ООО КИТ «Инженеръ»
Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200
Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44

ОБЗОР

рынка земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и пригородах за 1 полугодие 2017г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 3
2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ 5
2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 5
2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 6
2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-МАЕ 2017 ГОДА 7
2.4.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА 10
2.5.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 11
2.6.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 17
3.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ 19
3.1.ЗОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 19
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 20
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2017Г. 23
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ 23
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ 25
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 25
3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017Г. РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 220 ОБЪЕКТОВ. 33
3.3.2.3.РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 90 ОБЪЕКТОВ 36
3.3.2.4.РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 130 ОБЪЕКТОВ 37
3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ 39
3.3.3.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 39
3.3.4.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 40
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 42
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 43

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей таких источников может быть иная интерпретация полученной информации.
2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на дату составления обзора. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке[1], не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не должно быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в различных районах города и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам, в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые к продаже в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект сразу предлагается к продаже как земельный участок.
7. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

8. База данных объектов, на основании которых составлен обзор, в связи с большим геометрическим размером не может быть вставлена в обзор. Эти материалы также не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
9. По мнению автора База данных объектов, на основании которых составлен обзор, не должна использоваться в качестве источника аналогов (сопоставимых объектов) для оценки в связи с тем, что на дату ее предоставления пользователям (июль 2017г. и позже) на рынке могут появиться более актуальные объекты (может быть актуализирована информация об объектах, включенных в Базу данных). Кроме того, в связи с большим объемом Базы данных и ручным вводом данных при ее составлении могли быть произведены чисто механические ошибки: описки, опечатки, и т.д. В случае если пользователь все же сочтет возможным использовать Базу данных в качестве источника аналогов (сопоставимых объектов) для оценки, автор рекомендует использовать ее только вместе с материалами, указанными в п.7 настоящего раздела.
10. Часть информации, не указанной в объявлении (или информации, уточняющей объявление), была получена в качестве ответов на запрос по электронной почте и в результате телефонного общения с продавцом (риэлтором). Информация о таком уточнении указана при описании соответствующего объекта в базе данных.
11. В связи с отсутствием в открытом доступе большого объема информации о реальных сделках с объектами недвижимости, настоящий обзор построен преимущественно на основании объявлений о продаже, то есть фактически отражает цены предложения. Цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения (порой - значительно). Использование при оценке цен предложения допускается законодательством в сфере оценочной деятельности.
12. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно его автору. Легальные приобретатели обзора получают только неисключительное право личного пользования обзором. Настоящий обзор может быть использован его легальными приобретателями исключительно для получения информации о рынке коммерческой недвижимости: вставка в отчет об оценке, решение различных вопросов, связанных с оценкой, принятие управленческих решений, связанных со стоимостью. Настоящий обзор не может быть передан его легальным пользователем третьему лицу без согласия автора ни на каких условиях, в том числе и безвозмездно.
13. От автора не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу настоящего обзора, иначе как по официальному вызову суда или иных уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
14. Объектом исследования в настоящем обзоре являются земельные участки для коммерческого использования, расположенные в г.Уфе и пригородах за 1 полугодие (январь - июль) 2017г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного в предыдущем абзаце, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в г.Уфе».

Данный обзор составил оценщик ООО КИТ «Инженеръ» Ризванов М.Р.
8-917-48-53200

2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ

2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Таблица 1

Основные[2] показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Май 2017г.	*В % к*		*Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.*	*Справочно*		
		маю 2016г.	*апрелю 2017г.*		*май 2016г. в % к*		*январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.*
					маю 2015г.	*апрелю 2016г.*	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9[1)]	100,5[2)]			99,6[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,6	103,3	101,9	100,4	100,9	99,9
Индекс промышленного производства[4)]		105,6	101,2	101,7	101,5	98,1	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	341,4	100,3	112,1	100,6	103,4	112,7	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	456,7	109,5	101,2	107,0	100,7	101,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4	103,1	103,0	101,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	130,2	96,3	96,6	97,8	…	…	…
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2380,0	100,7	101,8	99,2	94,7	101,1	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	705,6	100,0	98,4	100,0	100,7	97,8	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	44,2[5)]	119,9[6)]	88,3[7)]	128,8[8)]	78,7[6)]	95,6[7)]	74,5[8)]
в том числе:							
экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8	70,8	93,8	68,0
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1	93,6	98,4	87,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2[9)]	102,3[2)]			98,8[3)]		
Индекс потребительских цен		104,1	100,4	104,4	107,3	100,4	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		105,9	99,5	110,4	103,7	101,1	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640[10)]	107,9[10)]	102,0[10)]	107,4[10)]	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7[10)]	101,6[10)]	102,9[10)]	101,0	101,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	91,7	97,4	92,7	100,3	95,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	83,5	95,8	85,5	100,5	95,6	105,6

[2] http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125.

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивой рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

В республике 54 административных района, 21 город, 4674 населённых пункта. Города: Агидель, Баймак, Белебей, Белорецк, Бирск, Благовещенск, Давлеканово, Дюртюли, Ишимбай, Кумертау, Межгорье, Мелеуз, Нефтекамск, Октябрьский, Салават, Сибай, Стерлитамак, Туймазы, Учалы, Янаул.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтедобыча (23% промышленного продукта) (Башнефть) и нефтепереработка (20 %); химия и нефтехимия (16 %) (Салаватнефтеоргсинтез, Уфанефтехим, Уфимский НПЗ, Ново-Уфимский НПЗ, Уфаоргсинтез, Приютовский и Туймазинский ГПЗ).

Электроэнергетика (13% промышленного продукта) представлена Кармановской ГРЭС, Салаватскими, Стерлитамакскими, Уфимскими, Приуфимской, Кумертауской и Зауральской ТЭЦ; Павловской, Юмагузинской и малыми ГЭС на реках Сакмара, Дёма и Большой Ик. В районе дер. Тюпкильды Туймазинского района расположена опытно-экспериментальная ветряная электростанция мощностью. По федеральной программе развития атомной энергетики (2005) возможно возобновление строительства Башкирской АЭС (г. Агидель).

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Развиты машиностроение и металлообработка.

Сельское хозяйство — зерново-животноводческого направления. Выращиваются пшеница, рожь, овёс, ячмень (зерновые культуры) и сахарная свёкла, подсолнечник (технические культуры). Мясо-молочное животноводство, свиноводство, мясо-шёрстное овцеводство, птицеводство, коневодство и пчеловодство.

Уфа связана железными дорогами с Самарой, Челябинском, Ульяновском и другими городами. Через регион проходит автомагистраль М5 «Урал», до Уфы проложена М7 «Волга». Судоходные реки — Белая и Уфа. Развит трубопроводный транспорт.

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвестиционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства Standard&Poor's на уровне BB+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Ba1 также с прогнозом «стабильный».

По объему внешнеторгового оборота республика входит в десятку крупнейших субъектов России. Башкортостан поддерживает внешнеэкономические связи с 90 странами мира. Крупнейшими торговыми партнерами традиционно являются Чехия, Великобритания, Казахстан, Нидерланды, Китай, Лихтенштейн, Италия, Германия, Финляндия, Украина и другие страны.

2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-МАЕ 2017 ГОДА

На фоне федеральных показателей социально-экономического развития показатели Республики Башкортостан и, особенно, г.Уфы выглядят достаточно позитивно. При этом в отличие от общероссийских некоторые ключевые показатели даже выросли.

Таблица 2

Основные показатели[3] социально-экономического развития Республики Башкортостан за январь-май 2017 г. (темпы роста, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2017г.		2017г. в % к 2016г.		Справочно: январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.
	январь-май	май	январь-май к январю-маю	май к маю	
Оборот организаций, млн.рублей	1228034,3	250735,0	111,8[1]	109,5[1]	100,4[1]
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млн.рублей	831020,5	170257,5	114,4[1]	111,7[1]	99,3[1]
Индекс промышленного производства [2]	x	x	103,4	106,5	100,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн.рублей	60395,8	14547,1	93,0	103,5	96,0
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади	720,2	180,8	88,1	97,5	92,8
Продукция сельского хозяйства, млн.рублей	41128,7	10260,7	102,9	102,2	101,4
Грузооборот транспорта, млн. тонно-км	80451,1	16565,0	101,7	104,4	101,0
Оборот оптовой торговли, млн.рублей	281977,8	57045,1	101,7	100,2	96,2
Оборот розничной торговли, млн.рублей	285481,2	57061,8	104,0	104,4	92,5

[3] По данным, полученным из открытых источников: http://minecon.bashkortostan.ru/, http://bashstat.gks.ru/. На дату составления обзора более актуальные данные отсутствуют

Оборот общественного питания, млн.рублей	9078,5	1738,9	103,6	103,5	87,1
Объем платных услуг населению, млн.рублей	96959,9	19000,0	98,7	99,3	97,5
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс.чел. (на 1 июня)	x	22,5	x	87,2	101,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	101,3[3]	100,2[4]	103,9	103,6	106,4
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке),%	99,7[3]	98,8[4]	107,3	105,7	101,2

Индекс промышленного производства в январе-мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в мае 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 10,3 млрд.рублей, в январе-мае 2017г. – 41,1 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-мае 2017г. составил 60395,8 млн. рублей1 или 93,0% к январю-маю 2016г. Жилищное строительство. В мае 2017г. за счет всех источников финансирования построено 2415 квартир, в январе-мае - 8902 квартиры.

Деятельность автомобильного транспорта

Таблица 3

	Май 2017г.	В % к		Январь-май 2017г.	Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		
Грузооборот, млн. т-км	326,6	94,6	105,3	1647,2	105,1
Пассажирооборот, млн. пасс.-км	306,3	98,8	103,4	1482,3	98,7

Оборот розничной торговли в мае 2017г. составил 57,1 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,4% к маю 2016г.

В мае 2017г. оборот розничной торговли на 91,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,8% (в мае 2016г. – соответственно 90,6% и 9,4%).

Таблица 4

	Май 2017г.		Справочно:
	млн. рублей	в % к маю 2016г.	май 2016г. в % к маю 2015г.
Всего	**57061,8**	**104,4**	**94,5**
в том числе: оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	52049,7	105,1	96,6
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	5012,1	97,7	78,7

Индексы цен и тарифов

Таблица 5

на конец периода; в процентах

	К предыдущему месяцу		Май 2017г. к декабрю 2016г.	Справочно май 2016г. к декабрю 2015г.
	апрель 2017г.	май 2017г.		
Индекс потребительских цен	100,4	100,2	101,3	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров[1]	99,6	98,8	99,7	97,8[2]
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	102,2	93,6	96,4	93,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	108,7	100,0	101,9	108,8

Индекс потребительских цен в мае 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,7 %, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 99,99%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в целом в мае 2017г. составил 98,8%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 85,2%, обрабатывающих производствах – 99,8%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 103,1%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в мае 2017г. составил 93,6%, в том числе на продукцию растениеводства − 95,9%, животноводства – 92,3%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в мае 2017г. составил 100,1%, с начала года – 101,4% (в мае 2016г. – 100,9%, с начала года – 102,7%), в том числе производителей на строительную продукцию − 100,8% и 103,2% (101,9% и 103,5%), на машины и оборудование инвестиционного назначения – 100,2% и 99,9% (99,7% и 102,4%), на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 94,5% и 95,5% (97,4% и 95,9%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2017г. составил 100,0%, с начала года – 101,9% (в мае 2016г. – 100,0%, с начала года – 108,8%), трубопроводным − 100,0% и 101,8% (100,0% и 109,3%), автомобильным − 100,0% и 103,9% (100,0% и 100,0%), внутренним водным − 100,0% и 100,0% (100,0% и 100,0%).

За январь-апрель 2017г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) в действующих ценах составил 58,7 млрд. рублей или 107,0% к январю-апрелю 2016г.

Доля убыточных организаций составила 25,2% против 24,9% в январе-апреле 2016г. Убыток нерентабельно работающих организаций снизился до 7,6 млрд. рублей или на 6,5% по сравнению с январем-апрелем 2016г.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец апреля 2017г. составила 489,6 млрд. рублей, из нее 1,6 млрд. рублей или 0,3% - просрочено.

Денежные доходы населения в январе-феврале 2017г. сложились в сумме 200 млрд.рублей (109,4% к январю-февралю 2016г.). Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 162,7 млрд.рублей (105,2% к январю-февралю 2016г.). Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-феврале 2017г. составили 104% к январю-февралю 2016г.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2017г. составила 29140,3 рублей и по сравнению с мартом 2017г. увеличилась на

3,8%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшилась на 0,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу обследуемых видов экономической деятельности на 1 июня 2017г. составила 3,0 млн. рублей и по сравнению с 1 мая 2017г. уменьшилась в 3,8 раза, по сравнению с 1 июня 2016г. уменьшилась в 2,8 раза. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу обследуемых видов экономической деятельности на 1 июня 2017г. отсутствовала.

Численность рабочей силы (по предварительным данным) в марте-мае 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 1958,7 тыс. человек, в их числе 1851,0 тыс. человек, или 94,5% рабочей силы были заняты в экономике и 107,7 тыс. человек (5,5%) классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

На 1 января 2017г. численность постоянного населения Республики Башкортостан составила 4067,0 тыс. человек и по сравнению с 1 января 2016г. уменьшилась на 4,1 тыс. человек. Демографическая ситуация в январе-апреле 2017г. характеризуется уменьшением числа родившихся и умерших по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За отчётный период наблюдается естественная убыль населения.

За январь-апрель 2017г. общая миграционная убыль населения составила -2680 человек. Наблюдается убыль населения в другие регионы России (-2882 человека). Со странами СНГ и другими зарубежными странами сальдо миграции положительное (соответственно 107 и 95 человек).

2.4.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА[4]

Город Уфа - столица Республики Башкортостан - крупный административный, промышленный, культурный и научный центр, основан в 1574г. Численность населения ГО г.Уфа составляет 1096702 человека, или 26,4% от общей численности населения республики. По численности населения занимает 11-е место в РФ. Площадь - 753,7 км². Город вытянут с юго-запада на северо-восток более чем на 70 км в междуречье рек Белая и Уфа. Уфа расположена на берегу р.Белой, при впадении в неё рек Уфа и Дёма, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Башкирского (Южного) Урала.

В Уфе 7 административных районов: Дёмский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Советский.

Уфа - крупнейший транспортный узел: железнодорожные, трубопроводные, автомобильные магистрали, воздушные и речные пути связывают столицу Башкортостана с другими регионами России. Судоходная р.Белая с притоком Уфой пересекается здесь с Транссибирской магистралью. Автомобильные дороги соединяют город с Москвой, Челябинском, Казанью, Самарой и Оренбургом. Связь с районами РБ и ближайшими соседями поддерживается автобусным сообщением с Южного и Северного автовокзалов. С 1938 в г.Уфе действуют регулярные авиалинии. Железнодорожные магистрали, проходящие через Уфу, обеспечивают связь западных и центральных районов России с Уралом и Сибирью. Трубопроводный транспорт осуществляет перекачку их транзитных потоков по территории Республики, тем самым, сохраняя единство транспортной системы РБ и РФ.

4 http://ufacity.info/history/info/.

Уфа является одним из ведущих городов Российской Федерации (муниципальных образований) по уровню экономического потенциала.

В Уфе подвели краткие итоги социально-экономического положения города за январь-март 2017 года[5]

На еженедельном оперативном совещании в муниципалитете, которое состоялось 18 апреля 2017 года, были озвучены краткие итоги социально-экономического положения города Уфы за январь-март 2017 года.

Индекс промышленного производства за 1 квартал 2017 года составил 102,9%. В 1 квартале 2016 г. он составлял 99,5%. Предприятиями промышленности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 178,1 млрд.рублей, что больше аналогичного периода прошлого года на 21,6%.

За 1 квартал 2017 года в городе введено 99,0 тыс. кв. метров жилья, что на 12,5% меньше 1 квартала 2016 года. Это обусловлено ситуацией на рынке. В структуре жилищного строительства доля жилья, построенного населением, составила 80,9%, ими сданы в эксплуатацию 80,1 тыс. кв. метров жилья.

Индекс потребительских цен в январе-марте 2017 г. сложился на уровне 100,7%, что ниже уровня аналогичного периода 2016г. на 1,1% (январь-март 2016г. – 101,8%).

Численность официально зарегистрированных безработных составила на 01 апреля 2017г. 5931 человека, по сравнению с 01 апреля 2016г. уменьшилась на 15,2%. Уровень безработицы на 1 апреля 2017г. 1,0% против 1,24% за аналогичный период 2016 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата крупных и средних предприятий, организаций всех видов деятельности в целом по городу в январе-феврале 2017г. составила 36528,8 руб., и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. номинально на 8,1%. Реальная заработная плата выросла на 4,1% к январю-февралю 2016 г.

Предприятиями и организациями всех видов деятельности за январь-февраль 2017 года получено 23,2 млрд.рублей прибыли (на 36,2% больше января-февраля 2016г.). Доля убыточных крупных и средних предприятий и организаций составила 28,3% (119 предприятий) – это один из самых низких показателей в стране.

В январе-феврале 2017 года в Уфе родилось 2573 ребенка, умерло 2080 человек, естественный прирост населения составил 493 человека (в январе-феврале 2016г. – 708 человек). Уже 8 год подряд в Уфе отмечается естественный прирост населения, что говорит о том, что экономическая, социальная ситуации в городе стабильны, улучшается комфортность среды, потому как рост населения отмечается только в тех населенных пунктах и городах, где люди уверены в завтрашнем дне.

2.5.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ

Что будет происходить с российской экономикой в последующие годы - не знает никто. Многие аналитики отмечают, что такие факторы, как долговой кризис в еврозоне, чреватый полным погружением мировой экономики в рецессию, а также политическая нестабильность и предвыборный популизм в России могут сдерживать рост отечественной экономики.

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития. Последним актуальным[6] (по дате создания) является прогноз:

[5] http://ufacity.info/press/news/252293.html
[6] http://economy.gov.ru

«Прогноз социально– экономического развития до 2020 года». Прогноз опубликован в апреле 2017 г. Основные выдержки приведены ниже.

Таблица 6. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2019 годы. Сравнительная таблица

	Базовый				
	2016	2017	2018	2019	2020
ВВП, %	-0,2	2,0	1,5	1,5	1,5
Номинальный ВВП, млрд. руб.	86 044	92 552	96 797	101 983	107 764
Дефлятор ВВП	3,6	5,5	3,0	3,8	4,1
Инфляция, % дек/дек	5,4	3,8	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	7,1	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	66,9	64,2	69,8	71,2	72,7
Промышленное производство, %	1,3	2,0	2,1	2,1	2,0
Розничный товарооборот, %	-5,2	1,9	2,6	2,5	2,4
Инвестиции, %	-0,9	2,0	2,2	2,0	2,1
% ВВП	17,0	17,0	17,4	17,6	17,7
Реальные располагаемые доходы населения, %	-5,9	1,0	1,5	1,2	1,1
Реальная заработная плата, %	0,7	1,3	2,7	1,3	1,3
Номинальная з/п, %	7,8	5,4	6,8	5,3	5,3
Производительность труда, %	0,1	1,9	1,6	1,8	1,9
Безработица, %	5,5	5,2	5,0	4,9	4,9
Дефицит бюджета (% ВВП)	-3,4	-2,0	-1,7	-1,3	-0,8

Собственный прогноз на 15.05.2017 г. и Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института[7] «Центр развития» на 18.05.2017 г.

Таблица 7

Основные показатели базового сценария

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Последний опрос (05-15.05.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,6	1,7	1,7	1,8	2,0	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,3	4,2	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,5	7,3	7,0	6,9	6,8	6,5	6,5
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	60,7	61,5	62,5	63,0	63,9	64,3	64,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	54	56	58	59	60	61
Предыдущий опрос (03-10.02.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,7	4,4	4,3	4,3	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,8	7,8	7,5	7,2	6,9	6,6	6,4
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	61,8	61,7	63,9	64,1	65,2	67,2	67,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	55	57	59	59	60	61
Прогноз МЭР, базовый сценарий (07.04.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	2,0	1,5	1,5	1,5	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	4,0	4,0	4,0	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	68,0	70,8	71,6	73,8	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	45,6	40,8	41,6	42,4	-	-	-

С 4 по 15 мая 2017 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2017–2018 гг. и далее до 2023 г. В опросе приняли участие 25 экспертов из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в первой половине февраля 2017 г., прогнозные оценки по темпам прироста ВВП и динамике нефтяных цен изменились не слишком существенно. В частности, абсолютно все прогнозисты полагают, что 2017 г. не станет еще одним – третьим по счету – годом рецессии. Никто из них не прогнозирует на этот год снижение реального ВВП, но пятеро дают оценку ниже 1%, а один ожидает нулевого роста. Самый оптимистичный прогноз по приросту ВВП на 2017 г. составляет 1,7%, что, в общем-то, тоже отстоит недалеко от стагнации. В последующие годы прогнозируемые темпы постепенно повышаются, но даже через семь лет они едва достигают 2% в год (максимальные прогнозные оценки не превышают 2,5–3% в год и то – не ранее 2019 г.). При том что нового спада в России в ближайшие семь лет не ожидает никто, вероятность новой рецессии в 2021–2023 гг. некоторые эксперты оценивают достаточно высоко (около 45%). Нельзя исключить, что они это связывают с возможной замин-

[7] http://dcenter.hse.ru/prog/

кой в экономике США, которая на горизонте до 2023 г. вполне может возникнуть хотя бы потому, что последняя рецессия там закончилась в 2009 г., а промежуток между двумя рецессиями в развитых странах редко превышает 10–12 лет.

Наиболее заметным изменением по сравнению с предыдущим опросом стало снижение прогнозируемого роста потребительских цен на 0,2–0,4 п.п. для 2017–2018 гг. Хотя консенсус-прогноз предполагает, что целевой уровень инфляции (4%), будет достигнута лишь через шесть лет, в 2022 г., девять экспертов верят в то, что эта цель будет достигнута уже в 2017 г. (три месяца назад так думали только трое), а еще шесть экспертов ожидают этого в 2018 г. (три месяца назад этой точки зрения придерживалось семь экспертов).

Таким образом, несмотря на не слишком большое численное снижение прогноза по инфляции на 2017–2018 гг., оценка эффективности политики Банка России, направленной на таргетирование роста цен, стала заметно более оптимистической. Об этом же говорит тот факт, что в ходе последнего опроса лишь четверо прогнозистов выразили мнение, что даже в 2023 г. инфляция так и не опустится до 4% в год (в феврале таких «пессимистов» было семь), причем ожидаемый ими рост потребительских цен в 2023 г. не превышает 4,5%. Таким образом, некоторое недоверие к способности Банка России достичь заявленной цели у части экспертного сообщества остается, но чего-либо похожего на всплеск инфляции не ожидает никто. Консенсус-прогноз ключевой ставки Банка России предполагает ее снижение на 1,25 пункта до конца текущего года и еще на 1,2 пункта в 2018 г. За последующие пять лет, согласно «усредненному» мнению участников опроса, ставка снизится всего на 0,8 пункта.

На фоне текущего укрепления рубля консенсус-прогнозы валютного курса предвещают постепенное его ослабление, хотя и меньшее, чем ожидалось три месяца назад. Темпы ослабления рубля темпы заметно отстают от темпов инфляции, поэтому в реальном выражении можно ожидать умеренного укрепления рубля.

При сравнении консенсус-прогнозов с оценками Министерства экономики бросается в глаза, что официальные прогнозы предполагают существенно более дешевую нефть (почти в 1,5 раза) и, соответственно, заметно более слабый рубль. На этом фоне низкие оценки МЭР по росту потребительских цен и высокие оценки по росту ВВП в текущем году выглядят недостаточно обоснованными и больше напоминают благопожелания.

Прогноз социально-экономического развития
Республики Башкортостан на 2017 год и на период до 2019 года[8]

Варианты и основные составляющие сценариев социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2017-2019 годы

Вариантность и характеристика развития экономики

Разработка прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2017 год и на период до 2019 года осуществлялась в соответствии со сценарными условиями социально-экономического развития Российской Федерации в трех вариантах: «базовый», «консервативный» и «целевой».

«Базовый» вариант предусматривает развитие экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов. Цена на нефть марки Urals составит порядка 40,0 долл.США за баррель с 2017 по 2019 годы, курс доллара США сложится в границах от 64,8 до 62,7 рублей за доллар США, индекс потребительских цен снизится с 4,5% в 2017 году до 4,0% к 2019 г.

«Консервативный» вариант предполагает более худшие внешние условия развития экономики. Цена на нефть марки Urals составит порядка 25,0 долларов США за баррель в 2017-2019 годах, курс доллара США сложится в границах 76-68,1 рублей за доллар США, индекс потребительских цен снизится с 5,7% в 2017 году до 5,1% к 2019 году.

«Целевой» вариант предполагает сохранение цены на нефть марки Urals на уровне 40,0 долларов США за баррель в 2017-2019 годах, снижение курса доллара США с 63,6 рублей за доллар США в 2017 году до 58,3 рублей за доллар США к 2019 году и замедление инфляции соответственно с 4,0% до 3,8%.

Темп роста мировой экономики в этот период по всем вариантам сценарных условий сохранится на уровне 3,4%.

При разработке прогноза социально-экономического развития, наряду с гипотезами внешних факторов, учитывались различия моделей поведения бизнеса, перспективы повышения его конкурентоспособности и эффективность реализации государственной политики.

«Целевой» вариант отражает развитие экономики в условиях реализации активной государственной политики, предусматривающей полномасштабную реализацию утвержденной Программы деятельности Правительства Республики Башкортостан на срок своих полномочий до 2019 года.

Таблица 8
Основные макропараметры сценариев и экономической составляющей прогноза Республики Башкортостан на 2017-2019 годы

Вариант	Цена на нефть марки Urals, долларов США за баррель			Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США			Темп прироста мирового ВВП, %			Темп прироста ВРП РБ, %		
	2017 год	2018 год	2019 год	2017 год	2018 год	2019 год	2017 год	2018 год	2019 год	2017 год	2018 год	2019 год
	Прогноз											
«Консервативный»		25,0		76,0	69,8	68,1		3,4		0,5	1,5	2,3
«Базовый»		**40,0**		**64,8**	**64,1**	**62,7**		**3,4**		**1,7**	**2,7**	**3,4**
«Целевой»		*40.0*		*63.6*	*61.1*	*58.3*		*3.4*		*2.4*	*3.9*	*5.6*

На динамику устойчивого роста республиканская экономика согласно прогнозным расчетам выйдет в 2017 году, но его темпы прироста останутся невысокими. В зависимости от вариантности они спрогнозированы:

[8] https://economy.bashkortostan.ru/upload/iblock/0ae/prognoz-ser-rb-na-2017_2019-gody.pdf

в 2017 году в границах от 0,5% по «консервативному» варианту до 2,4% по «целевому» варианту;

в 2018 году – соответственно от 1,5% до 3,9%;

в 2019 году – от 2,3% до 5,6%.

Общий прирост валового регионального продукта Республики Башкортостан за 2017-2019 годы по «консервативному» варианту составит 4,4%, по «базовому» варианту – 8,0%, по «целевому» варианту – 12,4%.

Вклад в прирост валового регионального продукта в разной степени внесут практически все сферы экономики. В промышленности общий прирост за 2017-2019 годы по «консервативному» варианту составит 2,4%, по «базовому» варианту - 6,7%, по «целевому» варианту - 10,6%. В сельском хозяйстве соответственно 4,5%, 8,3% и 14,3%, в строительстве - 1,0%, 5,7% и 9,6%, в торговле - 4,3%, 7,9% и 9,4%.

При заданных параметрах в разрезе видов экономической деятельности объем валового регионального продукта оценивается на уровне 1,5 трлн. рублей в 2017 году и 1,7 трлн. рублей в 2019 году.

За основу для разработки проекта бюджета Республики Башкортостан в соответствии с решением Межведомственной правительственной комиссии по бюджетным проектировкам был принят «базовый» вариант прогноза.

Дайджест различных прогнозов и идей по РФ, РБ и г.Уфе на середину 2017г.

1.Данные Росстата, зафиксировавшие[9] резкое ускорение темпов восстановления экономической активности в мае 2017 года, позволили аналитикам ЦБ заметно улучшить свои оценки динамики промышленности, частного потребления, инвестиций и ВВП во втором и третьем кварталах. Впрочем, независимые экономисты сходятся во мнении, что текущее состояние статистики не позволяет однозначно судить ни о скорости, ни о качестве восстановления экономики.

2. Около 45% многоквартирного[10] жилья, строящегося в Башкирии, не вводится в сроки, оговоренные в договорах с покупателями, следует из аналитических материалов госкомстроя республики. Сдача около 32% домов (около 400 тыс. кв. м) отложена на год, 9% — на два года. Сдачи еще 4,2% квартир (73 тыс. кв. м) покупатели ждут с 2015 года, она отложена до конца текущего года.

По данным госкомстроя, более половины регионального рынка многоэтажного строительства делят 10 крупных девелоперов. На первом месте по объемам — «Третий трест» (более 234 тыс. кв. м жилья, или 9,6% рынка), на втором — «Госстрой» (150 тыс. кв. м, или 6,2%), на третьем — ФЖС (136 тыс. кв. м, или 5,6%). В пятерку вошли также «Килстройинвест» (КСИ) — 132 тыс. кв. м, или 5,4% и ИСК Уфы (122 тыс. кв. м, 5%). В основном в регионе строятся дома, разрешения на строительство которых были получены в прошлом году (154 дома, или 43,9% от общего объема площади). Для трети домов разрешения были выданы в 2015 году. Остальные — в более ранние сроки. С начала текущего года разрешения на новое строительство застройщикам не выдавались.

3. Большую долю роста капвложений[11] в первом квартале 2017 года — они выросли на 2,3% — образуют досчеты Росстата на инвестиционную деятельность малого бизнеса и неформального сектора, обнаружили в Центре развития ВШЭ. Крупные и средние предприятия увеличили инвестиции лишь на 0,4% в годовом выражении — прежде всего, благодаря добывающим и смежным отраслям. В обрабатывающей же промышленности капвложения продолжали снижаться.

[9] https://www.kommersant.ru/doc/3338750?utm_source=kommersant&u
[10] http://www.kommersant.ru/doc/3330938
[11] http://www.kommersant.ru/doc/3330093

4. Строительство и торговля оказались[12] отраслями с самой высокой долей плохих долгов. Об этом говорится в пятничном «Обзоре финансовой стабильности», подготовленном Центробанком.

Проблема с плохими долгами наблюдается в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Так, доля проблемных и безнадежных кредитов в строительстве составляет 27,5% в рублях и 26,5% в иностранной валюте, более чем в полтора раза опережая следующие за ним отрасли (данные на 1 марта). «Область повышенного риска» начинается уже с 9–10%, отмечает главный экономист Евразийского банка развития (ЕАБР) Ярослав Лисоволик. Строительство просело «из-за падения спроса и девальвации», констатирует старший директор группы по анализу финансовых организаций Fitch Ratings Александр Данилов. Девелоперы в основном проводили застройку за счет банковских кредитов, а сейчас спрос на недвижимость не поспевает за предложением, говорит аналитик портала «Банки.ру» Александр Кудрявцев. Динамика объема строительных работ, по данным Росстата, сокращается с 2014 года, за последние полтора года она выросла только в ноябре 2016 года (на 1,5% к ноябрю предыдущего года). «Стройка и недвижимость — это традиционно длинные инвестиционные кредиты, в таких случаях банки должны оценивать риски на годы вперед, и, конечно, это сложно в условиях макроэкономической нестабильности. Высоковероятно, что значительную часть этих проблемных кредитов формируют еще те заемщики, чья платежная дисциплина пострадала на пике кризиса в декабре 2014-го — начале 2015 года», — рассуждает Беликов. Высокой доля плохих кредитов остается и в отрасли операций с недвижимым имуществом, тесно связанной со строительством. Она составила 12,4% по кредитам в рублях и 15,9% по кредитам в иностранной валюте.

На втором месте по доле плохих кредитов — оптовая и розничная торговля (ЦБ рассматривает их в одной категории). Здесь проблемные долги составляют 16,7% в рублевых кредитах и 6,1% — в валютных. Впрочем, статистика по торговле почти ни о чем не говорит из-за того, что это «слишком многообразная сфера, ее надо глубже детализировать в разрезе видов продукции, специализации или диверсификации ассортимента торговых компаний», говорит Беликов.

ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1. В 2013г. - 2017 г. экономика РФ в целом испытывает определенные трудности, которые в конце 2015г. стали перерастать в значительные: падение ВВП, девальвация национальной валюты, снижение мировых цен на энергоносители, повышение темпов роста даже официальной инфляции (не говоря уже о фактической), рост безработицы и т.д. Правда к началу 2016г. за счет роста цен на энергоносители ситуация стабилизировалась. В первую очередь - в финансовой сфере и экспортноориентированных отраслях.

2.С учетом фактических данных (и прогнозов) о росте мировой экономики (в первую очередь развитых стран), а также с учетом опыта предыдущих кризисов: конца 80-х и 90-х годов 20 века, 2009-2010г.г., - можно сделать вывод о том, что продолжительность пиковой, наиболее тяжелой стадии, ранее не превышала одного года. Последующий рост с учетом низкой стартовой базы и сокращения издержек достаточно быстро компенсировал потери рынка. Однако, все вышеуказанные кризисы имели чисто экономическую сущность. Текущие кризисные явления в экономике накладываются на резкое обострение геополитической ситуации.

3.С учетом вышесказанного в июне-июле 2017г. сделать обоснованное предположение о дате начала стабильного значительного роста экономики РФ не представляется

[12] http://www.rbc.ru/economics/29/05/2017/592c2b2f9a7947eed0632ea8

возможным. Старый анекдот: «Для чего Бог создал экономистов? Только для того, чтобы на фоне их прогнозов синоптики выглядели лучше», - остается актуальным.

4. При этом недвижимость, как отрасль экономики, даже за счет девальвации рубля и политических проблем с поставкой имортной техники, едва ли может получить новые имульсы для роста.

2.6.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Все сказанное в предыдущем разделе не может не привести к снижению спроса на коммерческую недвижимость, что уже наблюдалось в конце 2008г. - начале 2011г. Несмотря на кратковременность острой фазы того кризиса: восстановление экономики началось уже в 2009г., - и отсутствия геополитических факторов, восстановление рынка недвижимости до уровня 2007г. происходило вплоть до середины 2013г. В то же время инфляционные процессы (те же самые политические и экономические риски) могут привести к инвестициям в недвижимость не как в источник накопления, а как в источник сбережения. В таком качестве объекты недвижимости в собственности представляются достаточно надежным инструментом для долгосрочного инвестирования. Они медленнее (по сравнению с движимым имуществом) амортизируют и в меньшей степени подвержены волатильности. Правда и ликвидность объектов недвижимости, как правило, значительно ниже. Низкая стоимость является ключевым фактором, действующим на рынке. Особенно в кризис.

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на объекты коммерческой недвижимости по г.Уфе за период с середины 2008г. (пик роста цен на недвижимость до предыдущего кризиса) по июнь 2017г., указанные в известных обзорах агентств г.Уфы: ООО «Рейнгрупп-Недвижимость» (после 01 января 2011г. - ООО «United Regions», после 01 апреля 2012г. - ООО АН «Авеню»), ООО ЕИСН АЗИМУТ, ЗАО «САН», ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ». Данные по ЗАО «САН» предоставлялись только в период до 01 января 2010г. С 1 января 2011г. по 01.04.2015г. данные имеются только по ООО «United Regions» (ООО АН «Авеню»). В период после 01.04.2015г. - только по собственным обзорам автора. Результаты анализа приведены в Таблице 7 и диаграммах 1 и 2.

Таблица 9

Изменение среднего уровня цен предложения коммерческой недвижимости по сегментам рынка в г.Уфе.

В % к 01.07.2008г. и в % к предыдущему периоду.

Категория	01.07.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.10.2014	01.01.2015	01.04.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017
Торговая к 01.07.2008	100,0	74,4	63,2	62,0	67,3	73,0	74,8	82,0						
Торговая к предыдущему периоду	100,0	86,5	95,3	100,0	102,3	102,7	100,3	104,0						
Офисная к 01.07.2008	100,0	76,5	64,4	63,1	73,5	77,0	82,7	88,5						
Офисная к предыдущему периоду	100,0	86,1	90,0	102,2	98,9	102,3	100,9	104,2						
Произв-складская к 01.07.2008	100,0	81,3	58,1	54,6	71,7	85,6	96,8	99,9						
Произв-складская к предыдущему периоду	100,0	92,4	96,6	96,6	100,9	103,7	101,8	100,8						

Категория	01.07.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.10.2014	01.01.2015	01.04.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017
Среднее по всем сегментам к 01.07.2008	100,0	77,4	61,9	59,9	70,8	78,5	84,8	90,1						
Среднее по всем сегментам к предыдущему периоду	100,0	88,3	94,0	99,6	100,7	102,9	101,0	103,0						

Диаграмма 1

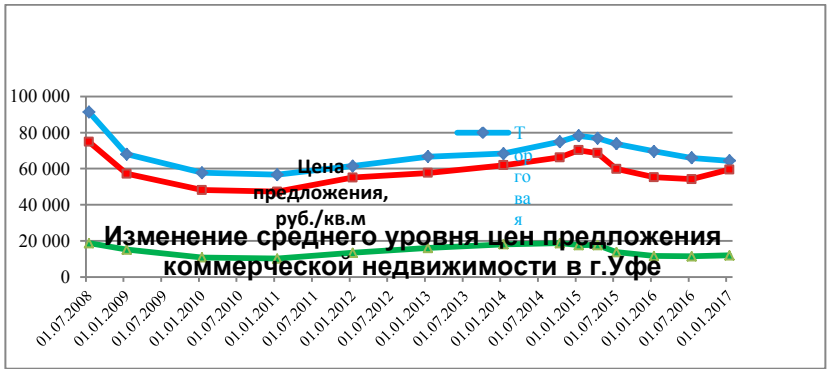
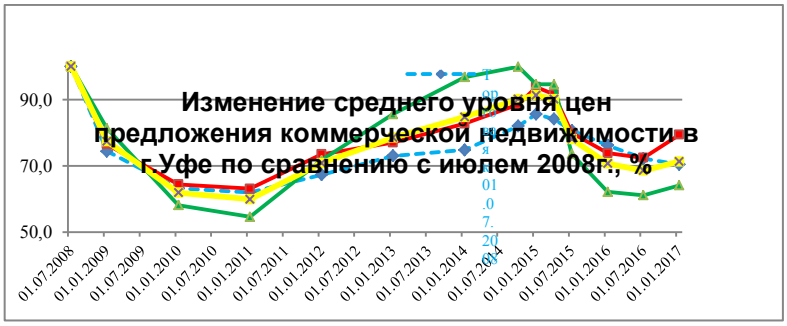


Диаграмма 2



После резкого падения цен продажи и, особенно, ставок аренды в конце 2008г. - первой половине 2009г. в последующем рынок стабилизировался. Стабилизация сопровождалась стагнацией: продажи практически не происходили, а хоть какая-то активность на рынке аренды сопровождалась катастрофическим падением ставок. . В течение 2010г. - начала 2011г. аналитики рынка периодически пытались фиксировать рост рынка. Однако, вплоть до апреля 2011г. весь рост происходил в пределах погрешности расчетов. Значительная часть объектов, выставляемых в течение длительного времени (иногда по не самым высоким ценам), не продавалась. В апреле 2011г. продавцы (особенно в центральной части г.Уфы и г.Стерлитамак) стали поднимать цены. В четырнадцати подряд обзорах рынка коммерческой недвижимости: за 3 кв. 2011г. - 4 кв. 2014г.) аналитики «Юнайтед Ридженс» и АН «Авеню» указывали на рост цен. Однако, анализ, самостоятельно проведенный оценщиком на основе данных всех обзоров за 2008г. - 2014г., показывал, что в целом рост в 2011г.- 4 квартале 2014г. являлся не столь значительным. Средний уровень цен по всем трем укрупненным сегментам (и в среднем по рынку) на конец 2014г. был значительно (на 5-15%) ниже уровня июля 2008г. При этом значительное число объектов, выставленных по таким ценам, продавались в течение длительного периода времени. Различные мнения и информация о ситуации на рынке и ее возможном развитии в будущем приведены в иных разделах Обзора.

В 1 квартале 2015г. начал формироваться устойчивый тренд на понижение цен.

Приведенная выше информация свидетельствует о том, что динамика и направление уровня цен на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г.Уфы в целом совпадают с динамикой и направлением изменения общеэкономических показателей в стране.

Эксперты также прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте[13] APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные (несколько десятков лет) темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

3.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1.ЗОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В г. Уфа, общепринятым является разделение города на 9 условных районов:

1. Центр.
2. Пр. Октября
3. Зеленая роща.
4. Черниковка.
5.Инорс
6. Сипайлово.
7. Затон.
8.Шакша
9. Дема.

Плюс пригородные районы: часть каждого из районов г.Уфа, находящаяся за пределами «малого города», плюс большая часть Уфимского района РБ, часть Иглинского района РБ и небольшая часть Кармаскалинского района РБ.

Однако, при таком зонировании в один условный район включаются совершенно несопоставимые объекты: например, расположенные на Пр.Октября и ул.Комсомольская. Для повышения однородности группировок внутри каждого из районов в настоящем обзоре разделение производится по следующим условным районам:

1.Малый центр.
2.Большой центр.
3.Пр.Октября, включая всю ул 50 лет Октября и дорогую часть ул.50 лет СССР.

[13] Авторы: Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Зельдин М.А. Адрес, по которому статью можно скачать: http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3262.

4.Комсомольская-Зорге, за минусом разрыва по оси Пр.Октября и в районе ул. 50 лет СССР.

5.Новостройка

6.Зеленая Роща

7.Кузнецовский затон

8.Сипайлово

9.Лихачевская промышленная зона (Лихачевская промзона и Трамвайная)

10.Инорс

11.Черниковка

12.Северная промышленная зона

13.Шакша

14.Нижегородка

15.Затон

16.Дема

17.Пригороды

Начиная с обзора на 01.01.2017 г., ранее выделяемый условный район «Проспект Салавата Юлаева» был исключен из деления в связи со стабильно незначительным числом объектов.

Только в сегменте земельных участков, начиная с 01.07.2017 г., ранее выделяемый условный район «Новостройка» был исключен из деления в связи со стабильным отсутствием объектов в его границах. Территориально этот район присоединен к району «Зеленая роща». В сегменте единых объектов недвижимости условный район «Новостройка» сохранен.

Карта с границами районов и подробное текстовое описание границ приведены в разделе Приложения.

Как и любая другая, приведенная выше классификация не является идеальной. Однако, она позволяет группировать более сопоставимые, с точки зрения общегородского положения, объекты.

3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ[14]

В Таблице ниже приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе с пригородами, периодически проводимого автором самостоятельно.

Таблица 10

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
1	Общегородская модель (все районы) 11 объектов. Апрель 2012г. Три итоговые модели	
1.1.	Комбинированный показатель удаленности от Историч центра и Горсовета, км	Значим во всех трех моделях.
1.2.	Расположение в центральной части города	Значим во всех трех моделях.
1.3.	Передаваемые права, баллов	Малозначим во всех трех моделях

[14]Краткие выводы по материалам самостоятельного исследования рынка, периодически проводимого автором с начала 2009г.

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
1.4.	Готовность инженерной инфраструктуры, площадь участка	Факторы незначимы во всех трех моделях, но их исключение понижает R2 и значимость всей модели.
2	Общегородская модель (все районы) 20 объектов. Июнь 2013г. Восемь итоговых моделей	
2.1.	Качество улицы, 3 балла	Значим в 7 моделях.
2.2.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	Значим в 3 моделях
2.3.	Вид использования, баллов	Значим в 2 моделях и малозначим в 1
2.4.	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	Значим в 1 модели
2.5.	Местоположение	Значим в 1 модели
2.6.	Наличие наружных сетей, 5 баллов, Площадь	Факторы незначимы во всех моделях, но их исключение понижает R2 и значимость всей модели.
3	Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 24 объекта. Июнь 2014г. Шесть итоговых моделей	
3.1.	Местоположение	Значим во всех моделях
3.2.	Вид использования (возможный)	Значим во всех моделях
3.3.	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	Значим в 2 моделях
3.4.	Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет)	Значим в 2 моделях
3.5.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	Значим в 2 моделях
3.6.	Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км	Значим в 1 модели
3.7.	Площадь	Малозначима в 1 модели, но ее исключение понижает R2 и значимость всей модели.
4	Общегородская модель (Без Демы, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов, но с Нижегородкой) 13 объектов. февраль 2014г. Одна итоговая модель	
4.1.	Площадь	Значим
4.2.	Местоположение	Значим
4.3.	Вид использования, баллов	Малозначим, но исключение понижает R2 и значимость всей модели.
5	Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 30 объектов. ноябрь 2014г. Шесть итоговых моделей	
5.1.	Вид использования (возможный)	Значим в 5 моделях и малозначим в 1
5.2.	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	Значим в 3 моделях
5.3.	Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет)	Значим в 3 моделях
5.4.	Местоположение, баллов	Значим в 3 моделях и малозначим в 3
5.5.	Удаленность от красной линии, 3 балла	Значим в 1 модели и малозначим в 2
5.6.	Площадь	Значим в 1 модели и малозначим в 1
5.7.	Наличие наружных сетей, баллов	Малозначим в 2 моделях, но исключение понижает R2 и значимость всей модели.
6.	Общегородская модель (Все районы) 123 объекта. Июнь 2015г. Пять итоговых моделей	
6.1.	Площадь	Значим
6.2.	Местоположение, баллов	Значим
6.3.	Окружающая застройка, 3 балла	Значим
6.4.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	Значим в некоторых моделях
6.5.	Наличие обременений	Значим в некоторых моделях
6.6.	Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км	Значим в некоторых моделях
6.7.	Передаваемые права, баллов	Значим в некоторых моделях
7.	Общегородская модель (Все районы) 156 объектов. Декабрь 2015г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам)	
7.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Комбинир показат удал (МЦ-Пр); Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение	

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
7.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
8.	Общегородская модель (Все районы) 137 объектов. Июнь 2016г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам)	
8.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от МЦ, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы	
8.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
9.	Общегородская модель (Все районы) 149 объектов. декабрь 2016г. Пять итоговых моделей (1 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 2 - только по пригородам)	
9.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от ЦР, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар ссетей	
9.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
10.	Примечание	
10.1.	Отличия в названии похожих факторов объясняются ретроспективным изменением, учитывающим накопленный опыт.	
10.2.	Некоторые факторы включались в модели в логарифмированном виде.	
10.3.	Значительные изменения в составе факторов по различным периодам и моделям объясняются неразвитостью рынка, приводящей к резким изменениям за счет ухода (появления) одного или нескольких объектов.	

Кроме вышеуказанных анализов автор периодически производит локальный анализ в рамках конкретных отчетов об оценке.

По итогам проведенных анализов можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для земельных участков коммерческого назначения в г.Уфе являются:

-качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от различных центров (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностях на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

-качественные показатели, характеризующие сам земельный участок: наличие и техническое состояние улучшений; наличие инженерной инфраструктуры; передаваемые в ходе сделки права на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенный (возможный) вид использования объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие земельный участок: общая площадь земельного участка (ОПЗУ), - при существенной разнице в площадях.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - вообще отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие

варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования земельного участка» определяется не реальной разницей в стоимости различных видов использования, а тем, что большая часть участков для заведомо производственно-складского использования расположена на окраинах города в промзонах и имеет большую площадь. Аналогично большая часть участков под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города и имеет меньшую площадь. То есть значимость фактора «Вид использования участка» фактически определяется не видом разрешенного использования (ВРИ), а площадью, местом расположения и окружающей застройкой. С юридической точки зрения выбор ВРИ в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2017Г.

3.3.1.Анализ источников получения данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке земельных участков в г.Уфе

Рынок земельных участков под коммерческое использование в г.Уфе и пригородах является неразвитым.

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

1.земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Уфа, и предлагаемые городом в аренду на период строительства. Такие участки, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции.

Большая часть предложений - участки большой площади в застроенных районах для целей комплексного освоения или развития территории с объемом затрат, не поддающимся предварительной оценке. В том числе и по этой причине цены на такие участки являются очень низкими. И даже по таким ценам большая часть торгов не вызывает интереса у инвесторов.

2.земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Уфы, уже переданные городом в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены, или по договору переуступки права.

3.земельные участки, находящиеся в частной собственности. Как правило, такие участки являются частью территории ранее приватизированных предприятий или участки под индивидуальными жилыми домами.

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

Была проанализирована информация, имеющаяся в открытом и ограниченно открытом доступе:

- Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (http://www.expert-russia.ru); АН «Квартал» (http://www.kvartal-ufa.ru/); АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.ru/); АН «САН (http://www.san1993.ru); АН «Kailasgroup» (http://www.kailasgroup.ru); АН «Экополис» (http://www.ecopolis.biz); АН «БКСБ-Недвижимость» (http://bcsb-realty.ru/) и т.д., всего около 20 агентств.
- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки – Уфа» (http://ufa.irr.ru/); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (http://v-nedv.ru); Форум по недвижимости «NERS.ru» (http://ru.ners.ru/2); Сайт бесплатных объявлений «AVITO» (https://www.avito.ru/ufa); Сайт бесплатных объявлений

«Росриэлт Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru/Ufa); База данных о недвижимости «ЦИАН» (http://ufa.cian.ru/commercial/) и т.д., всего около 10 сайтов.

- Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); риэлтор Сафронов Валерий.
- Сайт филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан. http://zkprb.ru/
- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru
- Сайты торговых систем: b2b, Сбербанк -АСТ, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.

На сайте филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан информация о сделках с объектами недвижимости не содержит важные качественные характеристики: адрес; точная цена, которую можно отнести к земельному участку и расположенным на нем улучшениям. То есть не может быть использована для подбора аналогов или сопоставимых объектов. Однако, общая информация о числе совершенных сделок подтверждает выводы, сделанные в настоящем Обзоре ранее. Так общее число сделок с объектами недвижимости всех типов (включая все виды жилой) за 1 полугодие 2017г. составило в г.Уфе 0 шт. Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2016г. - 0% (0 шт.); 2015г. - 0% (0 шт.) и 2014г. на 0% (0 шт.). Большая часть сделок - связаны с переоценкой обеспечения ипотечных кредитов по жилью и переоформление закладных по ипотечным кредитам, ранее выданным по непостроенным объектам, то есть реальных сделок там очень мало.

По всем сегментам коммерческой недвижимости (включая земельные участки) в 1 полугодии 2017г. было совершено 0 сделки. В аналогичном периоде 2016 г. - 0; 2015г. - 0. По всем сделкам 2017 г. и 2016г. имеется обременение - Ипотека.

Всего по г.Уфе за 1 полугодие 2017г. и за 1 полугодие 2015г. (официальные данные Росреестра) было **********сделки с объектами коммерческой недвижимости без обременения. За 1 полугодие 2016г. - 0 сделка. За 1 полугодии 2014г. - 0.

С земельными участками для коммерческого использования в 1 полугодии 2016г. было совершено 0 сделок по Республике Башкортостан (ни одной в г.Уфе). В 1 полугодии 2016 г. - 0. То есть налицо значительное снижение активности на рынке коммерческой недвижимости.

Практически все агентства недвижимости предлагают по нескольку объектов. Большая часть предложения объектов на сайтах агентств недвижимости одновременно размещена на сайтах бесплатных объявлений.

Аналогичный результат был получен при анализе большей части сайтов бесплатных информационных систем по недвижимости.

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения», - было найдено[15] всего 0 объявлений. В декабре 2016г. - 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. - 0. В июне 2015г. - 0. В этом источнике колебание частично связано с изменением политики самого ресурса. Небольшая часть объявлений повторяется по нескольку раз: то есть уникальных объявлений около 90%. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Уфа», фактически относятся к другим населенным пунктам РБ и даже России (Челябинск, Магнитогорск и т.д.). В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

[15] Даже без сортировки по цене

В нескольких подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объекта. По телефону авторы объявлений предложили сообщить данную информацию лишь при личной встрече. По всем объявлениям с недостающими характеристиками были произведены запросы на уточнение по электронной почте. Небольшая часть писем с ответами была использована для обзора. На остальные запросы ответы не были получены.

Структурированный анализ по категории «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)» невозможен в связи с наличием в этой группе предложения садовых и дачных участков.

2.Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки – Уфа».

В связи с неудобным поиском популярность данного ресурса у коммерческих продавцов была значительно ниже, чем «AVITO». Однако, после изменения правил размещения на «AVITO» популярность обоих ресурсов немного выровнялась. В результате было обнаружено всего 0 объявлений, и ни одного уникального.

3.База данных о недвижимости «ЦИАН».

Структурированный поиск по запросу «Земельные участки» на этом ресурсе отсутствует. Все земельные участки на этом ресуре размещены в различных сегментах коммерческой недвижимости. В целом обнаружено 0 предложения с преобладанием повторов из других источников.

4.Сайты агентств недвижимости, иные ресурсы, указанные выше и результаты случайного поиска.

В перечисленных выше источниках было обнаружено еще несколько десятков объявлений (оферт) о продаже земельных участков для коммерческого использования и информация о нескольких сделках с объектами.

Большая часть объектов, по которым имеется информация о ценах реально совершенных сделок, были проданы в рамках приватизации государственного (муниципального) имущества или в рамках торгов по продаже имущества банкротов.

В результате для анализа было собрано 230 объектов. В том числе 3 - с ценами реально совершенных сделок. Ни одного земельного участка не было в условном районе Инорс (четвертый период подряд). Общее число предложений является максимальным за несколько лет. Как было отмечено в предыдущих разделах, общегородская модель 2012г. включала всего 11 объектов (правда часть объектов не была включена в выборку в связи с отсутствием необходимой информации). Общегородская модель 2013г. - 20 объектов (с тем же уточнением). В конце 2014г. даже без учета окраинных районов и пригородов - 30 объектов. В середине 2015г. - 120. В конце 2015г. - 156. В середине 2016г. - 137. В конце 2016г. - 149.

Общий уровень цен предложения по городу снизился в течение 2015-2017г., и границы диапазона стали чуть шире.

3.3.2.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке земельных участков в г.Уфе

3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Как было отмечено ранее, рынок земельных участков для коммерческого использования изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Таблица 11

Динамика изменения средних цен на земельные участки с декабря 2011г.

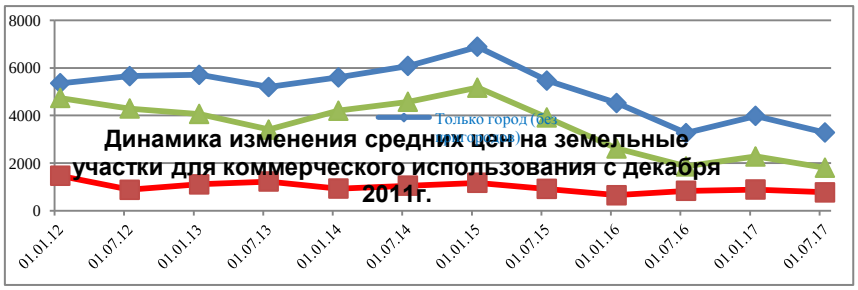
№№	Показатель	01.01.2012	01.07.2012	01.01.2013	01.07.2013	01.01.2014	01.07.2014	01.01.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017	01.07.2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	13
1	Только город (без пригородов)	5 349,1	5 655,5	5 710,7	5 196,2	5 603,8	6 077,9	6 884,9					
2	Изменение, %	1,00	5,70	1,00	-9,00	1,00	8,50	13,30					
3	Только пригороды	1 466,0	884,8	1 109,4	1 224,4	929,3	1 049,0	1 171,2					
4	Изменение, %	1,00	-39,60	25,40	10,40	1,00	12,90	11,60					
5	Город и пригороды	4 736,0	4 292,4	4 058,9	3 408,9	4 201,5	4 569,2	5 170,8					
6	Изменение, %	1,0	-9,40	-5,40	-16,00	23,30	8,80	13,20					

Примечание. С 01.01.2014 по 01.01.2015 - данные АН "Авеню"

Незначительный рост в конце 2016г. объясняется появлением нескольких новых объектов по очень высоким ценам, но имеющих хорошие характеристики или небольшую площадь. Продавцы так дорого оценивают инженерную инфраструктуру и местоположение. Часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. Кроме того, часть роста носит технический характер: выросла доля объектов в городе.

В любом случае средний уровень цен в конце 2016г. вырос лишь по сравнению с серединой 2016г. и значительно ниже уровней всех периодов с 01.01.2012 по 01.01.2016г.

Диаграмма 3, руб./кв.м



Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе приведен в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 12

Основные характеристики рынка земельных участков

№№	Дислокация	Количество участков	Суммарная площадь, кв.м	В т.ч. по правам, шт			В т.ч. по типу сделки, шт.		
				ПС	ПА	ПКА	Сделки	Несостоявшиеся аукционы	Оферты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Город без пригородов, в т.ч.								
1.1.	Малый центр								
1.2.	Большой центр								
1.3.	Проспект								
1.4.	Комсомольская-Зорге								
1.5.	Зеленая Роща								
1.6.	Кузнецовский затон								
1.7.	Сипайлово								
1.8.	Черниковка								
1.9.	Инорс								
1.10.	Лихачевская промзона - Трамвайная								
1.11.	Северная промзона								
1.12.	Шакша								
1.13.	Дема								
1.14.	Затон								
1.15.	Нижегородка								
2	Пригород								

3	ВСЕГО по городу и пригородам	220	9 712 833,0				3	4	213

Примечание к Таблице 12

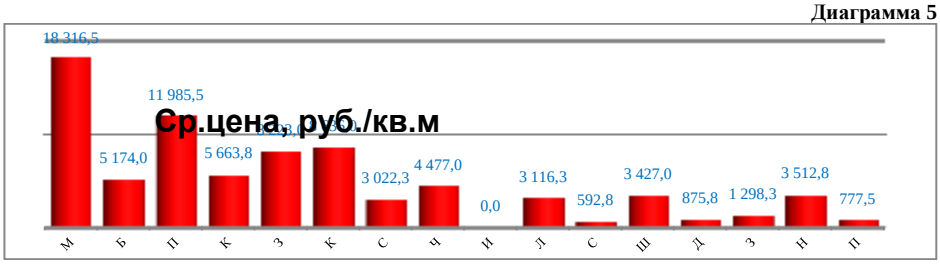
1.ПС - передаваемое право собственности

2.ПА - передаваемое право арендовать участок на длительный срок для целей капитального строительства.

3.ПКА - передаваемое право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.

Диаграмма 4

Диаграмма 5



Информация о диапазоне цен по условным районам приведена в таблице ниже.

Таблица 13

№№	Дислокация	Количество участков	Мин.цена, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6
1	Город без пригородов, в т.ч.	90			
1.1.	Малый центр	2			
1.2.	Большой центр	2			
1.3.	Проспект	2			
1.4.	Комсомольская- Зорге	11			
1.5.	Зеленая Роща	4			
1.6.	Кузнецовский затон	2			
1.7.	Сипайлово	3			
1.8.	Черниковка	4			
1.9.	Инорс	0			
1.10.	Лихачевская промзона - Трамвайная	12			
1.11.	Северная промзона	32			
1.12.	Шакша	1			
1.13.	Дема	8			
1.14.	Затон	3			
1.15.	Нижегородка	4			
2	Пригород	130			

3	ВСЕГО по городу и пригородам	220			
4	Ср.взвешенное по площади	X			

Информация о периоде экспозиции в разрезе различных характеристик приведена в таблице ниже.

Таблица 14

№№	Дислокация	Количество участков	Среднее по усл районам	По правам		По виду использования				По площади		
				ПС	ПА	С/х	Произв-скл	Смешанное: произ-скл и общ-торг	Общ-торг	Меньше 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Город без пригородов, в т.ч.	90										
1.1.	Малый центр	2										
1.2.	Большой центр	2										
1.3.	Проспект	2										
1.4.	Комсомольская-Зорге	11										
1.5.	Зеленая Роща	4										
1.6.	Кузнецовский затон	2										
1.7.	Сипайлово	3										
1.8.	Черниковка	4										
1.9.	Инорс	0										
1.10.	Лихачевская промзона - Трамвайная	12										
1.11.	Северная промзона	32										
1.12.	Шакша	1										
1.13.	Дема	8										
1.14.	Затон	3										
1.15.	Нижегородка	4										
2	Пригород	130										
3	ВСЕГО по городу и пригородам	220										
4	Ср.взвешенное	X										

Как видно из приведенной выше таблицы и диаграммы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по городу - 0 года, а с учетом площади участка (среднее взвешенное по площади) - 0,0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это участки, которые выставлены на продажу недавно или участки, проданные с торгов. По участкам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции вырос по сравнению с 4 кварталом 2015г. (0,0 года); серединой 2016г. (0,0 года); концом 2016 г. (0 года).

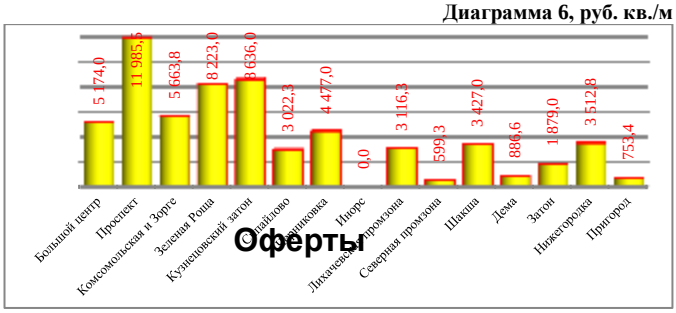
Информация о средних ценах в разрезе (сделки/несостоявшиеся аукционы/оферты) приведена в таблице и на диаграмме ниже.

Таблица 15. Руб./кв.м

№№	Дислокация	Сделки (состоявшиеся торги)	Несостоявшиеся торги	Оферты
1	2	3	4	5
1	Город без пригородов, в т.ч.			
1.1.	Малый центр			
1.2.	Большой центр			
1.3.	Проспект			
1.4.	Комсомольская и Зорге			

№№	Дислокация	Сделки (состоявшиеся торги)	Несостоявшиеся торги	Оферты
1	2	3	4	5
1.5.	Зеленая Роща			
1.6.	Кузнецовский затон			
1.7.	Сипайлово			
1.8.	Черниковка			
1.9.	Инорс			
1.10.	Лихачевская промзона			
1.11.	Северная промзона			
1.12.	Шакша			
1.13.	Дема			
1.14.	Затон			
1.15.	Нижегородка			
2	Пригород			
3	ВСЕГО по городу и пригородам			

Диаграмма 6, руб. кв./м



Как видно из таблицы выше, в 1 полугодии 2017г. средняя цена сделки оказалась лишь чуть ниже, чем средняя цена предложения (оферты). Этот факт определен единственной сделкой, проведенной Администрацией Уфимского района РБ в с.Булгаково: участок в очень «хорошем» месте, маленькой площади, среди общественно-торговой застройки.

Информация о средних ценах в разрезе передаваемых прав и наличию обременений приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 16, Руб./кв.м

№№	Дислокация	Право собственности (ПС)	Право арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА)	Право арендовать участок в течение 1 (одного) года для целей, не связанных со строительством (ПКА)	Без ограничений и обременений	При наличии ограничений или обременений
1	2	3	4	5	6	7
1	**Город без пригородов, в т.ч.**					
1.1.	Малый центр					
1.2.	Большой центр					
1.3.	Проспект					
1.4.	Комсомольская и Зорге					
1.5.	Зеленая Роща					
1.6.	Кузнецовский затон					
1.7.	Сипайлово					
1.8.	Черниковка					
1.9.	Инорс					
1.10.	Лихачевская промзона					

№№	Дислокация	Право собственности (ПС)	Право арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА)	Право арендовать участок в течение 1 (одного) года для целей, не связанных со строительством (ПКА)	Без ограничений и обременений	При наличии ограничений или обременений
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1.11.	Северная промзона					
1.12.	Шакша					
1.13.	Дема					
1.14.	Затон					
1.15.	Нижегородка					
2	**Пригород**					
3	ВСЕГО по городу и пригородам					

Диаграмма 7

Средние цены по объектам с передаваемым правом собственности (ПС), руб./кв.м

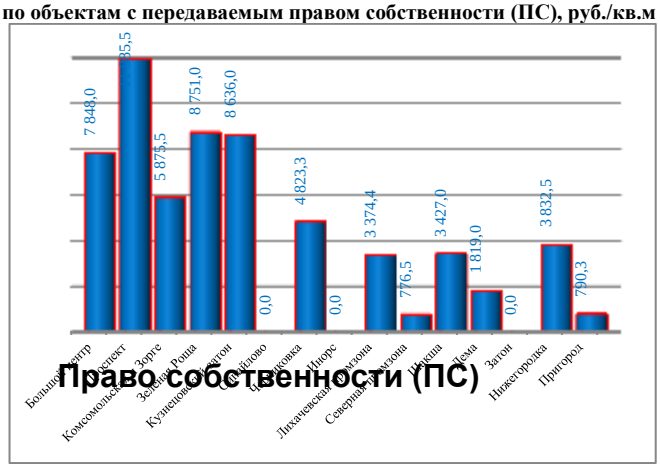
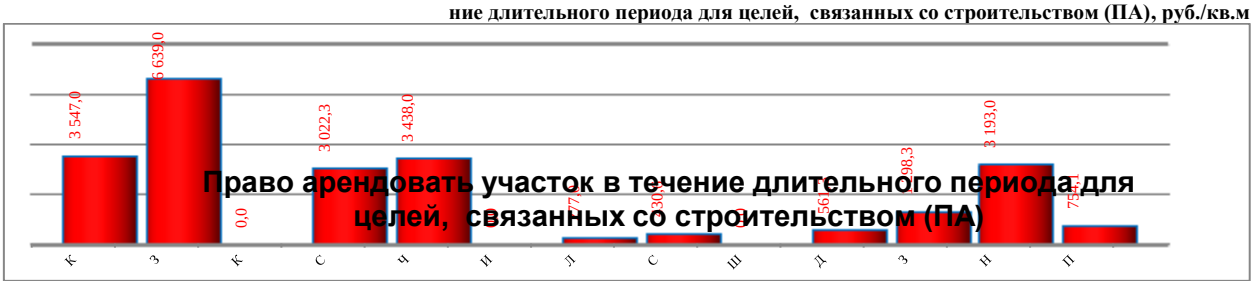


Диаграмма 8

Средние цены по объектам с передаваемым правом арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА), руб./кв.м



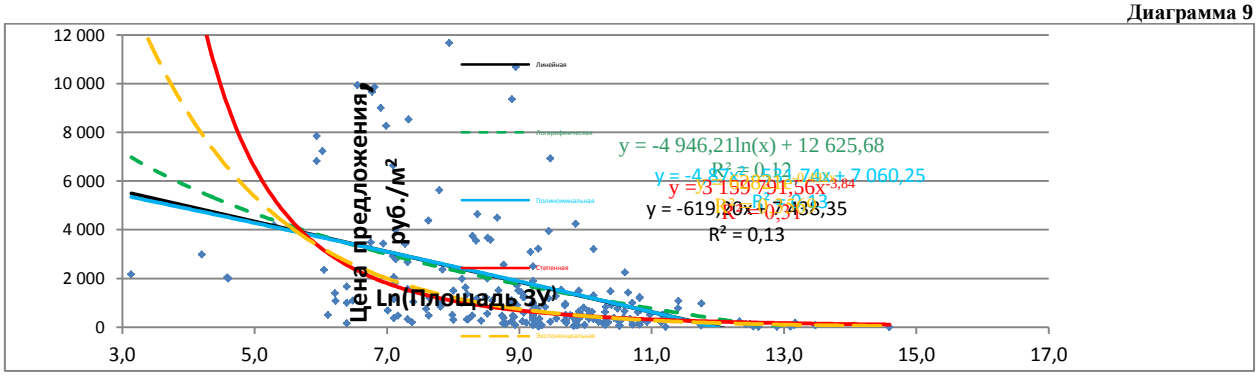
Сделок или оферт по объектам с передаваемым правом краткосрочной аренды за анализируемый период (третий период подряд) не было.

Информация о средних ценах в зависимости от площади участка приведена в таблице и на диаграмме ниже.

Таблица 17, Руб./кв.м

№№	Дислокация	Меньше 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	**Город без пригородов, в т.ч.**			
1.1.	Малый центр			
1.2.	Большой центр			
1.3.	Проспект			
1.4.	Комсомольская и Зорге			
1.5.	Зеленая Роща			
1.6.	Кузнецовский затон			
1.7.	Сипайлово			
1.8.	Черниковка			
1.9.	Инорс			
1.10.	Лихачевская промзона			
1.11.	Северная промзона			
1.12.	Шакша			
1.13.	Дема			
1.14.	Затон			
1.15.	Нижегородка			
2	**Пригород**			
3	ВСЕГО по городу и пригородам			

Диаграмма 9



В Таблице ниже приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины Валового рентного мультипликатора (ВРМ) и ставки капитализации (СК), полученной методом рыночной экстракции. Анализ был произведен по ограниченной выборке объектов, представленных в 2015-2017г.г. - 7 пар объектов.

Таблица 18

ВРМ и СК по земельным участкам в г.Уфе

№ №	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Величина земельного налога, руб./кв.м	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	5	6	7	8	11	12	13	14
1		земли населеных пунктов	Производство									1 полугодие 2016
2		земли населеных пунктов	Производство									1 полугодие 2015
3		земли населеных пунктов	Производство									1 полугодие 2017
4		земли сельскохозяйственного назначения	Производство									2 полугодие 2015
5		земли населеных пунктов	Производство, торговля									1 полугодие 2017
6		земли населеных пунктов	Производство, торговля									2 полугодие 2016
7		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи…	Производство									1 полугодие 2017
8	Среднее по городу											
9	Минимальное значение											
10	Максимальное значение											

По 7 парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. По указанным парам какие либо формальные зависимости, определяющие ВРМ и СК (район города, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам объектов наблюдается значительный разброс значений, определяемый готовностью части собственников для поддержания текущей ликвидности и уменьшения собственных затрат снизить ставки арендной платы, но не готовых окончательно избавляться от объектов по сопоставимо низким ценам (очень низкие величины ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины ВРМ и СК).

Видимо эта группа собственников имеет очень низкие издержки по содержанию объектов недвижимости (в первую очередь налоги и коммунальные платежи) и ликвидность (свободные денежные средства), не требующую экстренной поддержки от сдачи объекта по низким ставкам.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Право долгосрочной аренды»/ «Право собственности», полученной с рынка. Анализ был произведен по ограниченной выборке объектов, представленных в 1 полугодии 2015г. - 2 пары объектов. Более актуальная информация на дату составления обзора отсутствует.

Таблица 19

Соотношение ПА/ПС по земельным участкам в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения ПА, руб./кв.м.	Цена предложения ПС, руб./кв.м.	Поправка ПА/ПС, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		земли населенных пунктов	для проектирования и строительства торгово-складского комплекса					1 полугодие 2015
2		земли населенных пунктов	...ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ-СТО, под автомойку,склады..					1 полугодие 2015

По двум парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. Однако, соотношение по обеим парам в целом укладывается в диапазоны, указанные в Таблице 16.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Наличие жд ветки»/ «Отсутствие жд ветки», полученной с рынка. Анализ был произведен по ограниченной выборке объектов, представленных в 2015-2017г.г. - 1 пара объектов.

Таблица 20

Соотношение «без ЖД/с ЖД» по земельным участкам в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения без жд ветки, руб./кв.м.	Цена предложения с жд веткой, руб./кв.м.	Поправка без ЖД/с ЖД, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи…	для размещения объектов промышленности					1 полугодие 2017

По единственной паре объектов невозможно сделать какой-либо вывод о рынке в целом.

3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017Г. РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 220 ОБЪЕКТОВ.

ОПИСАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

Большая часть ценообразующих факторов, примененных в расчете, является общеизвестной и не требует особого описания. Часть факторов является экспертной или разработана автором обзора самостоятельно. Описание этих факторов с первоначально присвоеным значением баллов (до уточнения инструментом «Поиск решения») приведено ниже.

1.Местоположение.

Для определения поправки на местоположение применен балльный метод.

При балльном методе каждому из выбранных элементов, характеризующих местоположение, объекту недвижимости и каждому из аналогов выставляется определенное число баллов. Расчет приведен в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится. Расчет производится по пяти определяющим критериям (подфакторам)

Описание критериев присвоения баллов.

А. Качество улицы (Общегородское положение) -4 балла.

Максимальное значение (3 балла) - несколько центральных наиболее дорогих улиц города: Пр.Октября, 50 лет Октября, Ленина (в центральной части), Цюрупы (в центральной части), К.Маркса(в центральной части), Коммунистическая (в центральной части), Пушкина (в центральной части), Чернышевского (в центральной части), Кирова (в центральной части), Достоевского (в центральной части), Первомайская (в центральной части), перекресток ул.Победы - ул.Кольцевая. Минимальное (1 балл) - все окраинные удаленные улицы и совсем второстепенные проезды в удаленных местах, Вся Северная промзона, все ближние пригороды. Дальние пригороды - 0,5 балла. 2 балла - все остальные улицы города. Объектам, расположенным в центральной (оживленной) части удаленных частей города, (например - площадь на пересечении ул.Рощинская - ул.Советская в Нагаево) добавляется 1 балл к среднему значению всей улицы (1+1=2 балла в выше указанном примере).

В. Удаленность от «красной линии» (3 балла).

С. Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность), 3 балла.

Д.Окружающая застройка.

Максимальное значение (3 балла) - Чисто жилая и общественно-торговая застройка. Минимальное (1 балл) - Чисто производственно-складская застройка. 2 балла - возможность совмещения жилой, общественно-торговоой и производственно-складской застройки.

2.Удаленности от трех точечных центров.

Наличие зависимости между ценой предложения объекта недвижимости и его удаленностью от: исторического центра города (Главпочтампт - ГП), географического центра города (Горсовет - ГЦ), дополнительного центра - Центральный рынок (ЦР) и комбинированным показателем удаленности от трех центров, - подтверждено общегородским анализом рынка недвижимости и более узкими анализами по условным районам. Практически по всем выборкам эти показатели и их комбинации имели самую высокую корреляцию по сравнению с остальными факторами. Как правило, самую высокую зависимость показывал комбинированный показатель удаленности.

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

3. Удаленности от двух линейных центров.

Первый центр - границы условного района - «Малый центр» (МЦ).

Второй центр - красная линия Проспекта Октября от Центрального рынка (пересечение с Малым центром) до Бульвара Славы (Пр).

Комбинированные показатели удаленности от двух центров.

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

4.Передаваемые права.

Баллы по передаваемым правам проставлены по принципу убывания: Объекты, по которым передается право собственности, - 2,5 балла; объекты с передаваемым правом долгосрочной аренды - 2,0 балла, объекты с передаваемым правом краткосрочной аренды

без права капстроительства - 1,0 балл. По объектам, часть участка которых находится в собственности, а часть - в аренде, баллы пересчитываются исходя из доли участка с соответствующими правами.

5.Тип сделки.

Максимальное значение: оферта -3 балла. Несостоявшийся аукцион - 2,5 балла. Сделка (состоявшийся аукцион) - 2,0 балла.

6.Наличие разрешения на строительство.

Максимальное значение - имеется (указано в объявлении) -2 балла. Минимальное - нет разрешения (не заявлено) - 1 балл.

7.Наличие наружных сетей.

1 балл - 1 сеть, если эта сеть просто есть рядом; +1 балл за каждую сеть, если имеется подключение к сети (технические условия на подключение).

8.Условный район.

Каждый условный район, в котором имеются объекты для сравнения, был принят в качестве ценообразующего фактора со значением: 1 балл при нахождении в данном конкретном районе и 0 баллов - если нет.

9.Обременения и доп затраты

Максимальное значение - 3 балла при отсутствии любых ограничений, обременений или дополнительных затрат. 2 балла - влияние обременений является незначительным. 1 балл - имеются существенные обременения, ограничения или необходимы значительные затраты, сопоставиыме со стоимость объекта.

ОПИСАНИЕ МОДЕЛЕЙ

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия»;

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;

-«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

Описание выбранных моделей в формате представления MS Excel приведено в разделе «Приложения» настоящего обзора.

Полученные модели имеют очень хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше удаленность - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге было выбрано 2 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,75 -0,10* Ln(Удал от Пр Октября) -0,14* Ln(Удаленность от МЦ) -0,01* Ln(площадь ЗУ)+ 0,49* Передаваемые права + 0,23 * Обременения и доп затраты+ 0,00* Ln(Местоположение), где:

1.Цп - цена предложения земельного участка в Уфе с пригородами, руб./кв.м

2.Передаваемые права: в соответствии с описанием выше.

3. Обременения и доп затраты: в соответствии с описанием выше.

4. Ln(Местоположение) - натуральный логарифм фактора Местоположение (сумма баллов по местоположению), определенного в соответствии с описанием выше.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,00 -0,02* Ln(Удал от Пр Октября) -0,13* Ln(Удаленность от МЦ) -0,22* Ln(площадь ЗУ)+ 0,08* Передаваемые права + 0,37 * Обременения и доп затраты+ 0,39* Ln(Местоположение), где:

1.Передаваемые права: в соответствии с описанием выше.

2. Обременения и доп затраты: в соответствии с описанием выше.

3. Ln(Местоположение) - натуральный логарифм фактора Местоположение (сумма баллов по местоположению), определенного в соответствии с описанием выше.

3.3.2.3.РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 90 ОБЪЕКТОВ

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия»;

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;

-«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

Описание выбранной модели в формате представления MS Excel приведено в разделе «Приложения» настоящего обзора.

Полученные модели имеют очень хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше площадь - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге было выбрано 2 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,35 - 0,95* Ln(Удал от Пр Октября) - 0,97*Ln(Удаленность от МЦ) - 0,32* Ln(площадь ЗУ) + 0,35* Местоположение+0,43* Наличие наружных сетей + 0,41* Передаваемые права, где:

1.Местоположение - в соответствии с описанием выше

2. Наличие наружных сетей - в соответствии с описанием выше.

3. Передаваемые права- в соответствии с описанием выше.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,17 - 0,57* Ln(Удал от Пр Октября) - 0,20*Ln(Удаленность от МЦ) - 482,85* Ln(площадь ЗУ) + 0,10* Местоположение+0,31* Наличие наружных сетей + 0,80* Передаваемые права, где:

1Местоположение в соответствии с описанием и баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»:

2.1.Качество улицы - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,50 балла; 1,00 балла; 1,59 балла; 2,47 балла.

2.2. Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц)- в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 1,74 балла; 3,00 балла.

2.3. Удаленность от "красной линии" - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 1,59 балла; 2,47 балла.

2.4. Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность)- в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 1,74 балла; 3,00 балла.

2.5. Окружающая застройка - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 1,74 балла; 3,07 балла.

3. Наличие наружных сетей: в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,01 балла; 0,02 балла; 0,03 балла; 1,93 балла; 1,93 балла; 1,93 балла.

4. Передаваемые права - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 2,00 балла; 2,50 балла.

3.3.2.4.РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 130 ОБЪЕКТОВ

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия»;

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;

-«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

Описание выбранной модели в формате представления MS Excel приведено в разделе «Приложения» настоящего обзора.

Полученные модели имеют достаточно хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше площадь - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге было выбрано 3 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,64- 0,45* Ln(Удаленность от МЦ) -0,62* Ln(площадь ЗУ)+ 0,24 * Вид использования +0,33* Наличие наружных сетей +0,91* Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц) +0,70* Окружающая застройка, где:

1. Вид использования - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,09 балла; 0,10 балла; 0,75 балла; 5,06 балла.

2.Наличие наружных сетей - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,93 балл; 2,15 балла; 3,01 балла; 3,01 балла; 6,24 балла; 6,93 балла.

3. Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц) - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,03 балла; 1,65 балла; 3,57 балла.

4. Окружающая застройка: в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 1,41 балла; 4,26 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,00- 0,45* Ln(Удаленность от МЦ) -0,62* Ln(площадь ЗУ)+ 0,57 * Вид использования +0,31* Наличие наружных сетей +0,51* Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц) +0,92* Окружающая застройка, где:

1. Вид использования - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,01 балла; 0,03 балла; 0,66 балла; 4,96 балла.

2.Наличие наружных сетей - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,10 балл; 2,19 балла; 3,11 балла; 3,11 балла; 5,86 балла; 6,49 балла.

3. Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц) - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,33 балла; 1,64 балла; 2,64балла.

4. Окружающая застройка: в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,55 балла; 1,66 балла; 2,43 балла.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,64- 0,73* Ln(Удаленность от МЦ) -0,04* Ln(площадь ЗУ)+ 0,29 * Вид использования +0,33* Наличие наружных сетей +0,56* Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц) +0,92* Окружающая застройка, где:

1. Вид использования - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,53 балла; 0,53 балла; 0,53 балла; 6,28 балла.

2.Наличие наружных сетей - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,65 балл; 1,67 балла; 3,00 балла; 3,00 балла; 8,95 балла; 8,95 балла.

3. Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц) - в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,98 балла; 1,56 балла; 4,19 балла.

4. Окружающая застройка: в соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,01 балла; 1,20 балла; 6,26 балла.

3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ

Анализ, произведенный выше, показал, что на рынке земельных участков в Уфе действуют стандартные и общепринятые ценообразующие факторы (некоторые - в сложившейся именно для Уфы интерпретации):

1.Количественные показатели, характеризующие земельный участок: площадь земельного участка.

2.Качественные показатели, характеризующие земельный участок: Передаваемые права, Наличие наружных сетей и т.д.

3.Качественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии и т.д.

4.Количественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское): Удаленность от различных центров, Комбинированные показатели удаленности, Условный район расположения и т.д.

Неожиданно значимый в модели на конец 2015г. фактор - УПКС, ожидаемо перестал отражать ситуацию на рынке. Вследствие массового приведения кадастровой стоимости участков к их рыночной стоимости разброс в УПКС соседних участков может достигать 15 раз.

Удаленности от различных центров действуют при сравнении объектов, имеющих значительные удаленности друг от друга и расположенные в различных районах.

На неразвитом рынке с небольшим числом объектов, большим территориальным разбросом, неоднородностью и различной плотностью застройки влияние каждого фактора в значительной степени нивелируется субъективной, зачастую неадекватной оценкой рынка собственником (продавцом).

3.3.3.Мнение специалистов агентств недвижимости по состоянию рынка земельных участков г.Уфы

Таблица 21

Выдержки из комплексного опроса в части, относящейся к земельным участкам в г.Уфе

№№	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6
	ОПРОС НА НАЧАЛО ИЮЛЯ 2017Г.				
1	ОБЩАЯ оценка текущего состояния рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ и изменений, произошедших за последний год	0			
	В том числе:	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования	0			

№№	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6
2	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)				
	В том числе:	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования	0			
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %				
	В том числе:	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования				
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев				
	В том числе:	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования				
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %				
10	Информация об экспертах (аналитиках)				
	Ф.И.О.				
	место работы				
	специализация				
	стаж работы в данной области, лет	5		20 лет. (с 1997 года)	
	стаж работы в смежных областях, лет	10			
	телефон				

3.3.4.Общая информация по состоянию рынка земельных участков г.Уфы

1.Общая информация[16].

В первом полугодии объем инвестиций в коммерческую недвижимость России упал на треть, до $1,8 млрд, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, подсчитали в S.A. Ricci. Предварительные оценки Colliers International за январь-июнь 2017 года дают похожие результаты: $1,72 млрд, что на 30% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда объем инвестиций составил $2,53 млрд. Такие же данные у Knight Frank — $1,7 млрд с января по июнь 2017 года. В CBRE оценивают общий объем инвестиций за январь—июнь текущего года в $1,2 млрд. Директор департамента аналитики, консалтинга и оценки S.A. Ricci Александр Морозов объясняет падение инвестиционной активности естественным движением рынка после активного второго полугодия прошлого года, когда, по данным аналитиков S.A. Ricci, в недвижимость было вложено $2,97 млрд, и реакцией инвесторов на укрепление рубля. «Большинство считает в долларах и уверено, что курс может вернуться к отметке более 70 руб. за доллар»,— говорит господин Морозов. 82% инвестиций, сделанных в этом году (это более $1,5 млрд), приходится, как обычно, на Москву и Подмосковье.

Самым привлекательным для инвесторов остается офисный сектор, куда за шесть месяцев 2017 года вложено $1 млрд, это на 45% меньше, чем за аналогичный период

[16] https://www.kommersant.ru/doc/3336474?utm_source=kommersant&ut

прошлого года. Крупнейшими сделками на рынке офисной недвижимости, помимо продажи «Военторга», были покупка компанией «Инград-сервис» бизнес- центра Solutions (43 тыс. кв. м, $71 млн) и группой «Сафмар» — бизнес-центра Dominion Tower (21,4 тыс. кв. м, около $41 млн). По словам Александра Морозова, наметилась тенденция перераспределения спроса в пользу качественных торговых объектов. Доля инвестиций в торговые центры в общем объеме вложений в сегмент коммерческой недвижимости достигла максимума за прошедшие шесть лет, составив 37%, или $690 млн. «Это больше, чем годовой показатель трех последних лет»,— отмечает эксперт. Он объясняет это стабилизацией арендного потока. В 2015 году из-за кризиса торгцентры меняли порядок расчетов с арендаторами, переходя на процент от оборота вместо фиксированной ставки аренды. «Сейчас спрос стал устойчивее»,— объясняет господин Морозов. Успех сегменту торговой недвижимости принесла пока одна крупная сделка: 74% инвестиций в сегмент пришлось на покупку «Горбушкиного двора» в Москве структуры «Фармстандарта».

Консультанты отмечают, что, несмотря на падение объемов вложений, инвесторы остаются активными. «Этому способствовали общее улучшение экономических условий и снижение ключевой ставки Центральным банком»,— говорит партнер Colliers International Станислав Бибик. В этом году возвращаются инвестиционный спрос и иностранные покупатели, говорит руководитель отдела экономических и стратегических исследований JLL Олеся Дзюба. «В прошлом году преобладали покупки под собственные нужды, в основном госкомпаниями, и переход прав за долги, доля иностранного капитала снизилась до минимума и составила 6%»,— вспоминает госпожа Дзюба. Это формирует оптимистичные ожидания на второе полугодие. Прогноз по объему инвестиций на этот период у S.A. Ricci находится на уровне $5–6 млрд. В Colliers считают, что этот показатель составит $4 млрд.

2.Стоимость помещений завода Промсвязь[17]

….По мнению экспертов рынка недвижимости, продажа активов не будет быстрой, так как спрос на такие площади в Уфе гораздо ниже предложения. «В принципе цена продажи неплохая, и сами помещения находятся в хорошем месте. Сопоставимые по качеству и расположению площади в городе сейчас продаются на рынке в пределах 40 тыс. рублей за квадратный метр,— отмечает управляющий партнер агентства недвижимости Art Estate Group Роберт Тагиров.— Но целесообразнее было поместить каждое помещение в отдельный лот. Тогда в числе покупателей могли бы появиться предприятия малого и среднего бизнеса». Эксперт рынка недвижимости Ринат Садриев также считает, что «одного крупного покупателя на разрозненные помещения не найти». «По частям, возможно, их было бы реально продать нескольким покупателям и чуть дороже, в пределах 35 тыс. рублей за квадратный метр»….

3.Стоимость ЗУ в Инорсе[18]

…С 2012 года ПСК-6 арендует у города территорию, ограниченную бульваром Янаби, улицами Фронтовых бригад, Ферина, переулком Железнодорожным, продолжением улицы Сельской Богородской, по договору развития застроенной территории….

….По оценке управляющего партнера компании Art Estate Group Роберта Тагирова, стоимость участка можно оценить в диапазоне 300-800 млн руб.: «Это практически идеальная территория для застройки, так как его и чистить не надо — гаражный кооператив уже снесен, часть участка — это зеленая зона. Сети тоже есть. В нескольких километрах ТЭЦ, а снос на жилье в этом районе есть и будет». Исходя из стоимости 1 кв.м жилья в этом районе на уровне 50 тыс. руб. выручка ПСК-6 от реализации запланированного про-

[17] http://www.kommersant.ru/doc/3336500
[18] http://www.kommersant.ru/doc/3249613

екта может составить около 23 млрд руб., до 40% от которой — это прибыль, полагает эксперт….

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и ее пригородах является недостаточно развитым. По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, и производственной и складской, - с другой стороны.

1.Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России, Республике Башкортостан и в г.Уфе, обострившаяся в 2014 - 2015г., в последнее время остается стабильно тяжелой.

2.Ситуация на рынке коммерческой недвижимости г.Уфы и, в частности, сегменте земельных участков внешне остается достаточно стабильной. При наличии разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, ценам реальных сделок.

3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в г.Уфе практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось.

4.На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах и находящихся в частной собственности.

5.С учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в г.Уфе не представляется возможным.

Обзор иных рынков

Земельные участки и активы, стоимость которых влияет на стоимость земельных участков, могут в определенной степени зависеть от ситуации и на иных рынках, не отраженных в настоящем разделе. Все такие рынки оказывают (могут оказывать) лишь локальное (незначительное) влияние на стоимость земельного участка.

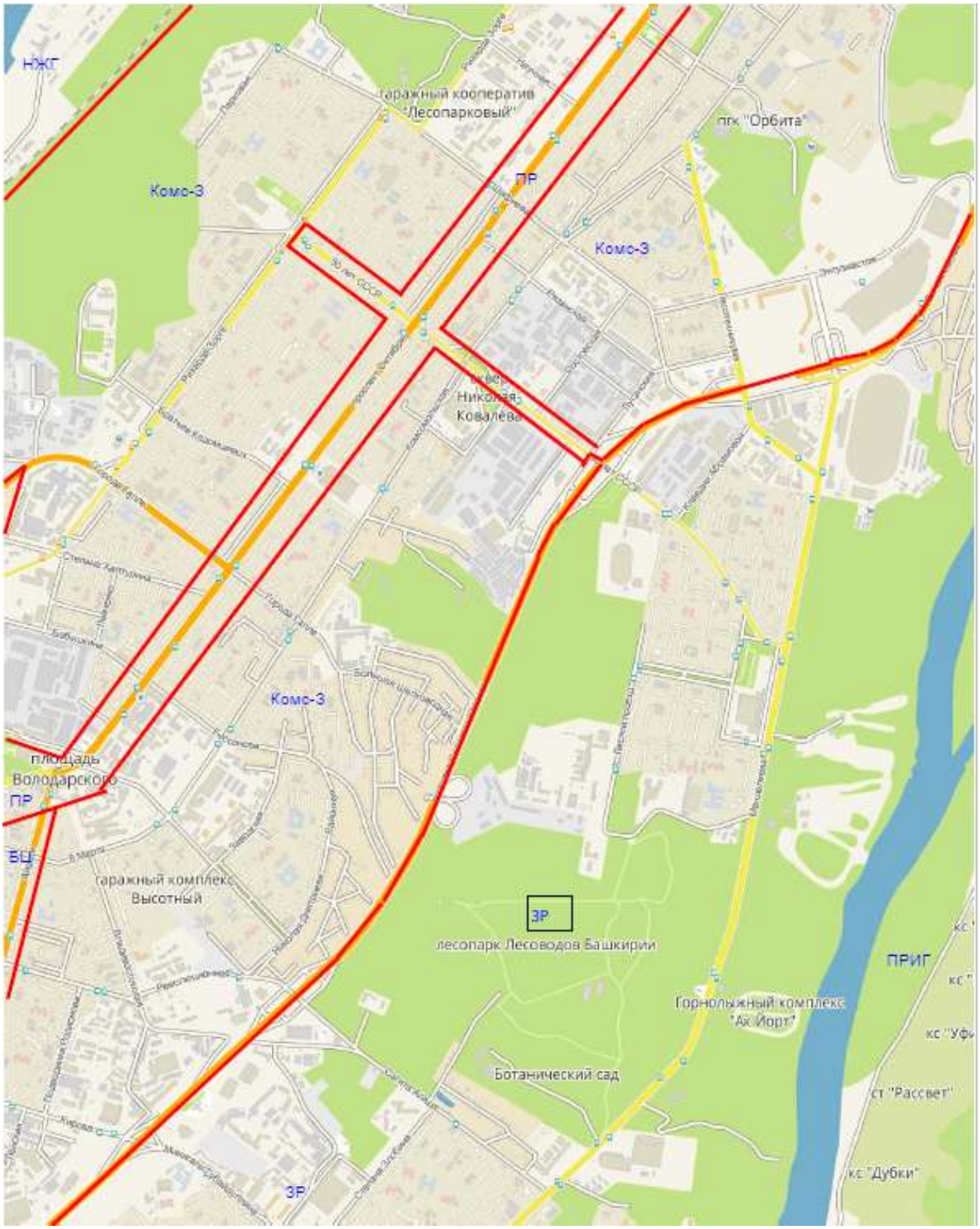
5.ПРИЛОЖЕНИЯ

КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ
1.Весь город

2.Центр

ЗАТОН
НЖГ
Сафроновский пляж
сквер Нестерова
БЦ
Ком-З
НЖГ
парк им. Якутова
ПР
площадь двух фонтанов
МЦ
сквер Дзержинского
Ком-З
Верхнеторговая площадь
сквер Гафури
БЦ
Советская площадь
площадь Салавата Юлаева
парк им. Ленина
сад Аксакова
сквер Нуриева
сад Салавата Юлаева
КЗ
ЗР
Солнечный пляж
Приг

3.Средняя часть - юг



4.Средняя часть - север

5.Кузнецовский затон, Зеленая Роща

6.Лихачевская промзона, Черниковка

7.Черниковка, Северная промзона

8.Северная промзона

9.Инорс

ПРИГ
ПРИГ
ЧЕР
ИНОРС
ППЗ
СИП
Вологодская
Бульвар Тухватта Янаби
Трамвайная
Индустриальное шоссе
Набережная реки Уфы
Седова

10.Шакша

ПРИГ
ПРИГ
ИНОРС
снт "Локомотив-60"
"Правая Уфимка"
снт "Локомотив-61"
сно "Шакша"
снт "Протезник"
снт "Керамика 3"
снт "Восход-3"
ПРИГ
"Энергетик"
ШАКША
снт "Локомотив-63"
снт "Локомотив-63а"
ПРИГ
ПРИГ

11.Затон

12.Дема

ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ

1.Малый центр. Сокращенное наименование – МЦ.

Общее описание границ. Ограничен ул. З.Валиди, ул. К.Маркса до ул. Свердлова и от ул. Коммунистическая до ул. Революционная, ул. Свердлова, ул. Гоголя, ул. Коммунистическая, ул. Ленина, ул. Краснодонская, ул. Цюрупы.

Детальное описание.

З.Валиди от Цюрупы до К.Маркса. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий.

К.Маркса от З.Валиди до Свердлова. Только четная сторона.

Свердлова от К.Маркса до Гоголя. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий.

Гоголя от Свердлова до Коммунистическая. Только четная сторона.

Коммунистическая от Гоголя до К.Маркса. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

К.Маркса от Коммунистическая до Революционная. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

Революционная от К.Маркса до Ленина. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

Ленина от Революционная до Краснодонская. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

Краснодонская от Ленина до Цюрупы. Только четная сторона.

Цюрупы от Краснодонская до З.Валиди. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий.

2.Большой центр. Сокращенное наименование – БЦ.

Общее описание границ. Район, окружающий Малый центр. Ограничен ул. Набережная р.Белая, верхней частью склона горы над жд до Затонского моста, ул. О.Галле, ул. Б.Гражданская, ул. 50 лет Октября, ул. Пархоменко, ул. Краснодонская, границей Малого центра, ул. 50 лет Октября, ул. Айская, ул. Бакалинская, ул. Бехтерева, Менделеева.

Детальное описание.

Набережная р.Белая от Менделеева до верхней части склона горы над жд

Верхняя часть склона горы над жд от Набережная р.Белая до Затонского моста. Граничит с условным районом Нижегородка.

О.Галле от Затонского моста (ориентир ул.Речная) до Б.Гражданская. Только правая сторона по направлению на подъем. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Б.Гражданская от О.Галле до 50 лет Октября. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге (до границы сквера 50 лет Победы по ул.Оренбургская) и условным районом Проспект (в оставшейся части).

50 лет Октября от Б.Гражданская до Пархоменко. Нечетная сторона. Вторая линия и дальше. Граничит с условным районом Проспект.

Пархоменко от 50 лет Октября до Краснодонская. Четная сторона. Граничит с условным районом Проспект.

Краснодонская от Пархоменко до Цюрупы. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Проспект.

Далее по направлению против часовой стрелки вдоль границы Малого центра до 50 Лет Октября.

50 лет Октября от Цюрупы до Айская. Четная сторона. Третья линия и дальше. Граничит с условным районом Проспект.

Айская от 50 лет Октября до Бакалинская с пересечением пр. С.Юлаева. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Бакалинская от пр.С.Юлаева до поворота напротив строящегося дома по Айская 39. Ориентир на карте - точка пересечения воображаемой прямой, являющейся продолжением ул.Бехтерева - ул.Малая Московская - ул.Брестская.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением ул. Бехтерева - ул. Малая Московская - ул. Брестская. От Бакалинская до Менделеева. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

Менделеева от Бехтерева до Набережная р.Белая. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

3.Проспект. Сокращенное наименование – ПР.

Общее описание границ. Линейно протяженный район. Включает: собственно Проспект Октября, всю ул 50 лет Октября и дорогую часть ул.50 лет СССР (от ул. Зорге до пр. С.Юлаева). Ограничен ул. Цюрупа, двумя линиями зданий с обеих сторон, ул. Трамвайная.

Детальное описание.

Граница условного района Малый центр по Цюрупа от 50 лет Октября до Краснодонская. Только четная сторона - вторая и более линия зданий.

Краснодонская - Пархоменко, Б.Гражданская вдоль границы условного района Большой центр до границы сквера 50 лет Победы по ул.Оренбургская.

Граница сквера 50 лет Победы по ул.Оренбургская до площади Володарского. Территория сквера и здания: 50 лет октября 21 и 21 к 1, - входят в район Проспект. Здания за пределами сквера - в условный район Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от Оренбургская до 50 лет СССР. Нечетная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

50 лет СССР от Проспект Октября до Зорге. Четная и нечетная сторона. Только первая линия зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от 50 лет СССР до Чудинова. Нечетная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от Чудинова до 50 лет СССР. Четная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

50 лет СССР от Проспект Октября до пр. С.Юлаева. Четная и нечетная сторона. Только первая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от 50 лет СССР до 50 лет Октября. Четная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

50 лет Октября от Проспект Октября до границы условного района малый центр по Цюрупа. Четная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Большой центр.

4.Комсомольская -Зорге. Сокращенное наименование – Ком-З.

Общее описание границ. Состоит из трех частей, разделенных условным районом Проспект: верхняя (северо-западная) включает окружение ул. Зорге - ул. Блюхера до Дежневского путепровода; нижняя (южная) включает окружение ул. Комсомольская от ул. Айская до ул 50 лет СССР; средняя (юго-восточная) включает окружение ул. Комсомольская - ул. Российская от ул 50 лет СССР до Дежневского путепровода.

Детальное описание.

Верхняя (северо-западная) часть.

От границы условного района Большой центр по Б.Гражданская - О.Галле далее вдоль Верхней части склона горы над жд от Затонского моста до Дежневского путепровода. Граничит с условным районом Нижегородка (ниже склона горы над жд).

Вдоль границы условного района Проспект от Дежневского путепровода до 50 лет СССР. Нечетная сторона. Только третья и более линии зданий. В промежутке от Дежневского путепровода до Трамвайная смыкается со средней (юго-восточной) частью условного района Комсомольская-Зорге.

50 лет СССР от Проспект Октября до Зорге. Четная и нечетная сторона. Только вторая и более линии зданий.

Вдоль границы условного района Проспект от 50 лет СССР до Б.Гражданская. Нечетная сторона. Только третья и более линии зданий.

Нижняя (южная) часть

Граница условного района Большой центр по Айская от 50 лет Октября до пр. С.Юлаева. Только четная сторона - вторая и более линии зданий.

Вдоль границы условного района Проспект от Айская до 50 лет СССР. Четная сторона. Только третья и более линии зданий.

50 лет СССР от Проспект Октября до пр. С.Юлаева. Четная сторона. Только вторая и более линии зданий. Граничит с условным районом Проспект.

Вдоль пр. С.Юлаева от 50 лет СССР до Айская. Нечетная сторона.

Средняя (юго-восточная) часть.

Граница условного района Проспект по 50 лет СССР от пр. С.Юлаева до Проспект Октября. Нечетная сторона. Только вторая и более линии зданий.

Вдоль границы условного района Проспект от 50 лет СССР до Дежневского путепровода. Четная сторона. Только третья и более линии зданий. В промежутке от Дежневского путепровода до Трамвайная смыкается с верхней (северо-западной) частью условного района Комсомольская-Зорге.

От Дежневского путепровода вдоль жд до пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением проезда в створе ул.А.Макарова. Ориентир дом 2/4 по ул.Цветочная. Граничит с условным районом Черниковка.

Вдоль проезда в створе ул.А.Макарова и далее вдоль А.Макарова до границы Непейцевского дендропарка. Только четная сторона. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Вдоль границы Непейцевского дендропарка до Чайковского. Только правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Уфимское шоссе от Чайковского до окончания Лихачевской промзоны (ориентир - дом 22 по Уф шоссе). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Проезд между домами 22 и 24 (на некоторых картах - 24 к 1) до пересечения с с воображаемой линией, являющейся продолжением Ставропольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Ставропольская до Зеленогорская. Четная сторона. Граничит с условным районом Сипайлово.

Зеленогорская от Ставропольская до Кольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

От Зеленогорская далее вдоль Верхней части склона горы над Сипайловская от Кольская до путепровода в створе Жукова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Сипайловская от путепровода в створе Жукова до пр.С.Юлаева. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

пр.С.Юлаева от Сипайловская до 50 лет СССР. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

5.Зеленая Роща. Сокращенное наименование – ЗР.

Общее описание границ. Ограничен: ул. Менделеева, ул. Бехтерева, ул. Малая Московская, ул. Брестская, пр. С.Юлаева, окраиной мкрн Тужиловка, берегом р.Уфа, Верхней частью склона горы над ул. Пугачева.

Детальное описание.

Менделеева от Набережная р.Белая до Бехтерева. Только четная сторона. Граничит с условным районом Большой центр.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением ул. Бехтерева - ул. Малая Московская - ул. Брестская. От Менделеева до Бакалинская. Только четная сторона. Граничит с условным районом Большой центр.

Вдоль пр. С.Юлаева от Бакалинская до 50 лет СССР. Четная сторона.

пр. С.Юлаева от 50 лет СССР до Сипайловская. Четная сторона. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Сипайловская от пр.С.Юлаева до путепровода в створе Жукова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Граница микрорайона Тужиловка от путепровода в створе Жукова до берега р.Уфы. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Берег р.Уфы от границы мкрн Тужиловка до начала Пугачева (на карте правее дома 4а).

Верхняя часть склона горы над ул. Пугачева: Бакинская четная и нечетная сторона. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

От точки пересечения воображаемой прямой, являющейся продолжением Г.Амантая, и Бакинской до З.Биишевой. Нечетная сторона. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

З.Биишевой от Г.Амантая до Армавирская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

Армавирская от З.Биишевой до проезда ниже домов с адресами: Биишевой 5/1, 7/1 и т.д. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

Верхняя часть склона горы над ул. Пугачева: от проезда ниже домов с адресами: Биишевой 5/1, 7/1 и т.д. до Сочинская западнее д.8Б. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

Сочинская западнее д.8Б до Менделеева. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

6.Кузнецовский затон. Сокращенное наименование – КЗ

Общее описание границ. Ограничен: ул. Менделеева, ул. Сочинская, Верхней частью склона горы над ул. Пугачева, берегом р.Уфа.

Детальное описание. В соответствии с картой и описанием границ условного района Зеленая Роща.

7.Нижегородкка. Сокращенное наименование – НЖГ

Общее описание границ. Ограничен: Верхней частью склона горы над жд, берегом р.Белая.

Детальное описание. В соответствии с картой и описанием границ условного района Большой центр, Комсомольская -Зорге.

8.Сипайлово. Сокращенное наименование – СИП

Общее описание границ. Ограничен: окраиной мкрн Тужиловка, Верхней частью склона горы над ул Сипайловская, ул. Зеленогорская, ул. Ставропольская, ул. Чудская, ул. Самаркандская, ул. Вильямса, ул. Фабричная, ул. Шаумяна, ул. Маршала Жукова, берегом р.Уфа.

Детальное описание.

Граница микрорайона Тужиловка от берега р.Уфы до путепровода в створе Жукова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

Вдоль Верхней части склона горы над Сипайловская от путепровода в створе Жукова до Кольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Зеленогорская от Ставропольская до Кольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Ставропольская от Зеленогорская до окончания жилой застройки (ориентир граница участка под домом 1 по Ставропольская). Нечетная сторона. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Граница жилой застройки от Ставропольская до Чудская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Чудская до Самаркандская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Самаркандская до Вильямса. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Вильямса от Самаркандская до Фабричная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Фабричная (по границе зоны жилой застройки) от Вильямса до Шаумяна. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Шаумяна от Фабричная (по границе зоны жилой застройки) до Косогорная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением Шаумяна от перекрестка Косогорная до Жукова. Параллельна Новоженова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Жукова до моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Берег р.Уфы от моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа до границы микрорайона Тужиловка.

9.Лихачевская промышленная зона-Трамвайная. Вариант наименования – Лихачевская промзона. Сокращенное наименование – ЛПЗ.

Общее описание границ. Ограничен: берегом р.Уфа, ул. Маршала Жукова, ул. Шаумяна, ул. Фабричная, ул. Вильямса, ул. Самаркандская, ул. Чудская, ул. Ставропольская, Уфимским шоссе, ул. Чайковского, граница Непейцевского дендропарка, ул. Макарова, проезд – продолжение ул. Макарова, жд, граница парка им. Гастелло, Индустриальное шоссе, ул.С.Богородская.

Детальное описание.

Жукова от моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа до воображаемой прямой, являющейся продолжением Шаумяна (от перекрестка Косогорная до Жукова). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением Шаумяна от перекрестка Косогорная до Жукова. Параллельна Новоженова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Шаумяна от Косогорная до Фабричная (по границе зоны жилой застройки). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Фабричная (по границе зоны жилой застройки) от Шаумяна до Вильямса. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Вильямса от Фабричная до Самаркандская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Самаркандская до Чудская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Чудская от Самаркандская до окончания зоны жилой застройки между Ставропольская и Чудская (ориентир дом 3/1 по ул. Чудская). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Точка пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением Ставропольская до проезд между домами 22 и 24 (на некоторых картах - 24 к 1). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Уфимское шоссе (ориентир - дом 22 по Уф шоссе) до Чайковского. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

От Чайковского вдоль границы Непейцевского дендропарка до А.Макарова. Только правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

От границы Непейцевского дендропарка вдоль ул.А.Макарова и далее вдоль проезда в створе А.Макарова до пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением проезда в створе ул.А.Макарова. Ориентир дом 2/4 по ул.Цветочная.. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Вдоль жд до начала парка им. Гастелло. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Черниковка.

Граница парка им. Гастелло по направлению к Индустриальному шоссе. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Индустриальное шоссе от д. 112/1 к 18 (карта 2 ГИС) С.Богородская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

С.Богородская от Индустриальное шоссе до перекрестка Т.Янаби. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Т.Янаби от С.Богородская до перекрестка с проездом, параллельным Новоселов (за д.34/2 по Т.Янаби). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Проезд, параллельный Новоселов, от Т.Янаби до Г.Мушникова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Воображаемая прямая от перекрестка между проездом, параллельным Новоселов, и Г.Мушникова до протоки от озера Теплое. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Берег протоки от озера Теплое до С.Богородская (западнее д.6 по карте 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

С.Богородская до проезда, ведущего к развлекательному комплексу «Райский берег». Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

С.Богородская (от проезда, ведущего к развлекательному комплексу «Райский берег») до берега р.Уфы. Ориентир – ручей, впадающий в р.Уфа на карте 2 ГИС, южнее зданий комплекса С.Богородская 57 к*. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Берег р.Уфы от до моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа.

10.Инорс. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ. Ограничен: берегом р.Уфа, ул.С.Богородская, граница парка им. Гастелло, жд.

Детальное описание.

Берег р.Уфы (Ориентир – ручей, впадающий в р.Уфа на карте 2 ГИС, южнее зданий комплекса С.Богородская 57 к*.) до С.Богородская (Ориентир - проезд, ведущий к развлекательному комплексу «Райский берег»). Правая сторона по ходу движения Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

С.Богородская от проезда, ведущего к развлекательному комплексу «Райский берег» до Берега протоки от озера Теплое до С.Богородская (западнее д.6 по карте 2 ГИС).

Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

С.Богородская (Берег протоки от озера Теплое) до перекрестка между проездом, параллельным Новоселов, и Г.Мушникова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Проезд, параллельный Новоселов, от Г.Мушникова до Т.Янаби. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Т.Янаби от перекрестка с проездом, параллельным Новоселов (за д.34/2 по Т.Янаби) до С.Богородская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

С.Богородская от перекрестка Т.Янаби до Индустриальное шоссе. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Индустриальное шоссе от С.Богородская до д. 112/1 к 18 (карта 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Граница парка им. Гастелло по направлению к жд. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Вдоль жд от начала парка им. Гастелло до моста через р. Уфа. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Черниковка (до р. Шугуровка) и Пригород (в остальной части).

Берег р.Уфы от моста через р. Уфа в Шакше до (Ориентир – ручей, впадающий в р.Уфа на карте 2 ГИС, южнее зданий комплекса С.Богородская 57 к*).

11.Черниковка. Сокращенное наименование – ЧЕР.

Общее описание границ. Ограничен: берегом р. Белая, ул. Садовая, ул. Большая Чукотская, ул. Л.Толстого, ул. М.Горького, ул. Д.Донского, ул. Кулибина, ул. Димитрова, ул. Ушакова, жд от ст. Черниковка -Восточная, жд Уфа-Челябинск.

Детальное описание.

Берег р.Белая (Ориентир – пересечение с воображаемой прямой, являющейся продолжением ул.Чудинова) до границы городских очистных сооружений водоотведения.

Граница городских очистных сооружений водоотведения от берега р. Белая до начала жилой застройки по Садовая, Чукотская и Б.Чукотская (севернее д.29 по Садовая по карте 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Б.Чукотская от городских очистных сооружений водоотведения (по границе зоны жилой застройки) до окончания зоны жилой застройки на пересечении воображаемых прямых, являющихся продолжением Б.Чукотской и Л.Толстого. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Л.Толстого от пересечении воображаемых прямых, являющихся продолжением Б.Чукотской и Л.Толстого до М.Горького. Нечетная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

М.Горького от перекрестка с Л.Толстого до Донского. Граница - трамвайные пути. Четная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Донского от М.Горького до Кулибина. Четная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Кулибина от Донского до Димитрова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Димитрова от Кулибина до Кремлевская. Четная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Кремлевская от Димитрова до Ушакова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Ушакова от Кремлевская до жд от ст. Черниковка -Восточная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Жд от ст. Черниковка -Восточная от Ушакова до жд Уфа-Челябинск. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Пригород.

Вдоль жд Уфа-Челябинск (от жд от ст. Черниковка -Восточная) до пересечения с воображаемой прямой, являющейся продолжением ул.Чудинова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Инорс (до начала парка им. Гастелло); Лихачевская промышленная зона – Трамвайная (до пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением проезда в створе ул.А.Макарова); Комсомольская - Зорге (в остальной части).

12.Северная промышленная зона. Сокращенное наименование – СПРЗ.

Общее описание границ. Ограничен: берегом р. Белая, Северной границей Орджоникидзевского района г.Уфы, створом р.Шугуровка, границами микрорайона Тимашево, жд от ст. Черниковка -Восточная, ул. Ушакова, ул. Димитрова, ул. Кулибина, ул. Д.Донского, ул. М.Горького, ул. Л.Толстого, ул. Большая Чукотская, ул. Садовая.

Детальное описание.

В соответствии с картой и описанием границ условного района Черниковка.

13.Дема. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ. Ограничен: западной границей Демского района г.Уфы, границей с.Романовка, воображаемой «вертикальной» прямой от восточного окончания с.Романовка до ул. Дагестанская, границей застройки микрорайона «Серебряный ручей», ул. Новгородская, ул. Молодежная, Старицей р.Дема, границей жилой застройки ул. Глазовская, границей квартала промышленной застройки с адресами ул. Центральная 59/2 и 59/3.

Детальное описание.

Западная граница Демского района г.Уфы от жд до южной границы с.Романовка. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Южная граница жилой застройки с .Романовка от автодороги Дема - Миловка до воображаемой «вертикальной» (с севера на юг) прямой от восточного окончания с.Романовка до ул. Дагестанская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Воображаемая «вертикальная» прямая от восточного окончания с.Романовка до ул. Дагестанская, Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Граница застройки микрорайона «Серебряный ручей». Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением границы застройки микрорайона «Серебряный ручей» в направлении Новгородская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Жд от моста автодороги Дема - Уфа до границы жилой застройки по Молодежная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Берег старицы р. Дема. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Граница застройки по Глазовская от Д.Бедного до автодороги М5. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Квартал промышленной застройки с адресами ул. Центральная 59/2* и 59/3*, ограниченный объездной автодорогой и жд.

14.Затон. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ. Ограничен: старицей (Затоном) р. Белая, западной и северо-западной границей Ленинского района г.Уфы, Западным шоссе, северной и восточной границей Ленинского района г.Уфы, берегом р. Белая.

Детальное описание.

В соответствии с картой и общим описанием границ.

15.Шакша. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ.

В соответствии с картой.

16.Пригород. Сокращенное наименование – ПРИГ.

Общее описание границ.

В соответствии с картой и описанием границ прилегающих районов.

ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ (220 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 22. Модель №1

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,8421
R-квадрат	0,7092
Нормированный R-квадрат	0,7010
Стандартная ошибка	1614,4
Наблюдения	220

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	6	1353890466	225648411	86,58	2,2073E-54
Остаток	213	555155241,6	2606362,636		
Итого	219	1909045708			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		1892,52	0,635	0,526110	-2528,7	4932,2	-2528,7	4932,2
Ln(Удал от Пр Октября)		170,87	-3,143	0,001909	-873,9	-200,3	-873,9	-200,3
Ln(Удал от МЦ)		169,60	-10,113	0,000000	-2049,4	-1380,8	-2049,4	-1380,8
Ln(Площадь ЗУ)		73,72	-1,926	0,055401	-287,3	3,3	-287,3	3,3
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)		462,24	3,305	0,001116	616,3	2438,6	616,3	2438,6
Обременения и доп затраты		304,09	1,918	0,056455	-16,2	1182,6	-16,2	1182,6
Ln(Местоположение)		432,32	2,679	0,007970	305,8	2010,2	305,8	2010,2

Таблица 23. Модель №1

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,8876
R-квадрат	0,7879
Нормированный R-квадрат	0,7783
Стандартная ошибка	1612,2
Наблюдения	220

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	6	2,066E+09	344400487	132,51	4,6E-69
Остаток	214	556206190	2599094,34		
Итого	220	2,623E+09			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Ln(Удал от Пр Октября)		170,36	-3,117	0,002078	-866,8	-195,2	-866,8	-195,2
Ln(Удал от МЦ)		165,79	-10,213	0,000000	-2019,9	-1366,3	-2019,9	-1366,3
Ln(Площадь ЗУ)		60,37	-1,908	0,057672	-234,2	3,8	-234,2	3,8
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)		402,59	4,151	0,000048	877,5	2464,6	877,5	2464,6
Обременения и доп затраты		291,94	2,180	0,030364	60,9	1211,8	60,9	1211,8
Ln(Местоположение)		322,65	4,154	0,000047	704,4	1976,4	704,4	1976,4

ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ - 90 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 24. Модель №1

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,8828
R-квадрат	0,7794
Нормированный R-квадрат	0,7634
Стандартная ошибка	1998,1
Наблюдения	90

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	6	1,2E+09	195092683,3	48,86	3,29E-25
Остаток	83	3,3E+08	3992493,5		
Итого	89	1,5E+09			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		3714,87	0,367	0,714755	-6026,4	8751,1	-6026,4	8751,1
Ln(Удал от Пр Октября)		279,62	-1,931	0,056896	-1096,1	16,2	-1096,1	16,2
Ln(Удал от МЦ)		225,17	-7,461	0,000000	-2127,8	-1232,1	-2127,8	-1232,1
Ln(Площадь ЗУ)		173,45	-2,147	0,034748	-717,3	-27,3	-717,3	-27,3
Сумма баллов по место-положению		99,43	4,137	0,000084	213,6	609,1	213,6	609,1
Наличие наружных сетей, 6 баллов		154,19	2,422	0,017619	66,8	680,1	66,8	680,1
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)		1052,81	1,588	0,116187	-422,6	3765,4	-422,6	3765,4

Таблица 25. Модель №2

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,9770
R-квадрат	0,9545
Нормированный R-квадрат	0,9512
Стандартная ошибка	907,8
Наблюдения	90

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	6	1,4E+09	238922090,4	289,92	1,78E-53
Остаток	83	6,8E+07	824102,6221		
Итого	89	1,5E+09			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		1214,64	4,624	0,000014	3200,3	8032,0	3200,3	8032,0
Ln(Удал от Пр Октября)		128,11	-1,971	0,052000	-507,4	2,2	-507,4	2,2
Ln(Удал от МЦ)		101,49	-15,423	0,000000	-1767,1	-1363,3	-1767,1	-1363,3
Ln(Площадь ЗУ)		26,71	-18,081	0,000000	-536,0	-429,7	-536,0	-429,7
Сумма баллов по место-положению		44,70	5,170	0,000002	142,2	320,0	142,2	320,0
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)		429,53	1,971	0,052000	-7,5	1701,1	-7,5	1701,1
Наличие наружных сетей, 6 баллов		105,39	3,779	0,000295	188,7	607,9	188,7	607,9

ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ПРИГОРОД - 130 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 26. Модель №1

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,8267
R-квадрат	0,6834
Нормированный R-квадрат	0,6680
Стандартная ошибка	437,2
Наблюдения	130

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	6	50749910,15	8458318,359	44,26	1,78733E-28
Остаток	123	23507572,31	191118,4741		
Итого	129	74257482,47			

	Коэффици-енты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		457,55	2,954	0,003758	445,9	2257,3	445,9	2257,3
Ln(Удал от МЦ)		106,96	-3,417	0,000859	-577,2	-153,7	-577,2	-153,7
Ln(Площадь ЗУ)		27,14	-2,197	0,029912	-113,4	-5,9	-113,4	-5,9
Вид использования, 4 балла		26,19	4,515	0,000015	66,4	170,1	66,4	170,1
Наличие наружных сетей, 6 баллов		21,77	5,618	0,000000	79,2	165,4	79,2	165,4
Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц), 3 балла		40,12	3,139	0,002125	46,5	205,3	46,5	205,3
Окружающая за-стройка, 3 балла		58,96	4,032	0,000096	121,0	354,4	121,0	354,4

Таблица 27. Модель №2

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,9199
R-квадрат	0,8462
Нормированный R-квадрат	0,8319
Стандартная ошибка	435,4
Наблюдения	130

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	6	129338832,7	21556472,11	113,71	9,34578E-48
Остаток	124	23507572,31	189577,1961		
Итого	130	152846405			

	Коэффициен-ты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Ln(Удал от МЦ)		84,76	-4,312	0,000033	-533,2	-197,7	-533,2	-197,7
Ln(Площадь ЗУ)		23,49	-2,538	0,012392	-106,1	-13,1	-106,1	-13,1
Вид использования, 4 балла		26,15	4,535	0,000013	66,8	170,3	66,8	170,3
Наличие наружных сетей, 6 баллов		23,91	5,702	0,000000	89,0	183,6	89,0	183,6
Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц), 3 балла		73,11	3,331	0,001142	98,8	388,2	98,8	388,2
Окружающая застройка, 3 балла		155,79	5,674	0,000000	575,6	1192,3	575,6	1192,3

Таблица 28. Модель №3

Множественный R	0,9523
R-квадрат	0,9069
Нормированный R-квадрат	0,9024
Стандартная ошибка	237,1
Наблюдения	130

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	6	67343622,69	11223937,11	199,68	6,40404E-61
Остаток	123	6913859,783	56210,24214		
Итого	129	74257482,47			

	Коэффици-енты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		207,92	11,527	0,000000	1985,1	2808,2	1985,1	2808,2
Ln(Удал от МЦ)		57,62	-4,802	0,000004	-390,8	-162,7	-390,8	-162,7
Ln(Площадь ЗУ)		8,34	-18,221	0,000000	-168,6	-135,5	-168,6	-135,5
Вид использования, 4 балла		11,31	4,533	0,000014	28,9	73,7	28,9	73,7
Наличие наружных сетей, 6 баллов		7,95	9,596	0,000000	60,6	92,1	60,6	92,1
Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц), 3 балла		16,59	5,398	0,000000	56,7	122,4	56,7	122,4
Окружающая застройка, 3 балла		19,34	2,633	0,009551	12,6	89,2	12,6	89,2