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

ОБЗОР

рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) 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 НЕДВИЖИМОСТИ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 20
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. УФЫ. 22
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ 22
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ 25
3.3.3.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО СДАЧЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ И ПРИГОРОДАХ 40
3.3.4.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.УФЫ 47
3.3.5.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 51
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 52
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 54

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 может быть иная интерпретация полученной информации.
2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости 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 рамках настоящего обзора не анализировались следующие сегменты рынка: жилые квартиры, предлагаемые в качестве потенциальных помещений коммерческого назначения; помещения в объектах, не законченных строительством и отдельно стоящие здания, не законченные строительством; иные объекты, имеющие некоммерческое назначение, но предлагаемые в качестве коммерческих (садовые участки для ведения садоводства и сопоставимым назначением, индивидуальные жилые дома, индивидуальные гаражные боксы и т.д.).
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.
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.

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

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 (сентябрь 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 единые объекты коммерческой недвижимости, расположенные в г.Уфе и пригородах за 2 полугодие 2016г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенные словосочетания: «Объекты недвижимости в г.Уфе» и «Рынок недвижимости в г.Уфе».
15. При анализе рынка аренды единицей измерения является показатель «Руб./кв.м в месяц». В дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное наименование: «руб./кв.м».

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 маю 2015г.*	*май 2016г. в % к апрелю 2016г.*	*январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.*
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	1,6
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	1,5	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 заминкой 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.

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

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 9 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	01.07.2017
Торговая к 01.07.2008	100,0	74,4	63,2	62,0	67,3	73,0	74,8								
Торговая к предыдущему периоду	100,0	86,5	95,3	100,0	102,3	102,7	100,3								
Офисная к 01.07.2008	100,0	76,5	64,4	63,1	73,5	77,0	82,7								
Офисная к предыдущему периоду	100,0	86,1	90,0	102,2	98,9	102,3	100,9								
Произв-складская к 01.07.2008	100,0	81,3	58,1	54,6	71,7	85,6	96,8								
Произв-складская к предыдущему периоду	100,0	92,4	96,6	96,6	100,9	103,7	101,8								

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	01.07.2017
Среднее по всем сегментам к 01.07.2008	100,0	77,4	61,9	59,9	70,8	78,5	84,8								
Среднее по всем сегментам к предыдущему периоду	100,0	88,3	94,0	99,6	100,7	102,9	101,0								

Диаграмма 1

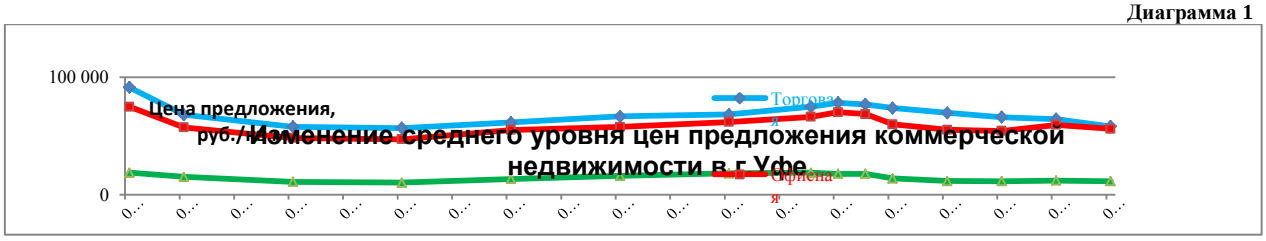


Диаграмма 2

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 тренд на понижение цен.

Незначительный рост в конце 2016г. объясняется несколькими причинами:

-появлением большого числа новых объектов по очень высоким ценам, но имеющих хорошие характеристики или небольшую площадь.

-часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию.

-часть роста носила чисто технический характер: выросла доля объектов небольшой площади.

В любом случае средний уровень цен вырос лишь по сравнению с серединой 2016г. и значительно ниже уровней всех периодов с 01.01.2012 по 01.07.2015г.

В 1 полугодии 2017 г. снижение цен продолжилось.

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 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.

[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.

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.

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 за 2 полугодие 2016 г., ранее выделяемый условный район «Проспект Салавата Юлаева» был исключен из деления в связи со стабильно незначительным числом объектов.

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 НЕДВИЖИМОСТИ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ[14]

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

Таблица 10

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
1	Общегородская модель. Апрель 2011г. 6 итоговых моделей. Число объектов, использованных в выборке, составило: первоначально - 294, после первичного (визуального) отбора - 251, при построении первичных моделей - 237, при построении итоговых моделей - 235. Изначально для анализа было выбрано 11 факторов и их производные, плюс Ln каждого фактора: всего для первичного анализа было выбрано 86 факторов.	
1.1.	Техническое состояние (5 баллов)	Значим во всех моделях.
1.2.	Площадь, кв. м	Значим во всех моделях.
1.3.	Назначение	Значим во всех моделях
1.4.	Комбинированный показатель (красная линия (5 баллов) -комбинированный показатель удаленности (2 центра) по улицам - качество улиц)	Значим в трех моделях

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

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
1.5.	Комбинированный показатель (красная линия (5 баллов) -комбинированный показатель удаленности (3 центра) по улицам - качество улиц)	Значим в трех моделях
1.6.	Удаленность от «красной линии» (5 баллов)+	Значим в трех моделях
1.7.	Качество улицы (3 балла)	Значим в трех моделях
1.8.	Удаленность от исторического центра г.Уфа по улицам (Уфимский почтамт, округленно), км)	Значим в трех моделях
1.9.	Этаж	Значим в 1 модели
2	Общегородская модель. 01 января 2012г. 2 итоговые модели. Число объектов, использованных в выборке, составило: первоначально - 375, после первичного (визуального) отбора - 334, при построении моделей - 315. Изначально для анализа было выбрано 17 факторов и их производные, плюс Ln каждого фактора: всего для первичного анализа было выбрано 108 факторов.	
2.1.	Удаленность от «красной линии» (5 баллов)	Значим в 2 моделях.
2.2.	Техническое состояние (5 баллов)	Значим в 2 моделях.
2.3.	Ранжирование этажности (производное от этажа)	Значим в 2 моделях.
2.4.	Площадь, кв. м	Значим в 2 моделях.
2.5.	Назначение (П, ПО, О, Т, Л)	Значим в 2 моделях.
2.6.	Комбинированный показатель удаленности (3 показателя) по улицам, км	Значим в 2 моделях.
2.7.	Тип здания (тц, жд, отд, 3отд, пос)	Значим в 2 моделях.
2.8.	Качество улицы (3 балла)	Значим в 2 моделях.
3.	Общегородская модель. 01 июля 2015г. 2 итоговые модели: одна по всем объектам, вторая - только по ОСЗ. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1132, по ОСЗ - 282. Изначально для анализа было выбрано 17 факторов и их производные, плюс Ln каждого фактора.	
3.1.	Площадь ОКС	Значим
3.2.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	Значим
3.3.	Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км	Значим
3.4.	Назначение (П, ПО, О, Т, Л)	Значим
3.5.	Тех.состояние	Значим
3.6.	Качество улицы (3 балла)	Значим
3.7.	Sокс/Sзу	Значим
3.8.	Удаленность от «красной линии»	Значим
3.9.	Этаж расположения объекта	Значим
4.	Общегородская модель (Все районы) 774 объекта. Декабрь 2015г. 4 итоговые модели: 2 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 774, по ОСЗ - 230.	
4.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД	
4.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
5.	Общегородская модель (Все районы) 799 объектов. Июль 2016г. 4 итоговые модели: 2 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 799, по ОСЗ - 226.	
5.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД	
5.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
6.	Общегородская модель (Все районы) 1484 объекта. Декабрь 2016г. 6 итоговых моделей: 2 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ, 2 только стрит-ритейл. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1484, по ОСЗ – 313, по стрит-ритейл - 775.	
6.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД, Период экспозиции (только для стрит-ритейл)	
6.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
7.	Примечание	
7.1.	Отличия в названии похожих факторов объясняются ретроспективным изменением, учитывающим накопленный опыт.	
7.2.	Некоторые факторы включались в модели в логарифмированном виде.	
7.3.	Изменения в составе факторов по различным периодам и моделям объясняется 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 объектов коммерческой недвижимости 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 центральной части города (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 объктов отличия определяются локальным местоположением.

-качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях (ОПУ); общая площадь земельного участка[15] (ОПЗУ); этаж; и т.д.

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, - часто отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит существенной 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.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. УФЫ.

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

Рынок коммерческой недвижимости в г.Уфе является недостаточно развитым.

На рынке преимущественно представлены две группы объектов:

1.Объекты, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, и предлагаемые в аренду или собственность. Такие объекты, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции.

Анализ результатов торгов муниципальным имуществом на территории г.Уфы за 2 кв 2015г. - 1 полугодие 2017г. (особенно в рамках ФЗ-159) показал, что уровень цен по состоявшимся торгам зачастую является низким. Несмотря на то, что с формальной точки

[15] По отдельностоящим зданиям

зрения все эти цены являются рыночными: открытое объявление, открытые торги, - фактические результаты торгов свидетельствуют о том, что это совершенно отдельный сегмент, лишь отчасти связанный с рынком.

2. Объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности.

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 (объектам капитального строительства - ОКСам). 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 в г.Уфе (включая все виды жилой) за 1 полугодие 2017 г. 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 совершена 0 сделки с объектами коммерческой недвижимости без обременения. За 1 полугодие 2016г. - 0 (0) сделок. За 1 полугодии 2014г. - 0.

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

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

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

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Продам» - «Цена более 1руб.», - было найдено 0 объявлений. В декабре 2016г. - 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. - 0. В июне 2015г. - 0. Небольшая часть объявлений повторяется по нескольку раз: то есть уникальных объявлений около 0%. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Уфа», фактически относится к другим населенным пунктам РБ и даже России (Челябинск, Магнитогорск и т.д.), В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

В нескольких подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объект. 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.

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Куплю», - было найдено всего 0 объявлений: 0% от продажи и 0% от продажи без сортировки по цене).

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Сдам» - «Цена более 1руб.», - было найдено 0 объявлений. В декабре 2016г. - 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. - 0. В июне 2015г. - 0. Распределение объявлений примерно совпадает со структурой при продаже.

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Сниму», - было найдено 0 объявления: 0% от предложения аренды и 0% от предложения аренды без сортировки по цене).

В этом источнике колебание числа объявлений частично связано с изменением политики самого ресурса.

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 около 0 объявлений, небольшая часть из которых являются уникальными.

3.База данных о недвижимости «ЦИАН».

По запросу: «Недвижимость в Уфе» - «Коммерческая недвижимость» - «Купить», - было найдено 0 объявление. Большая часть объявлений повторяется по нескольку раз: то есть уникальных объявлений около 0%. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Уфа», фактически относится к другим населенным пунктам РБ и даже России, В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

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

В перечисленных выше источниках было обнаружено еще несколько десятков объявлений (оферты) о продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости и информация о нескольких сделках с объектами.

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

В результате для анализа было собрано:

-1641 объект по продаже (в декабре 2016г. – 1484; в июне 2016г. - 799; в декабре 2015г. - 744; в июне 2015 г. - 1132). В том числе при продаже 16 - с ценами реально совершенных сделок и 70 - несостоявшихся открытых аукционов.

-1571 объект по аренде (в декабре 2016г. – 1126; в июне 2016г. - 1041; в декабре 2015г. - 960; в июне 2015г. - 1089).

Общее число предложений в 1 полугодии 2017г. выросло. Причем рост продолжается третий период подряд.

Основными причинами являются:

-появление нового бесплатного (очень недорогого для профессиональных участников) информационного Интернет-ресурса «ЦИАН».

-утеря частью собственников недвижимости надежды на самостоятельную эксплуатацию объекта при резком росте величины налогов на недвижимость и землю с одновременным усилением контроля за их собираемостью.

-полная неопределенность в перспективах дальнейшего развития экономики и рынка коммерческой недвижимости. По этой причине зачастую выставляют на продажу даже объекты с имеющимися арендаторами.

3.3.2.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже объектов недвижимости в г.Уфе

Как было отмечено ранее, рынок коммерческой недвижимости изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Результаты анализа числа сделок и предложений на рынке продажи коммерческой недвижимости в г.Уфе приведены в таблице ниже.

Таблица 11

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости

№№	Дислокация	Всего по городу, шт.	По площади, шт.			По возможному назначению, шт.					По типу сделки, шт.		
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)	Сделки (С)	Несостоявшиеся аукционы (НА)	Оферты (О)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригородов, в т.ч.	1544											
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.	Новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона												

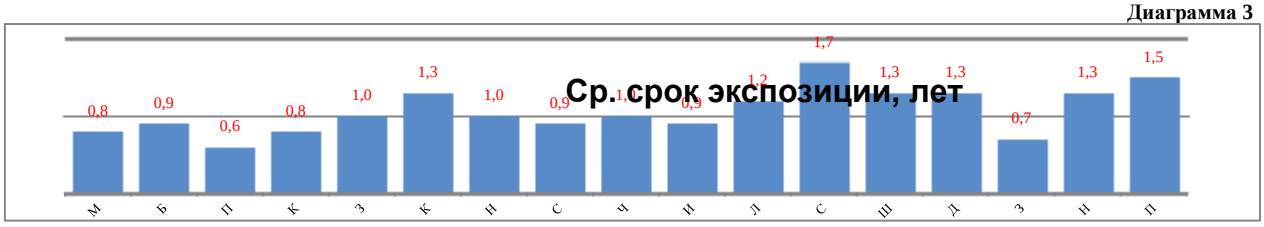
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегород-ка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												

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

Таблица 12, лет.

№№	Дислокация	Количество объектов, шт.	Среднее по усл району	По возможному назначению		По площади		
				Производственно-складское (П, ПО)	Общественно-торговое (О, Т, ОТ)	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Больше 1000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Город без пригородов, в т.ч.	1544						
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.	Новостройка							
1.8.	Сипайлово							
1.9.	Черниковка							
1.10.	Инорс							
1.11.	Лихачевская промзона							
1.12.	Северная промзона							
1.13.	Шакша							
1.14.	Дема							
1.15.	Затон							
1.16.	Нижегородка							
2	Пригород							
3	ВСЕГО по городу и пригородам							
4	Среднее взвешенное по всем		1,4					

Диаграмма 3



Как видно из приведенной выше таблицы и диаграммы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по городу – 0,0 год, а с учетом площади объекта (среднее взвешенное по площади) - 0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов. По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции вырос по сравнению с 1 полугодием 2015г. (0,0 и 0года соответственно); с 2 полугодием 2015г. (0,0 и 0 года); 1 полугодием 2016г. (0,0 и 0,0 года); 2 полугодием 2016 г. (0,0 и 05 года).

Информация о средних ценах и диапазоне цен в разрезе возможного назначения приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 13, руб./кв.м

№№	Дислокация	Всего по городу	По возможному назначению (2 вида)						По возможному назначению (5 видов)				
			Производственно-складское			Общественно-торговое			Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
			Мин	Сред	Макс	Мин	Сред	Макс	Среднее				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
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.	Новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												
4	Ср.взвешенное												

Диаграмма 4

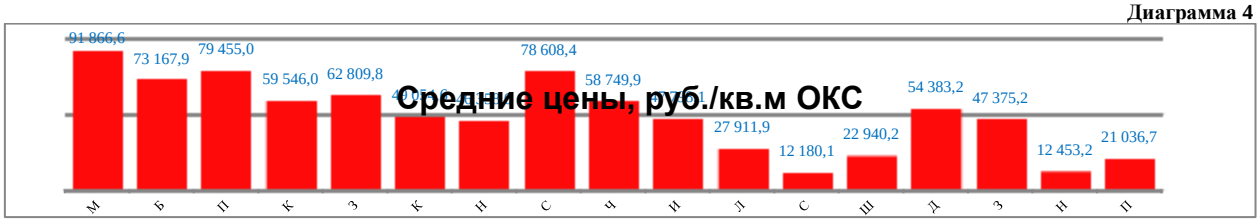
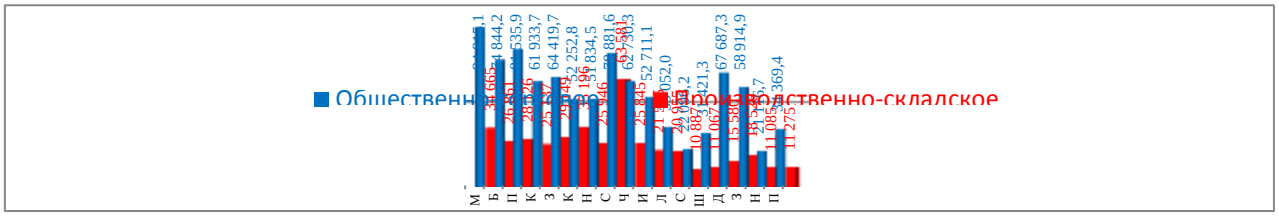


Диаграмма 5. Средние цены по двум видам, руб./кв.м



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

Таблица 14, руб./кв.м

№№	Дислокация	Всего по городу	По типу сделки		
			Сделки (С)	Несостоявшиеся аукционы (НА)	Оферты (О)
1	2	3	4	5	6
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.	Новостройка				
1.8.	Сипайлово				
1.9.	Черниковка				
1.10.	Инорс				
1.11.	Лихачевская промзона				
1.12.	Северная промзона				
1.13.	Шакша				
1.14.	Дема				
1.15.	Затон				
1.16.	Нижегородка				
2	Пригород				
3	ВСЕГО по городу и пригородам				
4	Разница (коэффициент)				

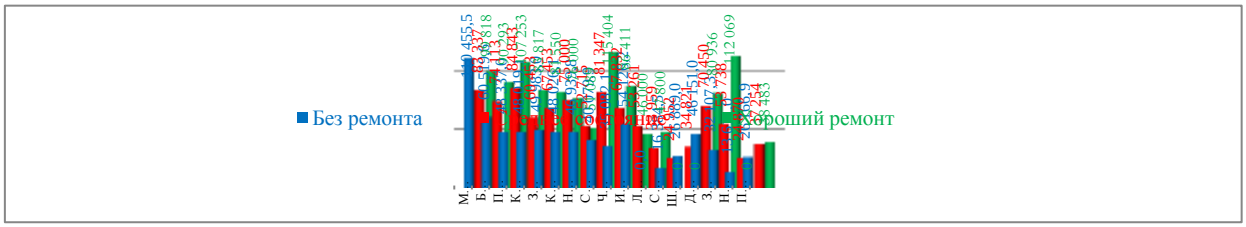
Как видно из таблицы выше, средняя цена сделки значительно ниже, чем средняя цена предложения (оферты): в среднем по городу на 0%. Примерно такое же соотношение (по вектору) наблюдается по всем условным районам города. То есть в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу является значительной при очень широком диапазоне. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.4., подтверждает такой вывод.

Информация о средних ценах в зависимости от различных характеристик объекта общественно-торговой недвижимости (все объекты) приведена в таблице и диаграмме ниже.

Таблица 15, руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади			По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригородов, в г.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.	Новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												

Диаграмма 6. Средние цены на общественно-торговую недвижимость в зависимости от технического состояния, руб./кв.м



Информация о средних ценах в зависимости от различных характеристик объекта общественно-торговой недвижимости (стрит-ритейл) приведена в таблице ниже.

Таблица 16, руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади				По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1	Выше 1 и Комбинации	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 50 кв.м	От 50 до 100 кв.м	От 100 до 500 кв.м	Более 500 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
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.	Новостройка													
1.8.	Сипайлово													
1.9.	Черниковка													
1.10.	Инорс													
1.11.	Лихачевская промзона													
1.12.	Северная промзона													
1.13.	Шакша													
1.14.	Дема													
1.15.	Затон													
1.16.	Нижегородка													
2	Пригород													
3	ВСЕГО по городу и пригородам													

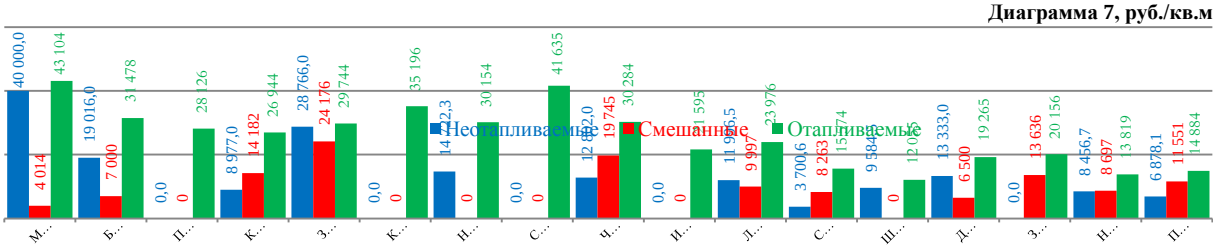
Информация о средних ценах на производственно-складские объекты в разрезе различных характеристик приведена в таблице и диаграмме ниже.

Таблица 17, руб./кв.м

№№	Дислокация	По назначению		По наличию отопления			По площади		
		П	ПО	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 500 кв.м	От 500 до 5000 кв.м	Больше 5000 кв.м
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 и Зорге								
1.5.	Зеленая Роща								
1.6.	Кузнецовский затон								
1.7.	Новостройка								
1.8.	Сипайлово								
1.9.	Черниковка								
1.10.	Инорс								
1.11.	Лихачевская промзона								

№№	Дислокация	По назначению		По наличию отопления			По площади		
		П	ПО	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 500 кв.м	От 500 до 5000 кв.м	Больше 5000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.12.	Северная пром-зона								
1.13.	Шакша								
1.14.	Дема								
1.15.	Затон								
1.16.	Нижегородка								
2	Пригород								
3	ВСЕГО по городу и пригородам								

Диаграмма 7, руб./кв.м



В Таблице ниже приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины Валового рентного мультипликатора (ВРМ) и ставки капитализации (СК), полученной методом рыночной экстракции.

Таблица 18

ВРМ и СК по объектам коммерческой недвижимости в г.Уфе

№ №	Адрес объекта	Условный район	Тип объекта	Назначение	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1		Большой центр	осз	общ-торг	5 015,9	1 250	15 000	89 715	0,1672	1 346	131	1 477	13 523	0,1507	1 полуг.2015
2		Большой центр	осз	общ-торг	950,0	500	6 000	82 105	0,0731	1 232	326	1 558	4 442	0,0541	1 полуг.2015
3		Большой центр	жд	общ-торг	165,0	788	9 456	90 909	0,1040	1 364	0	1 364	8 092	0,0890	2 полуг.2015
4		Большой центр	осз	общ-торг	866,2	650	7 800	75 040	0,1039	1 126	406	1 532	6 268	0,0835	1 полуг.2017
5		Большой центр	жд	общ-торг	358,0	450	5 400	64 246	0,0841	964	0	964	4 436	0,0690	2 полуг.2015
6		Большой центр	жд	общ-торг	148,0	500	6 000	65 000	0,0923	975	0	975	5 025	0,0773	1 полуг.2015
7		Большой центр	пос	общ-торг	783,8	700	8 400	54 733	0,1535	821	0	821	7 579	0,1385	1 полуг.2015
8		Большой центр	жд	общ-торг	546,1	1 500	18 000	120 000	0,1500	1 800	0	1 800	16 200	0,1350	1 полуг.2015
9		Большой центр	жд	общ-торг	444,7	900	10 800	89 948	0,1201	1 349	0	1 349	9 451	0,1051	2 полуг.2015
10		Большой центр	жд	общ-торг	467,0	600	7 200	85 000	0,0847	1 275	0	1 275	5 925	0,0697	2 полуг.2016
11		Большой центр	осз	общ-торг	1 170,0	300	3 600	34 188	0,1053	513	111	624	2 976	0,0870	1 полуг.2015
12		Большой центр	жд	общ-торг	198,0	600	7 200	40 404	0,1782	606	0	606	6 594	0,1632	1 полуг.2015
13		Большой центр	пос	общ-торг	182,1	347	4 164	47 183	0,0883	708	0	708	3 456	0,0732	1 полуг.2015
14		Малый центр	жд	общ-торг	172,2	1 100	13 200	156 794	0,0842	2 352	0	2 352	10 848	0,0692	1 полуг.2015
15		Малый центр	жд	общ-торг	200,0	700	8 400	135 000	0,0622	2 025	0	2 025	6 375	0,0472	1 полуг.2015
16		Малый центр	жд	общ-торг	172,7	500	6 000	65 000	0,0923	975	0	975	5 025	0,0773	1 полуг.2015
17		Малый центр	жд	общ-торг	154,4	1 500	18 000	96 907	0,1857	1 454	0	1 454	16 546	0,1707	1 полуг.2015
18		Малый центр	жд	общ-торг	138,2	579	6 948	94 000	0,0739	1 410	0	1 410	5 538	0,0589	2 полуг.2015
19		Малый центр	жд	общ-торг	192,7	778	9 336	78 879	0,1184	1 183	0	1 183	8 153	0,1034	1 полуг.2016
20		Малый центр	жд	общ-торг	186,9	250	3 000	26 500	0,1132	398	0	398	2 602	0,0982	2 полуг.2015
21		Нижегородка	осз	произ-скл	4 121,0	200	2 400	9 706	0,2473	146	116	262	2 138	0,2203	1 полуг.2015

№ №	Адрес объекта	Условный район	Тип объекта	Назначение	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/BPM	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
22		Нижегородка	осз	произ-скл	210,0	200	2 400	14 238	0,1686	214	132	346	2 054	0,1443	2 полуг.2015
23		Зеленая Роща	жд	общ-торг	127,2	700	8 400	56 604	0,1484	849	0	849	7 551	0,1334	1 полуг.2015
24		Зеленая Роща	пос	общ-торг	243,0	329	3 948	37 037	0,1066	556	0	556	3 392	0,0916	1 полуг.2017
25		Зеленая роща	жд	общ-торг	160,0	550	6 600	59 375	0,1112	891	0	891	5 709	0,0962	1 полуг.2015
26		Зеленая Роща	пос	общ-торг	24,8	605	7 260	60 484	0,1200	907	0	907	6 353	0,1050	1 полуг.2017
27		Зеленая роща	жд	общ-торг	225,2	450	5 400	44 849	0,1204	673	0	673	4 727	0,1054	1 полуг.2015
28		Зеленая Роща	осз	общ-торг	2 904,0	550	6 600	99 862	0,0661	1 498	0	1 498	5 102	0,0511	2 полуг.2015
29		Зеленая роща	жд	общ-торг	340,0	359	4 308	57 353	0,0751	860	0	860	3 448	0,0601	1 полуг.2015
30		Зеленая Роща	жд	общ-торг	209,1	700	8 400	66 000	0,1273	990	0	990	7 410	0,1123	1 полуг.2015
31		Зеленая роща	жд	общ-торг	271,0	500	6 000	73 801	0,0813	1 107	0	1 107	4 893	0,0663	1 полуг.2015
32		Зеленая роща	пос	общ-торг	250-400	600	7 200	67 500	0,1067	1 013	0	1 013	6 187	0,0917	1 полуг.2015
33		Зеленая роща	пос	произ-скл	18-2000	190	2 280	15 000	0,1520	225	0	225	2 055	0,1370	1 полуг.2015
34		Зеленая роща	пос	общ-торг	248,0	605	7 258	50 000	0,1452	750	1	751	6 507	0,1301	1 полуг.2016
35		Зеленая роща	пос	общ-торг	4 514,3	500	6 000	44 304	0,1354	665	83	748	5 252	0,1185	1 полуг.2017
36		Зеленая роща	жд	общ-торг	220,3	772	9 264	99 819	0,0928	1 497	0	1 497	7 767	0,0778	2 полуг.2015
37		Зеленая роща	пос	общ-торг	1 741,0	300	3 600	30 000	0,1200	450	0	450	3 150	0,1050	1 полуг.2015
38		Зеленая Роща	жд	общ-торг	503,0	1 038	12 456	73 559	0,1693	1 103	0	1 103	11 353	0,1543	2 полуг.2015
39		Зеленая роща	пос	общ-торг	745,0	336	4 032	80 537	0,0501	1 208	0	1 208	2 824	0,0351	1 полуг.2015
40		Зеленая роща	жд	общ-торг	110,0	399	4 788	62 000	0,0772	930	0	930	3 858	0,0622	1 полуг.2015
41		Зеленая роща	жд	общ-торг	148,1	600	7 200	70 000	0,1029	1 050	0	1 050	6 150	0,0879	1 полуг.2015
42		Зеленая роща	жд	общ-торг	149,9	300	3 600	111 074	0,0324	1 666	0	1 666	1 934	0,0174	1 полуг.2015
43		Зеленая роща	жд	общ-торг	136,0	331	3 972	54 412	0,0730	816	0	816	3 156	0,0580	2 полуг.2015
44		Проспект	осз	общ-торг	1 688,2	750	9 000	50 349	0,1788	755	370	1 125	7 875	0,1564	3 полуг.2015
45		Проспект	жд	общ-торг	200,0	550	6 600	70 000	0,0943	1 050	0	1 050	5 550	0,0793	1 полуг.2015
46		Проспект	жд	общ-торг	282,6	400	4 800	60 000	0,0800	900	0	900	3 900	0,0650	2 полуг.2015
47		Проспект	жд	общ-торг	365,0	900	10 800	110 000	0,0982	1 650	0	1 650	9 150	0,0832	2 полуг.2015
48		Проспект	жд	общ-торг	299,0	201	2 412	60 000	0,0402	900	0	900	1 512	0,0252	1 полуг.2015
49		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	171,0	1 100	13 200	93 567	0,1411	1 404	0	1 404	11 796	0,1261	2 полуг.2015
50		Комсомольская-Зорге	осз	общ-торг	602,5	400	4 800	31 674	0,1515	475	41	516	4 284	0,1353	2 полуг.2015
51		Комсомольская-Зорге	пос	общ-торг	325,0	554	6 648	28 043	0,2371	421	0	421	6 227	0,2221	1 полуг.2015
52		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	800,0	800	9 600	90 000	0,1067	1 350	0	1 350	8 250	0,0917	1 полуг.2015
53		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	136,4	477	5 718	49 120	0,1164	737	0	737	4 981	0,1014	2 полуг.2016
54		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	187,0	267	3 204	19 733	0,1624	296	0	296	2 908	0,1474	1 полуг.2016
55		Комсомольская-Зорге	бц	общ-торг	476,2	480	5 760	59 849	0,0962	898	0	898	4 862	0,0812	2 полуг.2015
56		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	200,8	600	7 200	60 000	0,1200	900	0	900	6 300	0,1050	1 полуг.2017
57		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	275,3	600	7 200	60 000	0,1200	900	0	900	6 300	0,1050	1 полуг.2017
58		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	431,4	600	7 200	60 000	0,1200	900	0	900	6 300	0,1050	1 полуг.2017
59		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	262,0	1 200	14 400	82 061	0,1755	1 231	0	1 231	13 169	0,1605	1 полуг.2015
60		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	142,9	350	4 200	41 987	0,1000	630	0	630	3 570	0,0850	2 полуг.2015

№ №	Адрес объекта	Условный район	Тип объекта	Назначение	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
61		Комсомольская-Зорге	пос	общ-торг	151,2	670	8 040								1 полуг.2016
62		Комсомольская-Зорге	осз	общ-торг	1 467,9	511	6 132								1 полуг.2015
63		Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	159,6	650	7 800								2 полуг.2015
64		Новостройка	осз	общ-торг	3 997,8	250	3 000								1 полуг.2015
65		Новостройка	пос	общ-торг	1 983,3	600	7 200								1 полуг.2015
66		Затон	жд	общ-торг	115,0	694	8 328								1 полуг.2016
67		Затон	жд	общ-торг	200,0	600	7 200								2 полуг.2016
68		Сипайлово	жд	общ-торг	724,6	596	7 152								1 полуг.2015
69		Сипайлово	пос	общ-торг	212,6	753	9 036								1 полуг.2015
70		Сипайлово	пос	общ-торг	440-990	800	9 600								1 полуг.2015
71		Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг	490,0	350	4 200								2 полуг.2015
72		Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг	630,0	460	5 520								1 полуг.2015
73		Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг	1700-2993	600	7 200								1 полуг.2015
74		Лихачевская промзона - Трамвайная	осз	произ-скл	360,0	361	4 332								1 полуг.2015
75		Черниковка	осз	общ-торг	540,0	350	4 200								2 полуг.2015
76		Черниковка	жд	общ-торг	225,0	320	3 840								2 полуг.2016
77		Черниковка	жд	общ-торг	308,6	600	7 200								1 полуг.2017
78		Черниковка	жд	общ-торг	587,1	450	5 400								1 полуг.2015
79		Черниковка	жд	общ-торг	390,0	200	2 400								1 полуг.2015
80		Черниковка	жд	общ-торг	123,5	607	7 284								2 полуг.2015
81		Черниковка	жд	общ-торг	99,8	600	7 200								2 полуг.2015
82		Черниковка	жд	общ-торг	271,6	750	9 000								1 полуг.2015
83		Черниковка	жд	общ-торг	188,0	800	9 600								2 полуг.2015
84		Северная промзона	осз	произ-скл	3 700,0	100	1 200								1 полуг.2016
85		Северная промзона	пос	общ-торг	180,0	250	3 000								1 полуг.2015
86		Северная промзона	осз	произ-скл	800,0	120	1 440								1 полуг.2015
87		Северная промзона	осз	произ-скл	6 100,0	150	1 800								2 полуг.2016
88		Северная промзона	осз	произ-скл	1 302,0	60	720								2 полуг.2015
89		Северная промзона	осз	произ-скл	670,0	250	3 000								1 полуг.2015
90		Северная промзона	осз	произ-скл	476,0	100	1 200								1 полуг.2015
91		Шакша	осз	общ-торг	749,0	350	4 200								1 полуг.2015
92		Шакша	пос	произ-скл	350,0	243	2 916								1 полуг.2015
93		Шакша	пос(осз)	произ-скл	3 600,0	158	1 896								2 полуг.2015
94		Шакша	пос(осз)	произ-скл	7 067,4	130	1 560								1 полуг.2016
95		Инорс	осз	произ-скл	374-1850	200	2 400								1 полуг.2015
96		Дема	осз	произ-скл	1 500,0	100	1 200								1 полуг.2015
97		Пригород	осз	общ-торг	500-4000	450	5 400								1 полуг.2015

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип объекта	Назначение	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/BPM	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
98		Пригород	осз	общ-торг	287	214	2 568								2 полуг.2015
99	СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ														
100	Среднее по городу														
101	Минимальное значение														
102	Максимальное значение														
103	Среднее по Общественно-торговым														
104	Минимальное значение														
105	Максимальное значение														
106	Среднее по Производственно-складским														
107	Минимальное значение														
108	Максимальное значение														

По приведенным данным какие-либо формальные зависимости, определяющие 1/BPM 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 1/BPM и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины 1/BPM 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 коммерческой недвижимости в части величины Поправки на масштаб, полученной с рынка.

Таблица 19. Пары по площади (масштабу) в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения Меньшей площади, руб./кв.м.	Цена предложения Большей площади, руб./кв.м.	Поправка МП/БП, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Проспект	торговое	310,0/644,2				1 полуг.2017
2		Проспект	торговое	115,0/330,4				1 полуг.2017
3		Проспект	Офисно-торговое	247,7/2618,0				2 полуг.2016
4		Новострой-ка	Офисно-торговое	633,4/4000,6				1 полуг.2016
5		Новострой-ка	Офисно-торговое	190,0/590,0				1 полуг.2017
6		Зеленая Роща	Офисно-торговое	272,0/154,0				2 полуг.2016
7		Зеленая Роща	Офисно-торговое	100/190/390/580				1 полуг.2015
8		Зеленая Роща	Офисно-торговое	169,0/170,7/226,8				1 полуг.2015
9		Зеленая Роща	офисно-торговое	190,8/331,7				1 полуг.2016
10		Зеленая Роща	Универсальное производственно-складское с офисами	200,0/686,8				2 полуг.2016
11		Зеленая Роща	Офисно-торговое	100,0/200,0/300,0/500,0/600,0/1000,0				2 полуг.2015
12		Зеленая Роща	Офис	22,5/248,0				1 полуг.2015
13		Зеленая Роща	торговое	370,0/1826,9				1 полуг.2017

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения Меньшей площади, руб./кв.м.	Цена предложения Большей площади, руб./кв.м.	Поправка МП/БП, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
14		Зеленая Роща	Коммерческое	175,0/333,0				1 полуг.2015
15		Зеленая Роща	офисно-торговое	194,0/353,0				1 полуг.2017
16		Зеленая Роща	Офисно-торговое	95,0/220,4				2 полуг.2015
17		Зеленая Роща	офис	100,0/837,7				2 полуг.2016
18		Зеленая Роща	Офис	350,0/720,0				1 полуг.2016
19		Зеленая Роща	Офисно-торговое	1028,0/6043,5				2 полуг.2015
20		Комсомольская- Зорге	Офис	459,0/1866,0				2 полуг.2016
21		Комсомольская- Зорге	Офисно-торговое	300,8/1270,0				2 полуг.2016
22		Комсомольская- Зорге	Офис	30,0/227,4				2 полуг.2016
23		Комсомольская- Зорге	свободного назначения	124,4/225,6				2 полуг.2015
24		Комсомольская- Зорге	офис	112,0/762,0				1 полуг.2017
25		Новостройка	торговое	350,0/4000,6				1 полуг.2015
26		Новостройка	торговое	633,4350,0/4000,7				1 полуг.2016
27		Малый центр	свободного назначения	249,2/1222,8				2 полуг.2016
28		Малый центр	офис	869,0/1292,1				2 полуг.2015
29		Малый центр	Офисно-торговое	164,0/358,0				1 полуг.2015
30		Большой центр	Офисно-торговое	508,7/1041,0				2 полуг.2015
31		Большой центр	офис	101,2/187,0				1 полуг.2017
32		Большой центр	торговое	163,5/220,0				1 полуг.2017
33		Большой центр	Бизнес-центр	245,0/2700,0				2 полуг.2016
34		Большой центр	Офисно-торговое	823,0/6450,4				1 полуг.2017
35		Большой центр	Офисно-торговое	199,7/471,0				1 полуг.2015
36		Большой центр	Офисно-торговое	273,0/1123,3				2 полуг.2016
37		Большой центр	Офисно-торговое	100,4/282,1				1 полуг.2017
38		Большой центр	Офисно-торговое	589,0/3058,0				1 полуг.2017
39		Сипайлово	Офисно-торговое	724,6/1035,0				1 полуг.2015
40		Сипайлово	торговое	129,2/1221,5-1350,0				1 полуг.2015
41		Сипайлово	Офисно-торговое	160,6/372,2				1 полуг.2016
42		Сипайлово	Офисно-торговое	21,0/347,7				1 полуг.2016
43		Сипайлово	торговое	372,2/1317,7				2 полуг.2016
44		Сипайлово	торговое	372,2/2213,9				1 полуг.2016
45		Сипайлово	Офисно-торговое	0,3				2 полуг.2015
46		Черниковка	свободного назначения	140,0/712,0				1 полуг.2015
47		Черниковка	Офисно-торговое	469,0/226,0				1 полуг.2015
48		Лихачевская произона - Трамвайная	Офисно-торговое с производственно-складскими помещениями	1500,0/5200,0				1 полуг.2015
49		Лихачевская произона - Трамвайная	офис	95,0/568,0				1 полуг.2015
50		Лихачевская произона - Трамвайная	производственно-складское	370,0/798,0				2 полуг.2015
51		Северная промзона	производственно-складское	675,0/6000,0				2 полуг.2015
52		Северная промзона	производственно-складское	2100,0/3688,0				1 полуг.2017

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения Меньшей площади, руб./кв.м.	Цена предложения Большей площади, руб./кв.м.	Поправка МП/БП, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
53		Северная промзона	производственно-складское	800,0/2900,0				2 полуг.2015
54		Северная промзона	производственно-складское	103,3/1037,3				1 полуг.2016
55		Северная промзона	производственно-складское	450,0/2900,0				1 полуг.2017
56		Северная промзона	производственно-складское	300,0/500,0				1 полуг.2015
57		Северная промзона	производственно-складское	2500,0/5000,0				2 полуг.2015
58		Северная промзона	производственно-складское	410,0/952,0				1 полуг.2016
59		Шакша	производственно-складское	1096,0/1896,0				1 полуг.2015
60		Шакша	производственно-складское	2070,0/7067,4				2 полуг.2016
61		Нижего-родка	производственно-складское	230,0/733,0				2 полуг.2016
62		Нижего-родка	производственно-складское	400,0/2130,0				1 полуг.2016
63		Инорс	Офисно-торговое	120,0/391,0				2 полуг.2016
64		Инорс	производственно-складское	400,0/1848,9				1 полуг.2016
65		Затон	Офисно-торговое	500,0/5000,0				1 полуг.2017
66		Дема	производственно-складское	1251,2/1846,0				2 полуг.2015
67	Мин							
68	Макс							
69	Ср.арифметическое							

По нескольким парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. Однако, соотношение по всем парам в целом укладывается в рамки гипотезы о более низкой цене объектов большей площади. При этом можно сделать предположение о том, что:

- правильнее называть поправку не «Поправка на отличие в площади», а «Поправка на масштаб объекта». То есть зачастую меньше просят не за большие площади в одном объекте, а за продажу объекта целиком или частями.

-в пределах незначительных диапазонов (например 50-70 кв.м, или 180-210 кв.м) поправка, как правило, укладывается в разброс цен на рынке. Более или менее реальная разница возникает при продаже площадей разных диапазонов: 50 кв.м - 700 кв.м - 2500 кв.м.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Помещения с ремонтом»/ «Помещения без ремонта», полученной с рынка.

Таблица 20

Соотношение «С ремонтом/Без ремонта» в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь помещения с ремонтом (ПР), кв.м.	Площадь помещения без ремонта-черновая отделка (ЧО), кв.м.	Цена предложения ПР, руб./кв.м.	Цена предложения ЧО, руб./кв.м.	Поправка ПР/ЧО, коэффициент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		Большой центр	Офисно-торговое	185,8	166,2					2 полуг.2015
2		Большой центр	Офисно-торговое	300,0	139,5					2 полуг.2016
3		Большой центр	Офисно-торговое	168,0	156,4					2 полуг.2016
4		Большой центр	Офисно-торговое	155,7	426,0					1 полуг.2015
5		Большой центр	Офисно-торговое	987,3	815,0					1 полуг.2015
6		Большой центр	Офисно-торговое	241,0	250,0					1 полуг.2015
7		Большой центр	свободного назначения	321,0	1 408,0					1 полуг.2015
8		Новостройка	офис	102,0	110,0					1 полуг.2017
9		Зеленая Роща	свободного назначения	382,5	687,0					2 полуг.2016
10		Зеленая Роща	Офисно-торговое	182,3	187,9					2 полуг.2016
11		Зеленая Роща	Офисно-торговое	234,0	104,8					1 полуг.2016
12		Зеленая Роща	Офисно-торговое	120,0	224,5					1 полуг.2015
13		Зеленая Роща	Офисно-торговое	120,0	307,8					1 полуг.2015
14		Черниковка	Офисно-торговое	163,4	163,4					1 полуг.2015
15		Черниковка	Офисно-торговое	109,7	230,0					1 полуг.2015
16	Мин							0,9719		
17	Макс							3,7740		
18	Ср.арифметическое							1,6883		

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Отапливаемый производственно-складской объект»/ «Неотапливаемый производственно-складской объект», полученной с рынка. Объекты с более актуальными датами на рынке отсутствуют.

Таблица 21

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения Неотапливаемого помещения (Х), руб./кв.м.	Цена предложения Отапливаемого помещения (О), руб./кв.м.	Поправка Х/О, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Шакша	производственно-складское	800,0/1096,0				1 полуг.2015
2		Большой центр	производственно-складское	457,0/309,0				2 полуг.2015
3		Северная промзона	производственно-складское	520,0/855,2				1 полуг.2017

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Объект общественно-торгового назначения»/ «Объект производственно-складского назначения», полученной с рынка.

Таблица 22

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь Общ.торг (ОТ), кв.м.	Площадь Производств.-скл. (ПРЗ), кв.м.	Цена предложения ОТ, руб./кв.м.	Цена предложения ПРЗ, руб./кв.м.	Поправка ОТ/ПРЗ, коэффициент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		Шакша	2 788,0	7 067,4					1 полуг.2015

2		Большой центр	3 745,6	паркинг 2692					1 по-луг.2015
3		Новостройка	126,0	310,0					1 по-луг.2017
4		Зеленая Роща	514,0	550,0					1 по-луг.2015
5		Зеленая Роща	разные	разные					2 по-луг.2015
6		Зеленая Роща	разные	разные					2 по-луг.2015
7		Комсомоль-ская- Зорге	290,0	722,0					2 по-луг.2016
8		Северная промзона	3 890,0	3 079,7					2 по-луг.2016
9		Северная промзона	311,0	269,0					2 по-луг.2016
10		Нижегородка	1 055,0	1 000,0					1 по-луг.2015
11		Пригород	111,0	550,0					1 по-луг.2017
12	Мин								
13	Макс								
14	Ср.арифметическое								

В Таблицах ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части зависимости цены объекта от этажа расположения, полученной с рынка.

Таблица 23, 1,2 этаж/Подвал

№№	Адрес объек-та	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Под эт, кв.м.	Цена пред-ложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предло-жения Под эт, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Под, коэффициент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		Комсомоль-ская- Зорге	496,4						1 полуг.2015
2		Комсомоль-ская- Зорге	125,0						2 полуг.2016
3		Большой центр	508,7						2 полуг.2015
4		Большой центр	321,0						1 полуг.2015
5		Большой центр	987,3						1 полуг.2015
6		Зеленая Роща	454,0						2 полуг.2015
7		Зеленая Роща	665,0						1 полуг.2015
8		Черниковка	229,0						1 полуг.2015
9		Черниковка	164,6						2 полуг.2016
10		Лихачевская промзона - Трамвайная	159,0						1 полуг.2015
11		Северная промзона	200,0						1 полуг.2015
12	Мин								
13	Макс								
14	Ср.арифметическое								

Таблица 24, 1,2 этаж/Цоколь

№№	Адрес объек-та	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Цок эт, кв.м.	Цена пред-ложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена пред-ложения Цок эт, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Цок, коэффициент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		Комсомоль-ская- Зорге	800,0	821,2					1 полуг.2015
2		Комсомоль-ская- Зорге	444,0	142,9					1 полуг.2017
3		Комсомоль-ская- Зорге	234,0	135,0					2 полуг.2016
4		Большой центр	700,0	450,0					2 полуг.2016
5		Большой центр	117,0	198,0					1 полуг.2015
6		Большой центр	241,0	250,0					1 полуг.2015
7		Большой центр	783,8	52,0					1 полуг.2015
8		Большой центр	185,8	166,2					2 полуг.2015
9		Малый центр	172,2	155,1					1 полуг.2015
10		Большой центр	500,0	154,4					1 полуг.2017
11		Проспект	102,0	569,0					1 полуг.2015

12		Зеленая Роща	665,4	1 000,0					1 полуг.2015
13		Зеленая Роща	190,8	140,7					1 полуг.2015
14		Зеленая Роща	460,0	664,0					2 полуг.2016
15		Новостройка	1 966,0	280,0					1 полуг.2015
16		Новостройка	743,2	1 873,0					1 полуг.2017
17		Сипайлово	340,0	345,0					1 полуг.2017
18		Сипайлово	129,8	100,0-200,0					1 полуг.2015
19		Сипайлово	368,0	401,3					1 полуг.2016
20		Сипайлово	170,6	2 002,4					2 полуг.2016
21		Затон	260,0	200,0					1 полуг.2015
22		Черниковка	244,0	177,0					1 полуг.2017
23		Черниковка	109,7	230,0					1 полуг.2015
24	Мин								
25	Макс								
26	Ср.арифметическое								

Таблица 25, 1,2 этаж/Этаж выше 2

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Эт выше 2, кв.м.	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предложения Эт выше 2, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Эт выше 2, коэффициент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		Лихачевская произона - Трамвайная	568,3	95,0					1 полуг.2015
2		Большой центр	215,0	659,8					2 полуг.2015
3		Большой центр	902,7	262,2					1 полуг.2015
4		Большой центр	864,7	1 068,8					1 полуг.2016
5		Зеленая Роща	131,8	257,4					2 полуг.2016
6		Зеленая Роща	426,0	483,0					2 полуг.2015
6		Зеленая Роща	503,0	407,1					1 полуг.2017
7		Зеленая Роща	628,0	795,0					1 полуг.2015
7		Зеленая Роща	700,0	705,0					1 полуг.2017
8		Зеленая Роща	720,0	720,0					1 полуг.2016
9		Зеленая Роща	1 884,0	2 331,0					1 полуг.2015
10		Зеленая Роща	679,0	715,0					2 полуг.2015
11		Сипайлово	1 317,7	1 517,8					2 полуг.2016
12		Сипайлово	372,2	400,0					1 полуг.2016
13		Лихачевская произона - Трамвайная	120,0	277,2					2 полуг.2015
14	Мин								
15	Макс								
16	Ср.арифметическое								

Таблица 26, 1 этаж/2 этаж

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1 эт, кв.м.	Площадь 2 эт, кв.м.	Цена предложения 1 эт, руб./кв.м.	Цена предложения 2 эт, руб./кв.м.	Поправка 1 эт/2 эт, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Черниковка	226,0					1 полуг.2015
2		Кузнецовский затон	640,0					1 полуг.2017
3		Пригород	320,3					1 полуг.2015
4		Пригород	133,5					2 полуг.2016
5		Комсомольская-Зорге	60,8					1 полуг.2017
6		Зеленая Роща	265,2					1 полуг.2017
7		Зеленая Роща	95,0					2 полуг.2015
8		Зеленая Роща	460,0					2 полуг.2016
9	Мин							
10	Макс							
11	Ср.арифметическое							

Таблица 27, Цоколь/Подвал

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь Цок, кв.м.	Площадь Подв, кв.м.	Цена предложения Цок, руб./кв.м.	Цена предложения Подв, руб./кв.м.	Поправка Цокт/Подв, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Малый центр	154,4	158,9				2 полуг.2015

Объекты с более актуальными датами на рынке отсутствуют.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Объект на красной линии»/ «Объект вне красной линии», полученной с рынка.

Таблица 28

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь на Кр линии (КЛ), кв.м.	Площадь не на Кр линии (НКЛ), кв.м.	Цена предложения КЛ, руб./кв.м.	Цена предложения НКЛ, руб./кв.м.	Поправка КЛ/НКЛ, коэффициент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		Дема	300,0	400,0					2 полуг.2015
2		Большой центр	173,2	135,0					1 полуг.2017
3		Малый центр	450,0	271,0 и 139,0					1 полуг.2015
4		Малый центр	450,0	181,0					1 полуг.2015
5		Зеленая Роща	182,3	215,0					2 полуг.2016
6		Зеленая Роща	417,0	454,0					2 полуг.2015
7		Зеленая Роща	330,0	339,8					1 полуг.2017
8		Зеленая Роща	224,5	120,0					1 полуг.2015
9		Зеленая Роща	307,8	120,0					1 полуг.2015
10		Комсомольская- Зорге	145,2	154,4					1 полуг.2017
11		Комсомольская- Зорге	197,3	188,0					1 полуг.2015
12		Черниковка	109,7	230,0					1 полуг.2015
13	Мин								
14	Макс								
15	Ср.арифметическое								

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Объект производственно-складской недвижимости капитальной конструкции с отоплением»/ «Объект производственно-складской недвижимости - ангар без отопления», полученной с рынка.

Таблица 29

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь капит отапливаемого здания (КЗ), кв.м	Площадь неотапливаемого ангара (ННЗ), кв.м	Цена предложения КЗ, руб./кв.м	Цена предложения ННЗ, руб./кв.м	Поправка КЗ/ННЗ, коэффициент	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Большой центр	309,0	447,0	45 307			

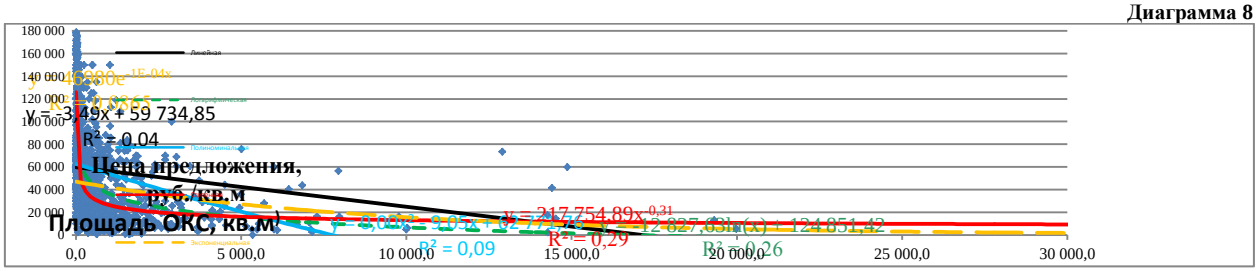
В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Объект с земельным участком в собственности»/ «Объект с земельным участком в аренде», полученной с рынка.

Таблица 30

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь ОКС, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Цена предложения объекта с правом аренды ЗУ, руб.	Цена предложения объекта с правом аренды ЗУ, руб./кв.м ОКС	Цена предложения объекта с правом аренды ЗУ, руб./кв.м ЗУ	Цена предложения объекта с правом собственности на ЗУ, руб.	Цена предложения объекта с правом собственности на ЗУ, руб./кв.м ОКС	Цена предложения объекта с правом собственности на ЗУ, руб./кв.м ЗУ	Поправка ПА на ЗУ/ПС на ЗУ (по ОКС), коэффициент	Поправка ПА на ЗУ/ПС на ЗУ (по ЗУ), коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1		Северная промзона	Производственно-складское	6 100,0	30 862,0								

Информация о средних ценах в зависимости от площади ОКС объекта недвижимости приведена на диаграмме ниже.

Диаграмма 8



3.3.3.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости в г.Уфе и пригородах

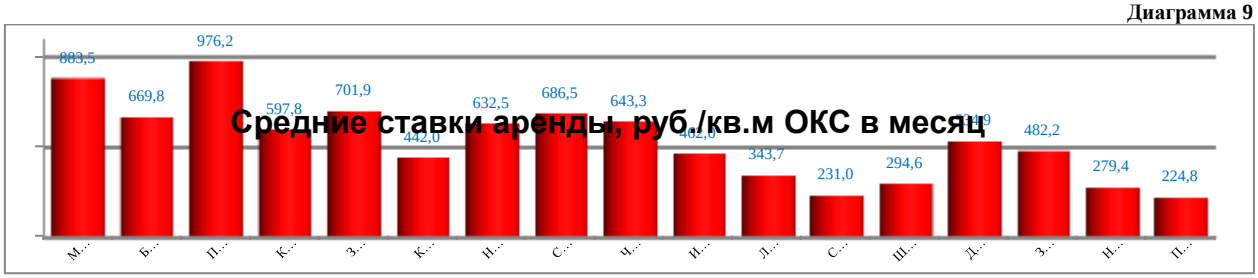
Результаты анализа цен предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости в г.Уфе приведен в таблице и на диаграмме ниже.

Таблица 31

Основные характеристики рынка аренды коммерческой недвижимости

№№	Дислокация	Всего по городу, шт.	По площади, шт.			По возможному назначению, шт.				
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Больше 1000 кв.м	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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.	новостройка									
1.8.	Сипайлово									
1.9.	Черниковка									
1.10.	Инорс									
1.11.	Лихачевская промзона - Трамвайная									
1.12.	Северная промзона									
1.13.	Шакша									
1.14.	Дема									
1.15.	Затон									
1.16.	Нижегородка									
2	Пригород									
3	ВСЕГО по городу и пригородам	1571								

Диаграмма 9



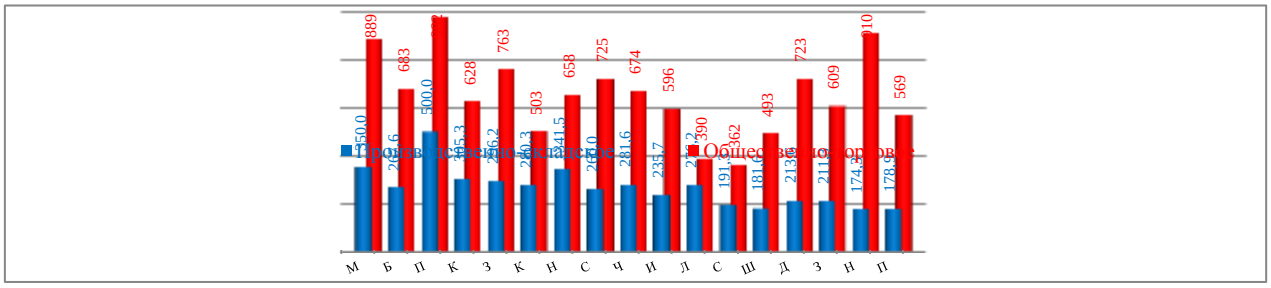
Период экспозиции по предложениям рынка аренды не анализировался в связи с тем, что данный сегмент более изменчив.

Информация о средних ставках аренды и диапазоне ставок в разрезе возможного назначения приведена в таблице и на диаграмме ниже

Таблица 32, Руб./кв.м

№№	Дислокация	Всего по городу	По возможному назначению (2 вида)						По возможному назначению (5 видов)				
			Производственно-складское			Общественно-торговое			Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
			Мин	Сред	Макс	Мин	Сред	Макс	Среднее				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
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.	новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона - Трамвайная												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												
4	Ср.взвешенное												

Диаграмма 10, Руб./кв.м



Информация о средних ставках аренды в зависимости от различных характеристик объекта общественно-торговой недвижимости (все объекты) приведена в таблице ниже.

Таблица 33, Руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади			По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
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												

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади			По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.6.	Кузнецовский затон												
1.7.	Новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона - Трамвайная												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												

Информация о средних ценах в зависимости от различных характеристик объекта общественно-торговой недвижимости (стрит-ритейл) приведена в таблице ниже.

Таблица 34, руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади				По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1	Выше 1 и Комбинации	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 50 кв.м	От 50 до 100 кв.м	От 100 до 500 кв.м	Более 500 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
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.	Новостройка													
1.8.	Сипайлово													
1.9.	Черниковка													
1.10.	Инорс													
1.11.	Лихачевская промзона													
1.12.	Северная промзона													
1.13.	Шакша													
1.14.	Дема													
1.15.	Затон													
1.16.	Нижегородка													
2	Пригород													
3	ВСЕГО по городу и пригородам													

Информация о средних ставках аренды на производственно-складские объекты в разрезе различных характеристик приведена в таблице и диаграммах ниже.

Таблица 35, Руб./кв.м

№№	Дислокация	По назначению		По наличию отопления			По площади		
		П	ПО	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м
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								

№№	Дислокация	По назначению		По наличию отопления			По площади		
		П	ПО	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливае-мые	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.4.	Комсомольская и Зорге								
1.5.	Зеленая Роща								
1.6.	Кузнецовский затон								
1.7.	Новостройка								
1.8.	Сипайлово								
1.9.	Черниковка								
1.10.	Инорс								
1.11.	Лихачевская пром-зона								
1.12.	Северная промзона								
1.13.	Шакша								
1.14.	Дема								
1.15.	Затон								
1.16.	Нижегородка								
2	Пригород								
3	ВСЕГО по городу и пригородам								

Диаграмма 11, Руб./кв.м

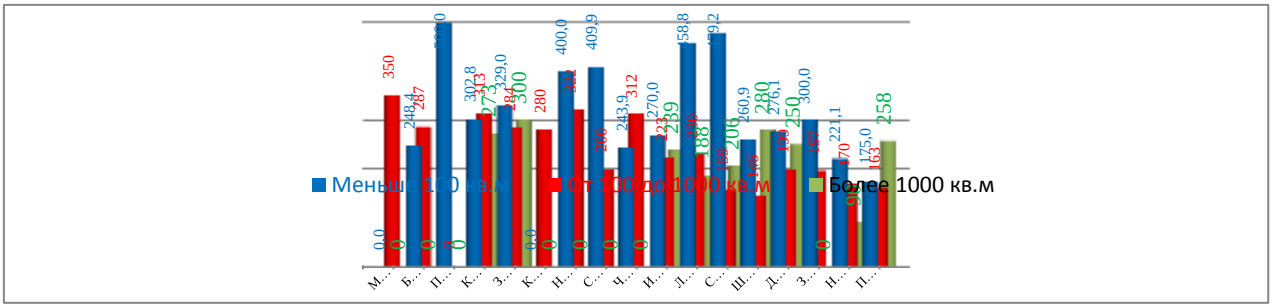
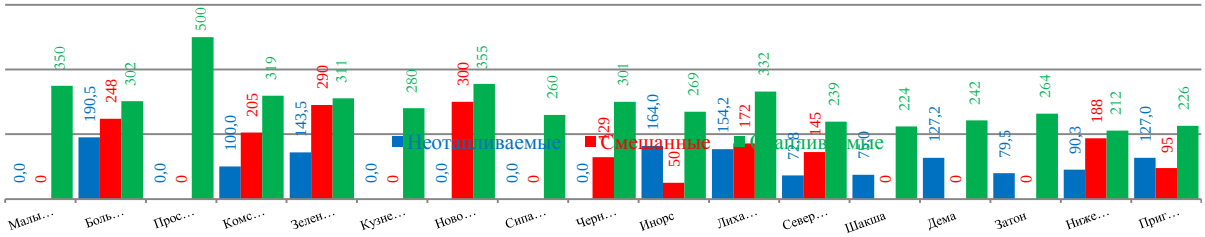


Диаграмма 12, руб./кв.м



В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка аренды коммерческой недвижимости в части величины Поправки на масштаб, полученной с рынка.

Таблица 36. Пары по площади (масштабу) в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м	Цена предложения Меньшей площади, руб./кв.м	Цена предложения Большей площади, руб./кв.м	Поправка МП/БП, коэф-фициент
1	2	3	4	5	6	7	8
1		Комсомольская-Зорге	Офисно-торговое	103,3/630,0			
2		Большой центр	Офисно-торговое	50,0/125,4			
3		Малый центр	Офисно-торговое	230,0/614,0			
4		Зеленая Роща	Офисно-торговое	106,0/225,2			
5		Зеленая Роща	Офисно-торговое	100,0/418,9			
6		Комсомольская-Зорге	Офисно-торговое	292,4/1200,0			
7		Проспект	Офисно-торговое	100,0/1000,0			
8		Черниковка	Офисно-торговое	108,0/155,0			

9		Лихачевская промзона - Трамвайная	Офисное	70,0/174,0			
10		Лихачевская промзона - Трамвайная	Торговое	100,0/940,0			
11		Лихачевская промзона - Трамвайная	производственно-складское	275,8/600,0			
12		Лихачевская промзона - Трамвайная	производственно-складское	293,3/880,0			
13		Северная промзона	производственно-складское	250,0/730,0			
14	Мин						
15	Макс						
16	Ср.арифметическое						

По нескольким парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. Однако, соотношение по всем парам в целом укладывается в рамки гипотезы о более низкой цене объектов большей площади. При этом можно сделать предположение о том, что:

- правильнее называть поправку не «Поправка на отличие в площади», а «Поправка на масштаб объекта». То есть зачастую меньше просят не за большие площади в одном объекте, а за аренду объекта целиком или частями.

-в пределах незначительных диапазонов (например, 50-70 кв.м., или 180-210 кв.м.) поправка, как правило, укладывается в разброс цен на рынке. Более или менее реальная разница возникает при аренде площадей разных диапазонов: 50 кв.м - 700 кв.м-2500 кв.м.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка аренды коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Помещения с ремонтом»/ «Помещения без ремонта», полученной с рынка.

Таблица 37

Соотношение «С ремонтом/Без ремонта» в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь помещения с ремонтом (ПР), кв.м	Площадь помещения без ремонта-черновая отделка (ЧО), кв.м	Цена предложения ПР, руб./кв.м	Цена предложения ЧО, руб./кв.м.	Поправка ПР/ЧО, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Зеленая Роща	Общественно-торговое	112,2	100,0			
2		Малый центр	Общественно-торговое	106,1	1 300,0			

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка аренды коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Отапливаемый производственно-складской объект »/ «Неотапливаемый производственно-складской объект», полученной с рынка.

Таблица 38

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м	Цена предложения Неотапливаемого помещения (Х), руб./кв.м	Цена предложения Отапливаемого помещения (О), руб./кв.м	Поправка Х/О, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8
1		Затон	производственно-складское	200,0/ 500,0			
2		Дема	производственно-складское	25,0/ 800,0			
3		Дема	производственно-складское	30,0/55,1			
4		Инорс	производственно-складское	160,0/ 365,0			
5		Нижегородка	производственно-складское	300,0/ 103,0			
6		Нижегородка	производственно-складское	100,0/ 103,0			

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м	Цена предложения Неотапливаемого помещения (Х), руб./кв.м	Цена предложения Отапливаемого помещения (О), руб./кв.м	Поправка Х/О, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8
7		Нижегородка	производственно-складское	500,0/ 280,0			
8		Нижегородка	производственно-складское	250,0/ 312,0			
9		Лихачевская промзона - Трамвайная	производственно-складское	разные			
10		Северная промзона	производственно-складское	180,0/ 300,0			
11	Мин						
12	Макс						
13	Ср.арифметическое						

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка аренды коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Объект общественно-торгового назначения»/ «Объект производственно-складского назначения», полученной с рынка.

Таблица 39

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь Общ.торг (ОТ), кв.м	Площадь производств.-скл. (ПРЗ), кв.м	Цена предложения ОТ, руб./кв.м	Цена предложения ПРЗ, руб./кв.м	Поправка ОТ/ПРЗ, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8
1		Лихачевская промзона - Трамвайная	415,1	550,0			
2		Лихачевская промзона - Трамвайная	570,7	200-870			
3		Северная промзона	50,0	350,0			
4		Северная промзона	120,0	130,0-220,0			
5		Северная промзона	100,0	1 100,0			
6		Северная промзона	120,0	200,0			
7		Северная промзона	100,0	1 000,0			
8		Северная промзона	50,0	300,0			
9		Комсомольская- Зорге	535,0	192,0			
10		Большой центр	150,0	227,0			
11		Зеленая Роща	50,0	80,0			
12		Зеленая Роща	разные	разные			
13		Зеленая Роща	10,0	100,0			
14		Инорс	28,0	365,0			
15		Кузнецовский затон	120,0	300,0			
16		Затон	200,0	300,0			
17		Затон	150,0	383,0			
18		Дема	300,0	285,3			
19	Мин						
20	Макс						
	Ср.арифметическое						

В Таблицах ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка аренды коммерческой недвижимости в части зависимости цены объекта от этажа расположения, полученной с рынка.

Таблица 40. 1,2 этаж/Подвал

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь 1,2 эт, кв.м	Площадь Под эт, кв.м	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м	Цена предложения Под эт, руб./кв.м	Поправка 1,2эт/Под, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Большой центр	Общественно-торговое	433,5				
2		Большой центр	Общественно-торговое	198,8				
3		Большой центр	Общественно-торговое	224,0				
4		Малый центр	Общественно-торговое	206,0				
5		Комсомольская-Зорге	Общественно-торговое	250,0				
6		Черниковка	Общественно-торговое	270,0				
7		Черниковка	Общественно-торговое	160,0				
8		Затон	Любое	150,0				
9		Дема	производственно-складское	55,1				
10	Мин							
11	Макс							
12	Ср.арифметическое							

Таблица 41. 1,2 этаж/Цоколь

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь 1,2 эт, кв.м	Площадь Цок эт, кв.м	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м	Цена предложения Цок эт, руб./кв.м	Поправка 1,2эт/Цок, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Зеленая Роща	Общественно-торговое	215,3				
2		Зеленая Роща	Общественно-торговое	600,0				
3		Большой центр	Общественно-торговое	150,0				
4		Большой центр	Общественно-торговое	430,0				
5		Северная промзона	Производственно-складское	1 469,1				
6	Мин							
7	Макс							
8	Ср.арифметическое							

Таблица 42. 1,2 этаж/Этаж выше 2

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь 1,2 эт, кв.м	Площадь Эт выше 2, кв.м	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м	Цена предложения Эт выше 2, руб./кв.м	Поправка 1,2эт/Эт выше 2, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Большой центр	Общественно-торговое	433,5	730,9			
2		Малый центр	Общественно-торговое	565,7	334,0			
3		Зеленая Роща	Общественно-торговое	600,0	715,0			
4		Затон	производственно-складское	205,0	200,0			
5		Лихачевская промзона - Трамвайная	производственно-складское	511,0	683,0			
6		Лихачевская промзона - Трамвайная	Общественно-торговое	244,9	490,0			
7		Лихачевская промзона - Трамвайная	Торговое	940,0	800,0			
8	Мин							
9	Макс							
10	Ср.арифметическое							

Таблица 43. 1 этаж/2 этаж

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь 1 эт, кв.м	Площадь 2 эт, кв.м	Цена предложения 1 эт, руб./кв.м	Цена предложения 2 эт, руб./кв.м	Поправка 1 эт/ 2 эт, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Большой центр	Общественно-торговое	433,5	436,4			
2		Комсомольская-Зорге	Общественно-торговое	135,3	103,3			
3		Малый центр	Общественно-торговое	565,7	382,0			
4		Малый центр	Общественно-торговое	101,0	215,6			
5		Зеленая Роща	Общественно-торговое	600,0	840,0			
6		Лихачевская промзона - Трамвайная	Общественно-торговое	630,0	128,2			
7		Лихачевская промзона - Трамвайная	Универсальное	16,0	135,0			
8		Северная промзона	Производственно-складское	120,0-220,0	350,0			
9	Мин							
10	Макс							
11	Ср.арифметическое							

Таблица 44. Цоколь/Подвал

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь Цок эт, кв.м	Площадь Подв эт, кв.м	Цена предложения Цок эт, руб./кв.м	Цена предложения Подв эт, руб./кв.м	Поправка Цок эт/Подв эт, коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Черниковка	Общественно-торговое	376,5	180,0			

3.3.4.Мнение специалистов агентств недвижимости по состоянию рынка коммерческой недвижимости г.Уфы

Таблица 45.Выдержки из комплексного опроса в части, относящейся к недвижимости в г.Уфе и пригородах

№№	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	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						
	В том числе:						
	г.Уфа						
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
2	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)						
	В том числе:						
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:						
	г.Уфа						
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:						
	г.Уфа						
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
5	Общая оценка среднего уровня вакантных площадей в бизнес-центрах и торговых центрах						
	В том числе:						
	Бизнес-центры						
	Торговые центры						
6	Оценка отличия в ЦЕНЕ РЕАЛЬНОЙ СДЕЛКИ (примерно) при условии:						
	АРЕНДА помещения в общественно-торговом здании/Аренда всего здания целиком						
	ПРОДАЖА помещения в общественно-торговом здании/ПРОДАЖА всего здания целиком						
	АРЕНДА помещения в производственно-складском здании/Аренда всего здания целиком						
	ПРОДАЖА помещения в производственно-складском здании/ПРОДАЖА всего здания целиком						
7	Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям 1,2 этажа /3 этажа и выше /цоколя /подвала (примерно), %						
	В том числе:						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
8	Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям с очень хорошим ремонтом /просто нормальный ремонт /без ремонта (примерно), %						
	В том числе:						
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						
10	Информация об экспертах (аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	специализация	коммерческая недвижимость склады производства		эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли		Коммерческая недвижимость	
	стаж работы в данной области, лет	5		20 лет. (с 1997 года)		7 лет	
	стаж работы в смежных областях, лет	10				7 лет	
	телефон						

Примечание к Таблице 45. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

3.3.5.Общая информация по состоянию рынка коммерческой недвижимости и 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 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

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

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

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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 единых объектов недвижимости внешне остается достаточно стабильной. При наличии выраженной динамики на понижение по ценам предложения и, особенно, реальных сделок.

Незначительный рост цен предложения в конце 2016г. представляется «виртуальным» (ненастоящим, не вполне соответствующим фактическому состоянию рынка) и объясняется несколькими причинами:

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

-Часть роста носит чисто технический характер: выросла доля объектов небольшой площади, расположенных на «красной линии» оживленных улиц.

-Часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. При этом подавляющее большинство продавцов в телефонном разговоре сразу же предлагали существенное снижение цены.

Резкий (в 1,5 раза) рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста.

В любом случае средний уровень цен вырос лишь по сравнению с серединой 2016г. и значительно ниже уровней всех периодов с 01.01.2012 по 01.07.2015г.

3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже и аренде единых объектов недвижимости в г.Уфе практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось. При этом все реальные сделки проходят на крайне низких ценовых уровнях.

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.

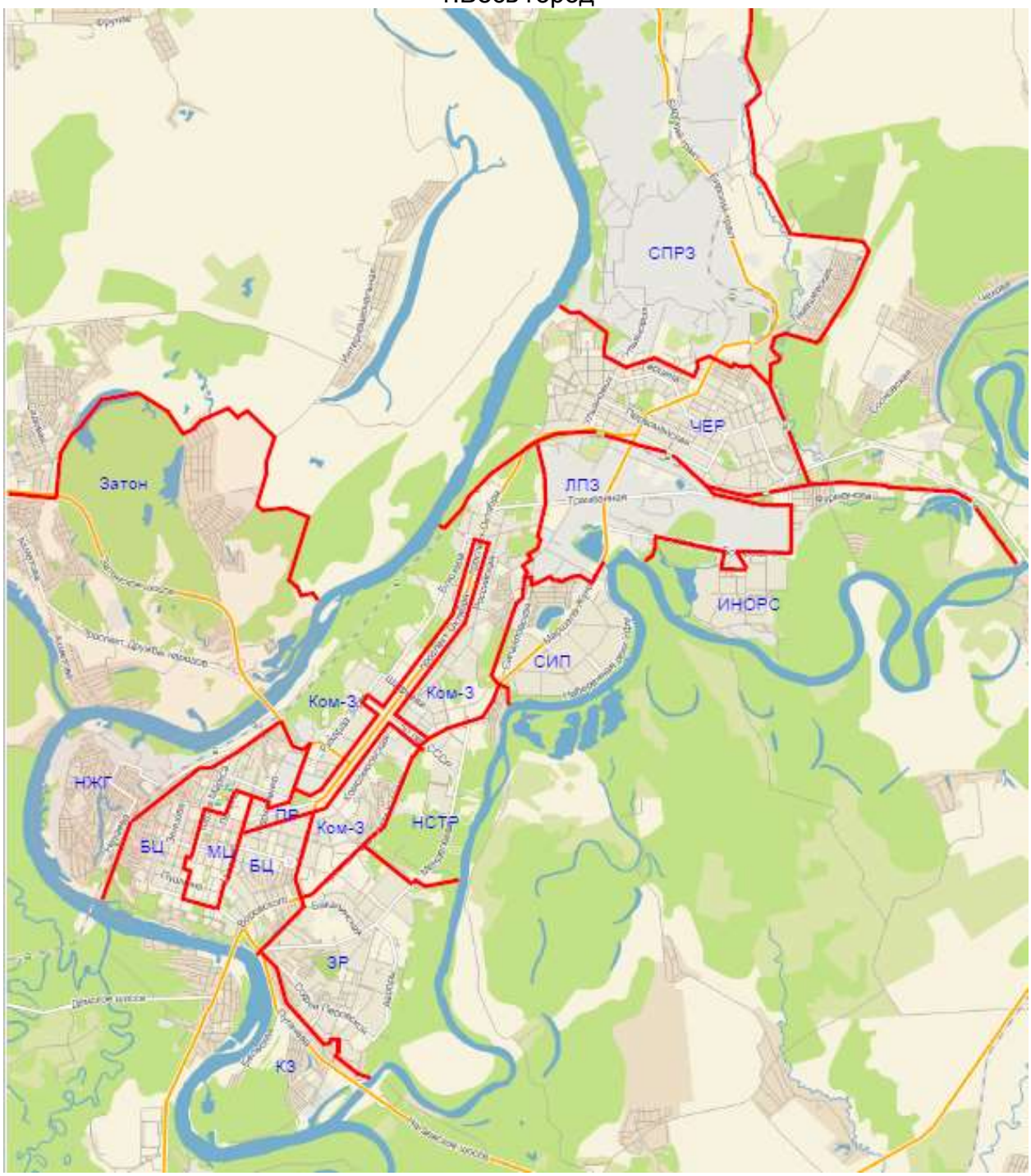
5.С учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в г.Уфе не представляется возможным.

Обзор иных рынков

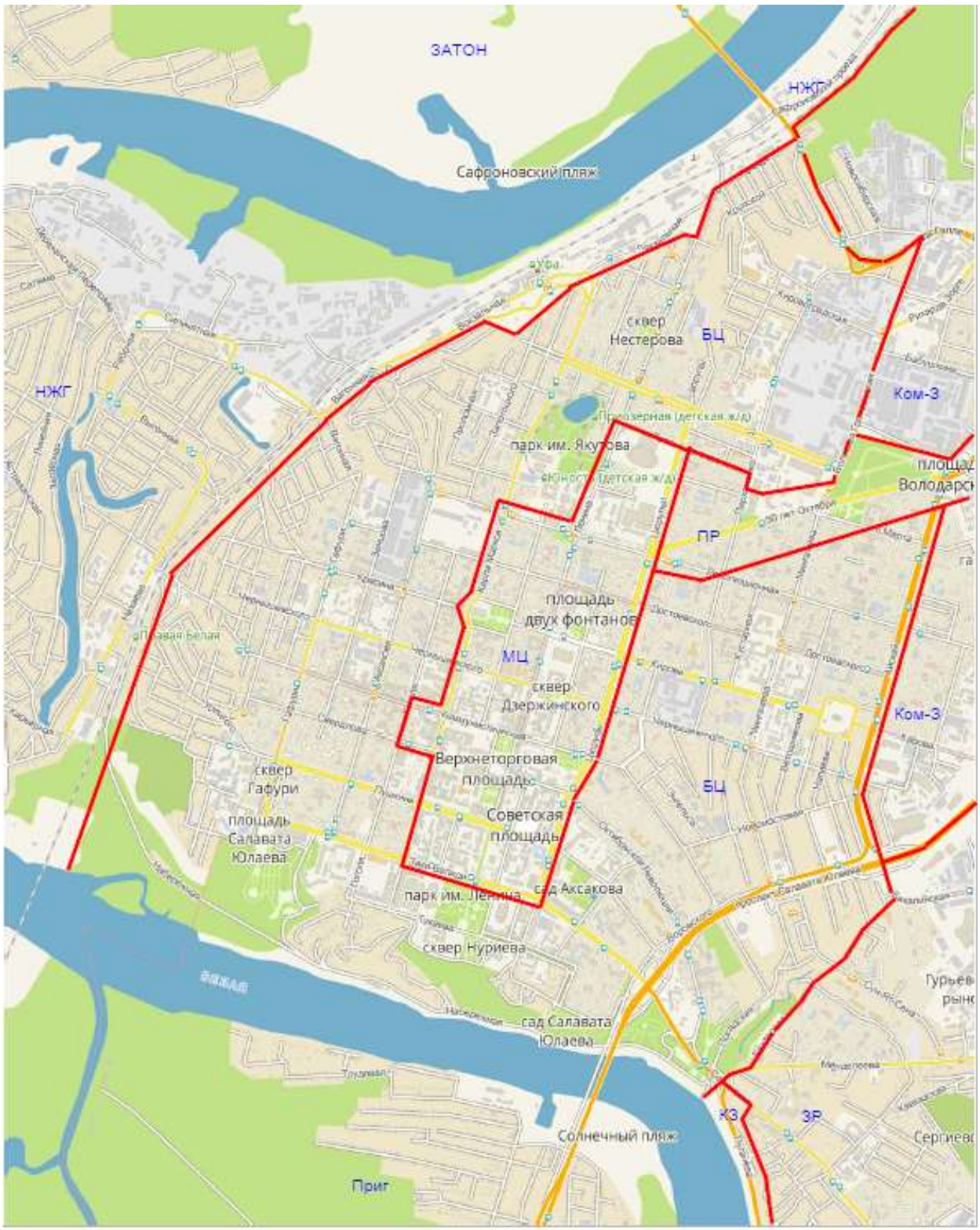
Единые объекты коммерческой недвижимости и активы, стоимость которых влияет на стоимость единых объектов коммерческой недвижимости, могут в определенной степени зависеть от ситуации и на иных рынках, не отраженных в настоящем разделе. Все такие рынки оказывают (могут оказывать) лишь локальное (незначительное) влияние на стоимость объекта недвижимости.

5.ПРИЛОЖЕНИЯ

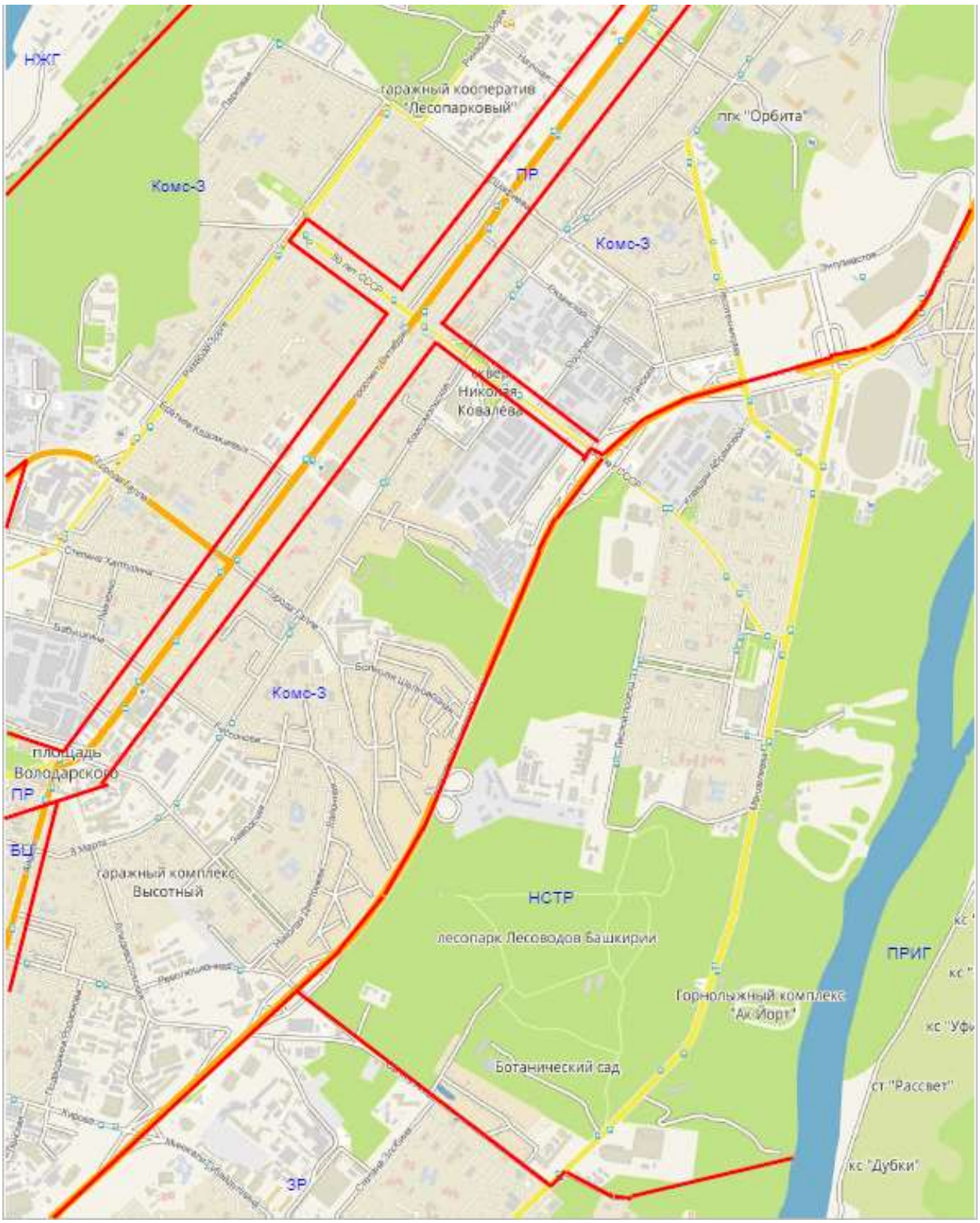
КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ
1.Весь город



2.Центр


ЗАТОН
Сафроновский пляж
НЖГ
сквер Нестерова
БЦ
Ком-3
парк им. Якутова
площадь Володарск
ПР
площадь двух фонтанов
МЦ
сквер Дзержинского
Ком-3
Верхнеторговая площадь
сквер Гафури
площадь Салавата Юлаева
Советская площадь
БЦ
парк им. Ленина
сад Аксакова
сквер Нуриева
сад Салавата Юлаева
Солнечный пляж
ЗР
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
ИНОРС
ЧЕР
ППЗ
СИП
Вологодская
Бульвар Тухвата Янаби
Седова

10.Шакша

ПРИГ
ПРИГ
ИНОРС
снт "Локомотив-63"
снт "Локомотив-63а"
ШАКША
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 Новостройка.

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

5.Новостройка. Сокращенное наименование – НСТР.

Общее описание границ. Ограничен: ул. С.Агиша, пр. С.Юлаева, окраиной мкрн Тужиловка, берегом р.Уфа, Верхней части склона горы над р.Уфа.

Детальное описание.

Вдоль пр. С.Юлаева от С.Агиша 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 воображаемой точки пересечения с проездом от Менделеева, проходящим севернее ВДНХ ЭКСПО.

Прямая от воображаемой точки пересечения берега р.Уфы с проездом от Менделеева, проходящим севернее ВДНХ ЭКСПО, до воображаемой прямой, являющейся продолжением проезда между ВДНХ ЭКСПО и домом 152 по Менделеева (проездом южнее ВДНХ ЭКСПО). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

Менделеева от проезда между ВДНХ ЭКСПО и домом 152 по Менделеева (проездом южнее ВДНХ ЭКСПО) до перекрестка С.Агиша. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

С.Агиша от Менделеева до пр. С.Юлаева. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

6.Зеленая Роща. Сокращенное наименование – ЗР.

Общее описание границ. Ограничен: ул. Менделеева, ул. Бехтерева, ул. Малая Московская, ул. Брестская, пр. С.Юлаева, ул. С.Агиша, , 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 С.Агиша. Четная сторона.

С.Агиша от пр. С.Юлаева до Менделеева. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Новостройка.

Менделеева от перекрестка С.Агиша до проезда между ВДНХ ЭКСПО и домом 152 по Менделеева (проездом южнее ВДНХ ЭКСПО). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Новостройка.

Прямая от воображаемой точки пересечения берега р.Уфы с проездом от Менделеева, проходящим севернее ВДНХ ЭКСПО, до воображаемой прямой, являющейся продолжением проезда между ВДНХ ЭКСПО и домом 152 по Менделеева (проездом южнее ВДНХ ЭКСПО). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Новостройка.

Берег р.Уфы от воображаемой точки пересечения с проездом от Менделеева, проходящим севернее ВДНХ ЭКСПО 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.

7.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.

8.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.

9.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 Новостройка.

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.

10.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 продолже-

нием 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.

11.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*).

12.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, явля-

ющейся продолжением проезда в створе ул.А.Макарова); Комсомольская - Зорге (в остальной части).

13.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.

14.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.

15.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.

16.Шакша. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ.

В соответствии с картой.

17.Пригород. Сокращенное наименование – ПРИГ.

Общее описание границ.

В соответствии с картой и описанием границ прилегающих районов.