ООО КИТ «Инженеръ»

Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200

Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44

0530P

рынка земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и пригородах за 2 полугодие 2018г.

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	10
2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ	
БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2018 ГОДА	11
2.4.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА	22
2.5.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ	25
2.6.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-	
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ	
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	31
3.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС,	51
ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.	
АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ)	
ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	33
3.1.3ОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ	33
РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	33
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	33
Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	34
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ	34
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВТ. УФЫ ЗА 2 ПОЛУГОДИЕ 2018Г.	37
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК	31
И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ	37
	31
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ	39
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ	39 39
3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИ	lΛ
ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ ВО	40
2 ПОЛУГОДИИ 2018Г. РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 267 ОБЪЕКТОВ.	49
3.3.2.3.РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 107 ОБЪЕКТОВ	52
3.3.2.4.РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 158 ОБЪЕКТОВ	53
3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ	54
3.3.3.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ	
РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ	55
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА	5 0
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ	59
5.ПРИЛОЖЕНИЯ	61
5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ	62
5.2.ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ	
Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ	74
5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ (267 ОБЪЕКТОВ)	
В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL	83
5.4.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ -	. .
107 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL	84
5.5.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ПРИГОРОД - 158 ОБЪЕКТОВ)	o -
В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL	85

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

- 1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее автора) относительно состояния рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей таких источников может быть иная интерпретация полученной информации.
- 2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на дату составления обзора. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
- 3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
- 4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
- 5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке¹, не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не должно быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
- 6. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в различных районах города и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам, в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые к продаже в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект сразу предлагается к продаже как земельный участок.
- 7. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

¹ За исключением групп, прямо указанных ниже.

- 8. База данных объектов, на основании которых составлен обзор, в связи с большим геометрическим размером не может быть вставлена в обзор. Эти материалы также не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
- 9. По мнению автора База данных объектов, на основании которых составлен обзор, не должна использоваться в качестве источника аналогов (сопоставимых объектов) для оценки в связи с тем, что на дату ее предоставления пользователям (январь 2019г. 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, месенджере Авито и в результате телефонного общения с продавцом (риэлтором). Информация о таком уточнении указана при описании соответствующего объекта в базе данных.
- 11. В связи с отсутствием в открытом доступе большого объема информации о реальных сделках с объектами недвижимости, настоящий обзор построен преимущественно на основании объявлений о продаже, то есть фактически отражает цены предложения. Цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения (порой значительно). Использование при оценке цен предложения допускается законодательством в сфере оценочной деятельности.
- 12. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно его автору. Легальные приобретатели обзора получают только неисключительное право личного пользования обзором. Настоящий обзор может быть использован его легальными приобретателями исключительно для получения информации о рынке коммерческой недвижимости: вставка в отчет об оценке, решение различных вопросов, связанных с оценкой, принятие управленческих решений, связанных со стоимостью. Настоящий обзор не может быть передан его легальным пользователем третьему лицу без согласия автора ни на каких условиях, в том числе и безвозмездно.
- 13. От автора не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу настоящего обзора, иначе как по официальному вызову суда или иных уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
- 14. Объектом исследования в настоящем обзоре являются земельные участки для коммерческого использования, расположенные в г.Уфе и пригородах за 2 полугодие (июльдекабрь) 2018г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного в предыдущем абзаце, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в г.Уфе».

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

2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ 2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ²

Картина экономики. Ноябрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8 2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят $0.5 \square 0.6$ % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне $3.9 \square 4.0$ %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне $0.5 \square 0.6$ п.п.

 $^{^2 \} http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/65a460a5-55a9-42c3-8366-fd8463bd7e96/181212.xlsx?MOD=AJPERES\&CACHEID=65a460a5-55a9-42c3-8366-fd8463bd7e96$

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

> Таблица 1 Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)

								sie no	казат	ели со	рциал	ьно-э	коно	мичес	KOIO	разви				и (пр	ирост	сниж	ение)
ПОКАЗАТЕЛИ	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	7 год июль	авг.	сент.	OKT.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	2013 май	8 год июнь	2018 лай	июль	авг.	сент.	OKT.
Промышленное	лив.	фев.	мирт	unp.	Mari	MOH	поль	un.	com.	OKI.	поло.	дек.	лиь.	фев.	мирт	unp.	WICEFI	попь	vitti	поль	uni.	con .	OKI.
производство 1)																							
% M/M	-24,0	-3,3	13,9	-4,1	1,7	1,3	-2,0	3,8	3,1	4,2	1,1	7,4	-20,7	-2,5	13,4	-3,1	1,5	-0,2		-0,3	2,7	2,5	5,8
% г/г	5,6	-0,3	3,5	3,2	6,9	3,4	0,2	4,0	3,5	0,2	-1,5	-1,7	2,4	3,2	2,8	3,9	3,7	2,2	3,7	3,9	2,7	2,1	3,7
% г/г, с нач.года	5,6	2,6	2,9	3,0	3,8	3,7	3,2	3,3	3,3	3,0	2,5	2,1	2,4	2,8	2,8	3,1	3,2	3,0	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0
Нач.10да Добыча полезных																							
ископаемых																							1
% M/M	-4,6	-7,5	9,7	-2,9	4,2	-1,9	3,2	0,4	-3,3	3,0	-4,1	4,9	-3,4	-7,2	11,0	-2,8	3,0	-0,5	3,0	3,6	1,6	-1,0	3,4
% г/г	3,9	0,8	2,7	3,1	4,5	4,2	4,1	3,5	0,1	0,1	-0,4	-0,4	0,8	1,2	2,4	2,5	1,3	2,8	1,3	3,2	4,5	6,9	7,4
% г/г, с	3,9	2,4	2,5	2,6	3,0	3,2	3,4	3,4	3,0	2,7	2,4	2,1	0,8	1,0	1,5	1,8	1,7	1,9	1,7	2,1	2,4	2,9	3,3
нач.года								- 1		,						,-			<i>,</i> .				<u> </u>
Обрабатывающие производства																							1
% м/м	-34,6	0,5	19,8	-3,7	2.9	4,2	-4,5	5,7	6,0	2,4	2,5	7,9	-30,7	0.9	16,8	-0,8	3,0	1,0	3.0	-2,2	3,3	3,6	5,3
% г/г	8,0	-1,5	4,5	3,1	8,8	3,4	-1,4	4,8	5,6	0,6	-1,0	-1,6	4,3	4,7	2,2	5,3	5,4	2,2		4,6	2,2	-0,1	2,7
% г/г, с	8.0																						
нач.года	8,0	3,1	3,6	3,5	4,6	4,4	3,5	3,6	3,9	3,5	3,0	2,5	4,3	4,5	3,7	4,1	4,4	4,0	4,4	4,1	3,8	3,3	3,2
Обеспечение																							
электрической																							l l
энергией, газом и																							i
паром; кондицио- нирование возду-																							1
ха																							1
% M/M	-2,0	-9,6	-4,4	-13,1	-16,2	-11,9	0,9	3,6	4,7	28,9	9,5	11,4	4,1	-7,7	2,6	-19,7	-17,2	-9,8	17,2	1,0	1,8	4,2	25,3
% г/г	-1,2	3,3	-0,4	5,5	5,0	1,4	1,0	1,9	0,5	-2,1	-6,9	-6,6	-0,7	1,4	8,8	0,5	-0,7	1,7	0,7	1,8	0,1	-0,4	-3,2
% г/г, с	-1,2	0,9	0,5	1,5	2,0	2,0	1,9	1,9	1,7	1,3	0,4	-0,4	-0,7	0,3	2,9	2,4	2,0	1,9	2.0	1,9	1,7	1,6	1,2
нач.года	-1,2	0,7	0,3	1,5	2,0	2,0	1,,	1,7	1,7	1,5	0,4	-0,4	-0,7	0,5	2,7	2,4	2,0	1,7	2,0	1,,	1,7	1,0	1,2
Водоснабжение,																							1
водоотведение, организация сбор																							1
организация соор и утилизации																							1
отходов, деятель-																							1
ность по ликвида																							1
ции загрязнений																							
% M/M	-16,0	-5,4	5,3	2,6	0,3	3,2	-3,8	-1,6	3,0	6,5	-3,5	8,6	-17,9	-0,5	5,2	0,5	2,6	1,3		-0,5	2,7	3,1	2,4
% г/г	5,0	1,4	1,9	0,5	-2,5	-3,2	-4,4	-5,1	-4,9	-1,0	-7,8	-3,3	-5,5	-0,6	-0,7	-2,8	-0,5	-2,3	0,5	1,0	5,5	6,0	4,8
% г/г, с нач.года	5,0	3,2	2,8	2,2	1,2	0,4	-0,3	-0,9	-1,4	-1,4	-2,0	-2,1	-5,5	-3,1	-2,3	-2,4	-2,0	-2,1	2,0	-1,6	-0,8	0,0	0,4
Индекс цен																							
производителей																							1
промышленных																							1
товаров ²⁾ , на																							1
конец периода	2.2	0.0	0.2	1.5	0.5	0.2	0.5	1.5	2.4	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	1.0	2.0	2.4	2.0	0.2	0.2	1.0	2.23)
% M/M	3,3	0,8	-0,3	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2	0,9	1,2	0,2	0,9	-0,9	1,2	3,9	3,4	3,9	0,3	0,2	1,3	3,33)
% к дек. преды дущ. года	3,3	4,1	3,8	2,2	1,8	1,4	0,9	2,4	4,9	6,1	7,0	8,4	0,2	1,2	0,3	1,5	5,5	9,1	5,5	9,4	9,7	11,1	14,73)
Сельское хозяй-																							
ство (в сопоста-																							1
вимых ценах)																							1
% M/M	-43,8	10,0	43,6	13,5	12,1	-0,4	83,3	49,5	71,3	-35,3	-31,2	-56,0	-44,3	10,0	43,7	13,4	11,9	-1,8		83,1	31,6	81,5	-22,9
% г/г	0,9	0,5	1,5	1,1	0,6	-1,0	-2,4	5,5	8,8	-2,2	1,5	3,5	2,5	2,5	2,6	2,5	2,3	0,9	2,3	0,8	-11,3	-6,0	11,9
% г/г, с	0,9	0,7	1,1	1,1	1,0	0,6	-0,2	1,2	3,5	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5	2,2	2,5	1,8	-2,6	-3,3	-1,3
нач.года Иомиоризокий																					<u> </u>		<u> </u>
Коммерческий грузооборот																					1		i l
транспорта (без																					1		ł
трубопроводного																					1		ł
млрд. т-км	218,4	203,8	233,3	223,3	234,2	228,1	234,4	234,7	230,9	237,9	230,8	237,4	229,8	211,3	240,6	233,1	243,2	233,7	- /	244,9	, ,	235,913	246,1
% M/M	-3,5	-6,7	14,5	-4,3	4,9	-2,6	2,7	0,1	-1,6	3,1	-3,0	2,8	-3,2	-8,1	13,9	-3,1	4,3	-3,9		4,8	-0,4	-3,3 ¹⁾	4,3
% Γ/Γ	10,5	1,5	7,9	8,1	7,6	7,3	5,1	5,1	5,7	5,8	5,4	4,9	5,2	3,7	3,1	4,4	3,8	2,5	3,8	4,5	4,0	2,21)	3,5
% г/г, с	10,5	6,0	6,6	7,0	7,1	7,2	6,91)	6,6	6,5	6,4	6,3	6,2	5,2	4,5	4,0	4,1	4,0	3,8	4,0	3,9	3,9	3,7	3,7
нач.года																					· .		لنب

						201	7										201	0				
ПОКАЗАТЕЛИ	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	7 год июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	201 май	8 год июнь	июль	авг.	сент.	окт.
Объем коммерче- ских перевозок (отправление)	ж.	фев.	март	unp.	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	11101112	1110313	un.	CONT	OKT.	поло.	ден	<i>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</i>	фев.	март	unp.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	mons	mons	ши	CONT	OKT.
грузов транспор- том без трубопро																						
водного)	213,9	211,0	250,2	238,5	251,1	255,0	265,6	266,9	268,0	276,8	257,6	261,0	219,8	216,3	256,0	244,413	257,9	258,71	266,4 ¹	268,5	265,111	277,5
млн. тонн % м/м	-15,6	-1,3	18,5	-4,7	5,3	1,5	4,2	0,5	0,4	3,3	-6,9	1,3	-15,8	-1,6	18,4	-4,5	5,5	0,3	3,0	0,8	-1,3 ¹⁾	4,7
% Γ/Γ	7,2	0,9	2,6	4,0	2,2	1,4	0,0	2,0	1,4	0,8	3,5	3,0	2,7	2,5	2,4	2,5	2,7	1,5	0,3	0,6	-1,1 ¹⁾	0,3
% г/г, с нач.года	7,2	4,0	3,5	3,6	3,3	3,0	2,5	2,4	2,3	2,1	2,2	2,3	2,7	2,6	2,5	2,5	2,51)	2,4	2,0	1,8	1,5	1,3
Объем погрузки на железнодо- рожном транспор те																						
млн. тонн	100,4	96,4	109,4	105,7	106,9	104,3	107,0	106,7	104,3	108,5	106,1	110,6	103,9	100,1	112,8	109,3	110,7	107,51	108,2	108,9	105,013	108,6
млн. тонн, с	100,4	196,8	306,3	412,0	518,9	623,2	730,2	837,0	941,3	1049,8	1155,9	1266,5	103,9	204,0	316,8	426,113	536,8 ¹	644,4 ¹	752,5 ¹	861,41	966,4 ¹	1075,0
нач. года % м/м	-4,9	-4,0	13,5	-3,4	1,1	-2,4	2,6	-0,3	-2,3	4,1	-2,2	4,2	-6,1	-3,6	12,7	-3,1	1,21)	-2,9	0,6	0,7	-3,5	3,3
% Γ/Γ	6,8	0,9	3,8	3,9	3,5	2,6	2,2	0,4	1,8	4,6	3,5	4,7	3,4	3,9	3,1	3,4	3,51)	3,1	1,01)	2,0 ¹⁾	0,71)	0,0
% г/г, с	6,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,6	3,4	3,0	2,9	3,0	3,1	3,2	3,4	3,6	3,4	3,4	3,5	3,4	3,1	2,9	2,7	2,4
нач.года Пассажирооборот																						
транспорта общего пользова-																						
ния млрд. пасскм	34,4	30,9	35,2	36,4	40,4	47,5	55,3	55,6	47,0	41,3	37,3	37,9	37,3	33,1	37,6	38,9	42,3	50,5	57,5	58,5	50,9 ¹⁾	44,0
% M/M	-1,7	-10,1	13,8	3,6	11,0	17,5	16,3	0,5	-15,5	-12,1	-9,6	1,7	-1,6	-11,4	13,8	3,4	8,6	19,5	13,9	1,7	-13,11	-13,5
% r/r	9,8	9,4	11,6	12,4	11,9	9,3	8,1	6,8	7,7	7,7	7,7	8,5	8,7	7,0	7,0	6,8	4,5	6,3	4,1	5,3	8,31)	6,7
% г/г, с нач.года Индекс тарифов	9,8	9,6	10,3	10,9	11,1	10,7	10,2	9,6	9,4	9,2	9,1	9,0	8,7	7,9	7,6	7,4	6,7	6,6	6,1	6,0	6,31)	6,3
на грузовые перевозки																						
% M/M	0,2	0,1	0,0	6,8	0,0	0,2	6,8	0,0	0,1	-5,8	0,5	0,5	-5,7	1,5	0,1	5,4	0,2	0,1	3,7	0,2	0,1	-5,2 ²⁾
% к дек. преды	0,2	0,3	0,2	7,0	7,0	7,2	14,4	14,5	14,6	7,9	8,5	9,0	-5,7	-4,3	-4,2	0,9	1,1	1,2	4,9	5,1	5,2	-0,3 ²⁾
дущ. года Объем работ по			- 7						,-				- /-	,				,	,			- /
виду деятельно- сти "Строитель- ство"																						
млрд. рублей % м/м	311,9 -69,3	363,6 12,6	468,7 35,4	466,2 -2,0	505,7 6,1	665,2 30,9	676,1 0,4	690,6 0,5	741,2 6,8	760,7 2,2	808,1 7,7	1087,9 34,1	332,5 -69,7	372,6 12,1	464,6 22,5	495,6 10,1	563,7 13,3	693,1 22,3	704,4 0,9	710,6 0,4	770,1 7,7	814,6 5,0
% Γ/Γ	-2,5	-5,0	-5,4	-5,4	-1,9	-1,0	-0,6	0,6	0,1	-3,1	-1,1	1,3	0,2	-0,2	-9,7	1,4	5,6	-1,3	-0,7	-0,8	0,1	2,9
% г/г, с нач.года	-2,5	-3,9	-4,5	-4,8	-4,1	-3,4	-2,9	-2,3	-2,0	-2,1	-1,9	-1,4	0,2	0,0	-4,0	-2,5	-0,9	-1,0	-0,9	-0,8	-0,7	-0,1
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования)																						
млн.кв.м общ. площади жилых помещений	4,3	3,9	4,9	4,2	4,3	6,4	5,4	6,3	6,7	6,9	7,1	18,8	5,0	5,2	5,5	4,5	3,5	5,3	5,0	5,2	6,3	5,9
% M/M % Γ/Γ	-21.4	-9,7 -16,8	27,3 -8,9	-15,6 -10,9	2,6	49,0	-15,6 -5,5	16,7 12,8	7,1 -0,1	2,5 13,6	3,4	163,6 8,3	16,3	3,9 33,8	5,9 11,3	-18,5 7,5	-22,2 -18,4	50,2 -16,9	-6,6 -8,1	5,4 -17,0	20,4	-6,3 -14,7
% г/г, с нач.года	-21,4	-19,3	-15,7	-14,6	-12,5	-11,2	-10,4	-7,3	-6,4	-4,2	-3,9	-1,3	16,3	24,6	19,6	16,7	9,7	3,8	1,9	-1,1	-1,9	-3,6
Сводный индекс цен на продукцин (затраты, услуги)																						
инвестиционного назначения, на конец периода																						
% м/м	0,3	1,6	-2,7	0,5	1,2	0,4	1,0	0,8	0,0	0,2	-0,3	0,2	-0,2	0,2	0,3	1,2	0,7	0,5	0,6	1,2	0,9	0,91)
% к дек. преды	0,3	1,9	-0,9	-0,3	0,8	1,2	2,2	3,0	3,0	3,2	2,9	3,1	-0,2	0,0	0,3	1,5	2,2	2,8	3,4	4,6	5,5	6,5 ¹⁾
дущ. года Потребительская инфляция, на																						
конец периода		0.5												0 -					~ -			
% м/м % с нач. года	0,6	0,2	0,1	0,3	0,4 1,7	0,6 2,3	0,1 2,4	-0,5 1,8	-0,1 1,7	0,2 1,9	0,2 2,1	0,4 2,5	0,3	0,2	0,3	0,4 1,2	0,4 1,6	0,5 2,1	0,3 2,4	0,0 2,4	0,2 2,5	0,4 2,9
% г/г	5,0	4,6	4,3	4,1	4,1	4,4	3,9	3,3	3,0	2,7	2,5	2,5	2,2	2,2	2,4	2,4	2,4	2,3	2,5	3,1	3,4	3,5
Оборот рознич- ной торговли																						
млрд.руб. (в ценах соответ-	2214,9	2176.6	2361.2	2336,8	2386,3	2421,3	2500.0	2585,5	2560.0	2504.0	2571.2	3085 7	2328,2	2268 1	2466 5	2460,7	2512.6	2566	2651 6	27/18 0	2724 0	2746,2
ценах соответ- ств.лет)	2214,9	21/0,0	2301,2	6,0دد 2	2300,3	2421,3	2309,9	2303,3	2309,9	2374,0	22/1,2	2002,/	2320,2	2200,1	2+00,3	2400,/	2312,0	2300,8	2001,0	2/40,0	2124,8	2/40,2
% M/M	-24,6	-1,9	8,3	-1,3	1,9	1,1	3,8	3,5	-0,5	0,6	-1,2	19,4	-24,8	-2,8	8,4	-0,6	1,5	1,7	3,3	3,6	-1,1	0,3
% г/г % г/г, с нач.года	-2,0 -2,0	-2,8 -2,4	-1,6	0,3	-0,6	1,4 -0,3	1,3 0,0	1,7 0,2	3,1 0,5	3,4 0,8	3,1 1,1	3,3 1,3	2,9	2,0	2,2	2,9	2,6	3,3 2,7	2,7	2,8	2,2	1,9 2,6
нач.года Товарные запасы																						
на конец периода	100:	105:	10	40	40	10:-	10	10			4 8	4 8 0 1		4.455								
млрд. рублей % м/м	1291,0 -8,4	1301,3 0,6	1356,3 4,0	1361,9 0,1	1349,4 -1,2	1347,2 -0,6	1361,7 1,3	1398,1 3,2	1425,2 2,1	1479,3 ¹ 3,4 ¹⁾	1520,8 2,9	1581,2 3,4	1453,2 -8,4	1453,4 -0,2	1497,0 2,7	1495,8 -0,5	1491,6 -0,9	1488,6 -0,6	1513,3 1,7	1537,2 1,6	1561,4 1,3	1620,5 3,3
% м/м Объем платных	-0,4	0,0	4,0	0,1	-1,2	-0,0	1,3	3,2	∠,1	3,4"	2,9	3,4	-0,4	-0,2	۷,1	-0,5	-0,9	-0,0	1,/	1,0	1,3	3,3
				ĺ	l		Ì	Ì					ĺ			ĺ	Ì	ĺ			ĺ	
услуг населению 2)																						
услуг населению ²⁾ млрд. рублей % м/м	691,6	689,1	722,5 4,9	712,5 -1,6	714,0	728,9 0,9	744,9 0,9	756,9 1,2	748,5 -0,7	757,0 1,4	763,4 0,8	809,8 5,6	741,7 -8,4	726,5 -2,1	764,7 5,1	769,9 0,4	765,0 -1,3	789,5 1,6	798,8 0,3	805,0 0,5	789,2 ¹⁾ -1,5 ¹⁾	803,3

						201	7 год										201	8 год				
ПОКАЗАТЕЛИ % г/г, с	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.
нач.года	2,7	0,2	0,2	0,0	0,2	0,3	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	2,9	2,2	2,0	2,5	2,6	2,8	2,9	2,9	2,71)	2,7
Доходы федерального бюджета, на конец периода (по данным Минфина)	1255	2201.0	2422	47.62.7	5020.5	3122 0	0271	0.407.0	10071	12202	12410.5	15000	1204.5	2524.5	407.5	5520.00	5014.0	0.00	10406	10000	12000	15004
млрд. рублей в % к ВВП	1266,0 19,7	2291,0 17,8	3633,3 17,7	4763,7 17,1	5830,5 16,7	7122,0 16,7	8371,2 16,6	9607,9 16,5	10971,	12283,0 16,4	13418,7	15088,9	1304,5 18,9	2534,7 18,3	4076,3 18,3	5529,0 18,2	6914,9 17,9	8626,7 18,3	10496,	12222,4	13986, 18,9	15804,4 19,0
Расходы феде- рального бюдже- та, на конец																						22,0
периода (по данным Минфи- на)																						
млрд. рублей в % к ВВП	1230,0 19,2	2371,9 18,5	3825,5 18,6	5196,5 18,7	6308,5 18,0	7529,9 17,7	8715,6 17,2	9926,4 17,0	11191,2 16,8	12502,2 16,7	13880,7	16420,3 17,8	1060,3 15,4	2233,3 16,1	3671,0 16,5	5259,8 17,3	6380,0 16,5	7679,0 16,3	9034,1 16,1	10184,9	11370,1 15,4	12782,3 15,4
Профицит феде-																,						
рального бюдже- та, на конец периода (по данным Минфи- на)																						
млрд. рублей в % к ВВП Денежная масса	36,0 0,6	-148,0 -1,2	-192,2 -0,9	-432,8 -1,6	-478,0 -1,4	-407,8 -1,0	-344,4 -0,7	-318,5 -0,5	-219,8 -0,3	-218,6 -0,3	-462,0 -0,6	-1331,4 -1,4	244,2 3,5	301,4 2,2	405,3 1,8	269,2 0,9	534,8 1,4	947,7 2,0	1462,0 2,6	2037,5 3,2	2615,9 3,5	3022,1 3,6
(M2), на конец периода (по данным Банка России)																						
млрд. рублей % м/м	38016,8 -1,0	38475,2 1,2	38555,2 0,2	38663,8 0,3	39222,9	39623, 1,0	39275,9 -0,9	39419,3 0,4	39571,0 0,4	39667,5 0,2	40114,4 1,1	42442,2 5,8	41597,5 -2,0	42045,: 1,1	42377,0 0,8	43122,0 1,8	43257,4 0,3	44125,i 2,0	43910, -0,5	44369, 1,0	44253,4 -0,3	
Ключевая ставка	-1,0	1,2	0,2	0,5	1,4	1,0	-0,7	0,4	0,4	0,2	1,1	3,0	-2,0	1,1	0,0	1,0	0,5	2,0	-0,5	1,0	-0,5	
Банка России, на конец периода % годовых Ставка рефинан-	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,50	7,50
сирования Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,50	7,50
Доходы и расхо- ды на душу населения 1):																						
денежные до- ходы, руб.	22890 ²⁾ 24400 ³⁾	29334	29327	30553	29281	32241	30735	30972	31135	31593	31581	46675	23506	31318	31436	33126	30495	33450	32420	31844	31693	33297
% м/м	-50,2 ²⁾ / 46,9 ³⁾	28,2 ²⁾ /20,2 ³⁾	0,0	4,2	-4,2	10,1	-4,7	0,8	0,5	1,5	0,0	47,8	-49,6	33,2	0,4	5,4	-7,9	9,7	-3,1	-1,8	-0,5	5,1
денежные рас-	25511	28756	29137	29353	29062	31518	30014	30797	30905	31611	31552	44146	25143	30656	30694	32299	29812	31810	31936	31231	30951	34330
ходы, руб. % м/м	-40.9	12,7	1,3	0,7	-1,0	8,5	-4,8	2,6	0,4	2,3	-0,2	39,9	-43,0	21,9	0,1	5,2	-7,7	6,7	0,4	-2,2	-0,9	10,9
Реальные распо- лагаемые денеж- ные доходы населения 1)	•	·	,			,			·		·				,		·			·		,
% Γ/Γ	1,4 ²⁾ / 8,9 ³⁾	-3,8	-4,0	-7,8	-0,5	-0,1	-4,0	-1,0	-0,9	-1,4	-0,1	-1,2	0,1 ²⁾ / - 6,8 ³⁾	4,2	4,6	5,6	0,2	0,5	2,4	-0,9	-2,5	1,4
% г/г, с нач. года Номинальная	1,4 ²⁾ / 8,9 ³⁾	-1,6 ²⁾	-2,5 ²⁾ / 0,5 ³⁾	-4,0 ²⁾ / 2,6 ³⁾	-3,3 ²⁾ / 2,2 ³⁾	-2,7 ²⁾ / 1,8 ³⁾	-2,9 ²⁾ /2,1 ³⁾	$-2,7^{2)}/2,0^{3)}$	-2,5 ²⁾ / 1,9 ³⁾	-2,4 ²⁾ / 1,8 ³⁾	-1,7	-1,7	$0,1^{2)}/$ $6,8^{3)}$	2,4 ²⁾ / - 0,8 ³⁾	3,2 ²⁾ / 1,1 ³⁾	3,9 ²⁾ / 2,3 ³⁾	3,1 ²⁾ / 1,9 ³⁾	2,6 ²⁾ / 1,6 ³⁾	2,6 ²⁾ / 1,7 ³⁾	2,1 ²⁾ / 1,4 ³⁾	$\frac{1,6^{2)}}{0,9^{3)}}$	1,6 ²⁾ / 1,0 ³⁾
начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций																						
руб. % г/г	34422 6,0	35497 5,4	37899 7,5	39225 8,1	39679 6,9	41454 8,3	38073 7,0	37099 5,7	38047 7,4	38333 8,3	38848 8,4	51197 8,9	39017 13,4	40443 12,9	42364 11,3	43381 10,2	44076 10,2	45848 9,7	42413 10,2	41364 10,1	41774 ¹ 8,4 ¹⁾	42000 ⁴ 8,1 ⁴⁾
% г/г, с нач.года	-	5,8	6,5	6,9	6,8	7,1	7,0	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3	-	13,6	12,7	11,9	11,6	11,2	11,1	11,0	10,71)	10,44)
нач.года долл. США	574,1	607,9	652,3	695,1	694,1	716,9	638,1	621,9	659,5	664,0	659,3	873,8	687,2	711,9	742,8	717,9	708,5	731,1	674,5	625,9	617,51	637,4 ²⁾
Реальная начис- ленная заработна плата работников организаций (с учетом ИПЦ)																						
% г/г % г/г, с нач.	1,0	0,8	3,1	3,8	2,7	3,8	3,0	2,3	4,3	5,4	5,8	6,2	11,0	10,5	8,7	7,6	7,6	7,2	7,5	6,8	4,91)	4,44)
года Суммарная просроченная задолженность по	-	0,9	1,8	2,3	2,3	2,6	2,6	2,5	2,7	3,0	3,3	2,9	-	11,2	10,2	9,4	9,1	8,7	8,6	8,4	8,01)	7,64)
на конец периода	2020	2612	2625	2040	2221	2207	2455	2254	2205	2505	2122	2407	2676	2705	2000	2001	2010	2002	2200	2010	2120	2200
млн. рублей % м/м	3232 18,6	3613 11,8	3635 0,6	3848 5,9	3331 -13,4	3207 -3,7	3455 7,7	3354 -2,9	3387 1,0	3505 3,5	3123 -10,9	2487 -20,4	2676 7,6	2795 4,5	2860	3001 4,9	2818 -6,1	2803 -0,5	3389 20,9	3219 -5,0	3139 -2,5	3209 2,2
Прирост сбереже ний населения во вкладах и ценных бумагах, включая валюту ³⁾ , млрд. рублей	4,3	429,2	310,6		279,2	583,7			322,0			1253,3			402,9		187,6		275,8		38,9	442,2

ПОКАЗАТЕЛИ						201	7 год										2018	8 год				
Общая числен-	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	OKT.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	OKT.
ность безработ- ных, на конец периода ⁵⁾ , тыс. чел.	4290,0	4231,4	4111,8	4050,3	3945,0	3859,9	3906,9	3796,5	3819,3	3858,8	3886,6	3877,3	3917,8	3807,6	3808,2	3711,7	3608,2	3542,5	3602,5	3506,1	3433,7	3610,9
Численность официально зарегистрирован- ных безработных на конец периода	897,3	927,4	911,3	879,5	842,9	815,7	797,0	772,6	731,9	707,4	732,1	775,5	778,0	798,9	784,2	757,9	730,4	705,7	690,5	679,4	649,3	631,4
тыс. чел. Уровень безработицы (безработные к численности ЭАН), на конец периода, %																						
общей безрабо- тицы 5)	5,6	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1	4,9	5,0	5,0	5,1	5,1	5,2	5,0	5,0	4,9	4,7	4,7	4,7	4,6	4,5	4,74)
официально зарегистрирован- ной	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8
Экспорт товаров - всего млрд.																						
долл.США <u>ЦБ РФ</u> млрд.	25,4	25,8	31,3	26,1	28,3	29,5	24,7	29,1	30,8	31,6	33,4	37,5	33,6	31,3	36,6	36,0	36,6	36,4	34,4	37,4	38,4	38,8
долл.США ФТС России ²⁾ с нач. года	25,9	26,1	31,7	26,3	28,5	30,0	25,1	29,6	31,2	31,8	33,8	37,9	34,0	32,0	37,0	36,5	36,9	36,8	34,8	38,1	39,3	39,7
ЦБ РФ с нач. года	25,4	51,2	82,6	108,6	136,9	166,4	191,1	220,2	251,0	282,6	316,0	353,5	33,6	64,9	101,5	137,5	174,0	210,4	244,8	282,3	320,7	359,5
ФТС России ²⁾ % г/г	25,9	52,0	83,7	109,9	138,4	168,4	193,6	223,2	254,3	286,1	319,9	357,8	34,0	65,9	103,0	139,5	176,4	213,2	248,0	286,1	325,4	365,2
ЦБ РФ % г/г	48,3	28,2	35,1	19,9	28,2	22,9	10,0	25,9	21,4	27,6	26,0	20,3	32,1	21,2	16,9	38,0	29,4	23,2	39,5	28,7	24,8	22,9
ФТС России ²⁾ % г/г, с	46,9	28,5	35,0	19,3	28,5	23,6	10,6	26,9	21,1	25,8	24,7	19,4	31,2	22,6	16,9	38,9	29,5	22,7	38,4	28,8	26,1	24,8
нач.года Ц РФ % г/г, с	48,3	37,4	36,5	32,1	31,3	29,7	26,8	26,7	26,0	26,2	26,2	25,5	32,1	26,6	22,9	26,5	27,1	26,4	28,1	28,2	27,8	27,2
нач.года ФТС России ²⁾ в том числе	46,9	37,0	36,3	31,8	31,1	29,7	26,8	26,8	26,1	26,1	25,9	25,2	31,2	26,9	23,1	26,9	27,4	26,6	28,1	28,2	27,9	27,6
страны вне СНГ млрд. долл.США ЦБ РФ	22,3	22,4	27,3	22,2	24,2	25,1	20,9	25,0	26,4	26,8	28,6	32,1	29,7	26,9	31,8	31,3	31,9	31,7	29,8	32,7	33,8	33,9
млрд. долл.США ФТС России ²⁾	22,9	22,8	27,8	22,6	24,5	25,7	21,6	25,6	26,9	27,3	29,2	32,7	30,3	27,7	32,3	32,0	32,4	32,2	30,4	33,4	34,9	35,0
с нач. года ЦБ РФ	22,3	44,7	72,0	94,3	118,5	143,6	164,5	189,5	215,9	242,7	271,3	303,4	29,7	56,5	88,3	119,6	151,5	183,2	213,1	245,8	279,6	313,5
с нач. года ФТС России ²⁾	22,9	45,7	73,5	96,1	120,6	146,3	167,9	193,5	220,5	247,7	277,0	309,7	30,3	57,9	90,3	122,3	154,7	186,9	217,3	250,7	285,6	320,7
% г/г ЦБ РФ	49,8	28,8	37,2	19,9	28,8	22,0	8,1	27,1	20,9	28,1	25,8	18,8	33,0	19,9	16,5	40,5	31,9	26,4	42,5	30,8	28,1	26,4
% г/г ФТС России ²⁾	47,6	28,9	36,8	19,4	28,1	22,1	8,7	27,5	20,5	25,5	24,7	17,7	32,4	21,3	16,4	41,4	32,1	25,5	40,8	30,3	29,5	28,4
% г/г, с нач.года Ц РФ	49,8	38,5	38,0	33,2	32,3	30,4	27,0	27,0	26,3	26,5	26,4	25,5	33,0	26,4	22,7	26,9	27,9	27,6	29,5	29,7	29,5	29,2
% г/г, с нач.года ФТС России ²⁾	47,6	37,6	37,3	32,6	31,7	29,9	26,7	26,8	26,0	26,0	25,8	24,9	32,4	26,8	22,9	27,3	28,2	27,8	29,4	29,5	29,5	29,5
Импорт товаров ¹ - всего																						
млрд. долл.США ЦБ РФ	13,6	15,5	19,0	18,3	19,6	20,8	20,8	22,4	20,6	21,5	21,9	24,1	16,7	19,1	21,6	20,8	21,4	21,1	21,0	21,6	20,0	21,5
млрд. долл.США ФТС России ²⁾	12,9	14,7	17,8	17,4	18,9	20,1	20,0	21,6	19,5	20,6	20,9	23,1	15,6	18,4	20,7	19,9	20,6	20,5	20,4	20,8	18,7	20,2
с нач. года ЦБ РФ	13,6	29,1	48,1	66,3	86,0	106,8	127,6	150,0	170,6	192,1	214,0	238,1	16,7	35,8	57,4	78,2	99,6	120,8	141,8	163,4	183,4	204,9
с нач. года ФТС России ²⁾	12,9	27,6	45,4	62,8	81,7	101,7	121,7	143,3	162,9	183,5	204,4	227,5	15,6	34,0	54,7	74,6	95,2	115,6	136,0	156,8	175,5	195,7
% г/г ЦБ РФ	38,3	20,3	23,7	20,8	36,0	30,0	29,1	21,5	14,5	18,3	24,3	23,5	22,4	23,5	13,9	13,9	9,1	1,7	0,9	-3,5	-2,9	0,0
% г/г ФТС России ²⁾ % г/г, с	41,5	20,7	21,0	19,8	37,5	31,3	29,7	22,1	14,0	18,6	25,2	25,1	21,3	25,1	16,0	14,4	8,9	2,0	2,0	-3,7	-4,3	-1,7
нач.года Ц РФ % г/г, с	38,3	28,1	26,4	24,8	27,2	27,7	27,9	26,9	25,3	24,5	24,5	24,4	22,4	23,0	19,4	17,9	15,9	13,1	11,1	8,9	7,5	6,7
нач.года ФТС России ²⁾ в том числе	41,5	29,6	26,1	24,3	27,1	27,9	28,2	27,2	25,5	24,7	24,7	24,8	21,3	23,3	20,4	18,8	16,5	13,7	11,7	9,4	7,8	6,7
страны вне СНГ																						
млрд. долл.США ЦБ РФ	12,0	13,7	16,9	16,3	17,4	18,6	18,7	20,3	18,4	19,2	19,6	21,8	14,8	17,1	19,3	18,5	19,1	18,8	18,8	19,4	17,9	19,1

						201	7 год										2018	8 год				$\overline{}$
ПОКАЗАТЕЛИ	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	OKT.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	OKT.
млрд. долл.США ФТС России ²⁾	11,3	13,0	15,8	15,4	16,7	17,9	17,9	19,5	17,4	18,4	18,7	20,7	13,8	16,4	18,4	17,6	18,3	18,1	18,2	18,6	16,9	18,1
с нач. года ЦБ РФ	12,0	25,7	42,6	58,9	76,3	94,9	113,6	133,8	152,2	171,4	191,0	212,8	14,8	31,9	51,2	69,7	88,8	107,6	126,4	145,8	163,8	182,9
с нач. года ФТС России ²⁾	11,3	24,3	40,0	55,4	72,1	90,0	107,9	127,4	144,8	163,2	181,9	202,6	13,8	30,2	48,6	66,2	84,5	102,6	120,8	139,4	156,3	174,3
% г/г ЦБ РФ	35,7	18,2	22,5	22,8	36,8	31,5	29,5	22,2	14,1	18,6	24,9	24,6	23,1	24,7	14,2	13,7	9,3	1,3	0,9	-4,1	-2,4	-0,7
% г/г ФТС России ²⁾	38,1	17,9	19,0	21,5	38,1	32,5	29,8	22,5	13,0	18,7	25,1	25,6	22,0	26,8	16,5	14,5	9,2	1,5	1,5	-4,6	-3,1	-1,9
% г/г, с нач.года Ц РФ	35,7	25,8	24,5	24,0	26,7	27,6	27,9	27,0	25,3	24,5	24,5	24,6	23,1	24,0	20,1	18,3	16,3	13,4	11,3	9,0	7,6	6,7
% г/г, с нач.года ФТС России ²⁾	38,1	26,6	23,4	22,9	26,1	27,3	27,7	26,9	25,1	24,3	24,4	24,5	22,0	24,5	21,4	19,5	17,1	14,0	11,9	9,4	7,9	6,8
Сальдо торгового баланса ¹⁾																						
млрд. долл.США ЦБ РФ	11,8	10,3	12,3	7,8	8,6	8,8	3,8	6,7	10,2	10,1	11,5	13,4	16,9	12,2	15,0	15,2	15,1	15,3	13,4	15,8	18,5	17,3
млрд. долл.США ФТС России ²⁾	13,0	11,4	13,9	8,9	9,6	10,0	5,2	8,0	11,6	11,2	12,9	14,8	18,4	13,6	16,4	16,6	16,3	16,4	14,4	17,3	20,6	19,5
с нач. года ЦБ РФ	11,8	22,1	34,5	42,3	50,9	59,7	63,5	70,2	80,4	90,5	102,0	115,4	16,9	29,1	44,1	59,2	74,4	89,6	103,0	118,8	137,3	154,6
с нач. года ФТС России ²⁾	13,0	24,4	38,2	47,1	56,7	66,7	71,9	79,8	91,5	102,7	115,5	130,3	18,4	31,9	48,3	64,9	81,2	97,6	112,0	129,3	149,9	169,5
в том числе страны вне СНГ																						
млрд. долл.США ЦБ РФ	10,3	8,7	10,4	6,0	6,8	6,5	2,3	4,7	8,0	7,6	9,0	10,3	14,9	9,8	12,5	12,7	12,9	12,9	11,0	13,3	15,9	14,8
млрд. долл.США ФТС России ²⁾	11,6	9,9	12,0	7,2	7,8	7,8	3,7	6,1	9,5	8,9	10,6	12,0	16,5	11,2	14,0	14,3	14,2	14,1	12,2	14,8	18,0	16,9
с нач. года ЦБ РФ	10,3	19,0	29,4	35,4	42,1	48,7	50,9	55,7	63,7	71,3	80,3	90,6	14,9	24,7	37,2	49,9	62,8	75,7	86,7	99,9	115,8	130,6
с нач. года ФТС России ²⁾	11,6	21,4	33,4	40,7	48,5	56,3	60,0	66,1	75,6	84,5	95,1	107,1	16,5	27,7	41,7	56,1	70,2	84,3	96,6	111,3	129,3	146,4
Официальный курс долл.США к рублю, на конец периода, рубль/долл.США	60,2	57,9	56,4	57,0	56,5	59,1	59,5	58,7	58,0	57,9	58,3	57,6	56,3	55,7	57,3	62,0	62,6	62,8	62,8	68,1	65,6	65,8

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 ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Ва1 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-НОЯБРЕ 2018 ГОДА³

На фоне федеральных показателей социально-экономического развития показатели Республики Башкортостан и, особенно, г.Уфы выглядят достаточно позитивно.

Таблица 2. Ключевые индикаторы социально-экономического развития Республики Башкортостан (темпы роста, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	ноя	брь 2017		брь 2018
Показатели	значени	накопленный итог	значение	накопленный итог
Индекс промышленного производства (B, C, D, E)	101,9	102,3	100,2	103,1
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства»	103,9	103,2	91,5	100,0
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых»	99,7	100,1	117,9	109,2
Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»	89,4	103,6	114,6	102,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий	128,4	103,5	114,2	98,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	100,8	91,6	91,7	84,6
Ввод в действие жилых домов	69,5	85,9	144,0	94,1
Оборот розничной торговли	104,0	102,0	103,4	102,4
Оборот общественного питания	101,5	100,3	100,8	100,3
Объем платных услуг населению	99,9	99,5	100,2	100,2
Индекс потребительских цен	101,4	103,0	103,7	102,1
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости	86,1		94,2	
Реальные располагаемые доходы населения*	94,5	98,9	101,5	96,3
Реальная заработная плата*	106,0	103,3	106,0	107,2

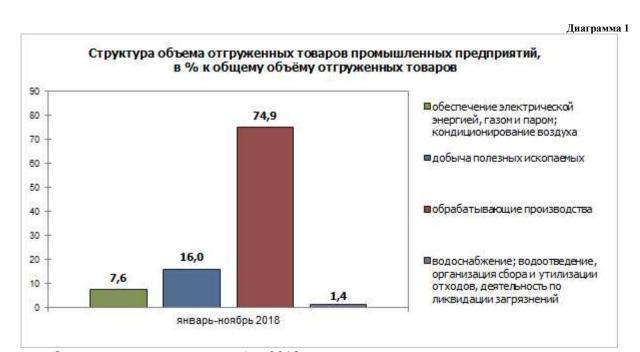
Промышленность

По данным Башкортостанстата, за январь-ноябрь 2018 года объем отгруженных товаров промышленных видов экономической деятельности (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений) оценивается в 1551,7 млрд. рублей или 70,7% в суммарном объеме отгруженных товаров республики.

По сравнению с предыдущим годом объем отгруженных товаров промышленных предприятий вырос на 17,1%.

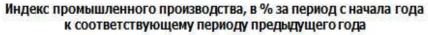
Рост в обрабатывающих производствах составил 17,7%, в структуре объема отгруженных товаров промышленных организаций доля обрабатывающих производств выросла до 74,9%.

³ https://economy.bashkortostan.ru/dejatelnost/makrojekonomika/analiz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rb/ekonomicheskiy-barometr/



За период с января по ноябрь 2018 года промышленное производство выросло на 3,1%, в т.ч. в «Добыче полезных ископаемых» – рост на 9,2%.

Диаграмма 2



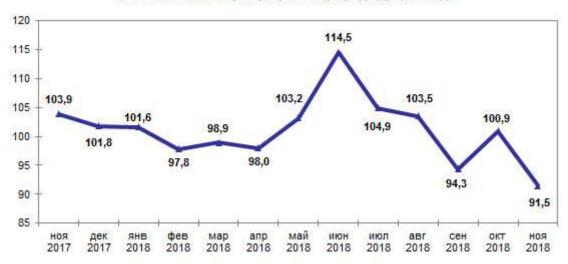


Динамика добычи полезных ископаемых, в % к соответствующему месяцу предыдущего года



Диаграмма 4

Динамика по обрабатывающим производствам, в % к соответствующему месяцу предыдущего года



Сельское хозяйство

За ноябрь 2018 года зафиксирована позитивная динамика производства продукции сельского хозяйства. Прирост за ноябрь 2018 года сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составляет 14,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

В регионе имеет место негативная тенденция сокращения поголовья крупного рогатого скота.

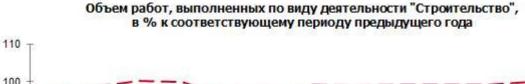


Строительство

В январе-ноябре 2018 года снижение объёма работ по виду деятельности «Строительство» составило 15,4% к аналогичному периоду прошлого года, при этом жилищное строительство выросло в январе-ноябре 2018 года на 44,0% по сравнению с прошлым годом.

В январе-ноябре 2018 года предприятиями и организациями всех видов экономической деятельности произведены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 154 699,5 млн. рублей (включая объёмы работ, выполненных организациями других областей на территории республики). По сравнению с прошлым годом объём строительных работ уменьшился на 8,3% (в сопоставимой оценке).

Диаграмма 6



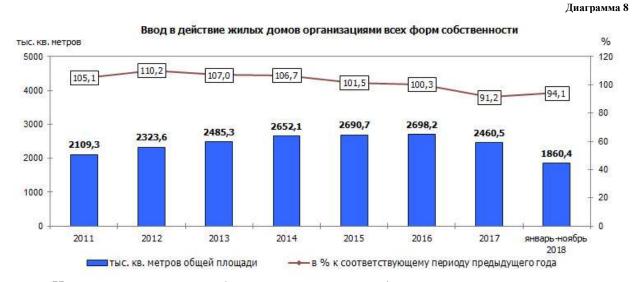




На конец ноября 2018 года строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 12 910,2 млн. рублей.

Жилищное строительство

За январь-ноябрь 2018 года за счет всех источников финансирования введено жилых домов общей площадью 1 860,4 тыс. кв. метров, что составило 94,1% к уровню аналогичного периода предыдущего года и по сравнению с ноябрем 2017 года — 144,0%.



Из введённого по республике жилья за счёт собственных и заёмных средств населением построено 69,5% площади.

КИПКИФНИ

По данным Росстата, за ноябрь 2018 года инфляция на потребительском рынке Российской Федерации составила 3,4% к декабрю предыдущего года. Относительно показателя годом ранее (2,1%) инфляция ускорилась в 1,6 раза.

В ноябре 2018 года рост цен на продовольственные товары по Российской Федерации составил 2,9% к декабрю предыдущего года против 0,5% год назад. На непродовольственные товары рост цен в ноябре 2018 года составил 3,9% к декабрю предыдущего года (год назад 2,4%).

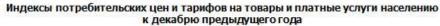




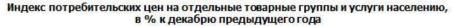
Диаграмма 10

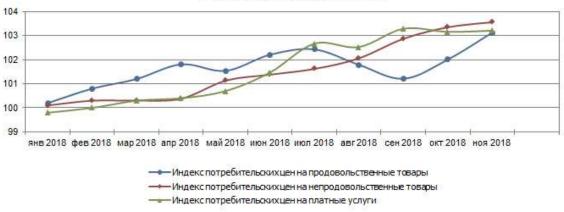
Индексы потребительских цен и тарифов на товары и платные услуги населению к предыдущему периоду



Сводный индекс потребительских цен по республике в ноябре 2018 года уменьшился по отношению к аналогичному месяцу предыдущего года на 0,4%.

Диаграмма 11





В ноябре 2018 года по сравнению с декабрем предыдущего года цены на продовольственные товары, включая алкогольные напитки, выросли на 3,1% (в аналогичном периоде прошлого года – на 0,2%).

За ноябрь 2018 года прирост цен на продовольственные товары составил 3,6%, что в 7,3 раза выше, чем прирост цен за прошлый год (0,5%). На непродовольственные товары прирост составил 3,8%, что в 2,9 раза выше, чем прирост цен за прошлый год (1,3%).

Стоимость минимального набора продуктов питания на конец ноября 2018 года составила по республике 3 525,6 рублей и выросла за месяц на 1,8%. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года стоимость набора выросла на 2,5%.

Рост цен на платные услуги составил в ноябре 2018 года 3,9%, в аналогичном периоде предыдущего года – 3,3%. Среди платных услуг рост показали тарифы на жилищно-коммунальные услуги – за ноябрь 2018 года в среднем на 4,2%.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СПРОС

Инвестиции в основной капитал

В Республике Башкортостан за III квартал 2018 года объём инвестиций в основной капитал снизился к соответствующему периоду прошлого года на 2,0%, в то время как по России, в целом, вырос на 4,1%.

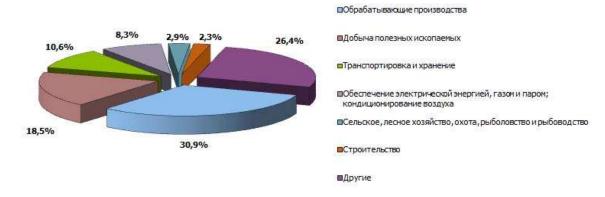
В III квартале 2018 года освоено 99 522,7 млн. рублей инвестиций в основной капитал – 98,0% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

Диаграмма 12



Диаграмма 13

Распределение инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности организаций в III квартале 2018 года

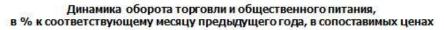


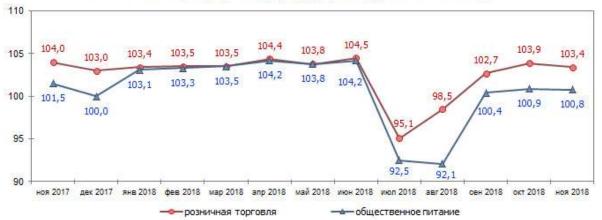
Основная доля инвестиций в основной капитал в III квартале 2018 года формировалась организациями по видам экономической деятельности: обрабатывающие производства (30,9% в общем объёме инвестиций в основной капитал) и добыча полезных ископаемых (18,5%).

Ситуация на потребительском рынке

В январе-ноябре 2018 года наблюдался рост оборота розничной торговли, который составил 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года. При этом в ноябре 2018 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года оборот вырос на 3,4%.

Диаграмма 14





В январе-ноябре 2018 года рынок платных услуг населению вырос на 0,2% по сравнению с прошлым годом. Населению оказано платных услуг в целом по Республике Башкортостан на сумму 236 662,1 млн. рублей.

Таблица 3

D	05	В	% к
Виды услуг	Объем, млн. рублей	итогу	2017 г.
бытовые	28335,3	12,0	102,7
транспортные	38017,7	16,1	103,3
жилищные	16975,8	7,2	102,3
коммунальные	47938,0	20,3	97,7
учреждений культуры	2368,5	1,0	98,8
туристские	5688,6	2,4	99,8
гостиниц	4526,8	1,9	101,0
физической культуры и спорта	1816,2	0,8	116,1
медицинские	25516,7	10,8	100,5
санаторно-оздоровительные	4399,1	1,9	93,5
ветеринарные	416,4	0,2	103,3
правового характера	1635,9	0,7	141,0
в системе образования	20568,9	8,7	99,3

В январе - ноябре 2018 года отмечено снижение объёмов предоставления услуг по видам: коммунальные услуги на 2,3%, услуги учреждений культуры на 1,2%, туристские услуги на 0,2%, санаторно-оздоровительные услуги на 6,5%, услуги в системе образования на 0,7%.

Рост отмечен по видам: бытовые услуги на 2,7%, транспортные услуги на 3,3%, жилищные услуги на 2,3%, услуги гостиниц на 1,0%, услуги физической культуры и спорта на 16,1%, медицинские услуги на 0,5%, ветеринарные услуги на 3,3%, услуги правового характера на 41,0%.

МАКРОЭКОНОМИКА

Государство. Бюджет и налоговые поступления

По данным Федерального Казначейства, за январь-ноябрь 2018 года консолидированный бюджет исполнен с профицитом в сумме 36 428,4 млн. рублей.

Сведения об исполнении основных плановых показателей консолидированного бюджета Республики Башкортостан по итогам ноября 2018 года представлены в таблице:

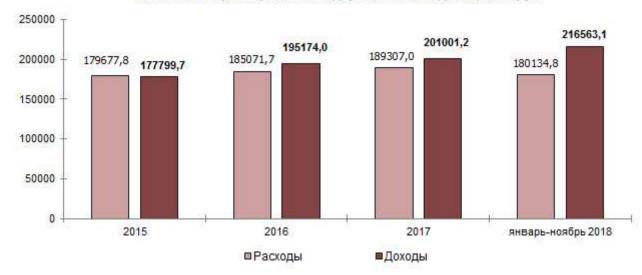
Таблица 4

			тиолици т
Показатель	План, млн. руб.	Исполнено, млн. руб.	Процент исполне- ния бюджета, %
Доходы	220 354,6	216 563,1	98,3
Расходы	229 940,0	180 134,8	78,3
Результат исполнения бюджета (профицит (+) / дефицит (-)), млн. руб	-9 585,5	36 428,4	

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в январе-ноябре 2018 года доходы консолидированного бюджета увеличились на 41 391,7 млн. рублей (на 23,6%) и составили 216 563,1 млн. рублей.

Диаграмма 15

Основные параметры консолидированного бюджета, млн. руб.



Доходы от использования государственного и муниципального имущества (аренда, проценты по кредитам), по данным Федерального Казначейства, увеличились на 81,4%, поступления по налогу на доходы физических лиц увеличились на 11,6%, по налогу на прибыль — на 60,7%, поступление акцизов уменьшились на 3,5%, безвозмездных поступлений увеличились на 4,8%.

На 1 декабря 2018 года в бюджеты всех уровней поступило налоговых и неналоговых платежей на сумму 182 720,3 млн. руб., из них 99,9% — в консолидированный бюджет Республики Башкортостан.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней выросло на 27,9%.

Предприятия. Прибыль. Неплатежи

По имеющимся данным статистики, в январе-октябре 2018 года сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций Республики Башкортостан составил 203 010,0 млн. рублей (в январе-октябре 2017 года — 144 787,0 млн. рублей).

С убытками отчетный период завершили 25,3% всех организаций республики. Сальдированный финансовый результат организаций в разрезе видов экономической деятельности представлен на диаграммах:

Сальдированный финансовый результат по виду деятельности "Обрабатывающие производства" нарастающим итогом с начала года, млн. рублей

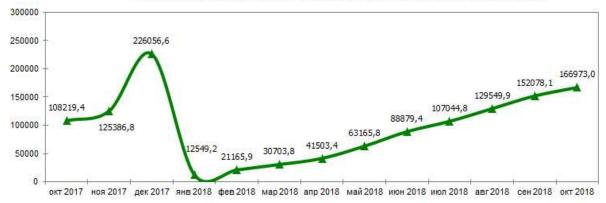


Диаграмма 17

Сальдированный финансовый результат по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" нарастающим итогом с начала года, млн. рублей

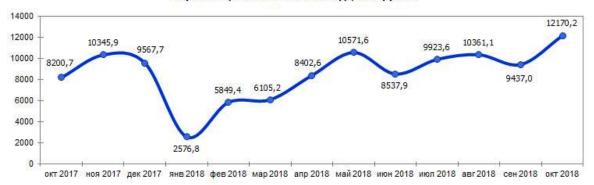
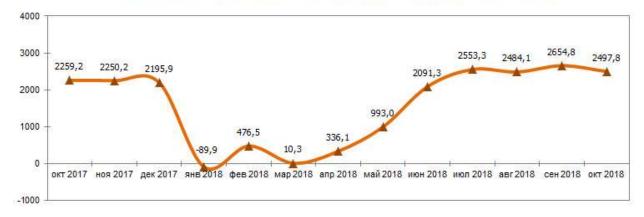


Диаграмма 18

Сальдированный финансовый результат по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" нарастающим итогом с начала года, млн. рублей



Население. Финансы населения. Задолженность по заработной плате

Реальные располагаемые доходы населения Республики Башкортостан (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в октябре 2018 года, по оценке, увеличились на 1,5% к соответствующему периоду прошлого года. С начала года их сокращение составило 3,7%.

В расчёте на одного жителя республики денежный доход в октябре 2018 года составил 33 270,0 рублей.



Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-октябре 2018 года составила 32 330,0 рублей и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 9,3%. За январь-октябрь 2018 года относительно аналогичного периода прошлого года реальная заработная плата увеличилась на 7,2%, по сравнению с октябрем 2018 года увеличилась на 6,0%.



Диаграмма 20



По данным статистики, просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2018 года составила 25 823,0 тыс. рублей.

По состоянию на 1 ноября 2018 года размер просроченной задолженности в расчёте на одного работника составлял по наблюдаемому кругу организаций 62 374,0 рублей.

В III квартале 2018 года средний размер назначенных месячных пенсий составил 12 829,1 рублей.

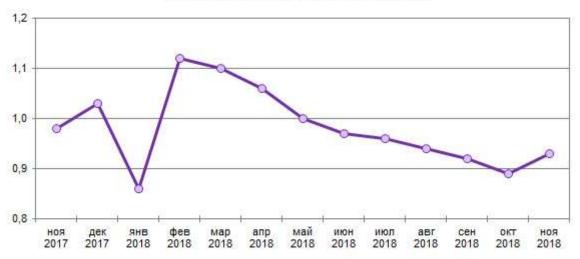
РЫНОК ТРУДА

В ноябре 2018 года численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, составила 20,0 тыс. человек. Из числа обратившихся были признаны безработными 18,5 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы в ноябре 2018 года составляет 0.9% к численности экономически активного населения, в ноябре 2017 года -1.0%.

Численность безработных граждан, рассчитанная по методологии МОТ, в ноябре 2018 года составила 95,2 тыс. человек, что в 0,9 раз меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 4,9%.

Диаграмма 21





2.4.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. У Φ А 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.

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

⁴ http://ufacity.info/history/info/. На дату составления обзора более актуальная информация ао г.Уфа отсутстствует во всех источниках.



Деятельность промышленного производства города Уфы в 2017 г. характеризовалась стабильной, положительной динамикой. Темп роста объема отгруженных товаров собственного производства к предыдущему году составил 116,3%. Об этом в ходе очередного оперативного совещания в муниципалитете 3 апреля 2018 года сообщила начальник отдела государственной статистики в городе Уфа Оксана Даянова.

В целом, объем отгруженной продукции крупными и средними промышленными предприятиями города Уфы в 2017 году сложился в размере 750,5 миллиарда рублей. Это второй показатель среди российских городов-миллионников с разницей между лидером (г. Омск 752,1 млрд. руб) и Уфой в 1,6 млрд.рублей.

Общая экономическая ситуация 2015-2016 гг. и снижение деловой активности строительных организаций в значительной степени повлияли на результаты жилищного строительства. В 2017 году за счет всех источников финансирования в столице введено в действие 10 375 квартир общей площадью 675 355 кв. метров. Среди городовмиллионников Российской Федерации по общему объему вводимого жилья в 2017 году Уфа на 8 позиции.

Объем инвестиций в основной капитал, направленный на развитие экономики г. Уфы по крупным и средним предприятиям города составил, по предварительным данным, 55 % от общереспубликанского объема инвестиций и сложился в сумме 91,1 млрд. рублей.

Доминирующим источником формирования инвестиций крупных и средних организаций являлись собственные средства предприятий и организаций, на их долю пришлось 3/4 объема всех инвестиций. 1/4 объема инвестиций составили привлеченные источники финансирования, из которых одна третья часть приходится на финансирование из бюджета (всех уровней), и одна третья часть приходится на инвестиции организаций и населения для долевого строительства и кредиты банков.

⁵ http://www.ufacity.info/press/news/282714.html

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер **b**»

Восстановление темпов роста экономики положительно сказалось на динамике индикаторов уровня жизни населения. Среднемесячная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям города сложилась за 2017 год в сумме 42 313 рублей. По всем видам экономической деятельности среднемесячная заработная плата одного работника за 2017 г. сложилась выше уровня 2016 года за исключением вида - административная деятельность и сопутствующие дополнительные услуги.

Лидерами по уровню заработной платы остаются отрасли по добыче полезных ископаемых, топливно-энергетического комплекса и финансовой деятельности.

Благодаря улучшению экономической ситуации в городе Уфа в 2017 году значительно снизилась напряженность на рынке труда. Количество обратившихся в центры занятости Уфы за содействием в поиске подходящей работы сократилось к уровню 2016 года на 7,8%. Более чем на 1000 человек (или на 16,4%) сократилось количество зарегистрированных безработных. Уровень безработицы за 2017 год сократился с 1,03% в начале года до 0,86% к концу года. Количество трудоустроенных граждан составило 17 810 человек.

Потребность организаций в работниках, заявленная в службу занятости работодателями города на 1 января 2018 г. составила 17 668 человек, что в 3,5 раза выше числа официальных безработных. Из общего количества вакансий, которыми располагали службы занятости, 68,9 % составляла потребность по рабочим профессиям.

Сочетание низкого роста инфляции (101,6%), роста реальной заработной платы населения (105,2%) и улучшения ситуации на рынке труда привело к росту покупательского спроса населения и, как следствие, к росту товарооборота. За 2017 год розничный товарооборот в городе Уфа достиг 465,3 млрд. рублей, а темп роста в сопоставимых ценах составил 104,1%. Это выше чем в Российской Федерации (101,2%) и по Республике Башкортостан (102,1%).

Положительные тенденции в развитии экономики города Уфы обусловил, и рост объема балансовой прибыли предприятий в 2,1 раза. За январь-декабрь 2017 года крупными и средними предприятиями получено прибыли (сальдированный финансовый результат) в действующих ценах на сумму на 226,8 млрд. рублей. Прибыль возросла на предприятиях производства пищевых продуктов, производства кокса и нефтепродуктов, производства транспортных средств и оборудования, ремонт монтаж машин и оборудования, деятельности в области информации и связи, предприятий в области профессиональной, научной деятельности.

В городах-миллионниках РФ отмечен более сдержанный рост прибыли организаций, и столица республики здесь занимает лидирующую позицию.

Одним из значимых итогов года — это сохранение демографических тенденций в городе Уфа. В течение 2017 года в столице республики городе Уфа родилось 14 556 детей. Количество умерших за 2017 год в городе составило 12 186 человек. С учетом миграционного прироста численность населения возросла на 5 407 человек и по предварительной оценке Росстата на 1 января 2018 года численность постоянного населения городского округа город Уфа составила 1 131 429 человек.

- На федеральном уровне город Уфа очень высоко оценивается. Достаточно проанализировать результаты, чтобы понимать, как город живет и развивается. Немногие города Российской Федерации могут похвастаться такими показателями. При этом в официальной статистике мы еще не учитываем так называемую серую экономику, в которой находится подавляющее количество малого и среднего бизнеса, - отметил глава Администрации ГО г. Уфа Ирек Ялалов комментируя доклад. По итогам⁶ 9 месяцев 2018 года Уфа сохраняет свои позиции среди городовмиллионников, по прежнему, вторые по объему отгруженных товаров собственного производства промышленными предприятиями - 673,5 млрд.рублей (первую позицию занимает Омск с объемом в 690,0 млрд.рублей). Сальдированный финансовый результат предприятий города за 9 месяцев текущего года сложился в сумме 144,7 млрд.рублей, что является наибольшим, а именно - первым показателем среди городов-миллионников. Размер среднемесячной заработной платы крупных и средних предприятий города Уфа за январь-сентябрь текущего года составил 45377 рублей, и Уфа входит в тройку городовмиллионников с наибольшим размером среднемесячной заработной платой, уступая только Екатеринбургу — 49891 рубль, и Красноярску — 48766 рублей. Объем инвестиций в основной капитал предприятиями города за 9 месяцев текущего года составил 57,3 млрд.рублей, и это четвертый показатель среди городов-миллионников после Казани (71,9 млрд.руб.), Екатеринбурга (69,6 млрд.руб.) и Перми (60,9 млрд.руб.).

Также начальник городского отдела госстатистики Оксана Даянова сообщила, что средний возраст жителей столицы Башкортостана составляет 37,8 лет, относительно Уфа является городом молодых.

- Мы видим текущую позицию нашего города в сравнении с крупными городами России. Достигнуты неплохие показатели социально-экономического развития, но нам нужно двигаться вперед, есть моменты, над которыми нам нужно еще поработать, - резюмировал в свою очередь глава Администрации ГО город Уфа Ульфат Мустафин.

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 (по дате создания) является прогноз⁷, приведенный в рамках обзора «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года». Прогноз опубликован 01 октября 2018 г. Основные выдержки приведены ниже.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально - экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ No 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации.

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101

⁶ https://www.ufacity.info/press/news/307344.html

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,7%. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18% до 20% оценивается в 1,3 п.п.

Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масшта-бу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1% г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019г. составит 4,3% г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4% (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8% г/г).

Таблица 5

		Основі	ные пока	затели пј	рогноза с	оциальн	о-экономі	ического ј	развития
Показатель	Единица	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Показатель	измерения					прогно	3		
Цена на нефть, долл. за баррель		53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
Индекс потребительских цен									
на конец года	% к декабрю	102,5	103,4	104,3	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	103,7	102,7	104,6	103,4	104,0	104,0	104,0	104,0
Валовый внутренний продукт									
Номинальный объем	млрд. руб.	92037	101164	105820	110732	118409	126998	136745	147173
Темп роста	% Γ/Γ	101,5	101,8	101,3	102,0	103,1	103,2	103,3	103,3
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	105,2	108,0	103,3	102,6	103,7	103,9	104,2	104,2
Объем отгруженной продукции (работ.									
услуг)									
Номинальный объем	млрд. руб.	59165	69502	74638	79380	84750	91106	98142	105981
индекс промышленного производства	% Γ/Γ	102,1	103,0	102,4	102,7	103,1	103,1	103,2	103,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому	% г/г	108.4	114.1	104.9	103.6	103.6	104.2	104.4	104.5
кругу предприятий)	/0 1/1	100,4	114,1	104,9	103,0	103,0	104,2	104,4	104,5
Продукция сельского хозяйства									
Темп роста	% г/г	102,4	101,1	101,3	101,6	101,9	102,2	102,5	102,9
Индекс-дефлятор	% г/г	100,3	100,2	103,9	103,3	103,4	103,6	103,9	104,1
Инвестиции в основной капитал									
Номинальный объем	млрд. руб.	15967	17241	18671	20966	23362	25989	28878	32005
Темп роста	% г/г	104,4	102,9	103,1	107,6	106,9	106,6	106,4	106,1
Индекс-дефлятор	% г/г	103,7	104,9	105,0	104,4	104,2	104,3	104,4	104,4
к ВВП	%	17,3	17,0	17,6	18,9	19,7	20,5	21,1	21,7
доля инвестицей в основной капитал	%	21,0	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4
Оборот розничной торговли									
Номинальный объем	млрд. руб.	29813	31433	33440	35281	37650	40134	42850	45796
Темп роста	% Γ/Γ	101,3	102,9	101,7	102,0	102,6	102,6	102,7	102,8

Вироск-хофантор % г/г 144,0 102,5 104,0 103,0 104,0 103,0 104,0 104,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 105,0 104,0 104,0 105,0 104,0 1	Показатель	Единица	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
в ВВП % 3.34 31,1 31,6 31,9 31,8 31,6 31,3 31,1 Облем палатых услуг населению мард. руб. 9211 9823 10499 11134 11915 2273 13659 14613 Пени роста % г.б. 101,4 102,5 104,0 101,4 104,4 104,3 104,2 104,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 90,0 100,0 100,0 100,0 90,0 100,0 100,0 100,0 100,0 100,0 90,0 100,0	V	измерения	104.0	102.5	104.6	102.4			104.0	104.0
Объем платитих услуг населению март руб 9211 9833 10499 1134 1915 2175 13699 1461 Номплатитий объем % г/г 101.4 102.5 101.6 101.9 102.5 102.7 102.8 103.0 102.1 104.0 103.2 102.1 104.0 104.0 104.0 100.1 100.1 100.1 100.1 100.1 100.1 100.1 100.1 100.0 100.1 100.0							_			
Номинальная объем марад руб. 9211 9823 10499 11134 1915 12757 13659 14643 10341 10341 10341 10342 10341 10342		70	32,4	31,1	31,0	31,9	31,6	31,0	31,3	31,1
Темпроста % г/г 101.4 102.5 101.6 01.9 01.5 102.7 102.8 103.0 к ВВП % 10.0 9.7 9.9 10.1 10.1 10.0 10.0 9.9 10.1 10.1 10.0 10.0 9.9 10.1 10.1 10.0 10.0 9.7 10.3 10.1 10.0 10.0 9.7 10.3 10.1 10.0 10.0 9.7 10.3 10.1 10.0 10.0 9.7 10.3 10.1 10.0 10.0 9.7 10.3 10.1 10.0 10.0 10.0 9.7 10.3 10.1 10.0 1	Номинальный объем	мпри руб	9211	0823	10/199	1113/	11015	12757	13650	1/16/13
Инвесе-кефаитер % r/r 105.2 104.0 105.2 104.1 104.4 104.3 104.2 104.1 108 101 100 100 90										
в ВВП прибыль по всем видам деятельности 95 10.0 9.7 99.9 10.1 10.1 10.0 20.0 22.0			,					- ,-		,-
Прибавать по весем мацяля деятельности мерд. руб. 10690 1713 17745 18377 19638 21125 2033 23430 1071 1711 17								,		_
Темп роста % г/г 102,3 103,2 103,6 103,1 107,3 107,6			- , -						- , -	
к ВВП (прибыль прибыльных организаций для нелей бухгантерского учета мгрд руб. 22169 23252 24148 2.997 2603 2809 3007 3315 Прибыль прибыльных организаций для нелей бухгантерского учета % г/г 103,4 103,9 103,5 107,2 107,5 107,3 107,3 107,2 к ВВП % г/г 103,4 103,9 103,5 107,2 107,5 107,3 107,2 107,3 107,2 107,3 107,2 107,3 107,2 107,3 107,2										
выенб сухнагтерского учета мира. руб. 2210 2222 2418 2420 2236 22.6 22.6 22.7 22.6 22.7 22.6 22.8 22.6 22.6 22.6 22.7 22.6 22.6 22.6 22.7 22.6 22.6 22.6 22.7 22.6 22.6 22.6 22.7 22.6 22.6 22.6 22.7 22.6 22.6 22.6 22.7 22.6 22.6 22.6 22.7 22.6		%	18,0	16,9	16,8	16,5	16,6		16,6	16,5
Темпроега % г/г 103.4 104.9 103.5 107.2 107.5 107.3 107.2 22.6 22.5 22.6 22.5 22.6 22.5 22.6 22.5 23.7 10.9 <td></td> <td>млрд. руб.</td> <td>22169</td> <td>23252</td> <td>24148</td> <td>24997</td> <td>26803</td> <td>28809</td> <td>30907</td> <td>33145</td>		млрд. руб.	22169	23252	24148	24997	26803	28809	30907	33145
ВВП 96 24,1 23,0 22,8 22,6 22,7 22,6 22,5 22,5 22,6 22,7 22,6 22,5 23,1 23,7 10377 11345 17,6 17,7 103,7		% Γ/Γ	103.4	104 9	103.9	103.5	107.2	107.5	107.3	107.2
Марритевация Мар										
Темпроста к ВВП 96 г/г м 107.4 108.1 108.1 108.5 108.7 109.1 109.3 109.5 Средистодовая стоимость дмортизируемого рязущества мард. руб. 105181 113683 122756 133145 144731 157862 172873 188993 Темп роста к ВВП 96 г/г 108.7 108.1 108.0 108.5 108.7 109.1 109.3 109.5 К ВВП 96 г/г 108.7 108.1 108.0 108.5 108.7 109.1 109.3 109.5 Номанальная объем мард, руб. 20821 22811 24208 22576 273.8 29213 31314 33544 Номинальная вачисисника среднеживае дележивае дележивае дележивае дележивае дележивае доходы 96 г/г 106.7 490.6 108.9 105.4 106.6 106.6 106.6 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2 107.2										
к ВВП % 6.9 6.8 7.0 7.2 7.3 7.5 7.6 7.7 Горениегодовая стоимость амортинируемого мундества % г/г 108,11 113683 122756 133145 144731 157862 172573 188993 Темп роста % г/г 108,7 108,1 108,0 108,5 108,7 109,1 109,3 109,5 к ВВП Мом заработной платы работников организаций % г/г 106,3 106,4 106,5 106,8 107,0 107,2 122,2 124,3 126,2 128,4 Номинальнай поста маработнах выта работников организаций % г/г 106,3 109,6 106,1 105,6 106,8 107,0 107,2 107,1 107,1 106,0 106,8 107,0 107,2 107,1 107,1 102,2 22,9 22,3 22,1 23,1 23,0 22,5 22,9 22,8 10,2 107,1 107,2 107,1 102,2 107,3 107,1 107,1 102,2 100,3										
Среднего-долая стоимость амортизируемого руб. морт. руб. 105181 113683 122756 133145 144731 157862 172573 188999 172574 188991 18891 188991 188991 18891 188991 18891 188991 18891 18891 188991 18891 188991 188991 188991 188991 1					,			,		
Темп роста к ВВП % г/г к ВВП 108,7 (108), 1 (108,0) 108,5 (108,7) 109,1 (109,3) 109,3 (109,3) 109,3 (109,3) 12,8 (128,4) Фоил заработной платы работников организаций и проста мирл, руб. 20821 (228) 22811 (24208 (257,6) 27308 (2913 (313)) 3131 (3354) Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций % 72.6 (22.5) 22.9 (22.5) 22.9 (23.1) 23.0 (22.9) 22.2 (22.5) 22.9 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 22.9 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 22.9 (23.1) 23.0 (22.9) 22.2 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 22.9 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 22.9 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 22.9 (23.1) 23.1 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 22.9 (23.1) 23.0 (22.9) 22.2 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 22.9 (23.1) 23.1 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.5) 23.1 (23.1) 23.0 (22.9) 22.2 (23.1) 23.1 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.1) 23.1 (23.1) 23.0 (22.9) 22.8 (23.1) 23.1 (23.1) 23.0 (22.9) 22.3 (23.1) 23.1 (23.1) 23.1		млрд. руб.	105181	113683	122756		144731		172573	
в ВВП % 114,3 112,4 116,0 120,2 122,2 124,3 126,2 128,4 Фоил заработной платы работников организаций мард, руб. 2028.1 22811 24208 25576 27308 29213 31314 33544 Темп роста % г/г 106,3 109,6 106,1 105,6 106,8 107,0 107,2 107,1 к ВВП % г/г 106,3 109,6 106,1 105,6 106,8 107,0 107,2 107,1 к ВВП % г/г 106,7 106,7 43008 45639 48099 51256 54801 58816 58543 62617 Реальные располагаемые денскиные доходы нассления % г/г 106,7 109,8 106,1 101,4 101,9 102,5 102,8 102,7 102,2 102,3 102,4 102,5 Реальные располагаемые денеживы доходы нассления % г/г 193,3 103,4 101,0 101,7 102,2 102,3 102,4 102,5 Номинал		% Γ/Γ	108.7	108.1	108.0	108.5	108.7	109.1	109.3	109.5
боил даработной платы работников организаций марл. руб. 20821 22811 24208 25576 27308 29213 31314 33544 Темп роста % г/г 106,3 109,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 105,6 106,1 103,6 106,1 105,6 106,1 103,6 106,1 105,6 106,1 23,0 22,9 22,8 Номипальна плата работников организаций % г/г 106,7 109,8 106,1 105,4 106,6 106,9 106,8 107,0 Реальная заработная плата работников организаций % г/г 102,9 106,9 101,4 101,9 102,2 102,3 102,7 102,9 Реальная заработная плата работников организаций % г/г 99,3 103,4 101,0 101,0 102,2 102,3 102,7 102,2 постан прата вестанизаций % г/г								,		
Номинальный объем	Фонд заработной платы работников органи-	70	114,5	112,4	110,0	120,2	122,2	124,3	120,2	120,4
Теми роста % r/r 106.3 109.6 106.1 105.6 106.8 107.0 107.2 107.1 к вВП % 22.6 22.5 22.9 23.1 23.1 23.0 22.9 22.8 Номинальная начисленная среднемсеячия заработнах плата работников организаций % r/r 106.7 109.8 106.1 105.4 106.6 106.9 106.8 107.0 Реальные располагаемые денежные доходы населения % r/r 102.9 106.9 101.4 101.9 102.5 102.8 102.7 102.9 Реальные располагаемые денежные доходы населения % r/r 102.9 103.4 101.0 101.7 102.2 102.8 102.7 102.9 Реальный темпроста py6/мес. 13810 14414 15367 1624 17212 18131 1905.0 2001 Номинальный темп роста % r/r 105.6 104.4 105.6 106.0 105.7 105.3 105.1 105.0 Номинальное засремы за год)* % r/r 101.8 10	,		20021	22011	24200	25575	27200	20212	21214	22544
ВВП 96 22.6 22.5 22.9 23.1 23.1 23.0 22.9 22.8										
Номинальная начислениза среднемоссячная аработников организаций мг/г 106,7 109,8 106,1 105,4 106,6 106,9 106,8 107,0 Реальные располагаемые денежные доходы населения мг/г 102,9 106,9 101,4 101,9 102,5 102,8 102,7 102,9 Реальные располагаемые денежные доходы населения по старости неработающих пенсин по старости населения по старости на по регублисс. 1008 101,6 101,0 102,5 101,6 101,3 101,0 101								,		
заработная плата работников организаций руб. Мс. 9/16/7 109,8 106,1 105,4 106,6 106,9 106,8 107,0 Реальная заработная плата работников организаций "% г/г 102,9 106,9 101,4 101,9 102,5 102,8 102,7 102,9 106,9 организаций "% г/г 102,9 106,9 101,4 101,9 102,5 102,8 102,7 102,9 106,9 организаций "% г/г 102,9 106,9 101,4 101,9 102,5 102,8 102,7 102,9		%	22,0	22,5	22,9	23,1	23,1	23,0	22,9	22,8
Реальная заработная плата работников организаций — Реальнаю располагаемые денежные доходы населения меселения постарости неработающих пенсионеров прожиточного минимума к общей численности населения в руб/мес. В 314 м 101,6 м 101,7 м 102,2 м 102,3 м 102,4 м 102,5 м 102,6 м 102,5 м 102,5 м 102,6 м 102,5 м 102,6 м 102,5 м 102,6 м 102,5 м 102,6 м 102,6 м 102,5 м 102,6 м 102,6 м 102,6 м 102,5 м 102,6 м 102										
Реальные располагаемые денежные доходы населения постарости неработающих пенсионеров руб/мес. руб/мес. 101,8 101,8 101,9 101,5 101,0 101,7 102,2 102,3 102,4 102,5 103,4 101,0 101,7 102,2 102,3 102,4 102,5 103,4 101,0 101,7 102,2 102,3 102,4 102,5 103,4 103,6 103,6 103,6 103,6 103,7 103,3 103,1 103,0 103,1 103,0 103,1 103,0 103,1 103,0 103,1 103,0 103,1 103,0 103,1 103,0 103,0 103,1 103,0 103,0 103,1 103,0 103,0 103,1 103,0 103,0 103,1 103,0 103,0 103,1 103,0 103,		% г/г	106,7	109,8	106,1	105,4	106,6	106,9	106,8	107,0
Виселения 79 / 17 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 / 18 79 / 18 / 18 / 18 79 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 1		% г/г	102,9	106,9	101,4	101,9	102,5	102,8	102,7	102,9
Виселения 79 / 17 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 79 / 18 / 18 / 18 79 / 18 / 18 / 18 79 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 1										
Страховые пенсии по старости неработающих пенсионеров руб./мес. 13810 14414 15367 16284 17212 18131 19050 20001 Номинальный темп роста % г/г 105,6 104,4 106,6 106,0 105,7 105,3 105,1 105,0 Реальный темп роста % г/г 101,8 101,6 101,9 102,5 101,6 101,3 101,0 101,0 Прожиточный минимум в среднем на душу населения (в среднем за год) * руб./мес. 10088 10343 10721 11040 11445 11903 12379 12874 трудоспособного населения * руб./мес. 10900 11177 11617 11935 12399 12895 13411 13948 пенсионеров* руб./мес. 9925 10253 10656 10947 11371 11825 12399 12895 13411 13948 неснонеров* руб./мес. 9925 10253 10566 10947 11371 11825 12398 13411 13948 нелененовота в		% г/г	99,3	103,4	101,0	101,7	102,2	102,3	102,4	102,5
Номинальный темп роста % г/г 105,6 104,4 106,6 106,0 105,7 105,3 105,1 105,0	Страховые пенсии по старости неработаю-	руб./мес.	13810	14414	15367	16284	17212	18131	19050	20001
Реальный темп роста % г/г 101,8 101,6 101,9 102,5 101,6 101,3 101,0 101,0 Прожиточный минимум в среднем на душу васеления (в среднем за год) * руб./мес. 10088 10343 10721 11040 11445 11903 12379 12874 трудоспособного населения * руб./мес. 10900 11177 11617 11935 12399 12895 13411 13948 пенсионеров* руб./мес. 8314 8512 8846 9086 9437 9814 10207 10615 детей* руб./мес. 9925 10253 10656 10947 11371 11825 12298 12790 Численность населения сденежными дохо- фисленность населения ** % 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Номинальное значение Млрд. долл. СПНА 353,5 439,4 437,0 435,1 444,5 460,9 482,9 505,5 Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8		0/ _{2 E} / _E	105.6	104.4	106.6	106.0	105.7	105.3	105.1	105.0
Прожиточный минимум в среднем на душу населения (в среднем за год) *								,		,
руб./мес. 10088 10343 1021 11040 11443 11905 12379 12379 12374 11906 11443 11905 12379 12	Прожиточный минимум в среднем на лушу									
Пенсионеров* руб./мес. 8314 8512 8846 9086 9437 9814 10207 10615 детей* руб./мес. 9925 10253 10656 10947 11371 11825 12298 12790 Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей проста в неминальное значение Млрд. долл. 125,5 124,3 99,4 99,6 102,2 103,7 104,8 104,7 Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 К ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Пемп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 К ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Экспорт услуг 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 Пемп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 К ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 Номинальное значение Млрд. долл. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Пемп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5	населения (в среднем за год) *	руб./мес.	10088	10343	10721	11040	11445	11903	12379	12874
Пенсионеров* руб./мес. 8314 8512 8846 9086 9437 9814 10207 10615 детей* руб./мес. 9925 10253 10656 10947 11371 11825 12298 12790 Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей численности населения ** 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Пей проста в неминальное значение Млрд. долл. 125,5 124,3 99,4 99,6 102,2 103,7 104,8 104,7 Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 К ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Пемп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 К ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Экспорт услуг 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 Пемп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 К ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 10,0 Номинальное значение Млрд. долл. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Пемп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5										
Делей* Руб./мес. 9925 10253 10656 10947 11371 11825 12298 12790										
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения ** % 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Экспорт товаров Млрд. долл. США 353,5 439,4 437,0 435,1 444,5 460,9 482,9 505,5 Темп роста в номинальном выражении % г/г 125,5 124,3 99,4 99,6 102,2 103,7 104,8 104,7 Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 к ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Экспорт ТЭК 100,0 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 К ВВП % г/г 99,7 101,7 101,0	1									
дами ниже прожиточного минимума к общей численности населения ** % 13,2 11,0 10,5 10,0 9,5 8,5 7,6 6,6 Экспорт товаров Номинальное значение Млрд. долл. США 353,5 439,4 437,0 435,1 444,5 460,9 482,9 505,5 Темп роста в номинальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 к ВВП % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 КвВП % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 КвВП % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 КвВП % г/г 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 КвВП % г/г 99,7 101,7<		руо./мес.	9925	10253	10656	10947	113/1	11825	12298	12/90
Номинальное значение Млрд. долл. США 353,5 439,4 437,0 435,1 444,5 460,9 482,9 505,5 Темп роста в номинальном выражении % г/г 125,5 124,3 99,4 99,6 102,2 103,7 104,8 104,7 Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 к ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Экспорт ТЭК Млрд. долл. США 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 К ВВП % г/г 99,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3	дами ниже прожиточного минимума к об-	%	13,2	11,0	10,5	10,0	9,5	8,5	7,6	6,6
Номинальное значение Млрд. долл. США 353,5 439,4 437,0 435,1 444,5 460,9 482,9 505,5 Темп роста в номинальном выражении % г/г 125,5 124,3 99,4 99,6 102,2 103,7 104,8 104,7 Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 к ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Экспорт ТЭК Млрд. долл. США 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 К ВВП % г/г 99,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3	Экспорт товаров									
Темп роста в номинальном выражении % г/г 125,5 124,3 99,4 99,6 102,2 103,7 104,8 104,7 Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 к ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Экспорт ТЭК Млрд. долл. США 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 к ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Номинальное значение Млрд. долл. США 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 К ВВП % 3,7 3,7 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6<	•		353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
Темп роста в реальном выражении % г/г 103,8 105,1 103,7 103,1 103,2 104,2 104,5 104,6 к ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Экспорт ТЭК МЛРД. ДОЛЛ. США 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 к ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Экспорт услуг МПРД. ДОЛЛ. США 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6	Темп поста в номинальном выражения		125.5	124.3	90 /	90.6	102.2	103.7	104.8	104.7
к ВВП % 22,4 26,8 26,4 25,1 24,0 23,5 23,4 23,3 Экспорт ТЭК МЛРД. ДОЛЛ. США 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 к ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Номинальное значение МЛРД. ДОЛЛ. США 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 Импорт товаров МПРД. долл. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4						,		,		_
Экспорт ТЭК МПРД. ДОЛЛ. США 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 к ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Экспорт услуг 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 Импорт товаров 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0										
Номинальное значение млрд. долл. США 193,5 251,4 235,2 229,1 224,0 216,4 212,3 209,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 к ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Экспорт услуг млрд. долл. США 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров млрд. долл. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0		/0	22,7	20,0	20,7	23,1	2-7,0	23,3	23,7	23,3
Темп роста в реальном выражении % г/г 99,7 101,7 101,0 101,7 100,1 99,4 100,4 101,0 к ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Экспорт услуг —	•		193,5	251,4	235,2	229,1	224,0	216,4	212,3	209,0
к ВВП % 12,3 15,3 14,2 13,2 12,1 11,0 10,3 9,7 Экспорт услуг МЛРД. ДОЛЛ. США 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров МЛРД. ДОЛЛ. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5	Темп роста в реальном выражении		99,7	101,7	101,0	101,7	100,1	99,4	100,4	101,0
Экспорт услуг МПРД. ДОЛЛ. США 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров МПРД. ДОЛЛ. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5	* * *									
Номинальное значение млрд. долл. США 57,7 64,0 69,9 76,0 82,0 88,0 94,0 100,0 Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров млрд. долл. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5				- ,-	,=	- ,=	,=	,-	- ,-	. ,.
Темп роста в реальном выражении % г/г 112,4 108,0 106,0 105,6 105,3 105,2 105,2 104,9 к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5	1 7 7		57,7	64,0	69,9	76,0	82,0	88,0	94,0	100,0
к ВВП % 3,7 3,9 4,2 4,4 4,4 4,5 4,6 4,6 Импорт товаров МЛРД. ДОЛЛ. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5	Темп роста в реальном выражении		112.4	108.0	106.0	105.6	105.3	105.2	105.2	104.9
Импорт товаров млрд. долл. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5										
Номинальное значение млрд. долл. США 238,1 257,7 271,7 289,3 308,7 327,1 346,4 365,4 Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5		, ,	-,,	-,-	.,_	.,,.	.,,,	.,0	.,~	.,0
Темп роста в номинальном выражении % г/г 124,4 108,2 105,4 106,5 106,7 106,0 105,9 105,5		-	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
	Темп поста в номинальном выражения		124.4	108.2	105.4	106.5	106.7	106.0	105.0	105.5
	Темп роста в номинальном выражении Темп роста в реальном выражении	% Γ/Γ	116,4	103,7	103,4	106,3	104,0	103,7	103,9	103,3

Показатель	Единица	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
показатель	измерения					прогно	3		
к ВВП	%	15,1	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9
Торговый баланс									
Номинальное значение	млрд. долл. США	115,4	181,7	165,3	145,8	135,8	133,7	136,5	140,1
к ВВП	%	7,3	11,1	10,0	8,4	7,3	6,8	6,6	6,5
Счет текущих операций									
Номинальное значение	млрд. долл. США	35,4	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7
к ВВП	%	2,2	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1
Чистый отток частного капитала (+ нетто-отток, - нетто-приток)	млрд. долл. США	27	31	20	8	2	1	3	7
к ВВП	%	1,7	1,9	1,2	0,5	0,1	0,0	0,2	0,3
Изменение валютных резервов ('-' -снижение, '+' -рост)	млрд. долл. США	22,6	59,0	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5
Численность рабочей силы	млн.чел.	75,8	75,8	75,8	75,9	76,0	75,9	76,2	76,3
•									
Численность занятых в экономике	млн.чел.	71,8	72,2	72,2	72,3	72,4	72,4	72,7	72,8
Общая численность безработных граждан	млн.чел.	4,0	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5
Уровень безработицы	% к рабочей силе	5,2	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6
Производительность труда	%	101,9	101,4	101,3	101,9	102,9	103,2	102,9	103,1
Курс Доллара	рублей за доллар	58,3	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Госкапвложения БС	млрд. руб.	1907,5	2032,3	2029,5	2079,0	2206,6	2180,3	2303,4	2456,0
Прямые иностранные инвестиции (Знак сальдо операций по строке "Прямые инвестиции": "+" означает превышение активов над обязательствами; "-" означает превышение обязательств над активами.)	млрд. долл. США	10,4	10,7	9,5	7,6	5,1	3,2	-4,1	-5,1

Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института⁸ «Центр развития»

Таблица 6 Собственный-прогноз ИЦР на 2018–2024гг.

Позородно из	Фа	KT	Оценка	•	Прогноз		
Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Цена нефти URALS (в среднем за год), долл./барр.	41,7	53,3	71,2	68,0	64,6	62,6	
Реальный ВВП, % прироста	-0,2	1,5	1,8	1,3	1,6	1,9	
Номинальный ВВП, трлн руб.	86,1	92,0	102,5	109,4	113,9	119,5	
Номинальный ВВП, млрд долл.	1 288	1 578	1 637	1 684	1 745	1 807	
Дефлятор ВВП, %	3,5	5,2	9,4	5,4	2,4	3,0	
Розничная торговля, % прироста	-4,6	1,3	2,8	1,5	1,6	1,8	
Платные услуги населению, % прироста	-0,3	0,2	2,7	1,3	1,4	1,6	
Инвестиции, % прироста	-0,2	4,4	2,0	2,0	2,4	2,5	
Реальная зарплата, % прироста	0,8	2,9	7,3	1,5	1,8	1,9	
Номинальная зарплата, тыс. руб.	36,7	39,2	43,4	46,4	49,1	52,1	
Реальный экспорт товаров и услуг, % прироста	3,2	5,1	5,2	2,4	3,2	2,6	
Доходы федерального бюджета, % ВВП	15,6	16,4	18,6	19,2	18,6	18,3	
Расходы федерального бюджета, % ВВП	19,1	17,8	16.6*	16,6	16,8	16,6	
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-3,4	-1,4	2,0	2,5	1,9	1,7	
Инфляция (дек/дек), %	5,4	2,5	3,9	5,1	4,1	4,1	
Инфляция (в среднем за год), %	7,1	3,7	2,8	5,1	4,1	4,1	
Курс доллара (в среднем за год), рублей	66,9	58,3	62,6	64,9	65,3	66,1	

В период с 24 октября по 6 ноября 2018 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2018–2019 гг. и далее до 2024 г. В опросе приняли участие 25 экспертов из России и других стран.

⁸ http://dcenter.hse.ru/prog/

За прошедшие с момента предыдущего опроса три месяца консенсус - прогнозы основных макроэкономических индикаторов изменились мало. Разница в прогнозах по росту ВВП за разные годы не превысила $\pm 0,1$ п.п., причем за этими изменениями не прослеживается никаких новых «сценариев» (разве что небольшое замедление российской экономики в 2019 г. выглядит теперь более рельефно). Прогнозы по динамике потребительских цен на 2018— 2019 гг. превысили прежние прогнозы на 0,1-0,2 п.п., тогда как прогнозы на последующие годы, напротив, оказались ниже тех, которые были сделаны три месяца назад на те же 0,1-0,2 п.п. в год. Очевидно, что эксперты немного скорректировали свои прежние ожидания, учтя возможное ускорение инфляции в ближайшие годы из - за недавнего ослабления рубля и вызванного этим удорожания импорта. Однако также очевидно, что консенсус-прогноз по-прежнему означает, что инфляция останется под контролем Банка России, и потому ориентируется на объявленный им инфляционный таргет.

				Консенсу	с-прогно		Габлица 7 18–2024гг.
Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Последний оп	poc (24.10-06	.11.2018)				
Реальный ВВП, % прироста	1,7	1,4	1,7	1,8	1,4	1,5	1,6
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,9	4,6	4.0	3,9	4.1	4,2	4.0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,56	7,36	6,95	6,65	6,75	6,92	6,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	65,3	66,3	67,2	67,9	72,1	72.7	74,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	71,6	67,2	67,3	65,7	64.7	64,6	65,1
Предыдущий о	npoc (31.07–0	7.08.201	8)				
Реальный ВВП, % прироста	1,7	1,5	1,6	1,7	1,5	1,6	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	4,4	4,2	4,2	4,2	4,3	4.0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,11	6,72	6,50	6,29	6,25	6,31	6,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	62,5	63,7	65,4	66,3	68,8	69,6	70.0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,0	62,8	61,1	61,8	61,0	62,1	63,8
Прогноз МЭР РФ, ба:	зовый сцена	рий (01.1	0.2018)				
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	2,0	3.1	3,2	3,3	3,3
Индекс потребительских цен. % прироста (дек./дек.)	3,4	4.3	3,8	4.0	4.0	4.0	4.0
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	61,7	63,9	63,8	64,0	64.7	66,3	68,0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,6	63,4	59.7	57.9	56,4	55,1	53,5

Наиболее заметно — следуя за фактической текущей динамикой — изменились прогнозы по ценам на нефть и курсу доллара, однако общая идея осталась прежней: эксперты ожидают постепенного снижения цен на нефть и столь же постепенного ослабления рубля. В действительности, те изменения, которые консенсус-прогноз растягивает на шестьсемь лет, могут произойти даже не за шесть-семь месяцев, а за шесть-семь недель или даже дней, но здесь как раз важно, что эксперты не ждут каких-то резких потрясений.

В более или менее длительной временной перспективе консенсус-прогноз предполагает такой сценарий: прирост ВВП около 1,5% в год; инфляция 4%; ключевая ставка ЦБ чуть больше 6% годовых (+2% в реальном выражении); цена нефти 65-67 долл./барр.; курс ослабляется примерно на 1 руб./ долл. в год, иногда чуть больше, иногда чуть меньше.

Обновленные прогнозы МЭР, конечно, куда оптимистичнее. Они предвещают постепенное ускорение российской экономики до 3,3% в год (это почти на 1 п.п.выше, чем максимум, который встречается в прогнозах кого-либо из независимых экспертов), а также более низкую инфляцию и более крепкий рубль при ценах на нефть ниже, чем в консенсус-прогнозе.

Достаточно очевидно, что независимые эксперты и прогнозисты Министерства экономики исходят из существенно разных представлений о реакции российской эконо-

мики на изменения нефтяных цен, а также на меры экономической политики. Насколько это определяется различиями в более или менее объективных эконометрических построениях и моделях, а насколько —субъективным оптимизмом или пессимизмом экспертов, в том числе, правительственных, мы судить не беремся.

Прогноз социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2018 год и на период до 2020 года⁹

Прогноз разработан в конце 2017 г. Более актуальные прогнозы на дату составления обзора отсутствуют во всех открытых источниках.

Разработка прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2018 год и на период до 2020 года осуществлялась в соответствии со сценарными условиями социально-экономического развития Российской Федерации в трех вариантах: «базовый», «консервативный» и «целевой».

Таблица 8 Основные макропараметры сценариев и экономической составляющей прогноза Республики Башкортостан на 2018-2020 годы

						про	гноза ге	спуоликі	и башко	ртостан	Ha 2010-2	о∠о год
Вариант	ма	на на не рки Ura (олларо А за бај	als. B	(cpe	рс долл цнегодо рублей оллар С	вой).		ш прир вого ВІ		944	оста %	
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	год	год	год	год	ГОД	Год Про	год гноз	год	год	год	год	год
Консервативный	36,8	35,0	35,0	70,3	70,8	73,2	2,9	2.7	2,5	0,8	1,4	1,8
Базовый	43,8	41,6	42,4	64,7	66,9	68,0	3.0	2.9	2,8	2,2	2,6	3,2
Целевой	43,8	41,6	42,4	64,2	66,0	67,4	3,0	2,9	2,8	2,6	3,8	4,7

В зависимости от вариантности темпы прироста республиканской экономики спрогнозированы:

в 2018 году в границах от 0,8% по консервативному варианту до 2,6% по целевому варианту;

в 2019 году – соответственно от 1,4% до 3,8%;

в 2020 году – от 1,8% до 4,7%.

Общий прирост валового регионального продукта Республики Башкортостан за 2018-2020 годы по консервативному варианту составит 4,1%, по базовому варианту -8,2%, по целевому варианту -11,5%.

Вклад в прирост валового регионального продукта в разной степени внесут практически все сферы экономики. В промышленности общий прирост за 2018-2020 годы по консервативному варианту составит 2,7%, по базовому варианту -7,5%, по целевому варианту -10,2%. В сельском хозяйстве соответственно 3,5%, 8,2% и 11,8%, в строительстве -0,4%, 4,3% и 8,5%, в торговле -4,4%, 7,9% и 9,5%.

При заданных параметрах в разрезе видов экономической деятельности объем валового регионального продукта оценивается на уровне 1,6 трлн. рублей в 2018 году и 1,8 трлн. рублей в 2020 году.

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

 $^{^9\} https://economy.bashkortostan.ru/upload/iblock/a8d/prognoz-ser-rb-na-2018_2020g.pdf$

ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

- 1. В 2013 г. 2018 г. экономика РФ в целом испытывает определенные трудности, которые в конце 2015 г. 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 2016 г. 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 декабре 2018г.-январе 2019 г. сделать обоснованное предположение о дате начала стабильного значительного роста экономики РФ не представляется 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 земельные участки для коммерческого использования в г.Уфе за период с конца 2011г. (информация за предыдущие периоды отсутствует во всех источниках, а число объектов в информационных базах недостаточно для анализа) по декабрь 2018г. Результаты анализа приведены в Таблице 6 и диаграмме 19.

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

№ No	Показатель	01.01. 2012	01.07. 2012	01.01. 2013	01.07. 2013	01.01. 2014	01.07. 2014	01.01. 2015	01.07. 2015	01.01. 2016	01.07. 2016	01.01. 2017	01.07. 2017	01.01. 2018	01.07. 2018	01.01.20 19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Только город (без пригородов), руб./кв.м															
2	Изменение, %															
	Только пригоро- ды, руб./кв.м															
4	Изменение, %															
	Город и пригоро- ды, руб./кв.м															
6	Изменение, %															

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

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

Еще более значительный рост конца 2017 г. объясняется теми же причинами, только число объектов, впервые предлагаемых к продаже, является значительным. Так очень высокая средняя цена в Пригороде определется единственным участком маленькой площади в Алаторке на «Красной линии» автомагистрали М5.

Рост в значительной степени носит «технический» характер и объясняется следующими причинами:

- 1. Наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо завышенная цена предложения или цена не обновляется много лет.
- 2.Попыткой применения реальными продавцами различных «технологичеких приемов», которые по их мнению могут ускорить продажу объекта. Одним из элементов таких технологий является повышение цены предложения для последующего торга. По телефону (в месенджере Авито) такие «технологи», как правило, сразу же называют более низкую цену. Но в рамках обзора невозможно обзвонить несколько сотен объявлений. По этой причине часть объявлений с повышенной ценой остается в обзоре.
- 3. Появлением новых объектов, собственники которых в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

По подавляющему числу «реально» продаваемых объектов цена предложения снижена в последние 6-12 месяцев или постепенно снижается в течение всего периода их экспозиции.

В любом случае средний уровень цен предложения в конце 2018г. является одним из самых низких за весь проанализированный период.



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 ¹⁰ APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные (несколько десятков лет) темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

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

3.1.3ОНИРОВАНИЕ 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.

¹⁰ 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 на 01.01.2017 г., ранее выделяемый условный район «Проспект Салавата Юлаева» был исключен из деления в связи со стабильно незначительным числом объектов.

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

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

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

3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ Φ AKTOPOB 11

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

Таблица 10

NºNº	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика зна- чимости
1	2	3
1	Общегородская модель (все районы) 11 объектов. Апрель 2012г. Три итоговые модели	
1.1.	Комбинированный показатель удаленности от Историч центра и Горсовета, км	Значим во всех трех моделях.
1.2.	Расположение в центральной части города	Значим во всех трех моделях.

 $^{^{11}}$ Краткие выводы по материалам самостоятельного исследования рынка, периодически проводимого автором с начала 2009г.

NºNº	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика зна- чимости
1	2	3
1.3.	Передаваемые права, баллов	Малозначим во всех трех моделях
	Готовность инженерной инфраструктуры, площадь участка	Факторы незначимы во всех трех моделях, но их исключение понижает R2 и значимость всей модели.
	Общегородская модель (все районы) 20 объектов. Июнь 2013г. Восемь итоговых моделей	
	Качество улицы, 3 балла	Значим в 7 моделях.
	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	Значим в 3 моделях Значим в 2 моделях и
	Вид использования, баллов	малозначим в 1
	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	Значим в 1 модели
2.5.	Местоположение	Значим в 1 модели
2.6.	Наличие наружных сетей, 5 баллов, Площадь	Факторы незначимы во всех моделях, но их исклю- чение понижает R2 и зна- чимость всей модели.
3	Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 24 объекта. Июнь 2014г. Шесть итоговых моделей	
	Местоположение	Значим во всех моделях
	Вид использования (возможный) Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	Значим во всех моделях Значим в 2 моделях
	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (историч центр, г орсовет, центр рынок) Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет)	Значим в 2 моделях
	Удаленность от исторического центра г. Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	Значим в 2 моделях
	Удаленность от географического центра г. Уфа (Горсовет), км	Значим в 1 модели
3.7.	Площадь	Малозначима в 1 модели, но ее исключение понижа- ет R2 и значимость всей модели.
4	Общегородская модель (Без Демы, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов, но с Нижегородкой) 13 объектов. февраль 2014г. Одна итоговая модель	
4.1.	Площадь	Значим
4.2.	Местоположение	Значим
4.3.	Вид использования, баллов	Малозначим, но исключе- ние понижает R2 и значи- мость всей модели.
5	Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 30 объектов. ноябрь 2014г. Шесть итоговых моделей	
5.1.	Вид использования (возможный)	Значим в 5 моделях и малозначим в 1
	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	Значим в 3 моделях
5.3.	Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет)	Значим в 3 моделях
	Местоположение, баллов	Значим в 3 моделях и малозначим в 3 Значим в 1 модели и мало-
5.5.	Удаленность от красной линии, 3 балла	значим в 2
5.6.	Площадь	Значим в 1 модели и мало- значим в 1 Малозначим в 2 моделях.
5.7.	Наличие наружных сетей, баллов	но исключение понижает R2 и значимость всей модели.
	Общегородская модель (Все районы) 123 объекта. Июнь 2015г. Пять итоговых моделей	
	Площадь	Значим
	Местоположение, баллов Окружающая застройка, 3 балла	Значим Значим
	Окружающая застроика, 5 оалла Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	значим Значим в некоторых моде- лях
6.5.	Наличие обременений	Значим в некоторых моделях
6.6.	Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км	Значим в некоторых моделях
6.7.	Передаваемые права, баллов	Значим в некоторых моделях
7.	Общегородская модель (Все районы) 156 объектов. Декабрь 2015г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам)	
	Значимые факторы: Окружающая застройка; Комбинир показат удал (МЦ-Пр); Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение	
7.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
8.	Общегородская модель (Все районы) 137 объектов. Июнь 2016г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам)	
8.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от МЦ, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы	

NºNº	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика зна- чимости
1	2	3
8.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
9.	Общегородская модель (Все районы) 149 объектов. декабрь 2016г. Пять итоговых моделей (1 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 2 - только по пригородам)	
9.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от ЦР, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей	
9.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
10.	Общегородская модель (Все районы) 220 объектов. Июнь 2017 г. Семь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 3 - только по пригородам)	
10.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей	
10.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
11.	Общегородская модель (Все районы) 264 объекта. Декабрь 2017 г. Шесть итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 2 - только по пригородам)	
11.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство	
11.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
12.	Общегородская модель (Все районы) 265 объектов. Июнь 2018 г. Восемь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 3 - только по городу без пригородов; 3 - только по пригородам)	
12.1.	Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (сумма факторов), Качество улицы, Окружающая застройка, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство, Тип сделки	
12.2.	Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ	
13.	Примечание	
13.1.	Отличия в названии похожих факторов объясняются ретроспективным изменением, учитывающим накопленный опыт.	
13.2.	Некоторые факторы включались в модели в логарифмированном виде.	
13.3.	Значительные изменения в составе факторов по различным периодам и моделям объясняются неразвитостью рынка, приводящей к резким изменениям за счет ухода (появления) одного или нескольких объектов.	

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

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

- -качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.
- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от различных центров (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностях на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.
- -качественные показатели, характеризующие сам земельный участок: наличие и техническое состояние улучшений; наличие инженерной инфраструктуры; передаваемые в ходе сделки права на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенный (возможный) вид использования объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.
- количественные показатели, характеризующие земельный участок: общая площадь земельного участка (ОПЗУ), при существенной разнице в площадях.

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

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственноскладская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - вообще отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования земельного участка» определяется не реальной разницей в стоимости различных видов использования, а тем, что большая часть участков для заведомо производственноскладского использования расположена на окраинах города в промзонах и имеет большую площадь. Аналогично, большая часть участков под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города и имеет меньшую площадь. То есть значимость фактора «Вид использования участка» фактически определяется не видом разрешенного использования (ВРИ), а площадью, местом расположения и окружающей застройкой. С юридической точки зрения выбор ВРИ в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ ЗА 2 ПОЛУГОДИЕ 2018Г.

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

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

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

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

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

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

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

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

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

• Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (http://www.expert-russia.ru); АН «Квартал» (http://www.kvartal-ufa.ru/); АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.ru/); АН «САН (http://www.san1993.ru); АН

«Kailasgroup» (http://www.kailasgroup.ru); АН «Экополис» (http://www.ecopolis.biz); АН «БКСБ-Недвижимость» (http://bcsb-realty.ru/) и т.д., всего около 20 агентств.

- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки Уфа» (http://ufa.irr.ru/); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (http://v-nedv.ru); Форум по недвижимости «NERS.ru» (http://ru.ners.ru/2); Сайт бесплатных объявлений «AVITO» (https://www.avito.ru/ufa); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru/Ufa); База данных о недвижимости «ЦИАН» (http://ufa.cian.ru/commercial/) и т.д., всего около 10 сайтов.
- Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); Стройинвест» (Хафизова Альбина); 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 -ACT, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.

На сайте филиала $\Phi\Gamma$ БУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан открытая информация о сделках с объектами недвижимости перестала размещаться в 2017г.

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

При анализе сайтов бесплатных информационных систем по недвижимости был получен следующий результат.

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения», - было найдено объявлений. В июне 2018 г. – 0. В декабре 2017г. - 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. - 0. В июне 2015г. - 0. В отом источнике колебание частично связано с изменением ценовой политики самого ресурса. В последние периоды ни одно из объявлений не повторяется по нескольку раз: то есть каждое из объявлений является уникальным. Несколько объявлений, несмотря на указание на регион «Уфа», фактически относятся к другим населенным пунктам РБ и даже России (Челябинск, Магнитогорск и т.д.). В нескольких из объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

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

Структурированный анализ по категории «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)» невозможен в связи с наличием (и преобладанием) в этой группе предложения садовых и дачных участков. Однако, при установке фильтра «от 40 сот», поиск выдает 0 участка, часть из которых являются садовыми (дачными) участками.

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

_

¹² Даже без сортировки по цене

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер \boldsymbol{b} »

В силу различных причин популярность данного ресурса у коммерческих продавцов значительно ниже, чем «AVITO». В результате было обнаружено всего несколько объявлений, и ни одного уникального.

3.База данных о недвижимости «ЦИАН».

Структурированный поиск по запросу «Земельные участки» на этом ресурсе является не очень удобным. Часть земельных участков на этом ресуре размещены в различных сегментах коммерческой недвижимости. В целом обнаружено 0 предложений с преобладанием повторов из других источников.

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

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

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

В результате для анализа было собрано 279 объектов. В том числе 3 - с ценами реально совершенных сделок. Общее число предложений является максимальным за период с 2011 г. Как было отмечено в предыдущих разделах, общегородская модель 2012г. включала всего 11 объектов (правда часть объектов не была включена в выборку в связи с отсутствием необходимой информации). Общегородская модель 2013г. - 20 объектов (с тем же уточнением). В конце 2014г. даже без учета окраинных районов и пригородов - 30 объектов. В середине 2015г. - 120. В конце 2015г. - 156. В середине 2016г. - 137. В конце 2016г. - 149. В середине 2017г. - 220. В конце 2017г. - 265. В середине 2018г. - 269.

3.3.2.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке земельных участков в г.Уфе 3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

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

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

Таблица 11 Основные характеристики рынка земельных участков

		TC.	C	Вт	.ч. по правам			по типу сдель	
NºNº	Дислокация	Количество участков, шт.	Суммарная площадь, кв.м	пс	ПА	ПКА	Сделки	Несостояв- шиеся аук- ционы	Оферты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Город без приго- родов, в т.ч.								
1.1.	Малый центр								
1.2.	Большой центр								
1.3.	Проспект								
1.4.	Комсомольская- Зорге								
1.5.	Зеленая Роща								
1.6.	Кузнецовский затон								
1.7.	Сипайлово								
1.8.	Черниковка								
1.9.	Инорс								
1.10.	Лихачевская пром- зона - Трамвайная								
1.11.	Северная промзо- на								
1.12.	Шакша								
1.13.	Дема								
1.14.	Затон								
1.15.	Нижегородка								
2	Пригород								
3	ВСЕГО по городу и пригородам	279							

Примечание к Таблице 11:

1.ПС - передаваемое право собственности. 2.ПА - передаваемое право арендовать участок на длительный срок для целей капитального строительства. 3.ПКА - передаваемое право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.





Информация о диапазоне цен по условным районам: минимальная, средняя (2 выборки), максимальная, средняя в зависимости от вида использования, средняя в зависимости от категории земель, - приведена в таблице ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбросывается определенное число объектов не очень большой площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по районам приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (279 земельных участков) и по выборке с исключенными выбросами по цене (12 земельных участка, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых земельных участков), - всего 267 земельных участков.

Таблица 12

	Полная выборка объектов					Средняя			а по виду я, руб./кв		Средня	Средняя цена по категориям, руб./кв.м			
NºNº	Дисло- кация	Ко- личе- ство участ ков	Мин.цен а, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Макс.цена , руб./кв.м	цена по выборке без вы- бросов по цене, руб./кв.м	C/x	Про изв- скл	Сме- шанное: произ- скл и общ-торг	Общ- торг	Земли населе- ных пунктов	Земли промыш- ленности, энергети- ки, транс- транс- порта, связи	Земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	Иные категории: лесного фонда, особо охраняе- мых территорий и объектов, Категория не установлена.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	Город без пригоро- дов, в т.ч.														
1.1.	Малый центр														
1.2.	Большой центр														
1.3.	Проспект														
1.4.	Комсо- мольская- Зорге														
1.5.	Зеленая Роща														
1.6.	Кузне- цовский затон														
1.7.	Сипайло- во														
1.8.	Черни- ковка														
1.9.	Инорс														
1.10.	Лихачев- ская промзона - Трам- вайная														
1.11.	Северная промзона														
1.12.	Шакша														
1.13.	Дема														
1.14.	Затон														
1.15.	Нижего- родка														
2	Пригород														
3	ВСЕГО по городу и приго- родам	279													

Информация о динамике изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования по условным районам с июня 2015г. приведена в таблице ниже.

01.07.2015 01.01.2016 01.07.2016 01.01.2017 01.07.2017 01.01.2018 01.07.2018 01.01.2019 Cp. Cp. Cp. Cp. Cp. Cp. Cp. Cp. Участ-Участ Участ-Участ-№ Лисло-Участ Участ-Участ-Участ цена, цена, цена, цена, цена, цена, цена, цена, Nº кация ков. ков. ков. ков. ков. ков. ков. ков. руб./кв руб./кв руб./кв руб./кв руб./кв руб./кв руб./кв руб./кв шт. шт. шт. шт. шт. шт. шт. шт. .M .M .M .M .M .M .M .M 1 4 6 7 8 10 11 12 13 14 15 16 17 18 Город без 82 пригородов, в т.ч Малый 0 центр Большой 5 центр 1.3. Проспект 3 Комсо-1.4. мольская-14 Зорге Зеленая 1.5. 9 Роща Кузнецовский Сипайло-1.7. Черни-1.8. ковка 1.9. Инорс Лихачевская 12 промзона - Трамвайная

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

Северная

промзона

Шакша

1.15 Нижегородка 2 Пригород

1.12

1.13 Лема

1.14 Затон 11

3

6

3

38

Таблица 14, лет.

		Количе-		По пр	равам		По виду и	спользования	A	По площади		
NºNº	Дислокация	ство участ- ков, шт.	Среднее по усл районам	ПС	ПА	C/x	Произв- скл	Смешан- ное: произ- скл и общ- торг	Общ- торг	Меньше 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Город без приго- родов, в т.ч.											
1.1.	Малый центр											
1.2.	Большой центр											
1.3.	Проспект											
1.4.	Комсомольская- Зорге											
1.5.	Зеленая Роща											
1.6.	Кузнецовский затон											
1.7.	Сипайлово											
1.8.	Черниковка											
1.9.	Инорс											
1.10.	Лихачевская промзона - Трам-вайная											
1.11.	Северная пром- зона											

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер **b**»

Таблица 13, лет.

1.12.	Шакша										
1.13.	Дема										
1.14.	Затон										
1.15.	Нижегородка										
2	Пригород										
2	ВСЕГО по горо-										
3	ду и пригородам										
4	Ср.взвешенное	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Как видно из приведенной выше таблицы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по городу - 0 года, а с учетом площади участка (среднее взвешенное по площади) – 0,0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это участки, которые выставлены на продажу недавно или участки, проданные с торгов. По участкам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции 0 по сравнению с 4 кварталом 2015г. (0,0 года); серединой 2016г. (0,0 года); концом 2016 г. (0года), серединой 2017г. (0 года), концом 2017г. (0 года) и остался на уровне середины 2018 г. (0 года).

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

Таблица 15. Руб./кв.м

Nº Nº	Дислокация	Сделки (состоявшие- ся торги)	Несостоявшиеся тор- ги	Оферты
1	2	3	4	5
1	Город без пригоро- дов, в т.ч.			
1.1.	Малый центр			
1.2.	Большой центр			
1.3.	Проспект			
1.4.	Комсомольская и Зорге			
1.5.	Зеленая Роща			
1.6.	Кузнецовский затон			
1.7.	Сипайлово			
1.8.	Черниковка			
1.9.	Инорс			
1.10.	Лихачевская пром- зона			
1.11.	Северная промзона			
1.12.	Шакша			
1.13.	Дема			
1.14.	Затон			
1.15.	Нижегородка			
2	Пригород			
3	ВСЕГО по городу и пригородам			



При незначительном числе объектов с ценой реальных сделок корректное сравнение невозможно. При этом во 2 полугодии 2018г. средняя цена сделки оказалась значительно ниже, чем средняя цена предложения (оферты): в среднем по городу на 85%, по городу без пригородов - на 83%, по Пригороду — на 83%. То есть в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу превышает 50% при очень широком диапазоне. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.3., подтверждает такой вывод.

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

Таблица 16, Руб./кв.м

№№	Дислокация	Право соб- ственности (ПС)	Право арендовать участок в течение дли- тельного периода для целей, связанных со строительством (ПА)	Право арендовать участок в течение 1 (одного) года для це- лей, не связанных со строительством (ПКА)	Без ограниче- ний и обремене- ний	При наличии ограничений или обремене- ний
1	2	3	4	5	6	7
1	Город без пригоро- дов, в т.ч.					
1.1.	Малый центр					
1.2.	Большой центр					
1.3.	Проспект					
1.4.	Комсомольская и Зорге					
1.5.	Зеленая Роща					
1.6.	Кузнецовский затон					
1.7.	Сипайлово					
1.8.	Черниковка					
1.9.	Инорс					
1.10.	Лихачевская пром- зона					
1.11.	Северная промзона					
1.12.	Шакша					
1.13.	Дема					
1.14.	Затон					
1.15.	Нижегородка					
2	Пригород					
3	ВСЕГО по городу и пригородам					

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



Диаграмма 28

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



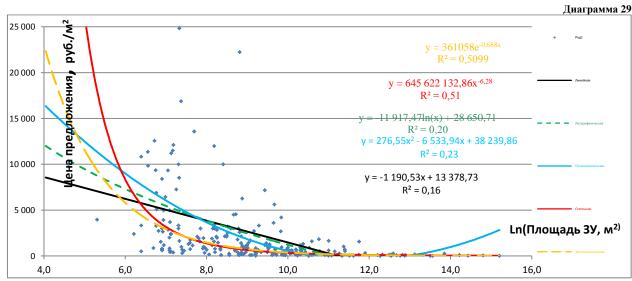
Сделок или оферт по объектам с передаваемым правом краткосрочной аренды за анализируемый период (пятый период подряд) не было.

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

Таблица 17, Руб./кв.м

NºNº	Дислокация	Меньше или равно 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
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.	Сипайлово				
1.8.	Черниковка				
1.9.	Инорс				
1.10.	Лихачевская промзона				
1.11.	Северная промзона				
1.12.	Шакша				
1.13.	Дема				
1.14.	Затон				
1.15.	Нижегородка				
2	Пригород	·			
3	ВСЕГО по городу и при- городам				

Данная градация по площади представляется логичной и подтверждается расчетно: в регрессионных моделях вариант с четырьмя диапазонами площади оказался значим во всех моделях, а в некоторых моделях — даже более значим, чем фактический диапазон площадей.



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

Таблица 18 1/ВРМ и СК по земельным участкам в г.Уфе

								1/D1 N	I II CK HU SC	мсльнь	ім участкам	в г. э фе
№ №	Адрес объекта		ВРИ	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена прода- жи, руб./кв. м	1/BPM	Величина земельно- го налога, руб./кв.м	ЧОД, руб.	Ставка капитали- зации (ЧОД/цена)	Акту- аль- ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1		земли населеных пунктов	Произ- водство									
2		земли населеных пунктов	Произ- водство									
3		земли насе- леных пунк- тов	Произ- водство									
4		земли сель- скохозяй- ственного назначения	Произ- водство									
5		земли насе- леных пунк- тов	Произ- водство, торговля									
6			Произ- водство, торговля									
7			Произ- водство									
8	Среднее по городу											
9	значение											
10	Максимальное значение							1,8750			1,8313	

По 7 парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. По указанным парам какие либо формальные зависимости, определяющие 1/ВРМ и СК (район города, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам объектов наблюдается зна-

чительный 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 BPM и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины 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 земельных участков в части величины соотношения «Право долгосрочной аренды»/ «Право собственности», полученной с рынка.

> Таолица 19 Соотношение ПА/ПС по земельным участкам в г.Уфе

NºNº	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена пред- ложения ПА, руб./кв.м.	Цена пред- ложения ПС, руб./кв.м.	Поправка ПА/ПС, ко- эффициент	Актуаль- ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		земли насе- ленных пунктов	для проектирования и строительства торгово-складского комплекса					
2		земли насе- ленных пунктов	ПРОМНАЗНАЧЕН ИЯ-СТО, под авто- мойку,склады					
3		назначения	Кка: Для объектов общественно-делового значения Для размещения и обслуживания здания коровника Для иных видов сельскохозийственного использования Для строительста ангара для хранения сельскохозяйственной продукции					

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

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Наличие жд ветки»/ «Отсутствие жд ветки», полученной с рынка.

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

№Nº	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения без жд ветки, руб./кв.м.	Цена предложения с жд веткой, руб./кв.м.	Поправка без ЖД/с ЖД, коэффициент	Актуаль- ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		сти, энерге- тики,	для разме- щения объектов промыш- ленности					

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

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Красная линия/не на красной линии», полученной с рынка.

Таблица 21

№№	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь на Кр линии (КЛ), кв.м.	Площадь не на Кр линии (НКЛ), кв.м.	Цена предло- жения КЛ, руб./кв.м.	Цена предло- жения НКЛ, руб./кв.м.	Поправка КЛ/НКЛ, коэффициент	Актуаль- ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		леных пунк-	Для размещения производственных зданий						

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

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Изменение категории и межевание», полученной с рынка.

Таблица 22

NºNº	Местопо- ложение	Категория до измене- ния	Харак- тери- стика до измене- ния	Катего- рия после измене- ния	Характери- стика до изменения	Цена предложения до изменения, руб./кв.м.	Цена пред- ложения после изме- нения, руб./кв.м.	Поправка КЛ/НКЛ, коэффици- ент	Примечание	Акту- аль- ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		земли сель- скохозяй- ственного назначения	Единый ЗУ пло- щадью 3,7 га	земли населе- ных пунктов	31 участок, общей площа- дью 31.200 кв.м. (3,1 га) размежеванные и оформлен- ные					
2		земли сель- скохозяй- ственного назначения	Единый ЗУ пло- щадью 11,1 га	земли населе- ных пунктов	125 участков, общей площа- дью 14,8 раз- межеванные и оформленные					

По двум парам объектов невозможно сделать какой-либо вывод о рынке в целом.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Цена ЗУ, проданного с торгов/Цена предложения объекта в открытых источниках», полученной с рынка.

Таблица 23

	1		1			1			1 40	лица 23
NºNº	Адрес объ- екта	Катего- рия	ВРИ	Площадь, кв.м.	Передавае- мые права	Цена пред- ложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки (Несост.аукц иона), руб./кв.м.	Поправка ПА/ПС, коэффици- ент	Актуаль- ность	При- меча- ние
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		земли населе- ных пунктов	ККА: "для объектов общественно- делового назначения".							
2		земли населе- ных пунктов	ККА: "Для разме- щения промышлен- ных объектов".							
3		земли населе- ных пунктов	ККА: Для общего пользования (уличная сеть) Для размещения учебного полигона. ФГУ: Для размещения объектов специального назначения.							
4		Земли особо охраня- емых террито- рий и объектов	ККА: Под детский оздоровительный лагерь "Березка Для объектов общественно- делового значения Для размеще- ния промышленных объектов размещение сква- жины водозабор- ной.							
5		земли населе- ных пунктов	Кка: Для проекти- рования и строи- тельства инкубатора							
6		земли населе- ных пунктов	ККА: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения Для размещения базы отдыха Для размещения базы отдыха Для размещения промышленных объектов Для размещения очистных сооружений Под трансформаторную подстанцию Для ведения гражданами садоводства и огородничества Для ведения садоводства.							

Какие-либо выводы по данным таблицы выше, автор оставляет на усмотрение пользователей обзора.

3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ ВО 2 ПОЛУГОДИИ 2018Г. РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 267 ОБЪЕКТОВ.

ОПИСАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

1. Местоположение.

Для определения поправки на местоположение применен балльный метод.

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

Описание критериев присвоения баллов.

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

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

- В. Удаленность от «красной линии» (3 балла).
- С. Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность), 3 балла.

Д.Окружающая застройка.

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

Е. Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) (3 балла).

2.Удаленности от трех точечных центров.

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

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

3. Удаленности от двух линейных центров.

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

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

Комбинированные показатели удаленности от двух центров.

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

4.Передаваемые права.

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

долгосрочной аренды - 2,0 балла, объекты с передаваемым правом краткосрочной аренды без права капстроительства - 1,0 балл. По объектам, часть участка которых находится в собственности, а часть - в аренде, баллы пересчитываются исходя из доли участка с соответствующими правами.

5.Тип сделки.

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

6. Наличие разрешения на строительство.

Максимальное значение - имеется (указано в объявлении) -2 балла. Минимальное - нет разрешения (не заявлено) - 1 балл. Если на оцениваемом ЗУ имеется окс и АННЭИ единого объекта недвижимости соответствует текущему использованию, - 2 балла.

7. Наличие наружных сетей.

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

8.Условный район.

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

9.Обременения и доп затраты

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

ОПИСАНИЕ МОДЕЛЕЙ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

- -«Данные» \rightarrow «Анализ данных» \rightarrow «Регрессия»;
- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;
- -«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

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

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

В итоге было выбрано 2 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

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

- 2.Передаваемые права. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 2,00 балла; 2,50 балла.
- 3. Площадь ЗУ, 4 балла. Площадь земельного участка, сгруппированная дискретно по диапазонам: Меньше или равно 100 кв.м 3,62 балла; от 100 до 1000 кв.м 1,76 балла; от 1000 до 10000 кв.м 0,84 балла; более 10000 кв.м 0,53 балла.
- 4. Окружающая застройка. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,08 балла; 1,41 балла; 3,93 балла.
- 5. Качество улицы. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,55 балла; 0,57 балла; 0,81 балла; 5,66 балла.
- 6. Разрешение на строительство. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 2,00 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

 $II_{n}=0.0+388.2*$ Передаваемые права — 1459,9* Ln(Удаленность от МЦ) + 1418,1* Площадь ЗУ, 4 балла + 857,9 * Окружающая застройка + 1690,1* Качество улицы, 4 балла + 878,0* Разрешение на строительство, где:

- 1.Цп цена предложения земельного участка в Уфе с пригородами, руб./кв.м
- 2.Передаваемые права: 1,00 балла; 1,54 балла; 3,02 балла.
- 3. Площадь ЗУ, 4 балла. Меньше или равно 100 кв.м 3,74 балла; от 100 до 1000 кв.м 1,79 балла; от 1000 до 10000 кв.м 0,83 балла; более 10000 кв.м 0,51 балла.
 - 4. Окружающая застройка: 0,98 балла; 1,38 балла; 4,47 балла.
 - 5. Качество улицы: 0,73 балла; 0,74 балла; 0,90 балла; 5,99 балла.
 - 6. Разрешение на строительство: 0,89 балла; 2,20 балла.

3.3.2.3.РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 107 ОБЪЕКТОВ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

- -«Данные» \rightarrow «Анализ данных» \rightarrow «Регрессия»;
- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;
- -«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

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

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

В итоге было выбрано 2 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

- $_{\Pi}$ = -10293,1 +275,6* Наличие наружных сетей 705,1* $_{\Pi}$ Ln($_{\Pi}$ лощадь 3У) 1657,2* $_{\Pi}$ Ln($_{\Pi}$ Удал от МЦ) + 1409,8* Окружающая застройка + 2333,2 * Качество улицы + 5429,1 * Обременения и доп затраты, где:
- 1. Наличие наружных сетей: 0,81 балла; 0,98 балла; 2,18 балла; 4,74 балла; 5,00 балла; 10,29 балла.
 - 2. Ln(площадь ЗУ) натуральный логарифм площади участка.

- 3.Окружающая застройка: 1,07 балла; 1,45 балла; 3,94 балла.
- 4. Качество улицы: 0,50 балла; 1,12 балла; 1,26 балла; 4,23 балла.
- 5. Обременения и доп затраты: 1,00 балла; 2,00 балла; 3,00 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

 $_{\Pi}$ = 0,0 +258,2* Наличие наружных сетей - 723,6* $_{\Pi}$ Ln(Площадь 3У) - 1668,1* $_{\Pi}$ Ln(Удал от МЦ) + 1175,2* Окружающая застройка + 1782,6 * Качество улицы + 1768,6 * Обременения и доп затраты, где:

- 1. Наличие наружных сетей: 0,81 балла; 0,96 балла; 2,17 балла; 4,76 балла; 5,02 балла; 10,36 балла.
 - 2. Окружающая застройка: 1,00 балла; 1,44 балла; 4,28 балла.
 - 3. Качество улицы: 0,50 балла; 1,09 балла; 1,50 балла; 4,98 балла.
 - 4. Обременения и доп затраты: 1,00 балла; 1,23 балла; 3,99 балла.

3.3.2.4.РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 158 ОБЪЕКТОВ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

- -«Данные» \rightarrow «Анализ данных» \rightarrow «Регрессия»;
- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;
- -«Данные» \rightarrow «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

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

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

В итоге было выбрано 4 модели.

Модель №1 имеет следующий вид:

- 1. Окружающая застройка: 1,03; 1,62 балла; 3,57 балла.
- 2. Площадь ЗУ, 4 балла. Меньше или равно 100 кв.м 3,00 балла; от 100 до 1000 кв.м 2,52 балла; от 1000 до 10000 кв.м 0,75 балла; более 10000 кв.м 0,54 балла.
 - 3. Наличие наружных сетей: 0,41; 0,50; 2,27; 2,62; 5,14; 8,76 балла.
 - 4. Удаленность от "красной линии": 1,03 балла; 1,70 балла; 3,47 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

1. Окружающая застройка: 1,26; 1,61 балла; 2,77 балла.

- 2. Площадь ЗУ, 4 балла. Меньше или равно 100 кв.м 3,00 балла; от $100 \text{ до } 1000 \text{ кв.м} 1,88 балла}$; от $1000 \text{ до } 10000 \text{ кв.м} 0,80 балла}$; более $10000 \text{ кв.м} 0,68 балла}$.
 - 3. Наличие наружных сетей: 0,56; 0,59; 2,44; 2,62; 5,04; 8,52 балла.
 - 4. Удаленность от "красной линии": 1,11 балла; 1,69 балла; 3,20 балла.

Модель №3 имеет следующий вид:

- 1. Окружающая застройка: 0,99; 1,40 балла; 5,03 балла.
- 2.Наличие наружных сетей: 1,22; 1,23; 2,55; 3,39; 4,14; 11,13 балла.
- 4. Удаленность от "красной линии": 0,99 балла; 1,62 балла; 3,99 балла.
- 5. Вид использования, 4 балла. Чисто сельскохозяйственное использование без иных вариантов (угодья, выращивание, семеноводство и т.д.) на больших площадях (от га и больше) -0.44 балла. Производственно-складское, сельскохозяйственное на небольших площадях с вариантом изменения на иное -0.95 балла. Чисто общественно-торговое или многоэтажное жилое использование -3.77 балла. Все иные объекты -0.97 балла.
- 6. Тип сделки (c, o). «С» (сделка учет скидки на торг) 0.90 балла, «О» (оферта скидка на торг не учитывается) 3.08 балла.

Модель №4 имеет следующий вид:

- 1. Окружающая застройка: 1,02; 1,42 балла; 4,86 балла.
- 2.Наличие наружных сетей: 1,23; 1,26; 2,55; 3,37; 4,12; 10,93 балла.
- 4. Удаленность от "красной линии": 1,02 балла; 1,61 балла; 3,86 балла.
- 5. Вид использования, 4 балла. Чисто сельскохозяйственное использование без иных вариантов (угодья, выращивание, семеноводство и т.д.) на больших площадях (от га и больше) 0,46 балла. Производственно-складское, сельскохозяйственное на небольших площадях с вариантом изменения на иное 0,94 балла. Чисто общественно-торговое или многоэтажное жилое использование 3,69 балла. Все иные объекты 0,97 балла.
- 6. Тип сделки (c, o). «С» (сделка учет скидки на торг) 1,81 балла, «О» (оферта скидка на торг не учитывается) 2,81 балла.

3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ

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

- 1. Количественные показатели, характеризующие земельный участок: площадь земельного участка.
- 2. Качественные показатели, характеризующие земельный участок: Передаваемые права, Наличие наружных сетей и т.д.
- 3. Качественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии и т.д.
- 4. Количественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское): Удаленность от различных центров, Комбинированные показатели удаленности, Условный район расположения и т.д.

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

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

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

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

Таблица 24 Выдержки из комплексного опроса в части, относящейся к земельным участкам в г.Уфе

		Специ	алист 1	Специалист 2		Специалист 3	
№	D.	Ответ (Крат-	Развернутый	Ответ (Крат-	Развернутый	Ответ (Крат-	Развернутый
№	Вопрос	кая характери-	комментарий	кая характери-	комментарий	кая характери-	комментарий
		стика)	(если есть)	стика)	(если есть)	стика)	(если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	ОПРОС НА НАЧАЛО ЯНВАРЯ 2019Г.						
	ОБЩАЯ оценка текущего						
	состояния рынка коммер-						
	ческой недвижимости в						
1	г. Уфе и иных городах и						
	районах РБ и изменений,						
	произошедших за послед-						
	ний год						
	В том числе:	X	X				
	г.Уфа	X	X				
	Административные (офис-						
	ные) 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 ком-						
	плексы-АРЕНДА						
	Производственно-						
	складские здания и ком-						
	плексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для						
	коммерческого использо-						
	вания	V	V				
-	Иные города и районы РБ Общественнно-торговые	X	X				
	здания и помещения-						
	АРЕНДА						
	Общественнно-торговые						
	здания и помещения-						
ļ	ПРОДАЖА						
	Производственно-						
	складские здания и ком-						
-	плексы-АРЕНДА						
	Производственно-						
	складские здания и ком- плексы-ПРОДАЖА						
			l				

		Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
№ №	Вопрос	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Земельные участки для	-			-		-
	коммерческого использо-						
	вания						
	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимо-						
2	сти в г. Уфе и иных городах						
	и районах РБ на ближай-						
	ший год (или иной период)						
	В том числе:	X	X				
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офис-						
	ные) здания -ПРОДАЖА Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-АРЕПДА						
	ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные						
	нежилые помещения в						
	жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в						
	жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-						
	складские здания и ком-						
	плексы-АРЕНДА						
	Производственно- складские здания и ком-						
	плексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для						
	коммерческого использо-						
	пинанан на окумник и						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (при-						
	мерно), %						
	В том числе:	X	X				
	г.Уфа	X	X				
	Административные (офис-						
	ные) здания -АРЕНДА Административные (офис-						
	ные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-						
	ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помешения в						
	жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные						
	нежилые помещения в						
	жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно- складские здания и ком-						
	плексы-АРЕНДА						
	Производственно-						
	складские здания и ком-						
	плексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для коммерческого использо-						
	вания						
	Иные города и районы РБ	X	X				
	Общественнно-торговые						
	здания и помещения-						
	АРЕНДА Общественнно-торговые						
	здания и помещения-						
	ПРОДАЖА						

		Специя	алист 1	1 Специалист 2 Спе				
№ №	Вопрос	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	
1	2	3	4	5	6	7	8	
	Производственно-	-			-		-	
	складские здания и ком-							
	плексы-АРЕНДА							
	Производственно- складские здания и ком-							
	плексы-ПРОДАЖА							
	Земельные участки для							
	коммерческого использо-							
	вания							
4	Диапазон по периоду экс- позиции (примерно), меся-							
4	цев							
	В том числе:	X	X					
	г.Уфа	X	X					
	Административные (офис-							
	ные) здания -АРЕНДА							
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА							
	Торговые здания-АРЕНДА							
	Торговые здания ти Еггдле			1		1		
	ПРОДАЖА							
	Встроенно-пристроенные							
	нежилые помещения в							
	жилых домах-АРЕНДА Встроенно-пристроенные							
	нежилые помещения в							
	жилых домах-ПРОДАЖА							
	Производственно-							
	складские здания и ком-							
	плексы-АРЕНДА Производственно-							
	производственно- складские здания и ком-							
	плексы-ПРОДАЖА							
	Земельные участки для							
	коммерческого использо-							
	вания Иные города и районы РБ	X	X					
	Общественнно-торговые	A	A					
	здания и помещения- АРЕНДА							
	Общественнно-торговые							
	здания и помещения-							
	ПРОДАЖА Производственно-							
	производственно-							
	плексы-АРЕНДА							
	Производственно-							
	складские здания и ком-							
	плексы-ПРОДАЖА Земельные участки для							
	коммерческого использо-							
	вания			ļ		ļ		
	Общая оценка среднего уровня вакантных площа-							
5	уровня вакантных площа- дей в бизнес-центрах и							
	торговых центрах							
	В том числе:	X	X					
	Бизнес-центры							
	Торговые центры							
6	Оценка отличия в ЦЕНЕ РЕАЛЬНОЙ СДЕЛКИ							
J	(примерно) при условии:							
	АРЕНДА помещения в							
	общественно-торговом							
	здании/Аренда всего зда-							
	ния целиком	l .		L	l	L	L	

		Специа	алист 1	Спени	алист 2	Специалист 3		
№ №	Вопрос	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Крат- кая характери- стика)	Развернутый комментарий (если есть)	
1	2	3	4	5	6	7	8	
	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 зда- нии/ПРОДАЖА всего							
	здания целиком Оценка границ диапазона							
	по цене сделок по помеще-							
	ниям 1,2 этажа /3 этажа и							
	выше /цоколя /подвала							
	(примерно), %							
	В том числе:							
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА							
	Административные (офис-							
	ные) здания -ПРОДАЖА Торговые здания-АРЕНДА							
	Торговые здания-Аг ЕПДА							
	ПРОДАЖА							
	Встроенно-пристроенные							
	нежилые помещения в							
	жилых домах-АРЕНДА							
	Встроенно-пристроенные							
	нежилые помещения в							
	жилых домах-ПРОДАЖА							
	Производственно- складские здания и ком-							
	плексы-АРЕНДА							
	Производственно-							
	складские здания и ком-							
	плексы-ПРОДАЖА							
	Оценка границ диапазона							
	по цене сделок по помеще-							
	ниям с очень хорошим							
	ремонтом /просто нор- мальный ремонт /без ре-							
	монта (примерно), %							
	В том числе:	X	X					
	Административные (офис-							
	ные) здания -АРЕНДА							
	Административные (офистиче) административные (
	ные) здания -ПРОДАЖА Торговые здания-АРЕНДА			-				
	Торговые здания-АРЕНДА Торговые здания-			 		1		
	ПРОДАЖА							
	Встроенно-пристроенные							
	нежилые помещения в							
	жилых домах-АРЕНДА							
	Встроенно-пристроенные							
	нежилые помещения в							
	жилых домах-ПРОДАЖА					1		
	Производственно- складские здания и ком-							
	плексы-АРЕНДА							
	Производственно-							
	складские здания и ком-							
Ì	плексы-ПРОДАЖА							

		Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
№	Вопрос	Ответ (Крат-	Развернутый	Ответ (Крат-	Развернутый	Ответ (Крат-	Развернутый
№	•	кая характери-	комментарий	кая характери-	комментарий	кая характери-	комментарий
		стика)	(если есть)	стика)	(если есть)	стика)	(если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Диапазон по величине						
	вознаграждения риэлторов						
9	по сопровождению сделок						
	с недвижимостью (при-						
	мерно) %						
10	Информация об экспертах						
10	(аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						
	специализация	Коммерческая	недвижимость				
	стаж работы в данной						
	области, лет						
	стаж работы в смежных	1-	2				
	областях, лет	1	12				
	телефон						

Примечание к Таблице 24. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ

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

- 1. Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России, Республике Башкортостан и в г.Уфе, обострившаяся в 2014 2015г., в последнее время остается стабильно тяжелой.
- 2.Ситуация на рынке коммерческой недвижимости г.Уфы и, в частности, сегменте земельных участков внешне остается достаточно стабильной. При наличии разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, ценам реальных сделок.

Незначительный фрагментарный периодический рост в 2016-2018 г.г. объясняется несколькими причинами:

- -выброс на рынок 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 плошали.
- -наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо завышенная цена предложения или цена не обновляется много лет. Доля таких объявлений является значительной.
- -попыткой применения реальными продавцами различных «технологичеких приемов», которые по их мнению могут ускорить продажу объекта. Одним из элементов таких технологий является повышение цены предложения для последующего торга. По телефону (в месенджере Авито) такие «технологи», как правило, сразу же называют более низкую цену. Но в рамках обзора невозможно обзвонить несколько сотен объявлений. По этой причине часть объявлений с повышенной ценой остается в обзоре.
- -появлением новых объектов, собственники которых в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

По подавляющему числу «реально» продаваемых объектов цена предложения снижена в последние 6-12 месяцев или постепенно снижается в течение всего периода их экспозиции.

Продолжительный и значительный рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста. Во 2 полугодии 2018 г. средний период экспозиции впервые за несколько периодов не изменился, оставаясь на очень высоком уровне.

В любом случае средний уровень цен предложения в конце 2018г. является одним из самых низких за весь проанализированный период.

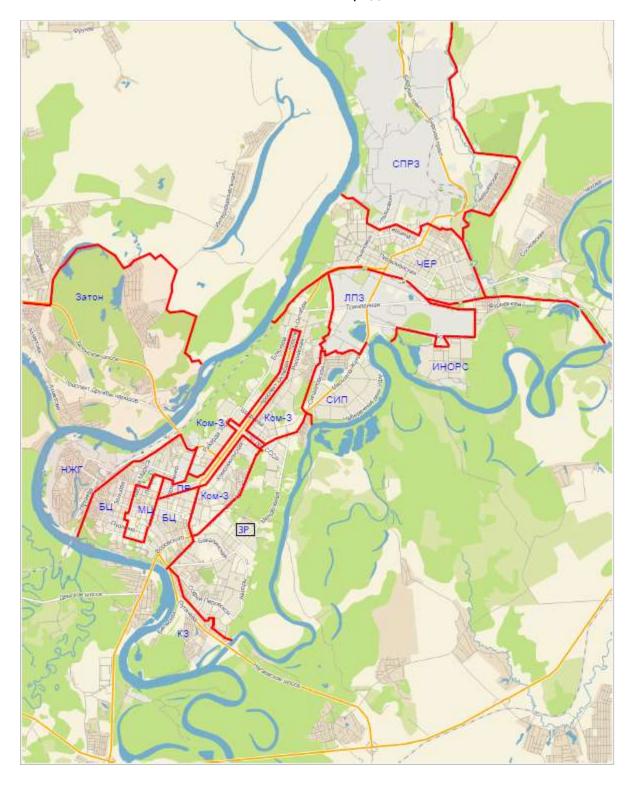
- 3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в г.Уфе практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось. При этом все реальные сделки проходят на крайне 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

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

5.ПРИЛОЖЕНИЯ

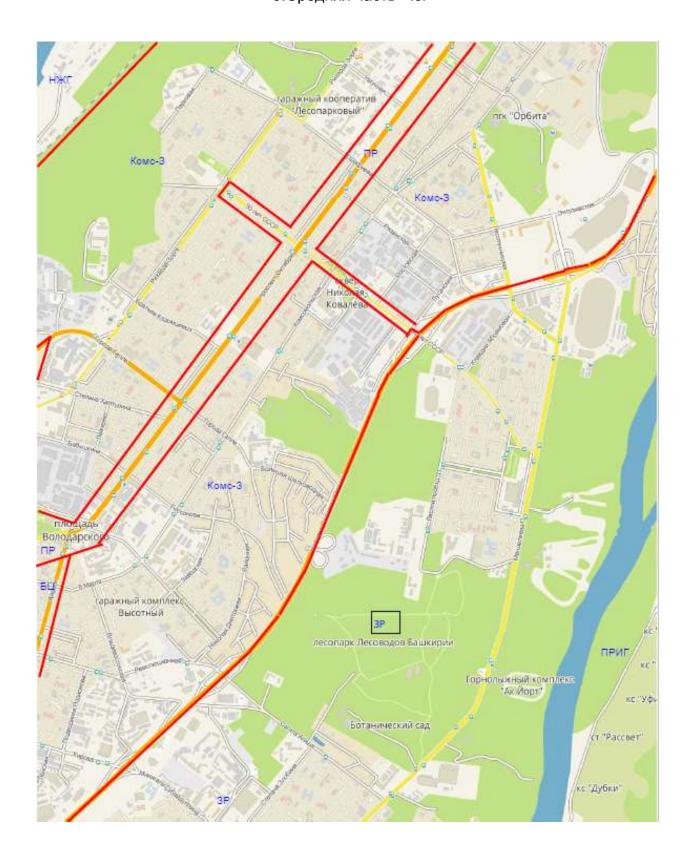
5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ 1.Весь город



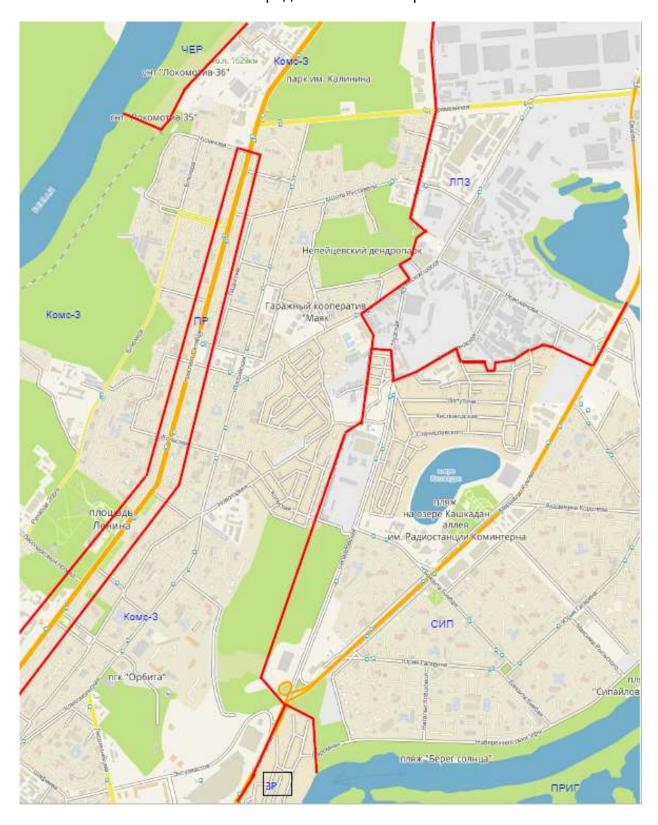
2.Центр



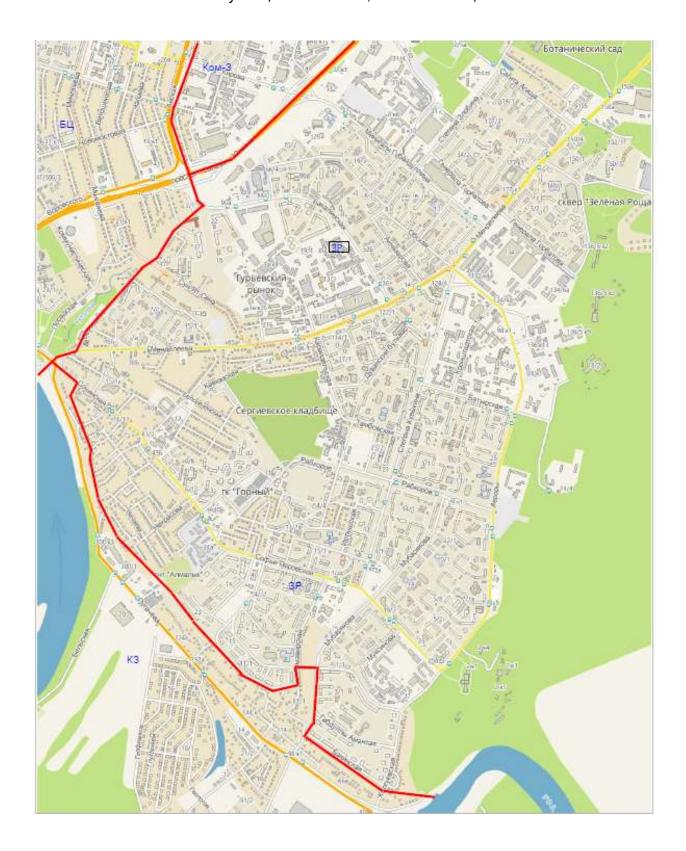
3.Средняя часть - юг



4.Средняя часть - север



5. Кузнецовский затон, Зеленая Роща



6.Лихачевская промзона, Черниковка

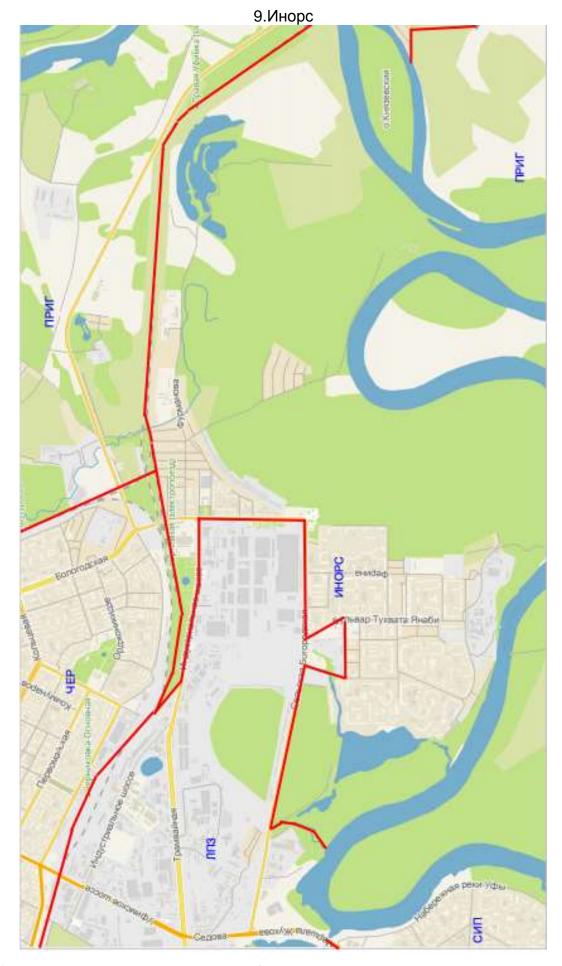


7. Черниковка, Северная промзона





Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер \boldsymbol{b} »



Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер \boldsymbol{b} »

10.Шакша



11.Затон



12.Дема



5.2.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.

3.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-3.

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

Детальное описание.

Верхняя (северо-западная) часть.

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

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

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

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

Нижняя (южная) часть

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

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

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

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

Средняя (юго-восточная) часть.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.Зеленая Роща. Сокращенное наименование – 3Р.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

6.Кузнецовский затон. Сокращенное наименование – КЗ

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

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

7. Нижегородкка. Сокращенное наименование – НЖГ

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

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

8.Сипайлово. Сокращенное наименование – СИП

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер **b**»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.Инорс. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер **b**»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Черниковка. Сокращенное наименование – ЧЕР.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.Северная промышленная зона. Сокращенное наименование – СПРЗ.

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и описанием границ условного района Черниковка.

13.Дема. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Затон. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и общим описанием границ.

15. Шакша. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ.

В соответствии с картой.

16.Пригород. Сокращенное наименование – ПРИГ.

Общее описание границ.

В соответствии с картой и описанием границ прилегающих районов.

5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ (267 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

		111		1 17171 1710	LXCLL		Таблица 25.	Модель №1
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати- стика								
Множественный R	0,8701							
R-квадрат	0,7570							
Нормированный R- квадрат	0,7514							
Стандартная ошибка	1 617,7							
Наблюдения	267							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость <i>F</i>			
Регрессия	6	2120142581	353357097	135,03	6,5282E-77			
Остаток	260	680395674,5	2616906,4					
Итого	266	2800538256						
	Коэффици- енты	Стандартная ошибка	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Ү-пересечение	-2 613,3	1225,34	-2,133	0,033887	-5026,1	-200,4	-5026,1	-200,4
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	1 167,1	434,26	2,688	0,007659	312,0	2022,3	312,0	2022,3
Ln(Удал от МЦ)	-1 356,5	175,49	-7,729	0,000000	-1702,0	-1010,9	-1702,0	-1010,9
Площадь, 4 балла	1 497,4	297,58	5,032	0,000001	911,5	2083,4	911,5	2083,4
Окружающая застройка, 3 балла	1 039,4	138,08	7,528	0,000000	767,5	1311,3	767,5	1311,3
Качество улицы, 4 бал- ла	1 843,7	249,36	7,394	0,000000	1352,7	2334,8	1352,7	2334,8
Разрешение на строи- тельство 2 балла	1 163,1	294,25	3,953	0,000100	583,7	1742,5	583,7	1742,5

							Таблица 26.	Модель №2
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-								
стика								
Множественный R	0,9030							
R-квадрат	0,8155							
Нормированный R-	0.8081							
квадрат	-,							
Стандартная ошибка	1 615,6							
Наблюдения	267							
Дисперсионный анализ								
дисперсионный анализ					Значимость			
	df	SS	MS	F	F			
Регрессия	6	3,01E+09	5,02E+08	192,23	1,49486E-92			
Остаток	261	681210870	2610003					
Итого	267	3,692E+09						
	Коэффици- енты	Стандартная ошибка	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Ү-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Передаваемые права,	388,2	138,86	2,796	0,005562	114,8	661,7	114,8	661,7
баллов (1; 2; 2,5)	,	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	, and the second	, and the second second	,	,	,	
Ln(Удал от МЦ)	-1 459,9		-13,430			-1245,9	-1674,0	
Площадь, 4 балла	1 418,1	262,66	5,399	0,000000	900,9	1935,3	900,9	1935,3
Окружающая застройка,	857,9	111,56	7,690	0,000000	638,2	1077,6	638,2	1077,6
3 балла	657,7	111,50	7,070	0,000000	030,2	1077,0	030,2	1077,0
Качество улицы, 4 бал-	1 690.1	188,65	8,959	0.000000	1318,6	2061.6	1318.6	2061,6
ла	1 000,1	100,03	0,737	0,000000	1310,0	2001,0	1310,0	2001,0
Разрешение на строи-	878,0	204,35	4,296	0,000025	475,6	1280,4	475,6	1280,4
тельство 2 балла	270,0	201,00	.,270	0,000025	,0	1230,1	.75,0	1230,1

5.4.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ - 107 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

	БΨ	JE IVIA I L	ти сдо		IZI IVIO L		Габлица 27.	Модель №1
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статисти-								
ка								
Множественный R	0,8917							
R-квадрат	0,7951							
Нормированный R- квадрат	0,7828							
Стандартная ошибка	2 093,6							
Наблюдения	107							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	6	1,7E+09	283522693,9	64,68	3,18314E-32			
Остаток	100	4,4E+08	4383368,708					
Итого	106	2,1E+09						
	TC 1.1	C				D	**	D
	Коэффици- енты	Стандартная ошибка	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Ү-пересечение	-10 293,1	4797,79	-2,145	0,034344	-19811,8	-774,4	-19811,8	-774,4
Наличие наружных сетей, 6 баллов	275,6	60,65	4,544	0,000015	155,2	395,9	155,2	395,9
Ln(Площадь ЗУ)	-705,1	173,45	-4,065	0,000096	-1049,2	-361,0	-1049,2	-361,0
Окружающая застройка, 3 балла	1 409,8	219,38	6,426	0,000000	974,5	1845,0	974,5	1845,0
Качество улицы, 4 балла	2 333,2	560,81	4,160	0,000067	1220,5	3445,8	1220,5	3445,8
Ln(Удал от МЦ)	-1 657,2	287,58	-5,763	0,000000	-2227,8	-1086,7	-2227,8	-1086,7
Обременения и доп за- траты	5 429,1	1518,28	3,576	0,000540	2416,9	8441,3	2416,9	8441,3

							Таблица 28.	Модель №2
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-								
стика								
Множественный R	0,9311							
R-квадрат	0,8669							
Нормированный R- квадрат	0,8504							
Стандартная ошибка	2 113,3							
Наблюдения	107							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	6	2937848444	489641407,3	109,63	1,05778E-41			
Остаток	101	451081397,5	4466152,45					
Итого	107	3388929841						
	Коэффици- енты	Стандартная ошибка	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Ү-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Наличие наружных сетей, 6 баллов	258,2	60,28	4,283	0,000042	138,6	377,8	138,6	377,8
Ln(Площадь ЗУ)	-723,6	150,72	-4,801	0,000005	-1022,6	-424,6	-1022,6	-424,6
Окружающая застройка, 3 балла	1 175,2	185,20	6,345	0,000000	807,8	1542,6	807,8	1542,6
Качество улицы, 4 балла	1 782,6	470,24	3,791	0,000256	849,8	2715,5	849,8	2715,5
Ln(Удал от МЦ)	-1 668,1	293,80	-5,678	0,000000	-2250,9	-1085,3	-2250,9	-1085,3
Обременения и доп затраты	1 768,6		4,575	0,000014	1001,7	2535,4	1001,7	2535,4

5.5.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ПРИГОРОД - 158 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

							Таблица 29.	Модель №1
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-								
стика								
Множественный R	0,8427							
R-квадрат	0,7101							
Нормированный R-	0,7006							
квадрат Стандартная ошибка	604							
Наблюдения	158							
паолюдения	136							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	5	135954608,6	27190921,72	74,5	4,16776E-39			
Остаток	152	55504753,13	365162,8					
Итого	157	191459361,7						
	Коэффици- енты	Стандартная ошибка	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Ү-пересечение	1259,52	603,5	2,087	0,038563	67,1	2451,9	67,1	2451,9
Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр))	-651,41	139,1	-4,683	0,000006	-926,2	-376,6	-926,2	-376,6
Окружающая застрой- ка, 3 балла	382,22	103,9	3,679	0,000324	177,0	587,5	177,0	587,5
Удаленность от "красной линии", 3 балла	142,39	53,2	2,675	0,008299	37,2	247,6	37,2	247,6
Наличие наружных сетей, 6 баллов	141,54	22,6	6,276	0,000000	97,0	186,1	97,0	186,1
Площадь, 4 балла	1201,82	161,0	7,464	0,000000	883,7	1519,9	883,7	1519,9

						,	Таблица 30.	Модель №2
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-								
стика	0.0046							
Множественный R	0,8946							
R-квадрат	0,8002							
Нормированный R- квадрат	0,7885							
Стандартная ошибка	602							
Наблюдения	158							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	5	221862431,1	44372486,22	122,6	1,6976E-51			
Остаток	153	55379312,9	361956,3					
Итого	158	277241744						
	Коэффици- енты	Стандартная ошибка	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Ү-пересечение	0,00	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр))	-631,58	50,2	-12,590	0,000000	-730,7	-532,5	-730,7	-532,5
Окружающая застройка, 3 балла	654,37	155,9	4,199	0,000045	346,5	962,3	346,5	962,3
Удаленность от "красной линии", 3 балла	168,45	61,3	2,746	0,006760	47,3	289,7	47,3	289,7
Наличие наружных сетей, 6 баллов	149,50	,	6,603	0,000000	,	, ,	ŕ	, i
Площадь, 4 балла	1975,14	261,5	7,552	0,000000	1458,4	2491,8	1458,4	2491,8

							Таблица 31.	Модель №3
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-								
стика								
Множественный R	0,8178							
R-квадрат	0,6689							
Нормированный R- квадрат	0,6534							
Стандартная ошибка	650,1							
Наблюдения	158							
Дисперсионный ана-								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	7	128063016,1	18294716,59	43,29	5,76237E-33			
Остаток	150	63396345,58	422642,3039					
Итого	157	191459361,7						
	Коэффици- енты	Стандартная ошибка	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Ү-пересечение	1 092,2	894,57	1,221	0,224021	-675,4	2859,8	-675,4	2859,8
Ln(Площадь ЗУ)	-95,8	36,95	-2,593	0,010449	-168,8	-22,8	-168,8	-22,8
Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр))	-476,9	156,63	-3,045	0,002752	-786,4	-167,4	-786,4	-167,4
Окружающая застрой- ка, 3 балла	279,9	76,20	3,673	0,000333	129,3	430,4	129,3	430,4
Удаленность от "красной линии", 3 балла	114,0	46,22	2,467	0,014757	22,7	205,4	22,7	205,4
Наличие наружных сетей, 6 баллов	115,8	21,21	5,457	0,000000	73,8	157,7	73,8	157,7
Вид использования, 4 балла	273,1	71,05	3,844	0,000179	132,7	413,5	132,7	413,5
Тип сделки, баллов	371,4	185,15	2,006	0,046646	5,6	737,3	5,6	737,3

							Таблица 32.	Модель №3
ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-								
стика								
Множественный R	0,8783							
R-квадрат	0,7715							
Нормированный R-	0,7558							
квадрат	0,7556							
Стандартная ошибка	647,7							
Наблюдения	158							
T								
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	7	213890417,8	30555773,97	72,83	4,62856E-45			
Остаток	151	63351326,23	419545,2068					
Итого	158	277241744						
	Коэффици-	Стандартная	t-статистика	Р-Значение	Нижние 95%	Верхние	Нижние	Верхние
	енты	ошибка	т-статистика			95%	95,0%	95,0%
Ү-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Ln(Площадь ЗУ)	-96,4	35,35	-2,727	0,007158	-166,2	-26,5	-166,2	-26,5
Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр))	-480,6	144,74	-3,321	0,001127	-766,6	-194,6	-766,6	-194,6
Окружающая застрой- ка, 3 балла	293,0	79,87	3,668	0,000338	135,2	450,8	135,2	450,8
Удаленность от "красной линии", 3 балла	120,2	48,34	2,487	0,013983	24,7	215,7	24,7	215,7
Наличие наружных сетей, 6 баллов	118,1	21,01	5,620	0,000000	76,6	159,6	76,6	159,6
Вид использования, 4 балла	280,8	68,58	4,095	0,000069	145,4	416,3	145,4	416,3
Тип сделки, баллов	786,0	199,66	3,937	0,000126	391,5	1180,5	391,5	1180,5