



софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21, 2 этаж офис 201
тел. 8(846)321-36-63,
8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53. Звонок бесплатный.
E-mail: mail@sofgi.ru, www.sofgi.ru



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за март 2014 года)

Отчет подготовил:
Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 25.11.2013 г.)
А.Л. Патрикеев
руководитель отдела мониторинга недвижимости и информирования граждан
Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2014

Оглавление

Основные положения	4
Обобщенные результаты проведенного мониторинга	6
Городской округ Новокуйбышевск	11
Общие сведения	11
Типизация объектов	13
Структура предложения	15
Анализ цен предложения	16
Городской округ Сызрань	17
Общие сведения	17
Типизация объектов	19
Структура предложения	21
Анализ цен предложения	22
Городской округ Жигулевск	23
Общие сведения	23
Типизация объектов	24
Структура предложения	26
Анализ цен предложения	27
Городской округ Кинель	28
Общие сведения	28
Типизация объектов	29
Структура предложения	31
Анализ цен предложения	32
Городской округ Октябрьск	33
Общие сведения	33
Типизация объектов	34
Структура предложения	36
Анализ цен предложения	37
Городской округ Отрадный	38
Общие сведения	38
Типизация объектов	39
Структура предложения	41

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ цен предложения	42
Городской округ Чапаевск	43
Общие сведения	43
Типизация объектов	45
Структура предложения.....	47
Анализ цен предложения	48
Городской округ Похвистнево	49
Общие сведения	49
Типизация объектов	50
Структура предложения.....	51
Анализ цен предложения	51
Приложения	53
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Новокуйбышевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	53
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Сызрань (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	55
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Жигулевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	57
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Кинель (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	59
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Октябрьск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	61
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Отрадный (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	63
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Чапаевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	65
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Похвистнево (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	67

Основные положения

Предметом исследования настоящего отчета является рынок жилой недвижимости в городских округах Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах):

- г.о. Самара (представлена в отдельном отчете);
- г.о. Тольятти (представлен в отдельном отчете);
- г.о. Новокуйбышевск;
- г.о. Сызрань;
- г.о. Жигулевск;
- г.о. Кинель;
- г.о. Октябрьск;
- г.о. Отрадный;
- г.о. Чапаевск;
- г.о. Похвистнево.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с методологией Российской Гильдии Риэлторов. Основные положения методологии описаны в книге «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Г.М. Стерник, С.Г. Стерник.

Сущность методологии выборочного статистического анализа рынка недвижимости состоит в сборе документированной информации об объектах рынка, разделении объектов на однородные группы (выборки) по качеству, местоположению, периодам времени, определении характеристик каждой выборки и исследовании полученных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей с дискретным шагом (ДППМ).

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

- выбор показателей, подлежащих определению при решении конкретной задачи анализа рынка (например, удельная цена квартир, площадь помещений);
- выбор периода (например, день, неделя, месяц, квартал, год), за который производится обработка данных для получения одного значения каждого из статистических показателей, и определенного количества периодов предыстории для построения динамического ряда;
- сбор и предварительная обработка документированной информации об объектах рынка в заданных периодах (обеспечение наличия данных, необходимых и достаточных для получения выбранных статистических показателей, в том числе и для типизации объектов (расчленения на однородные группы), очистка базы данных от недостоверной информации, повторов и дублей);

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

- предварительная типизация (классификация) объектов по качеству (типы, классы), размерам (число комнат или диапазон общей площади помещений), местоположению (зона, район города) и другим признакам;
- расчленение совокупности объектов на выборки в соответствии с принятой классификацией;
- определение статистических характеристик каждой выборки, построение гистограммы распределения каждого показателя;
- построение предварительной числовой пространственно-параметрической модели рынка по каждому из выбранных показателей;
- корректировка расчленения (дополнительное расчленение или объединение выборок) и построение оптимизированной пространственно-параметрической модели рынка;
- расчет структурных относительных показателей сегмента рынка (долей);
- построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- расчет относительных показателей динамики (индексов и темпов);
- описание полученных результатов и подготовка отчета о мониторинге рынка за текущий период (и о накопленной динамике за рассматриваемые периоды).

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 12 967 уникальных предложения к продаже, опубликованных в СМИ.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 1

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 133,8	7 443	2 718	2 555	2 170	60 206	64 011	58 195	57 809
Тольятти	720,0	3 626	1 175	1 265	1 186	48 162	52 074	47 012	45 513
Новокуйбышевск	112,3	697	188	284	225	44 417	46 685	43 962	43 095
Сызрань	182,3	282	87	111	84	35 015	36 792	33 806	34 771
Жигулевск	60,0	259	88	95	76	34 889	39 046	33 412	31 922
Кинель	55,5	157	51	72	34	37 981	40 727	37 535	34 808
Октябрьск	27,2	62	25	24	13	21 720	23 466	21 779	18 253
Отрадный	47,8	94	30	40	24	31 005	31 505	30 958	30 457
Чапаевск	73,4	276	88	105	83	25 074	25 174	25 613	24 287
Похвистнево	29,2	71	14	25	32	26 018	27 453	26 769	24 803
ИТОГО:	2 441,5	12 967	4 464	4 576	3 927	53 336	57 525	51 441	50 784

Рисунок 1

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в городах Самара и Тольятти

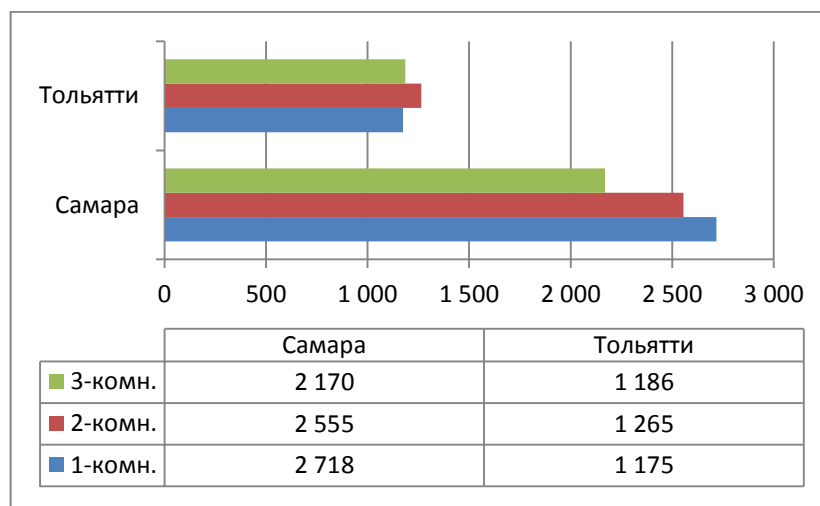


Рисунок 2

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
в городских округах Самарской области**

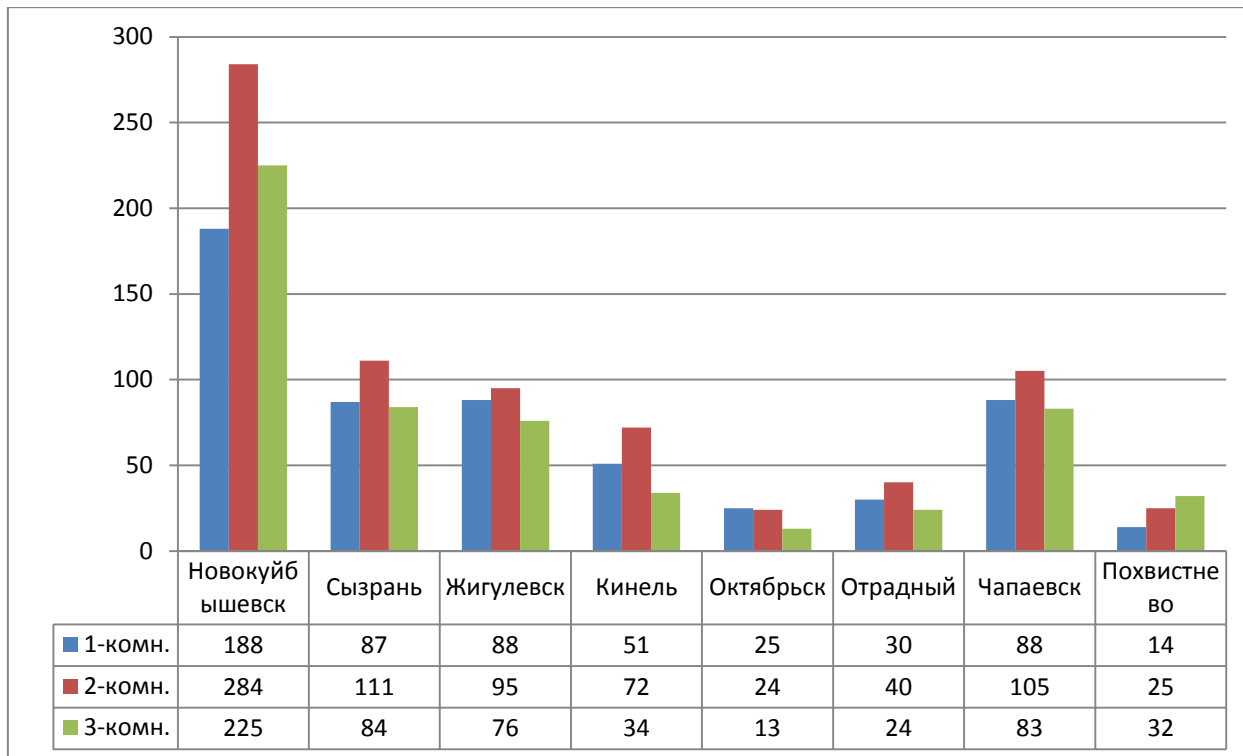


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

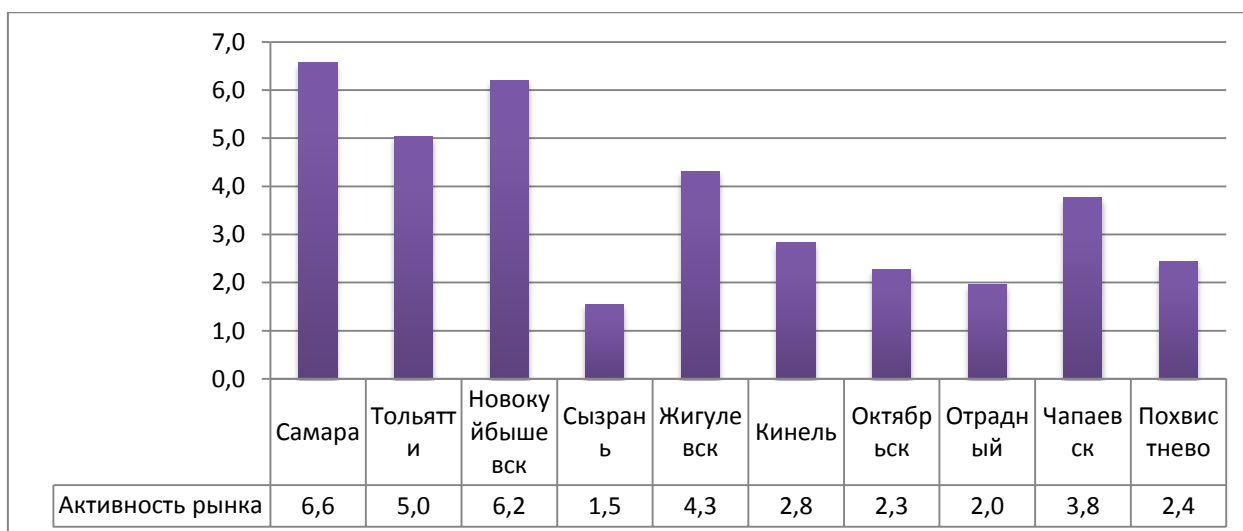
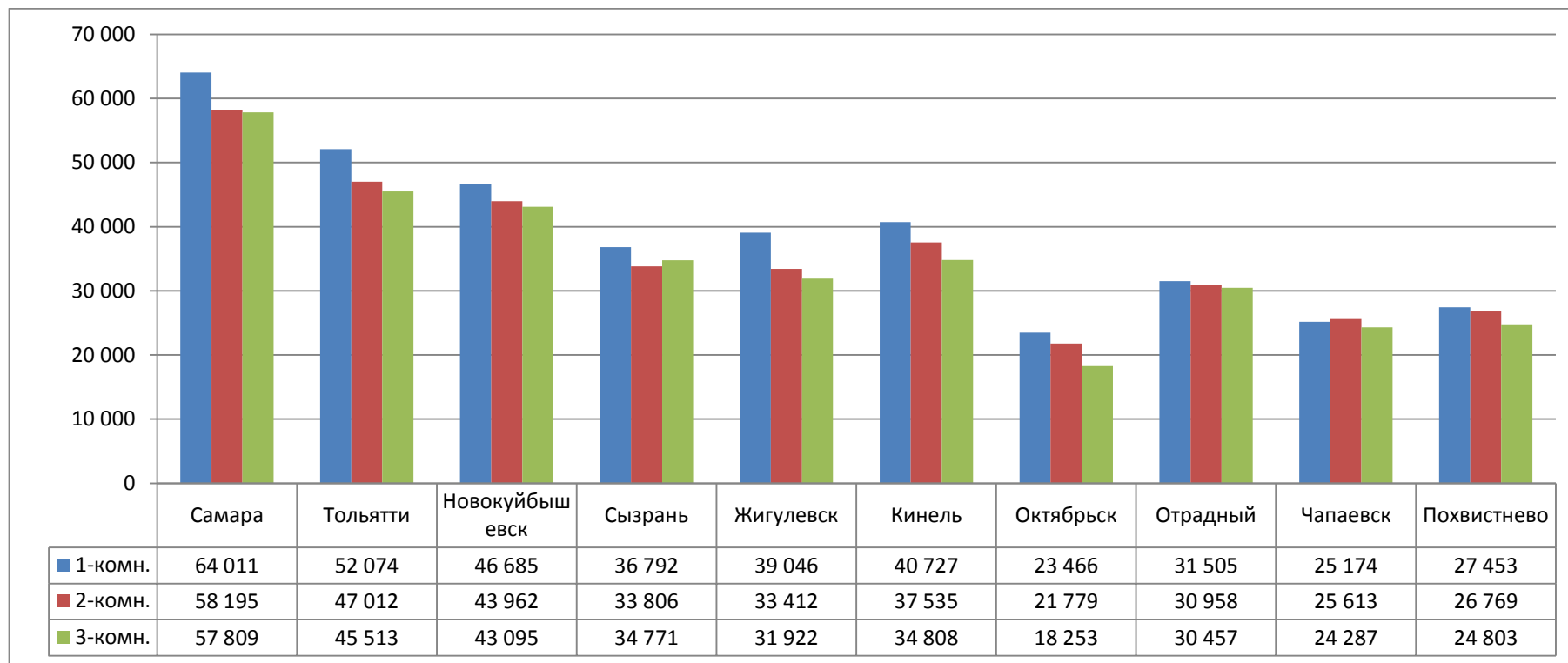


Рисунок 4

**Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади объектов жилой недвижимости
в городских округах Самарской области**



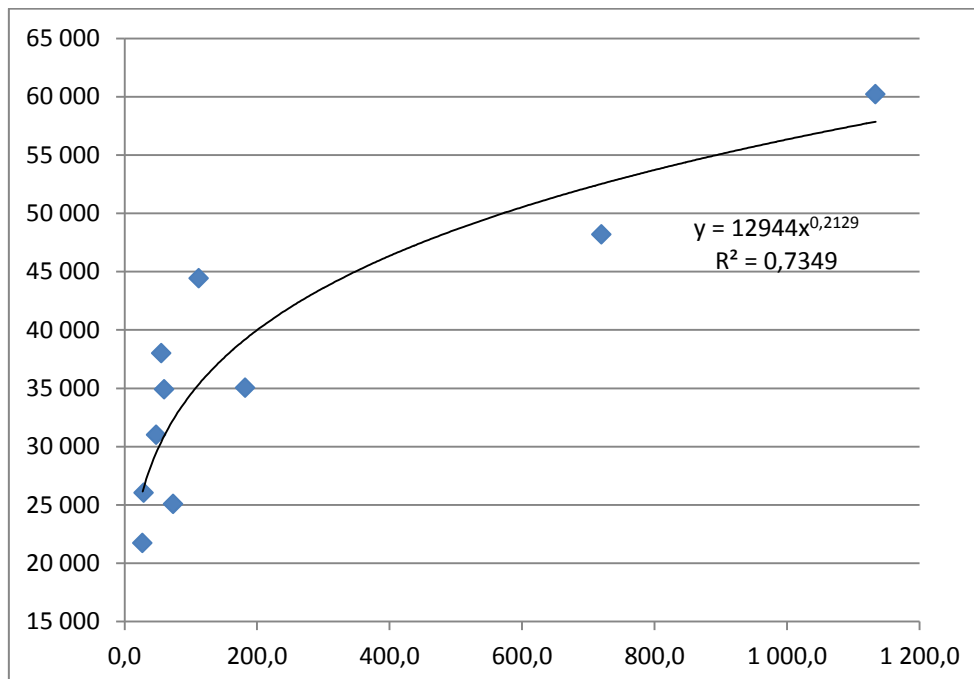
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 2

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 133,8	60 206
Тольятти	720,0	48 162
Новокуйбышевск	112,3	44 417
Сызрань	182,3	35 015
Жигулевск	60,0	34 889
Кинель	55,5	37 981
Октябрьск	27,2	21 720
Отрадный	47,8	31 005
Чапаевск	73,4	25 074
Похвистнево	29,2	26 018
Коэфф.корреляции		0,856067

Рисунок 5

Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья от количества жителей



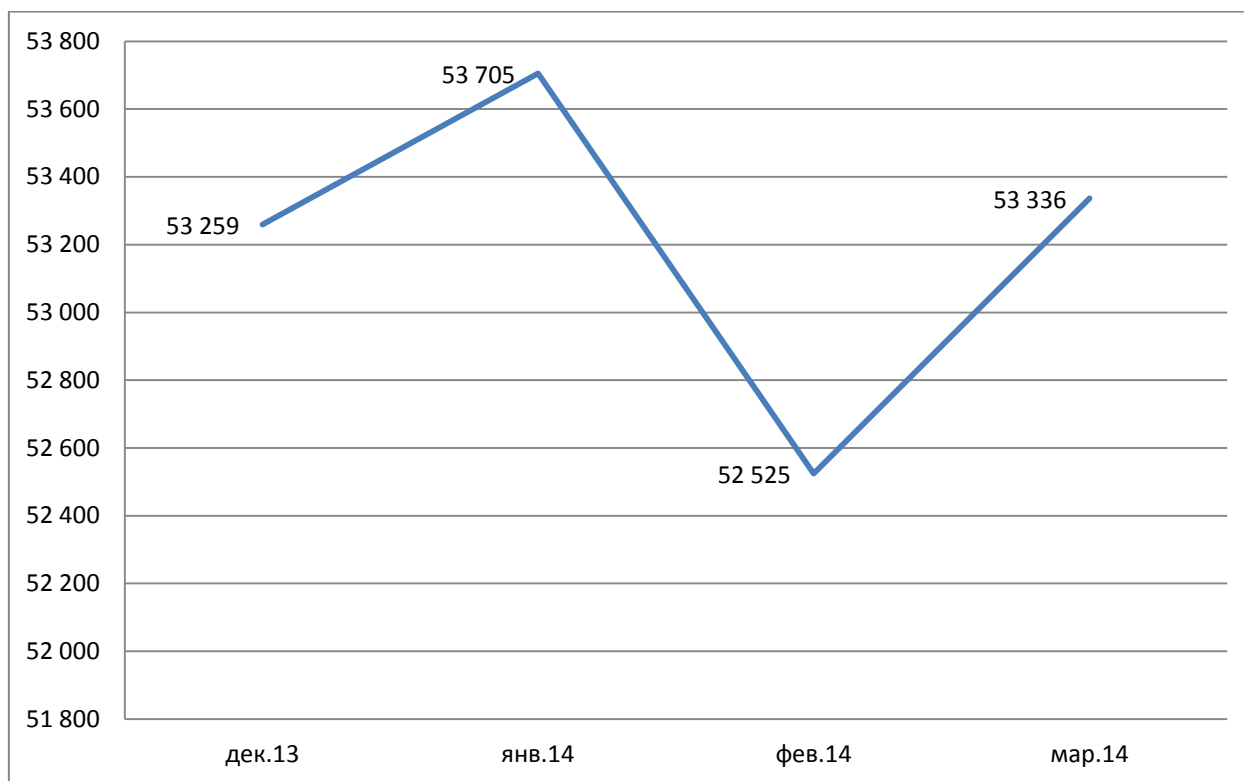
Динамика средневзвешенного значения*) цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах по городским округам Самарской области в целом представлена в таблице.

Таблица 3

	дек.13	янв.14	фев.14	мар.14
Средневзвешенное значение цены предложения 1 кв.м общей площади, руб.	53 259	53 705	52 525	53 336
Изменение к предыдущему периоду, руб.		446	-1 180	812
Изменение к предыдущему периоду, %.		0,8%	-2,2%	1,5%

Рисунок 6

Динамика средневзвешенного значения цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в целом по городским округам Самарской области



*) Средневзвешенное значение показателя — среднеарифметическое значение показателя, в котором учтены удельные веса каждого числового значения в общей их сумме.

Городской округ Новокуйбышевск

Общие сведения

В 1946 году, вскоре после окончания Великой Отечественной войны, близ станции Липяги развернулось строительство крупнейшего на тот момент в стране нефтеперерабатывающего завода. Первоначально предполагалось, что рядом с ним будет расположен посёлок нефтепереработчиков с населением примерно 14 тыс. человек. Однако местоположение оказалось столь выгодным, что было принято решение о развитии поселка и создании крупного промышленного центра. В сентябре 1951 года вошли в строй первые установки НПЗ, а 22 февраля 1952 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР р.п. Ново-Куйбышевский был преобразован в город Новокуйбышевск.

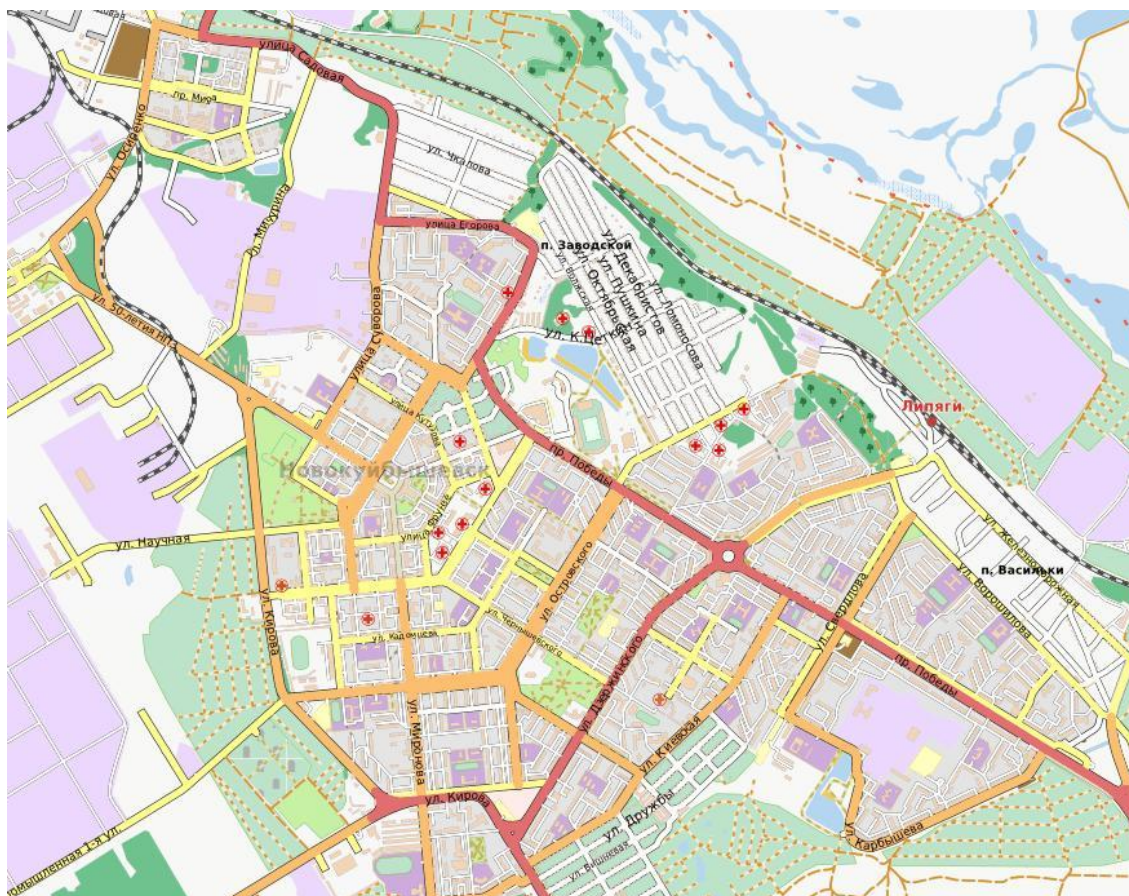
Городской округ Новокуйбышевск расположен на левом берегу Волги в 20 км к юго-западу от административного центра – г. Самара.

Расположен на левом берегу Волги (в 6 км от реки), в 5 км от железнодорожной станции «Новокуйбышевская» Куйбышевской железной дороги.

Площадь территории городского округа составляет 26 440 га, в том числе селитебная площадь – 1 279 га.

В состав городского округа Новокуйбышевск входят город Новокуйбышевск (включая район жилищного строительства Гранный), поселок Маяк, село Горки, деревня Малое Томылово, поселок Семеновский, поселок Океан и поселок Лесной Кордон.

Рисунок 7



Численность постоянного населения городского округа составляет 112,3 тыс. человек. Средний возраст населения 40,28 лет. Численность трудовых ресурсов городского округа составляет 75,6 тыс. человек или 67,3% от общего числа жителей.

По информации «Комплексного инвестиционного плана развития городского округа Новокуйбышевск Самарской области до 2015 года» <http://www.nvkb.ru/city/invest>, на 01.01.2011 года на территории городского округа находится 830 многоквартирных домов, общая площадь которых составляет 2 239,5 тыс. м².

Жилая часть города Новокуйбышевска компактная, застроена преимущественно многоквартирными жилыми домами высотой от 2 до 20 этажей.

В 50-60-х годах велась квартальная застройка, в 70-80-х строились микрорайоны, начиная с 80-х практикуется точечная застройка.

Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в марте 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Новокуйбышевск укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 4

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	1-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	от 6
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Ввиду незначительной площади города, типизация по месторасположению не проводилась.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

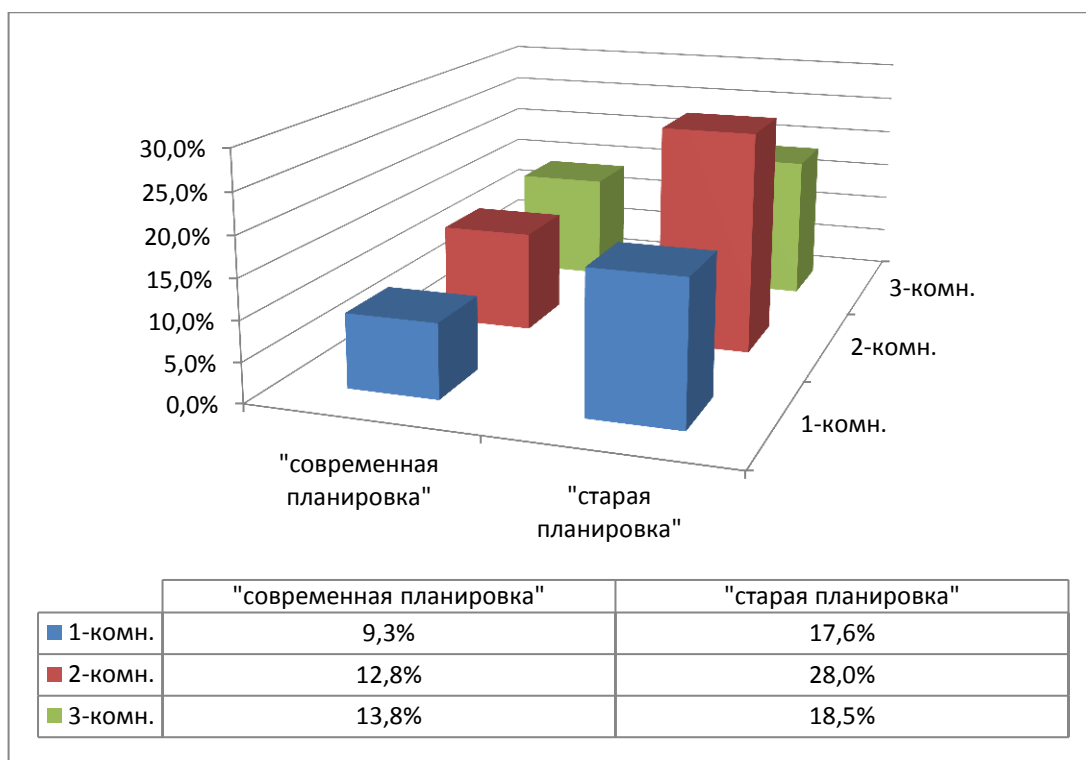
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 697 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Новокуйбышевска представлена следующим образом:

Рисунок 8

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Новокуйбышевск.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Новокуйбышевск приходится на дома «старой планировки» - 64,1% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 697 уникальных предложений к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Новокуйбышевска. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

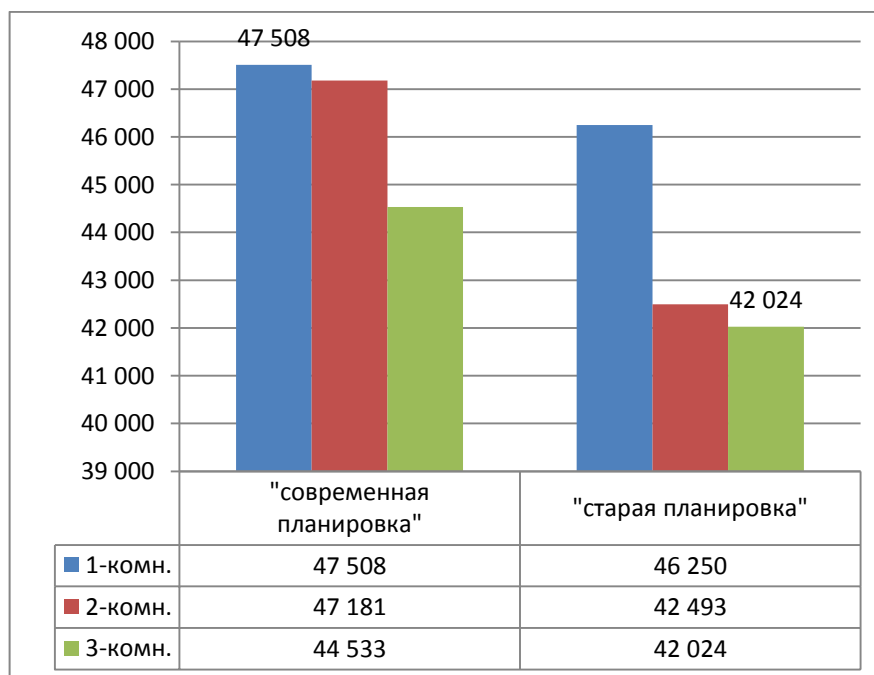
Таблица 5

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	697	188	284	225
	средняя цена предложения, руб./кв. м	44 417	46 685	43 962	43 095
	погрешность, %	0,76%	1,22%	1,17%	1,37%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	250	65	89	96
	средняя цена предложения, руб./кв. м	46 249	47 508	47 181	44 533
	погрешность, %	1,13%	1,64%	1,80%	1,95%
"старая планировка"	количество объектов, шт.	447	123	195	129
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 392	46 250	42 493	42 024
	погрешность, %	0,96%	1,68%	1,27%	1,90%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир в домах «современной планировки», а минимальная у трехкомнатных квартир в домах «старой планировки».

Рисунок 9

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в зависимости от типа квартир



Городской округ Сызрань

Общие сведения

Город Сызрань является городом областного значения.

Территория города - 117 кв.км. Общая протяженность границы города – 140 766,26 м. Город вытянут вдоль реки Волги с севера на юг на 17 км, с запада на восток 10км. Граничит с муниципальными образованиями Самарской, Саратовской и Ульяновской областей.

Расположен у подножия Приволжской возвышенности, на правом берегу реки Волги (в 137 км от Самары вниз по течению), в устье реки Сызранки.

Город Сызрань был основан в 1683 г. воеводой князем Г.А. Козловским, по указу царей Иоанна и Петра Алексеевичей, как крепость на высоком обрывистом берегу реки Сызран, недалеко от ее впадения в Волгу, на месте древнего Сызранского городища (известного с 4 в. до н.э.).

В соответствии с информацией официального сайта муниципального образования Городской округ Сызрань (<http://adm.syzran.ru/>) - численность постоянного населения г. Сызрани на 1 июля 2005 года составила 182,3 тысяч человек, в том числе мужчины - 83,3 тыс.чел. (45,7%), женщины - 99,0 тыс.чел. (54,3%).

Из общей численности:

- моложе трудоспособного возраста - 28,0 тыс.чел.;
- в трудоспособном возрасте - 112,9 тыс.чел.;
- старше трудоспособного возраста - 41,4 тыс.чел.

Средний возраст населения - 39,2 лет.

Жилая застройка городского округа неоднородна по своей структуре. В соответствии с «Генеральным планом городского округа Сызрань Самарской области» (<http://syzran-small.net/files/genplan.doc>) существующий жилой фонд представлен многоэтажными жилыми домами сосредоточенными, в основном, в Юго-западной части округа, домами средней и малой этажности и 1-2 этажными домами усадебного типа.

По данным Комитета по строительству и архитектуре Администрации городского округа Сызрань, Сызранского городского отдела государственной статистики общий жилой фонд городского округа на 01. 01. 2007 г. составил 3 879,7 тыс. м².

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В Сызрани имеется большое количество аварийного жилья. Общая площадь официально признанного аварийного жилья на 01.01.2007 по г.о. Сызрань составляет 20,085 тыс. м² (86 жилых дома). Количество зарегистрированных в них жителей - 941 человек.

По данным Сызранского городского отдела государственной статистики общая площадь ветхого жилого фонда на 01.01.2007 г. составляет - 39,8 тыс. м².

Рисунок 10



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в марте 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/syzran/kvartiry>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Сызрань укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 6

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	6, 9-14
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	6-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до начала 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

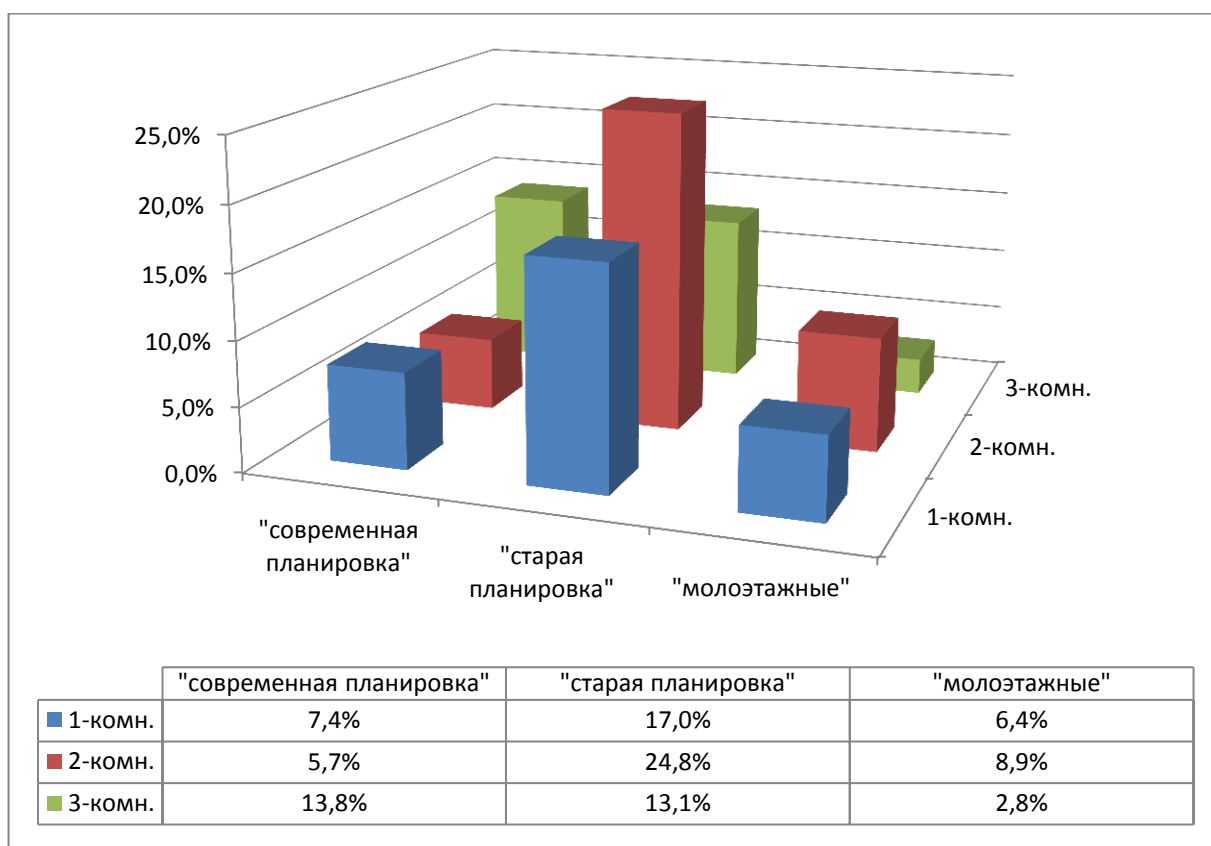
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 282 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/syzran/kvartiry>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Сызрань представлена следующим образом:

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Сызрань.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Сызрань приходится на дома «старой планировки» - 55% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 282 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сызрань. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

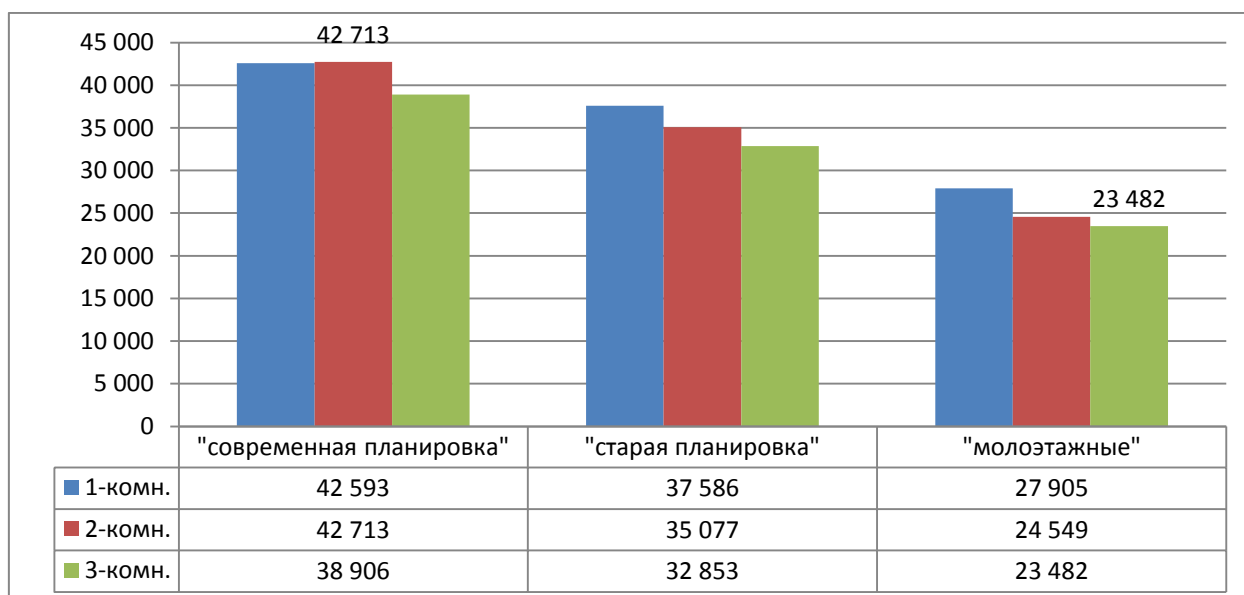
Таблица 7

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	282	87	111	84
	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 015	36 792	33 806	34 771
	погрешность, %	2,21%	3,71%	3,92%	3,63%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	76	21	16	39
	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 726	42 593	42 713	38 906
	погрешность, %	2,95%	5,42%	7,16%	3,76%
"старая планировка"	количество объектов, шт.	155	48	70	37
	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 323	37 586	35 077	32 853
	погрешность, %	2,27%	3,02%	3,60%	4,55%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	51	18	25	8
	средняя цена предложения, руб./кв. м	25 566	27 905	24 549	23 482
	погрешность, %	6,48%	12,67%	9,32%	10,64%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у двухкомнатных квартир «современной планировки», а минимальная у трехкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 12

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в зависимости от типа квартир



Городской округ Жигулевск

Общие сведения

21 февраля 1952 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР на месте рабочего поселка Нефтяников, сел Отважное и Моркваши образован город Жигулевск.

Его административные границы протянулись на 60 километров вдоль берега Волги и уходят на 8,5 км вглубь Самарской Луки. В его состав входят 5 сел: Бахилова Поляна, Зольное, Солнечная Поляна, Богатырь, Ширяево.

Жигулевск сегодня - это свыше 60 тысяч горожан, около 20 крупных производств, свыше двух тысяч малых и частных предприятий, около десяти тысяч рабочих мест. 15 дошкольных образовательных учреждений, 11 школ, 2 школы-интерната, 2 средне-специальных и 2 филиала высших учебных заведения, 1575,3 квадратных метров жилья (информация сайта Администрации городского округа Жигулевск (<http://zhigulevsk.org/>)).

Рисунок 13



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в марте 2014 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiry/>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Жигулевск укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 8

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"улучшенки"	Этажность, мин./макс.	4-10
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	до 5
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	с середина 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

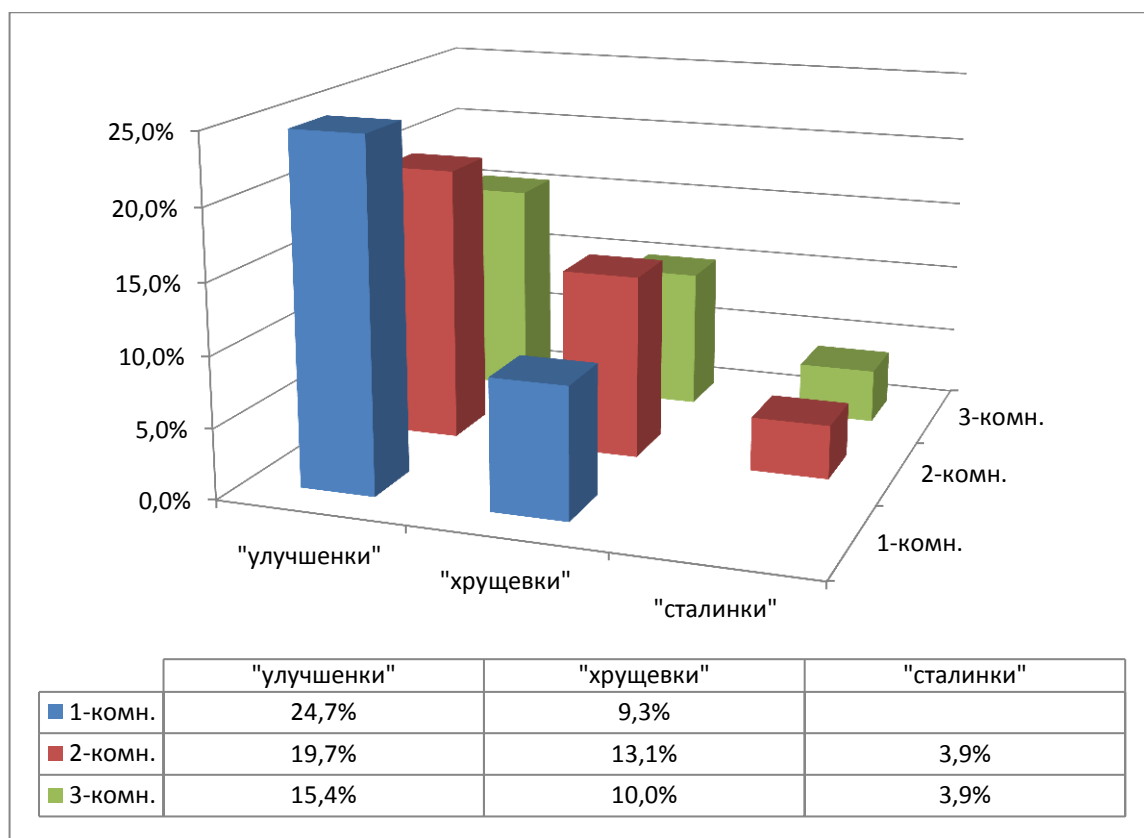
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 259 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiry/>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Жигулевск представлена следующим образом:

Рисунок 14

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Жигулевск приходится на дома «улучшенной планировки» - 59,8% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 259 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Жигулевск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

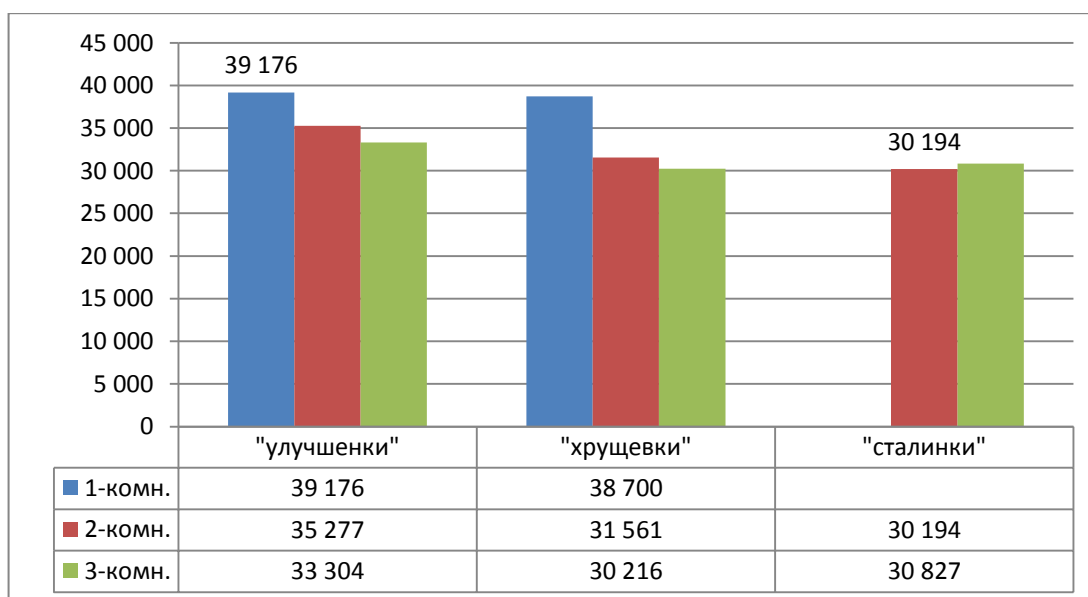
Таблица 9

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	259	88	95	76
	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 889	39 046	33 412	31 922
	погрешность, %	1,47%	1,54%	2,00%	2,22%
"улучшенки"	количество объектов, шт.	155	64	51	40
	средняя цена предложения, руб./кв. м	36 378	39 176	35 277	33 304
	погрешность, %	1,71%	1,92%	2,84%	2,38%
"хрущевки"	количество объектов, шт.	84	24	34	26
	средняя цена предложения, руб./кв. м	33 184	38 700	31 561	30 216
	погрешность, %	2,28%	2,47%	1,71%	2,98%
"сталинки"	количество объектов, шт.	20		10	10
	средняя цена предложения, руб./кв. м	30 511		30 194	30 827
	погрешность, %	6,19%		7,11%	10,71%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных «улучшенок», а минимальная у двухкомнатных «сталинок».

Рисунок 15

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в зависимости от типа квартир



Городской округ Кинель

Общие сведения

По данным сайта Администрации г.о. Кинель (<http://кинельгород.рф/>) - городской округ Кинель включает в себя город Кинель - административный центр муниципального образования, пгт. Усть-Кинельский и пгт. Алексеевка.

Город Кинель расположен в междуречье рек «Большой Кинель» и «Самара» в 40 км от областного центра - города Самара.

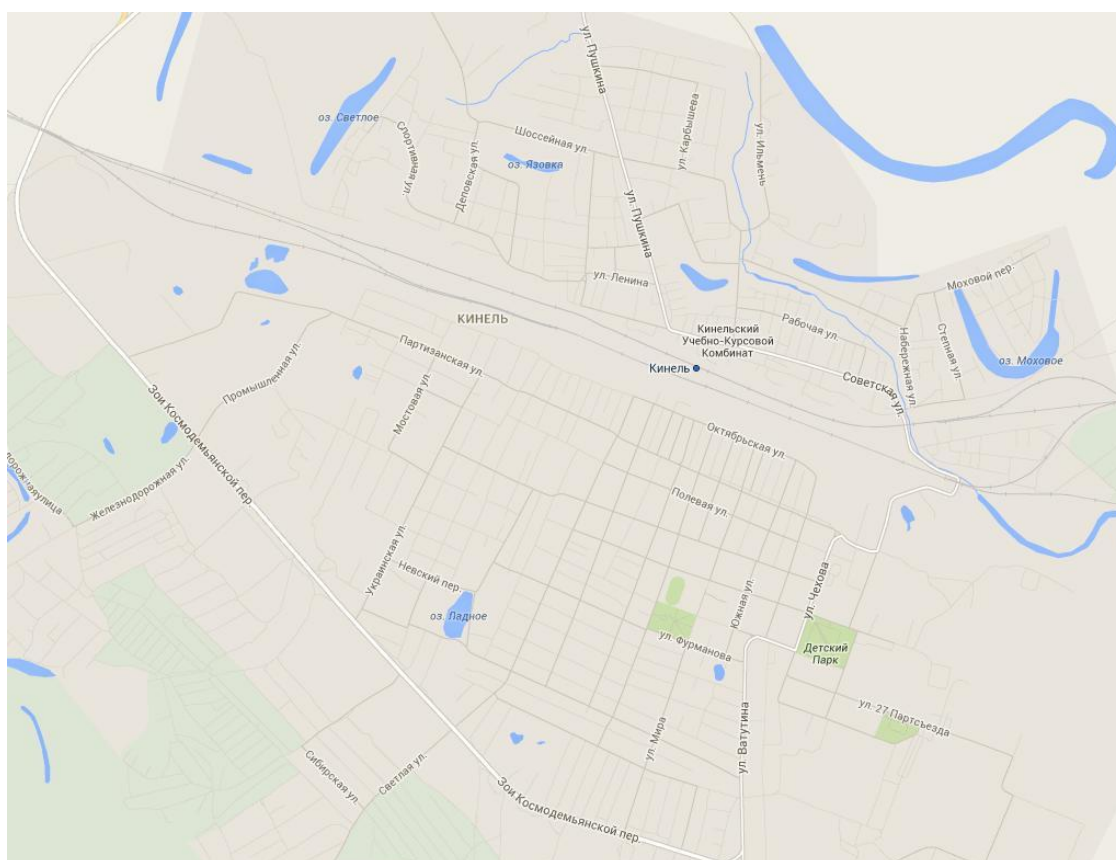
Временем рождения города считается 1837 год.

Территория городского округа – 108,8 кв. км.

Общая площадь города Кинель - 60 км²

Население городского округа на 01.01.2013г. составляет 55,5 тыс. чел.

Рисунок 16



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в марте 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/kinel/kvartiry>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Кинель укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 10

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

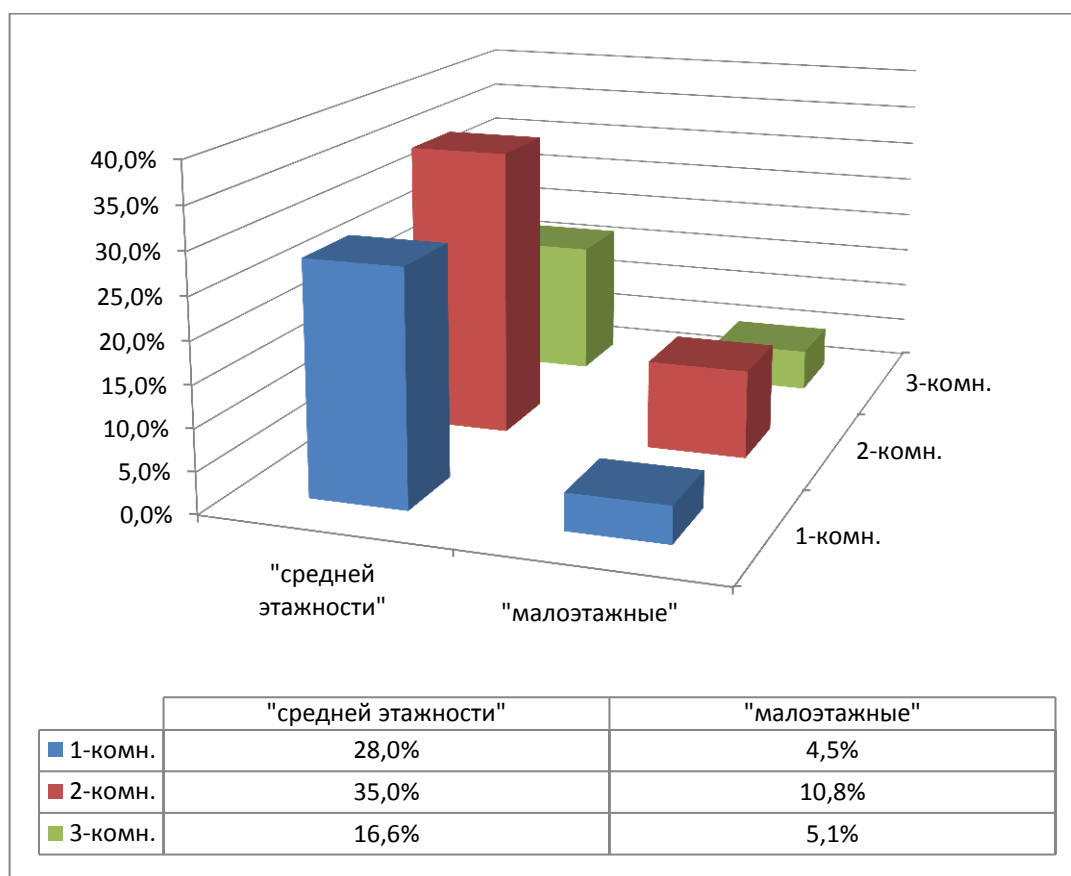
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 157 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/kinel/kvartiry>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Кинель представлена следующим образом:

Рисунок 17

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Кинель приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 35% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 157 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Кинель. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

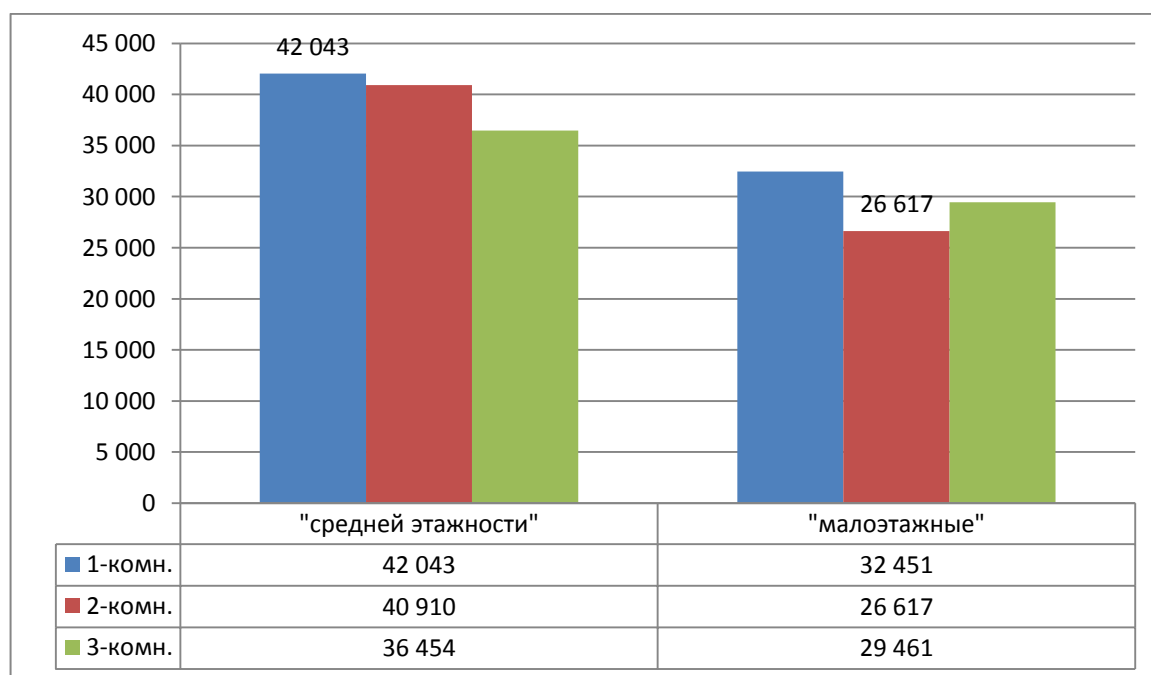
Таблица 11

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	157	51	72	34
	средняя цена предложения, руб./кв. м	37 981	40 727	37 535	34 808
	погрешность, %	2,48%	3,49%	4,00%	5,37%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	125	44	55	26
	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 382	42 043	40 910	36 454
	погрешность, %	2,05%	3,21%	2,62%	5,42%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	32	7	17	8
	средняя цена предложения, руб./кв. м	28 604	32 451	26 617	29 461
	погрешность, %	6,01%	14,94%	9,18%	7,72%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир в домах «средней этажности», а минимальная у двухкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 18

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в зависимости от типа квартир



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в марте 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/oktyabrsk/kvartiry>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Октябрьск укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 12

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

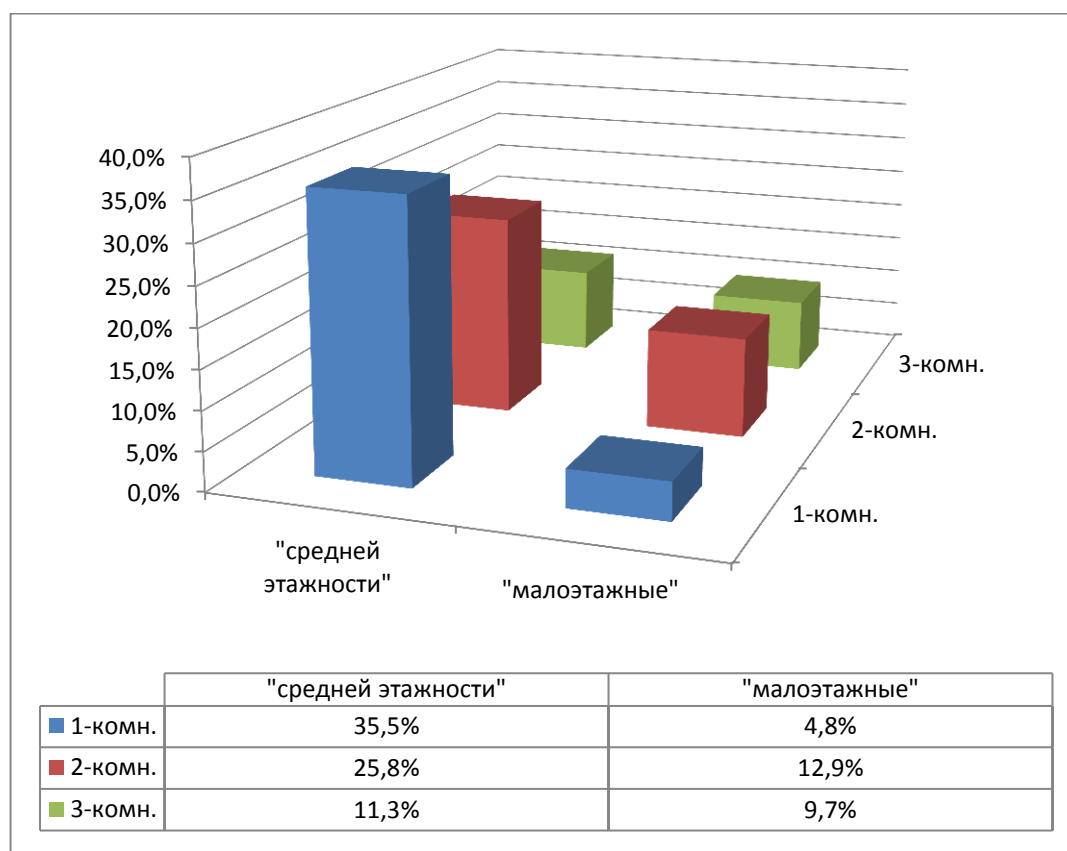
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 62 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/oktyabrsk/kvartiry>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Октябрьск представлена следующим образом:

Рисунок 20

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Октябрьск приходится на однокомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 35,5% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 62 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Октябрьск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

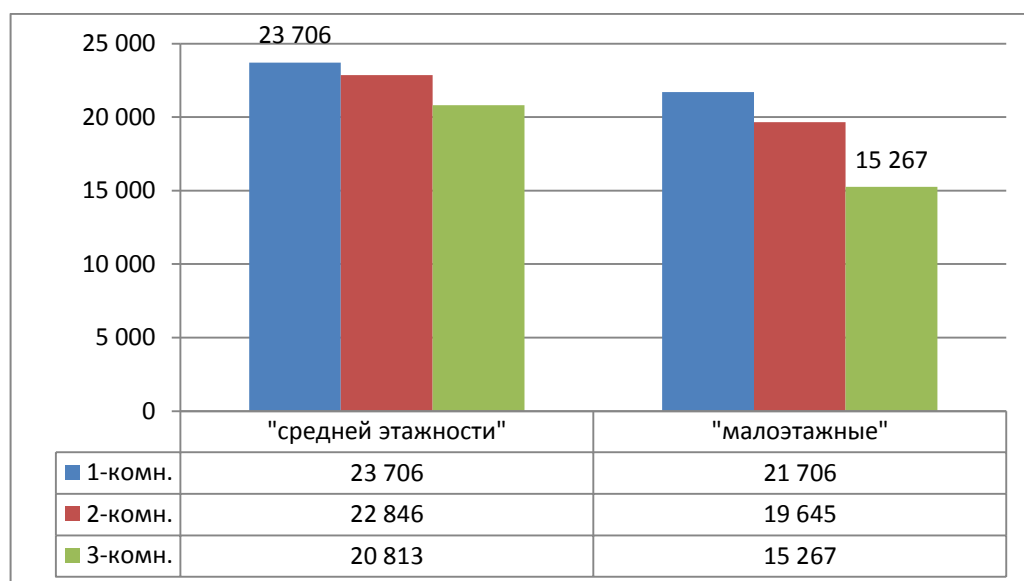
Таблица 13

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	62	25	24	13
	средняя цена предложения, руб./кв. м	21 720	23 466	21 779	18 253
	погрешность, %	4,54%	4,66%	7,11%	13,81%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	45	22	16	7
	средняя цена предложения, руб./кв. м	22 950	23 706	22 846	20 813
	погрешность, %	4,63%	5,04%	8,19%	18,10%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	17	3	8	6
	средняя цена предложения, руб./кв. м	18 464	21 706	19 645	15 267
	погрешность, %	8,22%	11,41%	9,87%	13,50%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир в домах «средней этажности», а минимальная у трехкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 21

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в зависимости от типа квартир



Городской округ Отрадный

Общие сведения

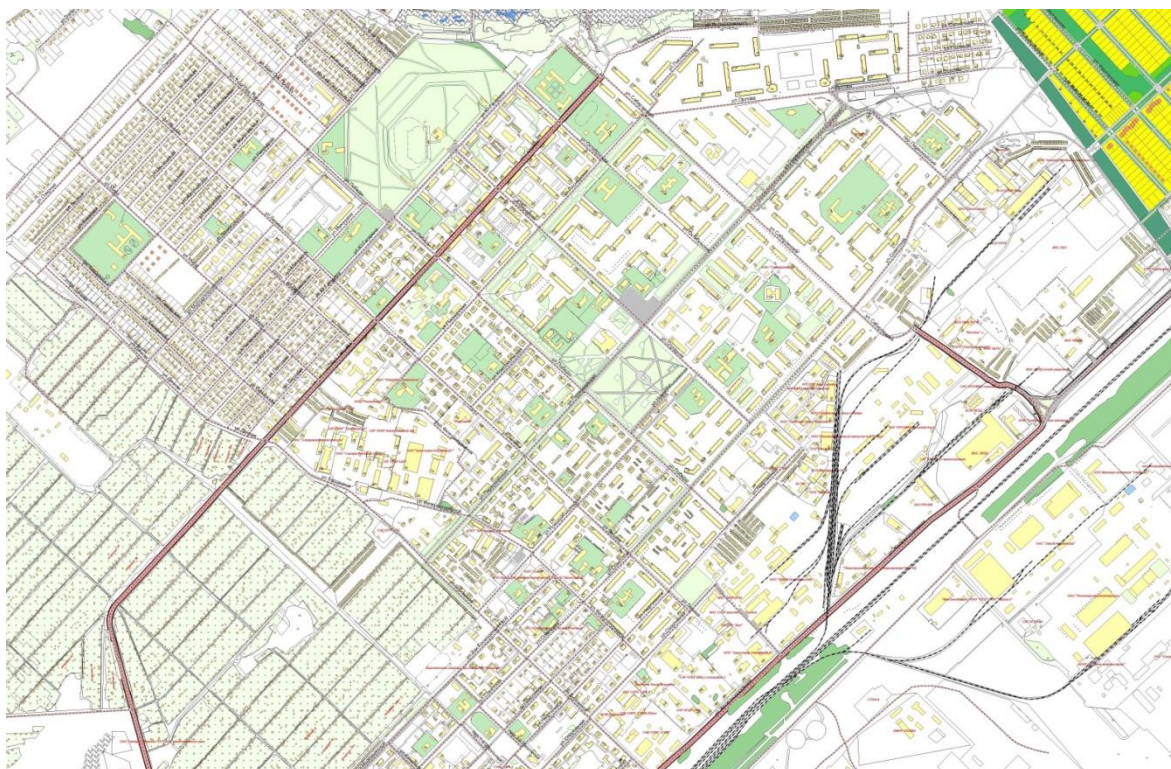
Городской округ Отрадный появился на карте Самарской области в результате открытия геологами и буровиками залежей нефти на Мухановском месторождении. В 1921 году в живописном месте на берегу р. Кинель появилось село Отрадное. 20 апреля 1956 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР поселок Отрадное был преобразован в город Отрадный районного подчинения. Спустя два года после Указа о его преобразовании в город пришел новый Указ о присвоении Отрадному статуса города областного подчинения.

По данным «Инвестиционного паспорта города Отрадный (<http://www.otradny.org/ogorode/investiczionnyij-pasporta-goroda/obshhaya-informacziya-o-gorode/istoriya-gorodskogo-okruga-otradnyij.html>):

Площадь территории 53,51 кв. км.

Численность населения 47 769 чел.

Рисунок 22



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в марте 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Отрадный укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 14

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4, 5, 9
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	в 9-этажных есть
	Наличие мусоропровода	в 9-этажных есть
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

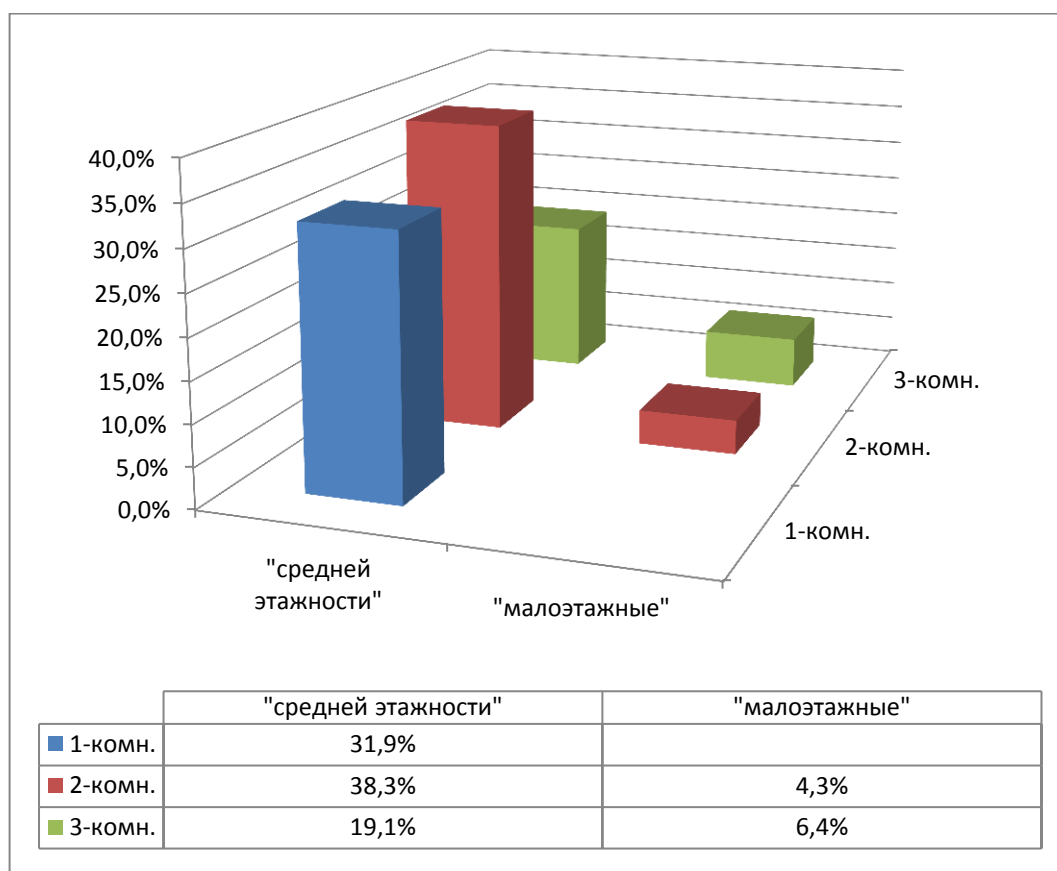
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 94 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Отрадный представлена следующим образом:

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Отрадный приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 38,3% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 94 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Отрадный. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

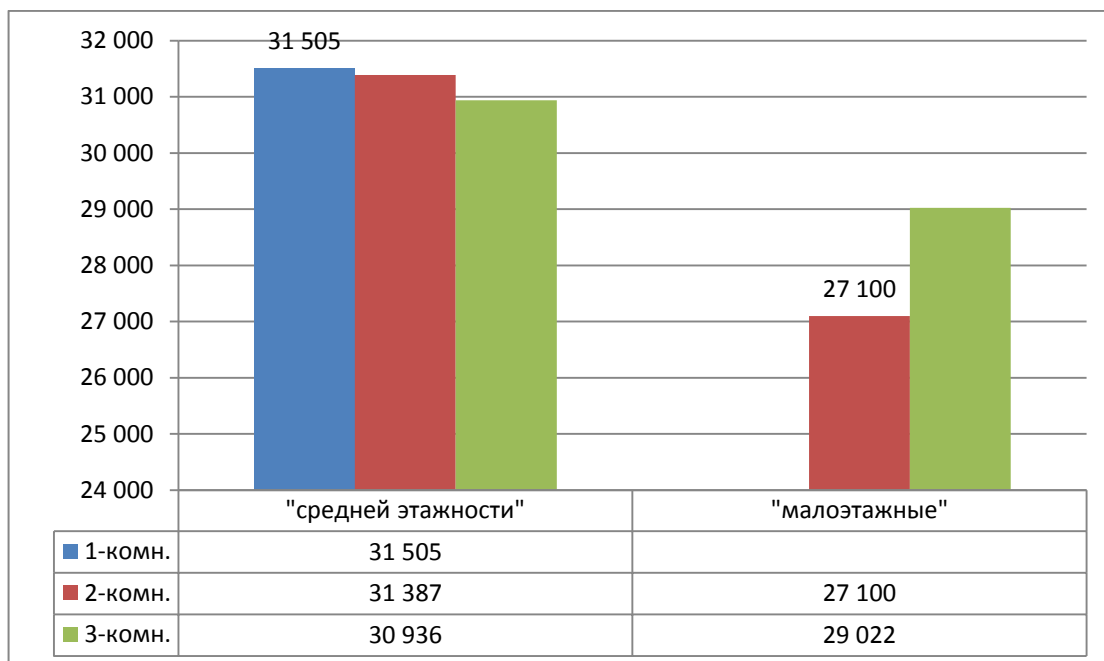
Таблица 15

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	94	30	40	24
	средняя цена предложения, руб./кв. м	31 005	31 505	30 958	30 457
	погрешность, %	2,26%	3,61%	3,77%	4,61%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	84	30	36	18
	средняя цена предложения, руб./кв. м	31 332	31 505	31 387	30 936
	погрешность, %	2,34%	3,61%	3,87%	5,14%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	10		4	6
	средняя цена предложения, руб./кв. м	28 253		27 100	29 022
	погрешность, %	8,29%		12,35%	11,64%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир в домах «средней этажности», а минимальная у двухкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 24

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в зависимости от типа квартир



Городской округ Чапаевск

Общие сведения

По данным официального сайта Администрации городского округа Чапаевск (http://chapaevsk.samregion.ru/gorod/obwaya_informaciya/) Городской округ Чапаевск относится к категории средних городов – численность населения на 01.01. 2010 года составила 73 375 человек.

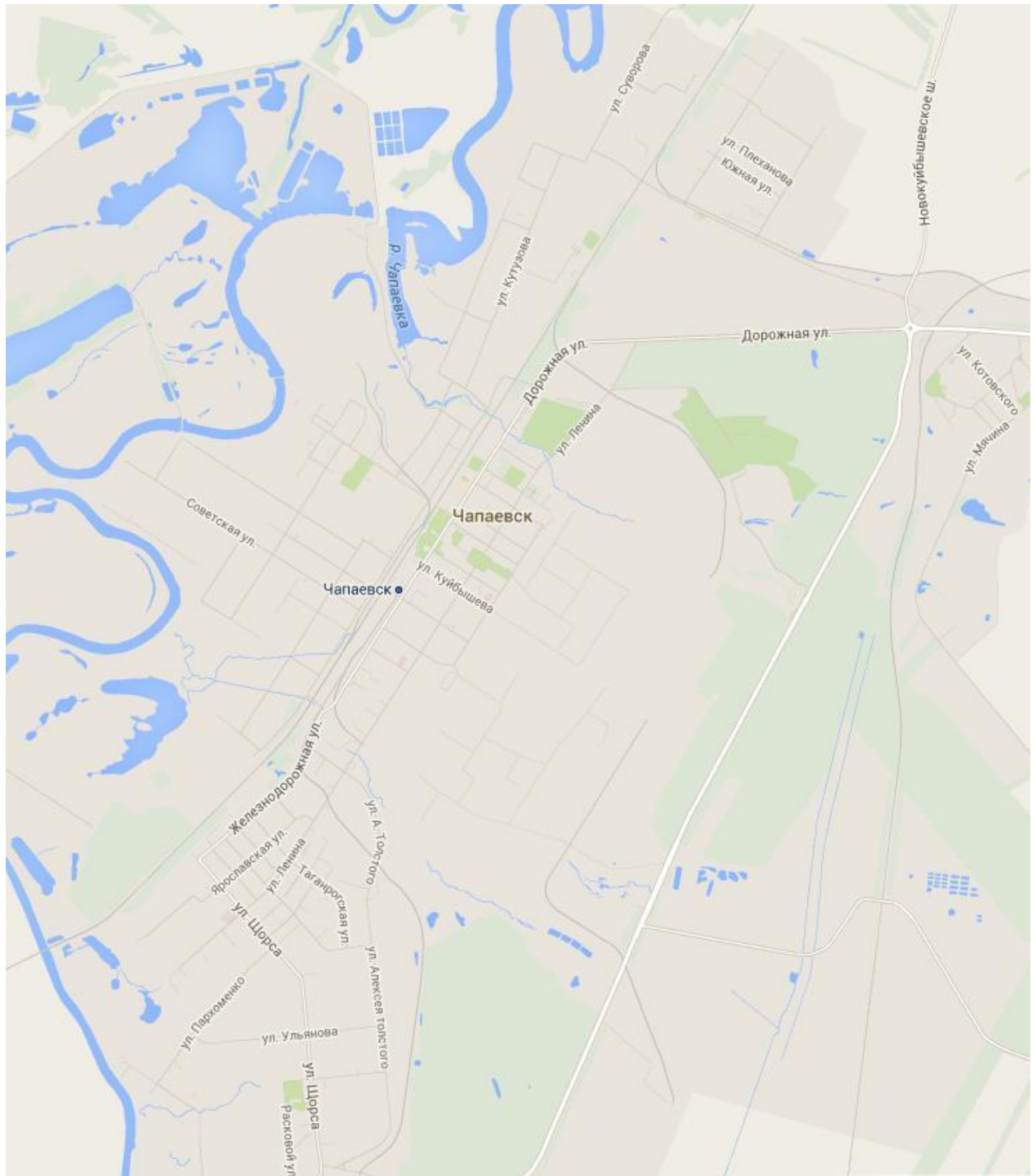
Городской округ Чапаевск расположен в поймах рек Чапаевки и Волги, занимает выгодное географическое положение, находясь почти в центре Самарской области, на расстоянии около 40 км от г. Самары.

История города Чапаевска началась в 1909 г. со строительства Самарского Сергиевского порохового завода в Самарском уезде между селами Титовка и Губашево вдоль железной дороги. 15 сентября 1911 года была открыта первая очередь завода. Одновременно на Самаро-Златоустовской железной дороге был открыт разъезд, названный по имени руководителя строительных работ полковника Иващенко – Иващенко. 15 сентября 1911 года считается датой основания поселка.

23 августа 1927 г. рабочему поселку Иващенко был присвоен статус «город» и поселок был переименован в город Троцк. В год 10-й годовщины гибели В.И.Чапаева Постановлением Президиума ЦИК СССР от 7 февраля 1929 года город в очередной раз был переименован в Чапаевск, который был центром Чапаевского района. В 1934 г. город переведен в категорию городов районного подчинения, а в 1939 г. - областного подчинения.

По информации из Постановления Администрации городского округа Чапаевск от 25.01.2013 № 81 (http://chapaevsk.samregion.ru/dokumenty/postanovleniya_i_rasporyazheniya/) жилищный фонд городского округа Чапаевск состоит из 555 жилых многоквартирных домов. Общая площадь многоквартирных домов составляет 1 211,3 тыс.кв.м. Возраст жилых домов колеблется с 1910 года постройки до 2011 года постройки. В основном жилые дома построены в 60-80 годы 20 века. Износ составляет более 50 %.

Рисунок 25



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в марте 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/chapaevsk/kvartiry>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Чапаевск укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 16

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4, 5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5 - 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

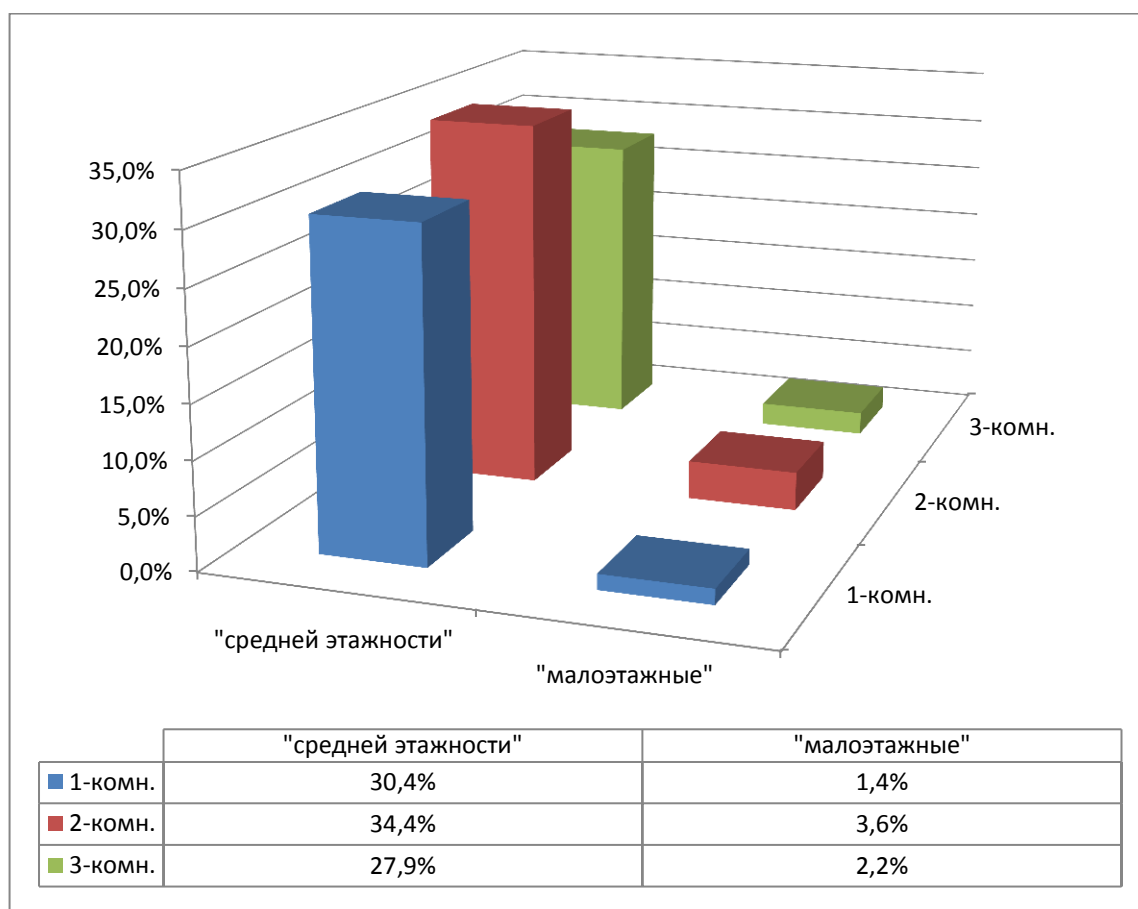
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 276 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/chapaevsk/kvartiry>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Чапаевск представлена следующим образом:

Рисунок 26

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Чапаевск приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 34,4% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 276 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Чапаевск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

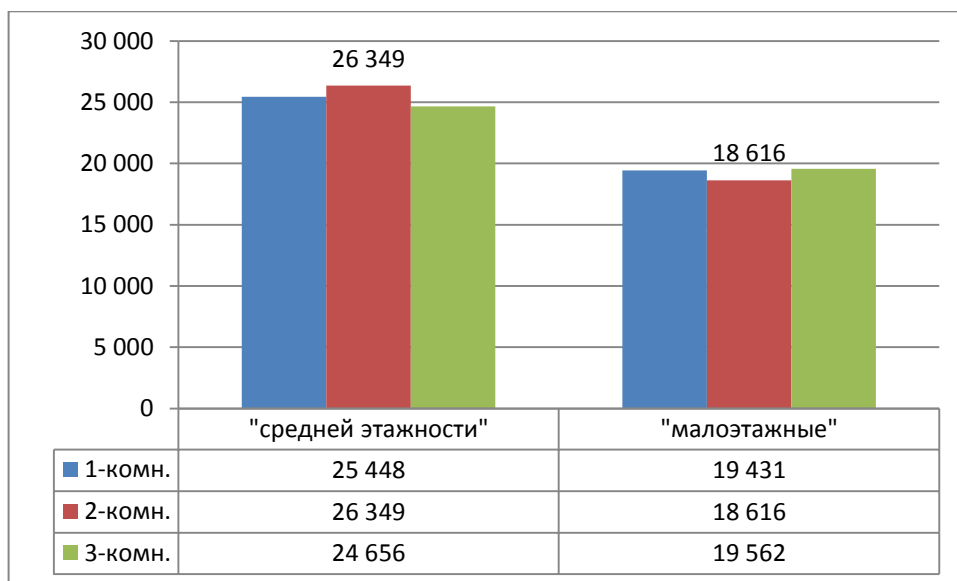
Таблица 17

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	276	88	105	83
	средняя цена предложения, руб./кв. м	25 074	25 174	25 613	24 287
	погрешность, %	1,79%	3,05%	2,97%	3,19%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	256	84	95	77
	средняя цена предложения, руб./кв. м	25 544	25 448	26 349	24 656
	погрешность, %	1,72%	2,99%	2,74%	3,10%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	20	4	10	6
	средняя цена предложения, руб./кв. м	19 063	19 431	18 616	19 562
	погрешность, %	5,57%	10,55%	5,68%	17,89%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у двухкомнатных квартир в домах «средней этажности», а минимальная у двухкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 27

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в зависимости от типа квартир



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в феврале 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/pohvistnevo/kvartiry>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Типизация по качеству не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

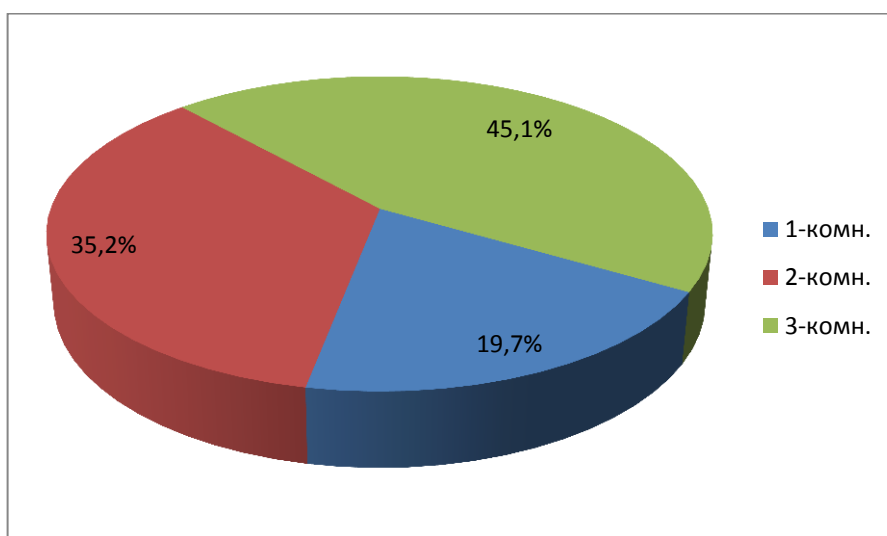
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 71 уникальное предложение, опубликованные на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/pohvistnevo/kvartiry>).

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Похвистнево представлена следующим образом:

Рисунок 29

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Похвистнево приходится на трехкомнатные квартиры – 45,1% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 71 уникальное предложение к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Похвистнево. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

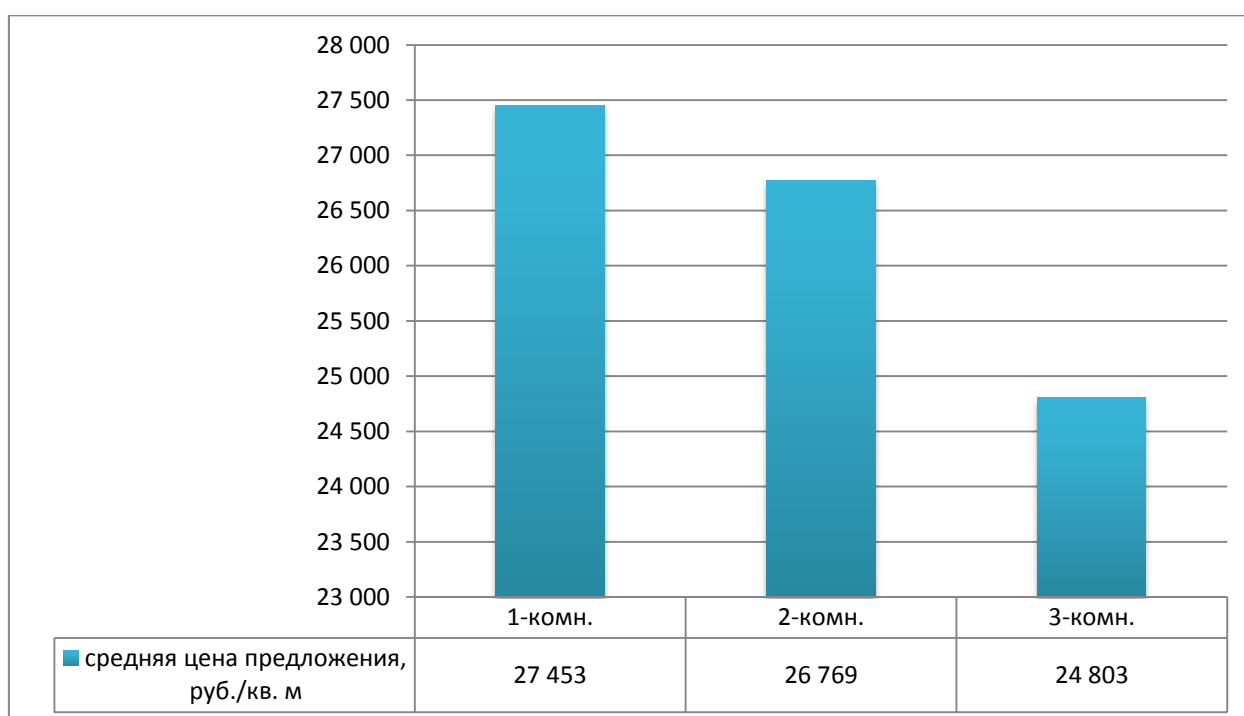
Таблица 18

Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
количество объектов, шт.	71	14	25	32
средняя цена предложения, руб./кв. м	26 018	27 453	26 769	24 803
погрешность, %	3,86%	6,32%	6,06%	6,66%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир, а минимальная у трехкомнатных квартир.

Рисунок 30

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир
в зависимости от типа квартир**



Приложения

Приложение 1

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Новокуйбышевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	697	188	284	225
	средняя площадь, кв.м	52,35	33,20	50,99	70,07
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 690	24 390	24 490	20 690
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 073	60 714	67 073	66 265
	средняя цена предложения, руб./кв. м	44 417	46 685	43 962	43 095
	медиана, руб./кв. м	44 068	46 875	43 276	42 857
	СКО, руб./кв. м	4 458	3 893	4 311	4 409
	погрешность, руб./кв. м	338	569	512	589
	погрешность, %	0,76%	1,22%	1,17%	1,37%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	250	65	89	96
	средняя площадь, кв.м	56,75	36,85	53,63	73,13
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 250	37 872	31 250	32 203
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 073	56 452	67 073	59 140
	средняя цена предложения, руб./кв. м	46 249	47 508	47 181	44 533
	медиана, руб./кв. м	46 190	47 222	47 222	43 524
	СКО, руб./кв. м	4 118	3 109	3 979	4 230
	погрешность, руб./кв. м	522	777	848	868
	погрешность, %	1,13%	1,64%	1,80%	1,95%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"старая планировка"	количество объектов, шт.	447	123	195	129
	средняя площадь, кв.м	49,89	31,28	49,78	67,80
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 690	24 390	24 490	20 690
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 265	60 714	64 815	66 265
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 392	46 250	42 493	42 024
	медиана, руб./кв. м	42 982	46 774	42 241	41 746
	СКО, руб./кв. м	4 379	4 296	3 766	4 514
	погрешность, руб./кв. м	415	778	541	798
	погрешность, %	0,96%	1,68%	1,27%	1,90%

Приложение 2

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Сызрань (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах)
по состоянию за март 2014 года**

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	282	87	111	84
	средняя площадь, кв.м	47,35	31,55	44,45	67,55
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	12 766	18 056	12 766	17 164
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 216	53 571	66 216	52 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 015	36 792	33 806	34 771
	медиана, руб./кв. м	35 665	37 931	34 595	35 081
	СКО, руб./кв. м	6 485	6 327	6 942	5 753
	погрешность, руб./кв. м	774	1 364	1 324	1 263
	погрешность, %	2,21%	3,71%	3,92%	3,63%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	76	21	16	39
	средняя площадь, кв.м	56,61	32,52	48,75	72,79
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 412	31 081	33 333	29 412
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 143	53 571	57 143	52 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 726	42 593	42 713	38 906
	медиана, руб./кв. м	39 669	41 667	40 834	37 903
	СКО, руб./кв. м	5 209	5 162	5 921	4 507
	погрешность, руб./кв. м	1 203	2 308	3 058	1 462
	погрешность, %	2,95%	5,42%	7,16%	3,76%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"старая планировка"	количество объектов, шт.	155	48	70	37
	средняя площадь, кв.м	43,83	30,48	42,94	62,81
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	13 415	25 152	13 415	18 644
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 216	46 667	66 216	47 368
	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 323	37 586	35 077	32 853
	медиана, руб./кв. м	35 738	38 473	35 766	31 429
	СКО, руб./кв. м	4 967	3 886	5 246	4 489
	погрешность, руб./кв. м	800	1 134	1 263	1 496
	погрешность, %	2,27%	3,02%	3,60%	4,55%
"молоэтажные"	количество объектов, шт.	51	18	25	8
	средняя площадь, кв.м	44,27	33,28	45,92	63,88
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	12 766	18 056	12 766	17 164
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 351	51 351	39 583	29 070
	средняя цена предложения, руб./кв. м	25 566	27 905	24 549	23 482
	медиана, руб./кв. м	23 881	25 000	23 810	24 248
	СКО, руб./кв. м	5 855	7 287	5 602	3 305
	погрешность, руб./кв. м	1 656	3 535	2 287	2 499
	погрешность, %	6,48%	12,67%	9,32%	10,64%

Приложение 3

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Жигулевск
(одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах)
по состоянию за март 2014 года**

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	259	88	95	76
	средняя площадь, кв.м	48,81	33,65	49,16	65,93
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 456	25 000	25 000	22 456
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	47 273	40 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 889	39 046	33 412	31 922
	медиана, руб./кв. м	34 423	38 824	32 500	32 102
	СКО, руб./кв. м	4 126	2 809	3 241	3 067
	погрешность, руб./кв. м	514	602	668	708
погрешность, %	1,47%	1,54%	2,00%	2,22%	
"улучшенки"	количество объектов, шт.	155	64	51	40
	средняя площадь, кв.м	49,85	35,14	52,22	70,38
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 529	25 000	26 429	23 529
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	47 273	38 971
	средняя цена предложения, руб./кв. м	36 378	39 176	35 277	33 304
	медиана, руб./кв. м	36 154	39 077	34 783	33 358
	СКО, руб./кв. м	3 856	2 978	3 538	2 478
	погрешность, руб./кв. м	621	750	1 001	794
погрешность, %	1,71%	1,92%	2,84%	2,38%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"хрущевки"	количество объектов, шт.	84	24	34	26
	средняя площадь, кв.м	43,69	29,67	43,79	56,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 385	33 871	27 174	25 385
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 286	49 286	35 366	36 275
	средняя цена предложения, руб./кв. м	33 184	38 700	31 561	30 216
	медиана, руб./кв. м	32 158	38 710	31 827	30 256
	СКО, руб./кв. м	3 445	2 288	1 547	2 252
	погрешность, руб./кв. м	756	954	539	901
	погрешность, %	2,28%	2,47%	1,71%	2,98%
"сталинки"	количество объектов, шт.	20		10	10
	средняя площадь, кв.м	62,25		51,80	72,70
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 456		25 000	22 456
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000		38 750	40 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	30 511		30 194	30 827
	медиана, руб./кв. м	31 570		30 746	31 570
	СКО, руб./кв. м	4 118		3 221	4 952
	погрешность, руб./кв. м	1 890		2 147	3 302
	погрешность, %	6,19%		7,11%	10,71%

Приложение 4

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Кинель (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах)
по состоянию за март 2014 года**

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	157	51	72	34
	средняя площадь, кв.м	47,44	32,95	49,31	65,21
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 000	20 968	16 000	23 770
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 724	51 724	50 962	46 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	37 981	40 727	37 535	34 808
	медиана, руб./кв. м	38 333	40 278	39 029	34 495
	СКО, руб./кв. м	5 880	5 020	6 329	5 373
	погрешность, руб./кв. м	942	1 420	1 502	1 870
погрешность, %	2,48%	3,49%	4,00%	5,37%	
"средней этажности"	количество объектов, шт.	125	44	55	26
	средняя площадь, кв.м	45,71	32,99	48,58	61,15
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 770	32 857	27 385	23 770
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 724	51 724	50 962	46 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 382	42 043	40 910	36 454
	медиана, руб./кв. м	40 278	42 188	41 395	36 882
	СКО, руб./кв. м	4 608	4 426	3 942	4 936
	погрешность, руб./кв. м	828	1 350	1 073	1 974
погрешность, %	2,05%	3,21%	2,62%	5,42%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	32	7	17	8
	средняя площадь, кв.м	54,19	32,71	51,65	78,38
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 000	20 968	16 000	24 667
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 071	41 071	36 905	38 750
	средняя цена предложения, руб./кв. м	28 604	32 451	26 617	29 461
	медиана, руб./кв. м	28 193	35 526	27 273	28 385
	СКО, руб./кв. м	4 787	5 937	4 889	3 008
	погрешность, руб./кв. м	1 719	4 848	2 445	2 274
	погрешность, %	6,01%	14,94%	9,18%	7,72%

Приложение 5

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Октябрьск
(одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах)
по состоянию за март 2014 года**

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	62	25	24	13
	средняя площадь, кв.м	42,56	32,32	42,99	61,46
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	13 052	16 129	15 116	13 052
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	34 615	29 167	34 615	30 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	21 720	23 466	21 779	18 253
	медиана, руб./кв. м	21 731	23 333	21 995	17 273
	СКО, руб./кв. м	3 853	2 677	3 716	4 366
	погрешность, руб./кв. м	987	1 093	1 550	2 521
	погрешность, %	4,54%	4,66%	7,11%	13,81%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	45	22	16	7
	средняя площадь, кв.м	41,24	32,45	43,05	64,71
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	13 559	16 129	15 116	13 559
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	34 615	29 167	34 615	30 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	22 950	23 706	22 846	20 813
	медиана, руб./кв. м	23 256	23 441	23 219	20 000
	СКО, руб./кв. м	3 526	2 737	3 622	4 615
	погрешность, руб./кв. м	1 063	1 195	1 870	3 768
	погрешность, %	4,63%	5,04%	8,19%	18,10%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	17	3	8	6
	средняя площадь, кв.м	46,06	31,33	42,88	57,67
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	13 052	19 118	15 476	13 052
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	26 591	24 333	26 591	20 175
	средняя цена предложения, руб./кв. м	18 464	21 706	19 645	15 267
	медиана, руб./кв. м	18 605	21 667	18 747	14 017
	СКО, руб./кв. м	3 036	1 752	2 564	2 305
	погрешность, руб./кв. м	1 518	2 477	1 938	2 061
	погрешность, %	8,22%	11,41%	9,87%	13,50%

Приложение 6

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Отрадный
(одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах)
по состоянию за март 2014 года**

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	94	30	40	24
	средняя площадь, кв.м	44,68	32,13	45,43	59,13
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 767	22 581	19 767	22 034
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 683	42 683	38 462	38 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м	31 005	31 505	30 958	30 457
	медиана, руб./кв. м	30 584	30 778	30 647	29 735
	СКО, руб./кв. м	3 382	3 060	3 643	3 365
	погрешность, руб./кв. м	701	1 136	1 167	1 403
	погрешность, %	2,26%	3,61%	3,77%	4,61%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	84	30	36	18
	средняя площадь, кв.м	43,42	32,13	45,19	58,67
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 767	22 581	19 767	24 615
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 683	42 683	38 462	38 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м	31 332	31 505	31 387	30 936
	медиана, руб./кв. м	30 841	30 778	31 607	29 735
	СКО, руб./кв. м	3 339	3 060	3 595	3 281
	погрешность, руб./кв. м	733	1 136	1 215	1 591
	погрешность, %	2,34%	3,61%	3,87%	5,14%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	10		4	6
	средняя площадь, кв.м	55,30		47,50	60,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 034		23 913	22 034
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	33 824		30 208	33 824
	средняя цена предложения, руб./кв. м	28 253		27 100	29 022
	медиана, руб./кв. м	29 245		27 139	30 093
	СКО, руб./кв. м	3 515		2 898	3 776
	погрешность, руб./кв. м	2 343		3 347	3 377
	погрешность, %	8,29%		12,35%	11,64%

Приложение 7

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Чапаевск
(одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах)
по состоянию за март 2014 года**

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	276	88	105	83
	средняя площадь, кв.м	46,46	31,16	46,38	62,79
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 444	16 216	14 744	14 444
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 308	40 625	42 308	32 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м	25 074	25 174	25 613	24 287
	медиана, руб./кв. м	25 000	25 109	25 926	23 621
	СКО, руб./кв. м	3 726	3 582	3 881	3 502
	погрешность, руб./кв. м	449	768	761	774
	погрешность, %	1,79%	3,05%	2,97%	3,19%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	256	84	95	77
	средняя площадь, кв.м	46,25	31,06	46,44	62,57
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 444	16 216	16 000	14 444
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 308	40 625	42 308	32 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м	25 544	25 448	26 349	24 656
	медиана, руб./кв. м	25 532	25 606	26 136	23 971
	СКО, руб./кв. м	3 509	3 471	3 503	3 332
	погрешность, руб./кв. м	440	762	723	764
	погрешность, %	1,72%	2,99%	2,74%	3,10%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	20	4	10	6
	средняя площадь, кв.м	49,24	33,25	45,80	65,62
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 744	16 977	14 744	14 925
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	27 941	22 414	21 875	27 941
	средняя цена предложения, руб./кв. м	19 063	19 431	18 616	19 562
	медиана, руб./кв. м	18 258	19 167	18 409	17 219
	СКО, руб./кв. м	2 315	1 776	1 586	3 913
	погрешность, руб./кв. м	1 062	2 051	1 058	3 500
	погрешность, %	5,57%	10,55%	5,68%	17,89%

Приложение 8

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Похвистнево
(одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах)
по состоянию за март 2014 года**

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	71	14	25	32
	средняя площадь, кв.м	50,39	32,57	47,68	60,31
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	12 931	19 697	15 556	12 931
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	38 333	35 000	33 333	38 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м	26 018	27 453	26 769	24 803
	медиана, руб./кв. м	26 087	26 970	26 744	24 795
	СКО, руб./кв. м	4 198	3 127	3 975	4 599
	погрешность, руб./кв. м	1 003	1 735	1 623	1 652
	погрешность, %	3,86%	6,32%	6,06%	6,66%