

**РЕЙТИНГ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ  
ПЕРМСКОГО КРАЯ ПО УРОВНЮ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ И УРОВНЮ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

## **Рейтинг городских округов и муниципальных районов Пермского края по уровню социально-экономического развития и уровню развития рынка недвижимости по состоянию на 31 декабря 2020 года**

Данная работа, выполненная компанией «Инвест-аудит», является актуализацией исследования уровня социально-экономического развития и уровня цен на недвижимость муниципальных районов и городских округов Пермского края по итогам 2020 года.

В исследовании участвовали 45 муниципальных образований первого уровня (все муниципальные районы и городские округа Пермского края, за исключением ЗАТО «Звездный»).

Для построения рейтинга муниципальных образований были использованы восемь социально-экономических факторов и три рыночных фактора. Методология текущего исследования доработана: в набор факторов были добавлены новые социально-экономические показатели, частично изменён способ расчёта рыночных факторов, скорректированы итоговые веса, определяющие значимость отдельных факторов.

### **Задействованные социально-экономические факторы:**

- Численность населения;
- Удельный ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования;
- Среднемесячная заработная плата работников организаций;
- Уровень зарегистрированной безработицы;
- Удельная заявленная работодателями потребность в работниках;
- Удельные расходы местного бюджета;
- Удельный оборот розничной торговли;
- Удельный вес прибыльных организаций.

### **Задействованные рыночные факторы:**

- Агрегированный уровень цен по жилой недвижимости;
- Агрегированный уровень цен по загородной недвижимости;
- Агрегированный уровень цен по коммерческим объектам недвижимости;

Полученный рейтинг муниципальных образований представлен в следующей таблице №1.

В тройку лидеров вошли городские округа Пермь, Березники, а также Пермский муниципальный район. Они набрали наибольшие баллы по имеющимся факторам. В топ-10 рейтинга также вошли: Краснокамский, Чайковский, Чернушинский, Добрянский, Губахинский, Соликамский и Осинский городские округа. Последние пять мест в рейтинге занимают Гайнский и Большесосновский муниципальные районы, а также городские округа Чердынский, Гремячинский и город Кизел.

Наибольшее снижение по рейтингу продемонстрировано в следующих муниципальных районах:

- Муниципальный округ Александровский – опустился на 11 позиций;
- Городской округ Гремячинский – опустился на 8 позиций;
- Муниципальный район Большесосновский – опустился на 7 позиций;
- Городской округ Ильинский – опустился на 6 позиций;

Самый значительный рост по рейтингу продемонстрирован по следующим районам:

- Муниципальный округ Юрлинский – поднялся на 10 позиций;
- Муниципальный округ Частинский – поднялся на 7 позиций;
- Городской округ Очерский – поднялся на 6 позиций;
- Муниципальный округ Сивинский – поднялся на 6 позиций;

Изменение позиций в рейтинге связано с добавлением новых факторов по социально-экономическим факторам и изменением структуры (весов) отдельных факторов, использованных для формирования итогового рейтинга.

## Итоговый рейтинг муниципальных районов

Таблица № 1

№ п/п	Муниципальное образование	Общий балл по социально-экономическим факторам	Общий балл по рыночным факторам	Общий балл итог
1	Городской округ город Пермь	40,50	50,00	90,50
2	Городской округ город Березники	47,50	31,00	78,50
3	Муниципальный район Пермский	42,50	31,00	73,50
4	Городской округ Краснокамский	40,50	29,00	69,50
5	Городской округ Чайковский	38,00	30,00	68,00
6	Городской округ Чернушинский	37,00	23,00	60,00
7	Городской округ Добрянский	35,00	25,00	60,00
8	Городской округ город Губаха	40,00	18,00	58,00
9	Городской округ Соликамский	36,00	21,00	57,00
10	Городской округ Осинский	36,00	19,00	55,00
11	Городской округ город Кунгур	30,00	24,00	54,00
12	Городской округ город Кудымкар	29,50	24,00	53,50
13	Городской округ Верещагинский	33,50	18,00	51,50
14	Муниципальный округ Кунгурский	29,00	19,00	48,00
15	Городской округ Лысьвенский	30,00	18,00	48,00
16	Городской округ Очерский	28,50	19,00	47,50
17	Городской округ Чусовской	31,00	15,00	46,00
18	Городской округ Горнозаводский	30,00	16,00	46,00
19	Городской округ Нытвенский	25,50	20,00	45,50
20	Муниципальный округ Куединский	28,50	16,00	44,50
21	Муниципальный округ Карагайский	32,50	12,00	44,50
22	Муниципальный округ Бардымский	32,00	12,00	44,00
23	Городской округ Суксунский	27,50	16,00	43,50
24	Муниципальный округ Чагинский	27,50	12,00	39,50
25	Муниципальный округ Кудымкарский	25,50	14,00	39,50
26	Городской округ Октябрьский	24,50	10,00	34,50
27	Муниципальный округ Ординский	20,50	14,00	34,50
28	Муниципальный округ Кишертский	19,00	14,00	33,00
29	Городской округ Оханский	18,00	15,00	33,00
30	Городской округ Ильинский	24,00	9,00	33,00
31	Муниципальный округ Уинский	27,00	6,00	33,00
32	Муниципальный округ Сивинский	25,50	6,00	31,50
33	Муниципальный округ Еловский	19,00	12,00	31,00
34	Муниципальный округ Юрлинский	26,00	4,00	30,00
35	Муниципальный округ Березовский	18,00	12,00	30,00
36	Муниципальный округ Александровский	19,00	9,00	28,00
37	Городской округ Красновишерский	19,50	8,00	27,50
38	Муниципальный округ Юсьвинский	18,00	8,00	26,00
39	Муниципальный округ Кочевский	21,50	4,00	25,50
40	Муниципальный округ Косинский	21,00	4,00	25,00
41	Муниципальный район Большесосновский	18,00	6,00	24,00
42	Городской округ город Кизел	19,50	4,00	23,50
43	Городской округ Гремячинский	15,00	6,00	21,00
44	Городской округ Чердынский	13,50	6,00	19,50
45	Муниципальный округ Гайнский	17,00	2,00	19,00

## Описание методологии исследования

Исследование выполнено в начале 2021 года по материалам, собранным в течение 2020 года. Цель исследования – формирование рейтинга муниципальных районов для использования в оценочной практике в качестве источника корректировок между схожими по своим характеристикам муниципальными районами.

Исследование ежегодно актуализируется специалистами ООО «Инвест-аудит». Предыдущее исследование было выполнено по состоянию на 31 декабря 2019 года. Методология текущего исследования доработана:

- Добавлены четыре дополнительных социально-экономических фактора;
- Дополнен состав рыночных факторов;
- Веса факторов оптимизированы для того чтобы повысить корреляцию итогового балла с ценами на рынке недвижимости.

Все показатели делятся на две группы: социально-экономические показатели и факторы, характеризующие уровень развития рынка недвижимости.

### Социально-экономические показатели

Набор социально-экономических факторов сформирован из статистических данных Пермьстата. Часть показателей собрана из открытых опубликованных данных в Базе данных муниципальных образований. Некоторые показатели получены в результате запроса в Пермьстат. Исходный набор факторов дополнен расчетными показателями. В итоговый перечень факторов попали показатели лучше всего объясняющие различия в ценах на рынке недвижимости. Это восемь социально-экономических факторов:

- Численность населения по состоянию на конец 2019 года по (данные Пермьстата);
- Удельный ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования за 2019 год, квадратный метр общей площади в расчёте на 1000 жителей (рассчитано по данным Пермьстата);
- Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-март 2020 года, рублей (данные Пермьстата);
- Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на конец августа 2020 года, в процентах от рабочей силы (данные Пермьстата);
- Удельная заявленная работодателями потребность в работниках на конец августа 2020 года, единиц в расчёте на 1000 (рассчитано по данным Пермьстата);
- Удельные расходы местного бюджета, фактически исполненные, за 2019 год, рублей на человека (данные Пермьстата);
- Удельный оборот розничной торговли (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2019 года, рублей на жителя (рассчитано по данным Пермьстата);
- Удельный вес прибыльных организаций по всем видам экономической деятельности по данным бухгалтерской отчетности в 2019 году, процент (данные Пермьстата).

Использованная исходная информация по социальным показателям отражена в таблице на следующей странице:

Таблица № 2

№ п/п	Муниципальное образование	Численность населения, чел.	Средняя ЗП, руб.	Вес прибыльных организаций	Уровень безработицы	Удельная заявленная потребность в работниках	Удельный ввод жилых домов	Удельные расходы местного бюджета	Удельный оборот розничной торговли
1	Муниципальный округ Александровский	27 307	31 252	76,2	7,1	1,5	53,2	25 511	44 987
2	Муниципальный округ Бардымский	24 791	32 851	77,4	7,6	7,5	651,4	35 888	36 281
3	Муниципальный округ Березовский	15 179	33 834	66,7	8,2	5,7	141,1	31 738	43 544
4	Муниципальный район Большесосновский	12 282	28 092	68,3	9,9	2,9	360,5	38 636	35 872
5	Муниципальный округ Гайнский	11 783	35 677	71,9	11,0	2,8	232,0	47 876	16 643
6	Городской округ Верещагинский	39 180	30 799	82,7	3,6	7,4	349,5	30 791	42 436
7	Городской округ Горнозаводский	23 262	38 448	82,7	5,4	6,3	129,9	33 729	52 746
8	Городской округ Гремячинский	10 599	32 935	71,1	6,2	3,5	60,1	11 276	46 317
9	Городской округ Добрянский	55 578	42 035	80,6	6,5	8,6	401,2	26 778	67 155
10	Городской округ Ильинский	18 542	29 403	75,9	5,2	3,3	390,1	34 363	28 332
11	Городской округ Красновишерский	19 749	30 771	80,9	12,7	3,0	117,1	34 016	40 030
12	Городской округ Краснокамский	73 832	37 528	78,4	4,4	24,9	517,0	30 561	69 587
13	Городской округ Лысьвенский	71 772	31 028	80,7	7,8	4,7	314,4	36 776	50 172
14	Городской округ Нытвенский	41 156	32 826	78,5	7,5	5,2	234,0	29 360	52 399
15	Городской округ Октябрьский	27 139	32 022	77,1	7,8	2,9	301,9	43 452	33 538
16	Городской округ Осинский	28 278	35 813	84,9	6,2	6,7	487,4	32 012	67 355
17	Городской округ Оханский	15 970	25 279	74,0	5,2	5,6	284,1	30 647	30 925
18	Городской округ Очерский	22 678	31 680	77,7	6,7	6,0	448,0	27 388	53 135
19	Городской округ Соликамский	109 137	40 179	82,2	3,7	11,7	137,6	27 882	62 318
20	Городской округ Суксунский	19 181	29 547	85,3	4,6	2,6	361,2	34 524	40 916
21	Городской округ Чайковский	104 306	38 329	82,2	4,1	9,7	311,9	31 245	51 175
22	Городской округ Чердынский	19 915	27 272	71,9	7,8	3,3	111,8	30 589	27 488
23	Городской округ Чернушинский	50 408	39 029	80,5	4,6	6,2	515,9	26 109	59 636
24	Городской округ Чусовской	66 381	32 583	80,6	5,5	11,3	274,1	26 981	48 942
25	Городской округ город Березники	155 481	50 374	83,4	2,3	10,6	488,9	47 855	102 253
26	Городской округ город Губаха	33 374	35 505	74,8	2,6	13,7	542,3	35 082	65 725
27	Городской округ город Кизел	18 765	29 107	68,2	7,5	10,4	2,8	33 112	47 687
28	Городской округ город Кудымкар	30 904	31 319	79,6	6,4	10,8	301,1	29 048	75 268
29	Городской округ город Кунгур	65 284	34 491	79,7	5,7	9,2	83,1	25 484	73 606
30	Городской округ город Пермь	1 053 938	47 622	80,1	4,9	7,1	515,2	29 426	125 382
31	Муниципальный округ Еловский	8 975	27 919	75,7	8,8	8,6	285,1	39 917	41 832
32	Муниципальный округ Карагайский	21 228	28 501	84,2	4,9	5,7	484,6	37 184	43 056
33	Муниципальный округ Кишертский	11 361	31 611	94,1	8,4	5,4	203,8	35 119	16 297
34	Муниципальный округ Косинский	6 174	32 744	100,0	13,5	1,0	335,9	63 533	-
35	Муниципальный округ Кочевский	10 037	37 478	71,4	10,3	3,6	467,6	65 186	21 606
36	Муниципальный округ Кудымкарский	22 319	22 494	75,0	8,3	5,4	565,9	43 927	9 907
37	Муниципальный округ Куединский	24 187	27 173	80,4	5,2	6,2	433,8	38 228	35 555
38	Муниципальный округ Кунгурский	41 652	28 947	80,6	5,2	2,4	476,6	33 547	27 642
39	Муниципальный округ Ординский	14 515	29 288	77,2	7,4	5,1	293,1	43 061	35 317
40	Муниципальный район Пермский	112 643	38 388	79,7	6,1	8,1	1 351,1	35 976	77 440
41	Муниципальный округ Сивинский	13 662	27 452	81,6	6,4	14,0	271,6	48 022	39 297
42	Муниципальный округ Уинский	10 292	28 008	89,7	5,0	19,3	301,8	39 128	35 779
43	Муниципальный округ Чагинский	12 586	34 295	71,1	6,4	7,3	537,4	41 151	25 505
44	Муниципальный округ Юрлинский	8 416	25 495	88,5	8,6	9,5	479,6	63 097	34 293
45	Муниципальный округ Юсьвинский	17 142	26 667	74,4	11,6	2,1	343,6	40 685	30 299

## Показатели развития рынка недвижимости

Для формирования показателей по рынку использовались данные цен предложений. Данные были собраны из открытых источников (сайтов агрегаторов-недвижимости) в сети Интернет, сбор информации запускался несколько раз на протяжении второго полугодия 2020 года. Полученный набор данных был разбит на три группы: жилая недвижимость, загородная недвижимость и коммерческие объекты. В рамках каждой группы были выделены отдельные подклассы объектов в зависимости от типа объекта и торгуемых объемов прав (аренды или продажа). Сформированные группы выглядят следующим образом:

- Агрегированный уровень цен по жилой недвижимости. Для расчета использовались данные первичного и вторичного рынка жилой недвижимости, а также ставки аренды для квартир и комнат;
- Агрегированный уровень цен по загородной недвижимости. Для расчета использовались цены предложений на коттеджи, отдельные дома, земельные участки под ИЖС, таунхаусы и дачи;
- Агрегированный уровень цен по коммерческим объектам недвижимости. Для расчета использовались данные по ценам аренды и продажи для офисов, торговых помещений, складов, промышленных объектов и ритейла;

Набор объектов был очищен от аномальных значений. По сегментам коммерческой недвижимости были исключены незарегистрированные объекты, различные некапитальные объекты. По сегментам квартир исключались неблагоустроенные квартиры, деревянные дома, объекты с аномальными площадями. По сегменту земельных участков под ИЖС исключались объекты с другими видами разрешенного использования (СНТ, ЛПХ), объекты с домами на участке, фундаментом, баней и незарегистрированными объектами.

Собранные объекты были распределены по различным муниципальным образованиям Пермского края в соответствии с их координатами. Для каждого муниципального образования, по каждому из выделенных подклассов недвижимости, рассчитывались средние цены предложения. В результате был получен набор статистики по рынкам недвижимости муниципальных образований. Из него были исключены те сегменты, по которым не удалось сформировать репрезентативную выборку.

Для каждого из трех ключевых сегментов, были рассчитаны агрегированные уровни цен. Для этого средние цены по каждому подклассу были приведены к эквивалентной шкале (была произведена нормализация). По каждому из агрегированных сегментов была рассчитана средняя эквивалентная цена, взвешенная по объемам предложений в этом подклассе (по тем подклассам, где были данные).

Наконец, итоговые показатели по трем сегментам были приведены к шкале, где 100% соответствует показателю города Перми. Полученные агрегированные уровни цен представлены в следующей таблице:

Таблица № 3

№ п/п	Муниципальное образование	Агрегированный уровень цен по жилой недвижимости	Агрегированный уровень цен по коммерческим объектам недвижимости	Агрегированный уровень цен по загородной недвижимости
1	Муниципальный округ Александровский	31%	27%	19%
2	Муниципальный округ Бардымский	50%	-	21%
3	Муниципальный округ Березовский	48%	-	16%
4	Муниципальный район Большесосновский	25%	-	16%
5	Муниципальный округ Гайнский	-	-	14%
6	Городской округ Верещагинский	46%	61%	24%
7	Городской округ Горнозаводский	42%	54%	32%
8	Городской округ Гремячинский	20%	-	17%
9	Городской округ Добрянский	56%	70%	40%
10	Городской округ Ильинский	31%	23%	23%
11	Городской округ Красновишерский	35%	-	18%
12	Городской округ Краснокамский	67%	90%	38%
13	Городской округ Лысьвенский	46%	54%	27%
14	Городской округ Нытвенский	46%	63%	26%

15	Городской округ Октябрьский	42%	-	24%
16	Городской округ Осинский	58%	59%	22%
17	Городской округ Оханский	36%	41%	27%
18	Городской округ Очерский	46%	61%	26%
19	Городской округ Соликамский	58%	56%	30%
20	Городской округ Суксунский	54%	-	25%
21	Городской округ Чайковский	72%	78%	36%
22	Городской округ Чердынский	27%	-	19%
23	Городской округ Чернушинский	60%	59%	34%
24	Городской округ Чусовской	42%	57%	20%
25	Городской округ город Березники	69%	71%	50%
26	Городской округ город Губаха	51%	64%	20%
27	Городской округ город Кизел	22%	-	6%
28	Городской округ город Кудымкар	66%	50%	42%
29	Городской округ город Кунгур	64%	52%	37%
30	Городской округ город Пермь	100%	100%	100%
31	Муниципальный округ Еловский	43%	-	26%
32	Муниципальный округ Карагайский	46%	-	22%
33	Муниципальный округ Кишертский	39%	49%	17%
34	Муниципальный округ Косинский	-	-	20%
35	Муниципальный округ Кочевский	27%	-	14%
36	Муниципальный округ Кудымкарский	53%	-	20%
37	Муниципальный округ Куединский	52%	-	30%
38	Муниципальный округ Кунгурский	47%	56%	25%
39	Муниципальный округ Ординский	55%	-	17%
40	Муниципальный район Пермский	82%	70%	39%
41	Муниципальный округ Сивинский	23%	-	23%
42	Муниципальный округ Уинский	31%	-	11%
43	Муниципальный округ Чагинский	39%	-	27%
44	Муниципальный округ Юрлинский	-	-	21%
45	Муниципальный округ Юсьвинский	42%	-	11%

Примечание: прочерком отмечены значения, для расчета которых недостаточно информации.

## Формирование баллов из результатов показателей

Для того чтобы снизить размерность анализируемых факторов и повысить их сопоставимость, каждое значение внутри показателей было оценено по десятибалльной шкале. Для каждого фактора была сформирована шкала, на основании которой их значения переводились в баллы. При расчете баллов в группе рыночных показателей выбиралось максимальное из ряда значение показателя, это значение делилось на 10 равных интервалов. Затем значения показателя по каждому муниципальному образованию распределялись по интервалам и присваивались соответствующие баллы от 1 до 10. По некоторым рыночным факторам были позиции с отсутствующими данными. По данным муниципальным образованиям было принято решение, что рынок слабо развит и показателям присваивалось значение 0 баллов.

Для расчета баллов по группе социально-экономических показателей применялась прошлогодняя методика. 10% значений с наилучшими показателями фактора получали балл 10, затем следующие 10% значений получали балл 9, и т.д. По фактору уровня безработицы, наилучшим значением считался наименьший уровень безработицы.

В результате был получен следующий рейтинг:

Таблица № 4

№ п/п	Муниципальное образование	Население	Ввод жилых домов	Средняя зарплата	Уровень безработицы	Потребн. в работниках	Расходы местн. бюджета	Оборот розн. торговли	Вес прибыльных организаций	Жилая недв.	Коммерч. Недв.	Загородная недв.
1	Городской округ город Пермь	10	9	10	8	6	3	10	6	10	10	10
2	Городской округ город Березники	10	9	10	10	9	9	10	9	7	7	5
3	Муниципальный район Пермский	10	10	9	6	7	7	10	6	8	7	4
4	Городской округ Краснокамский	9	9	9	9	10	3	9	5	6	9	4
5	Городской округ Чайковский	10	5	9	10	8	4	7	8	7	8	4
6	Городской округ Чернушинский	8	9	10	9	6	1	8	6	6	5	3
7	Городской округ Добрянский	8	7	10	5	8	1	9	7	5	7	4
8	Городской округ город Губаха	7	10	8	10	10	6	9	3	4	6	2
9	Городской округ Соликамский	10	2	10	10	10	2	8	8	5	5	3
10	Городской округ Осинский	7	8	8	6	6	4	9	9	5	5	2
11	Городской округ город Кунгур	9	1	8	7	8	1	10	6	6	4	4
12	Городской округ город Кудымкар	7	4	5	6	9	2	10	5	6	4	4
13	Городской округ Верещагинский	8	6	4	10	7	4	5	9	4	6	2
14	Муниципальный округ Кунгурский	8	8	3	8	1	5	2	7	4	5	3
15	Городской округ Лысьвенский	9	5	5	3	3	7	7	7	4	4	3
16	Городской округ Очерский	6	7	6	5	5	2	8	5	4	5	3
17	Городской округ Чусовской	9	3	6	7	9	2	7	7	3	5	2
18	Городской округ Горнозаводский	6	2	9	7	6	5	8	9	3	4	3
19	Городской округ Нытвенский	8	3	6	4	4	3	7	5	4	6	3
20	Муниципальный округ Куединский	6	7	1	7	6	7	4	6	5	0	3
21	Муниципальный округ Карагайский	5	8	3	9	5	7	6	9	4	0	2
22	Муниципальный округ Бардымский	6	10	7	4	7	6	4	4	4	0	2
23	Городской округ Суксунский	4	6	4	9	1	6	5	10	5	0	3
24	Муниципальный округ Частинский	3	10	7	5	7	8	1	1	3	0	3
25	Муниципальный округ Кудымкарский	5	10	1	3	4	9	1	3	5	0	2
26	Городской округ Октябрьский	6	5	6	3	2	9	3	4	3	0	2
27	Муниципальный округ Ординский	3	4	3	4	4	9	3	4	5	0	2
28	Муниципальный округ Кишертский	2	3	5	2	4	6	1	10	3	4	2
29	Городской округ Оханский	3	4	1	8	5	3	3	2	3	3	3
30	Городской округ Ильинский	4	7	4	8	3	6	2	3	2	1	2
31	Муниципальный округ Уинский	1	5	2	8	10	8	4	10	2	0	1
32	Муниципальный округ Сивинский	3	3	2	5	10	10	4	8	1	0	2
33	Муниципальный округ Еловский	1	4	2	2	8	8	5	3	3	0	3
34	Муниципальный округ Юрлинский	1	8	1	2	8	10	3	10	0	0	2
35	Муниципальный округ Березовский	3	2	7	3	5	4	6	1	4	0	2
36	Муниципальный округ Александровский	7	1	5	5	1	1	6	4	2	1	2
37	Городской округ Красновишерский	5	2	4	1	2	5	5	8	2	0	2
38	Муниципальный округ Юсьвинский	4	6	1	1	1	8	2	3	3	0	1
39	Муниципальный округ Кочевский	1	8	8	1	3	10	1	2	1	0	1
40	Муниципальный округ Косинский	1	6	6	1	1	10	0	10	0	0	2
41	Муниципальный район Большесосновский	2	6	3	2	2	8	4	1	1	0	2
42	Городской округ город Кизел	4	1	3	4	9	5	7	1	1	0	1
43	Городской округ Гремячинский	2	1	7	6	3	1	6	1	1	0	2
44	Городской округ Чердынский	5	1	2	3	3	3	2	2	1	0	2
45	Муниципальный округ Гайнский	2	3	8	1	2	10	1	2	0	0	1



Для получения итогового результата рейтинга, каждому показателю был присвоен вес от 0,50 до 2,00. Веса были распределены равномерно между социально-экономическими факторами и факторами развития рынка недвижимости, в каждой из этих групп максимальный допустимый результат составил 50 баллов. Внутри каждой из подгруппы факторов веса выбирались экспертным путем. Наиболее значимыми факторами считались: численность населения, удельный ввод в действие жилых домов, агрегированный уровень цен на жилую и загородную недвижимость.

Принятые баллы по каждому фактору представлены в следующей таблице:

Таблица № 5

Название показателя	Вес
<b>Социально-экономические факторы</b>	
Численность населения	1,00
Удельный ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования	1,00
Среднемесячная заработная плата работников организаций	0,50
Уровень зарегистрированной безработицы	0,50
Удельная заявленная работодателями потребность в работниках	0,50
Удельные расходы местного бюджета	0,50
Удельный оборот розничной торговли	0,50
Удельный вес прибыльных организаций	0,50
Итого по социально-экономическим факторам:	<b>5,00</b>
<b>Факторы развития рынка недвижимости</b>	
Агрегированный уровень цен по жилой недвижимости	2,00
Агрегированный уровень цен по загородной недвижимости	2,00
Агрегированный уровень цен по коммерческим объектам недвижимости	1,00
Итого по факторам развития рынка недвижимости:	<b>5,00</b>

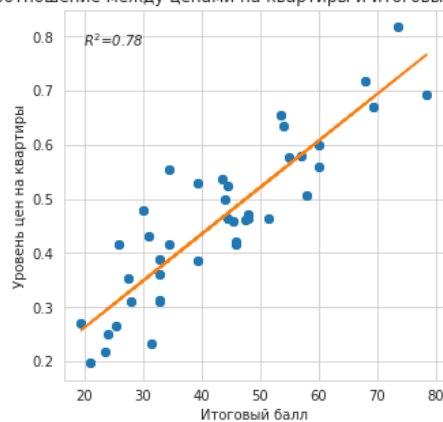
## Рейтинг по результатам исследования

№ п/п	Муниципальное образование	Население	Удельный ввод Ж/Д	Средняя ЗП	Уровень ЗБ	Удельная заявленная ПР	Удельные расходы МБ	Удельный оборот РТ	Все приоб. орг.	Агр. ур. цен по жилой недви-ти	Агр. ур. цен по комм. об. недви-ти	Агр. ур. цен по загород. недви-ти	Общий балл по соц-эк факторам	Общий балл по рын. факторам	Итоговый общий балл
1	Городской округ город Пермь	10	9	10	8	6	3	10	6	10	10	10	40,50	50,00	90,5
2	Городской округ город Березники	10	9	10	10	9	9	10	9	7	7	5	47,50	31,00	78,5
3	Муниципальный район Пермский	10	10	9	6	7	7	10	6	8	7	4	42,50	31,00	73,5
4	Городской округ Краснокамский	9	9	9	9	10	3	9	5	6	9	4	40,50	29,00	69,5
5	Городской округ Чайковский	10	5	9	10	8	4	7	8	7	8	4	38,00	30,00	68,0
6	Городской округ Чернушинский	8	9	10	9	6	1	8	6	6	5	3	37,00	23,00	60,0
7	Городской округ Добрянский	8	7	10	5	8	1	9	7	5	7	4	35,00	25,00	60,0
8	Городской округ город Губаха	7	10	8	10	10	6	9	3	4	6	2	40,00	18,00	58,0
9	Городской округ Соликамский	10	2	10	10	10	2	8	8	5	5	3	36,00	21,00	57,0
10	Городской округ Осинский	7	8	8	6	6	4	9	9	5	5	2	36,00	19,00	55,0
11	Городской округ город Кунгур	9	1	8	7	8	1	10	6	6	4	4	30,00	24,00	54,0
12	Городской округ город Кудымкар	7	4	5	6	9	2	10	5	6	4	4	29,50	24,00	53,5
13	Городской округ Верещагинский	8	6	4	10	7	4	5	9	4	6	2	33,50	18,00	51,5
14	Муниципальный округ Кунгурский	8	8	3	8	1	5	2	7	4	5	3	29,00	19,00	48,0
15	Городской округ Лысьвенский	9	5	5	3	3	7	7	7	4	4	3	30,00	18,00	48,0
16	Городской округ Очерский	6	7	6	5	5	2	8	5	4	5	3	28,50	19,00	47,5
17	Городской округ Чусовской	9	3	6	7	9	2	7	7	3	5	2	31,00	15,00	46,0
18	Городской округ Горнозаводский	6	2	9	7	6	5	8	9	3	4	3	30,00	16,00	46,0
19	Городской округ Нытвенский	8	3	6	4	4	3	7	5	4	6	3	25,50	20,00	45,5
20	Муниципальный округ Куединский	6	7	1	7	6	7	4	6	5	0	3	28,50	16,00	44,5
21	Муниципальный округ Карагайский	5	8	3	9	5	7	6	9	4	0	2	32,50	12,00	44,5
22	Муниципальный округ Бардымский	6	10	7	4	7	6	4	4	4	0	2	32,00	12,00	44,0
23	Городской округ Суксунский	4	6	4	9	1	6	5	10	5	0	3	27,50	16,00	43,5
24	Муниципальный округ Частинский	3	10	7	5	7	8	1	1	3	0	3	27,50	12,00	39,5
25	Муниципальный округ Кудымкарский	5	10	1	3	4	9	1	3	5	0	2	25,50	14,00	39,5
26	Городской округ Октябрьский	6	5	6	3	2	9	3	4	3	0	2	24,50	10,00	34,5
27	Муниципальный округ Ординский	3	4	3	4	4	9	3	4	5	0	2	20,50	14,00	34,5
28	Муниципальный округ Кишертский	2	3	5	2	4	6	1	10	3	4	2	19,00	14,00	33,0
29	Городской округ Оханский	3	4	1	8	5	3	3	2	3	3	3	18,00	15,00	33,0
30	Городской округ Ильинский	4	7	4	8	3	6	2	3	2	1	2	24,00	9,00	33,0
31	Муниципальный округ Уинский	1	5	2	8	10	8	4	10	2	0	1	27,00	6,00	33,0
32	Муниципальный округ Сивинский	3	3	2	5	10	10	4	8	1	0	2	25,50	6,00	31,5
33	Муниципальный округ Еловский	1	4	2	2	8	8	5	3	3	0	3	19,00	12,00	31,0
34	Муниципальный округ Юрлинский	1	8	1	2	8	10	3	10	0	0	2	26,00	4,00	30,0
35	Муниципальный округ Березовский	3	2	7	3	5	4	6	1	4	0	2	18,00	12,00	30,0
36	Муниципальный округ Александровский	7	1	5	5	1	1	6	4	2	1	2	19,00	9,00	28,0
37	Городской округ Красновишерский	5	2	4	1	2	5	5	8	2	0	2	19,50	8,00	27,5
38	Муниципальный округ Юсьвинский	4	6	1	1	1	8	2	3	3	0	1	18,00	8,00	26,0
39	Муниципальный округ Кочевский	1	8	8	1	3	10	1	2	1	0	1	21,50	4,00	25,5
40	Муниципальный округ Косинский	1	6	6	1	1	10	0	10	0	0	2	21,00	4,00	25,0

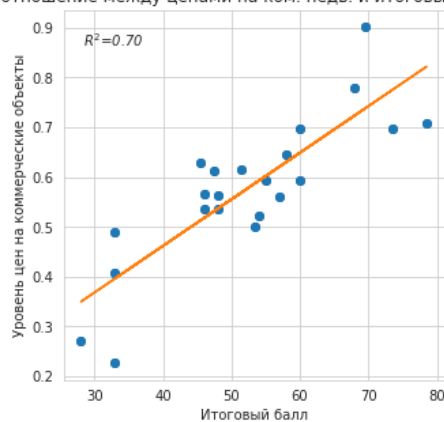
41	Муниципальный район Большесосновский	2	6	3	2	2	8	4	1	1	0	2		18,00	6,00	24,0
42	Городской округ город Кизел	4	1	3	4	9	5	7	1	1	0	1		19,50	4,00	23,5
43	Городской округ Гремячинский	2	1	7	6	3	1	6	1	1	0	2		15,00	6,00	21,0
44	Городской округ Чердынский	5	1	2	3	3	3	2	2	1	0	2		13,50	6,00	19,5
45	Муниципальный округ Гайнский	2	3	8	1	2	10	1	2	0	0	1		17,00	2,00	19,0
	<b>Вес фактора, балл</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>2,00</b>	<b>1,00</b>	<b>2,00</b>				

Данное исследование ориентировано для использования в оценочной практике, в качестве источника для корректировок между схожими по своим характеристикам муниципальными образованиями. Для демонстрации взаимосвязей итогового балла и цен на различных рынках недвижимости, приводится три графика, отражающие взаимосвязь между итоговым баллом и рыночными факторами:

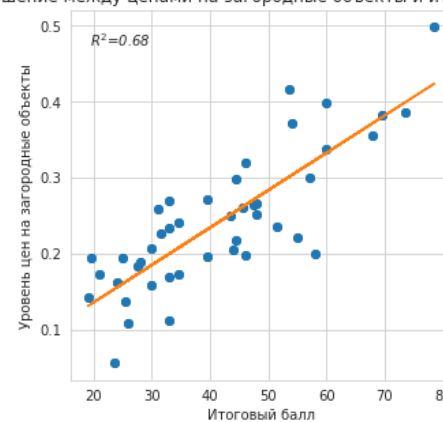
Соотношение между ценами на квартиры и итоговым баллом



Соотношение между ценами на ком. недв. и итоговым баллом



Соотношение между ценами на загородные объекты и итоговым баллом



Так как корректировка не предполагается для города Перми, он исключен из перечня муниципальных образований при формировании данных графиков и определения коэффициента детерминации. Полученные коэффициенты детерминации, показанные трендами на графиках, говорят о том, что полученные итоговые баллы могут быть использованы для корректировки ценовых показателей.