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

ОБЗОР

рынка земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 1 полугодие 2019г.

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 9
2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-МАЕ 2019 ГОДА 10
2.4.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 24
2.5.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 27
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 30
3.1.ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 30
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ31
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 32
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 32
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 34
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 34
3.3.2.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН 37
3.3.2.3.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 351 ОБЪЕКТ. 39
3.3.2.4.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО ГОРОДА) 114 ОБЪЕКТОВ 41
3.3.2.5.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО СЕЛА) 237 ОБЪЕКТОВ. 41
3.3.3.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 43
3.3.4.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН 45
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 46
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 48
5.1.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (351 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 49
5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 114 ОБЪЕКТОВ) 50
5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 237 ОБЪЕКТОВ) 51
5.4.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ ПО Г.СТЕРЛИТАМАК (33 ОБЪЕКТА) 54

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей таких источников может быть иная интерпретация полученной информации
2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на дату составления обзора. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке[1], не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не может 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 регионе 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 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. Необходимо отметить, что метод выделения является одним из признанных методов сравнительного подхода при оценке земельных участков.
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 (август 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 Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 1 полугодие 2019г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в РБ».

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

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

2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ[2]

Таблица 1

Основные показатели социально-экономического развития России

Показатели	*Июнь 2019 г.*	*В % к*		*I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.*	*Справочно*		
		июню 2018 г.	*маю 2019 г.*		*июнь 2018 г. в % к*		*I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 г.*
					июню 2017 г.	*маю 2018 г.*	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1[1)]			100,5[2)]			101,9[3)]
Индекс промышленного производства[4)]		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7[5)]	101,5[5)]	101,4[5)]
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4[6)]	88,8[7)]	89,2[8)]	97,5[9)]	120,9[7)]	101,6[8)]	122,9[9)]
в том числе: экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1[10)]			100,5[2)]			103,8[3)]
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы[11)]				98,7			101,3[12)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840[13)]	107,1[13)]	104,0[13)]	107,0[13)]	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3[13)]	104,0[13)]	101,8[13)]	107,2	103,6	108,7

Картина деловой активности. Июль 2019 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

[2] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059;
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

Диаграмма 1
Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой

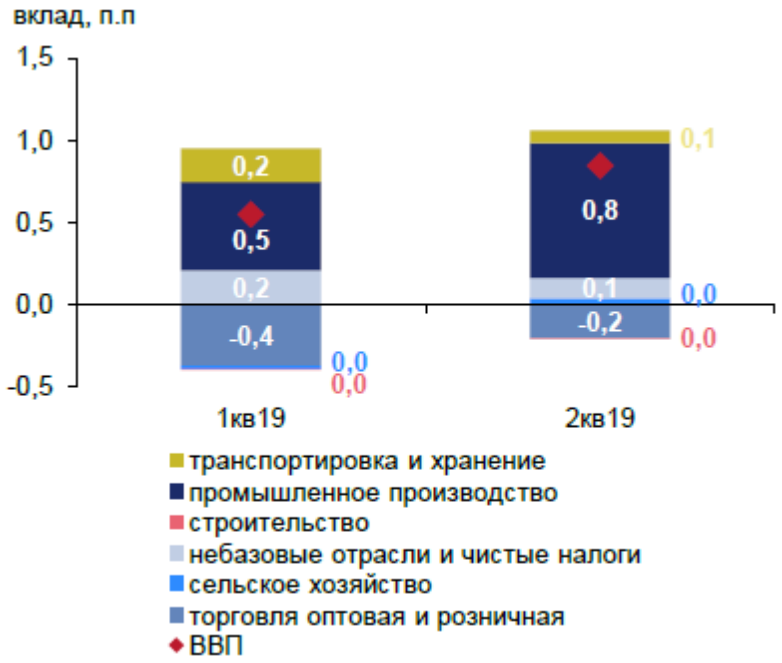
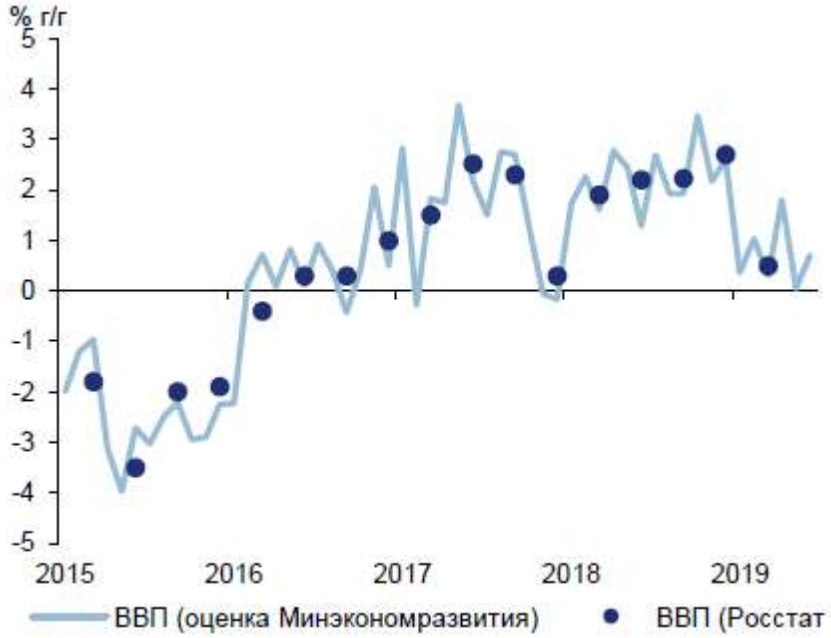


Диаграмма 2
Рост ВВП в июне несколько ускорился



Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

Диаграмма 3

Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Диаграмма 4

Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г1 в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае). В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г. Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышлен-

ность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

Диаграмма 5

Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая

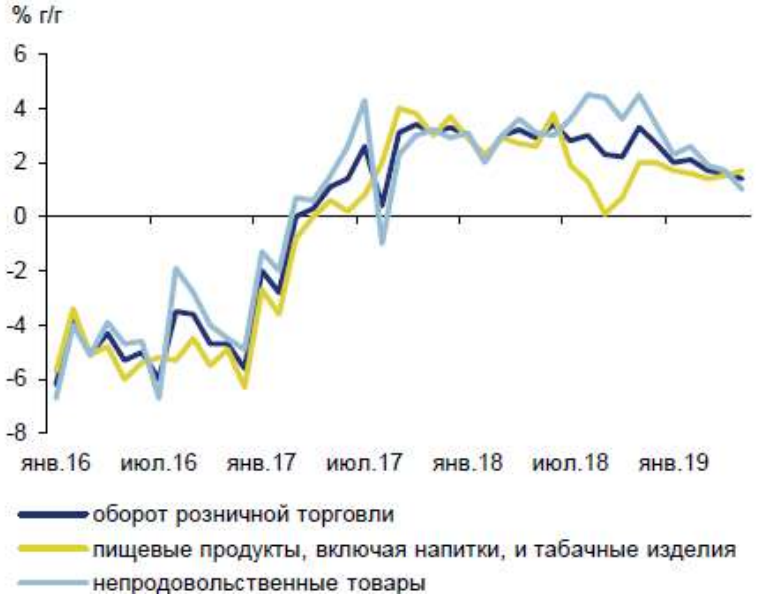
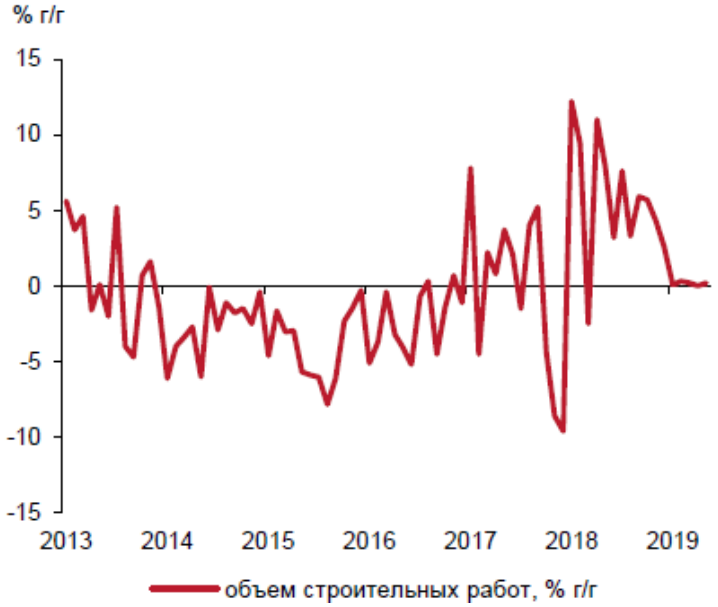


Диаграмма 6

Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику



Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесячной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой

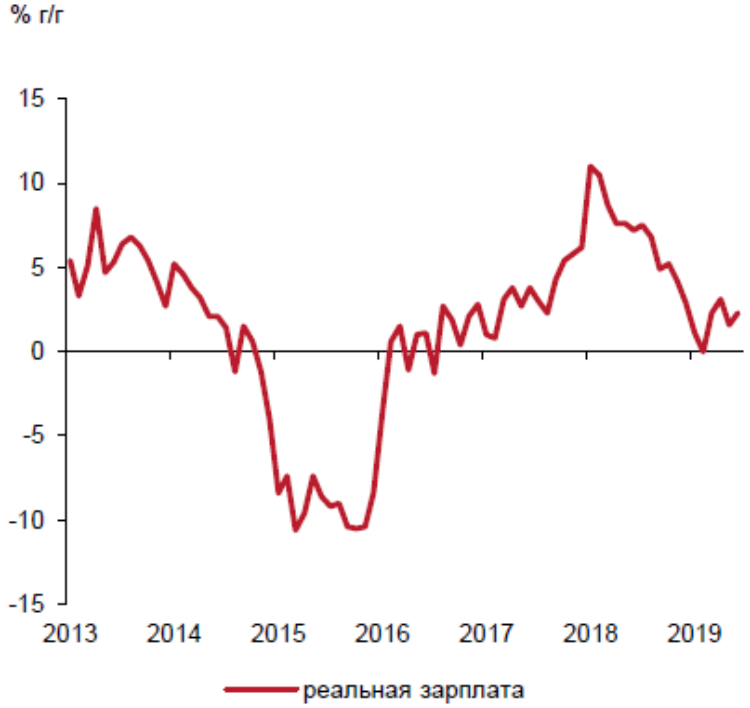
прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г2 в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Диаграмма 7
Рост реальных заработных плат во 2кв19 ускорился



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. По федеральной программе развития атомной энергетики (2005) возможно возобновление строительства Башкирской АЭС (г. Агидель).

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

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

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

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

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

2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-МАЕ 2019 ГОДА[3]

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)

Показатели	2019г.		2019г. в % к 2018г.		Справочно: январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.
	январь-май	май	январь-май к январю-маю	май к маю	
Оборот организаций, млн. рублей	1504680,2	293500,5	110,6	100,7	105,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млн. рублей	1026276,9	201641,6	112,6	99,9	104,7
Индекс промышленного производства	x	x	103,5	102,3	101,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности Строительство млн. рублей	58355,0	12699,5	102,3	93,2	81,2
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади	814,2	153,7	131,9	123,5	85,7

[3] https://economy.bashkortostan.ru/dejatelnost/makrojekonomika/analiz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rb/ekonomicheskiy-barometr/; ….. http://www.gks.ru/region/docl1180/Main.htm. Более актуальные данные на дату составления обзора отсутствуют во всех источниках.

Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	38419,8	9604,1	98,6	99,5	99,2
Грузооборот транспорта, млн. тонно-км	79919,9	15314,9	98,0	88,3	101,6
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	382924,6	83167,0	103,6	101,7	108,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	324997,0	65213,1	103,3	103,4	103,7
Оборот общественного питания, млн. рублей	10144,0	1957,5	101,8	102,3	103,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	106898,9	21304,0	99,9	101,1	100,1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на 1 июня)	x	21,4	x	107,8	88,3
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	102,2[4]	100,4[5]	105,2	105,3	101,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	97,2[3]	105,8[4]	107,5	107,9	105,9

Позитивные тенденции

Индекс промышленного производства (B, C, D, E) в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 102,3%, за январь-май 2019 - 103,5% к соответствующему периоду прошлого года

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 115,8%, за январь-май 2019 - 112,8% к соответствующему периоду прошлого года

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 100,7%, за январь-май 2019 - 104,4% к соответствующему периоду прошлого года

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 103,0%

Ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 110,9%, за январь-май 2019 - 108,3% к соответствующему периоду прошлого года

Ввод в действие жилых домов в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 123,5%, за январь-май 2019 - 131,9% к соответствующему периоду прошлого года

Оборот розничной торговли в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 103,4%, за январь-май 2019 - 103,3% к соответствующему периоду прошлого года

Оборот общественного питания в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 102,3%, за январь-май 2019 - 101,8% к соответствующему периоду прошлого года

Число зарегистрированных преступлений в мае 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 95,2%

РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ

Промышленность

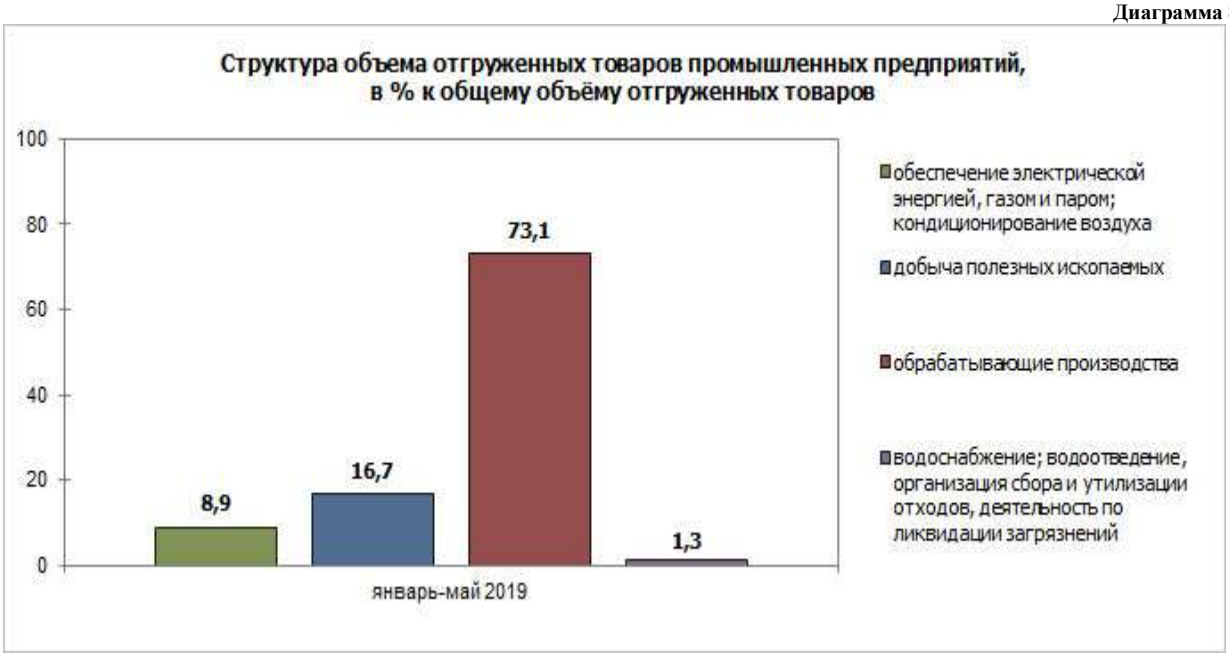
По данным Башкортостанстата, за январь-май 2019 года объем отгруженных товаров промышленных видов экономической деятельности (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утили-

[4] Май 2019г. к декабрю 2018г.
[5] К апрелю 2019г.

зации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений) оценивается в 716,1 млрд. рублей или 69,8% в суммарном объеме отгруженных товаров Республики.

По сравнению с предыдущим годом объем отгруженных товаров промышленных предприятий вырос на 12,7%.

Диаграмма 8



Рост в обрабатывающих производствах составил 12,4%, в структуре объема отгруженных товаров промышленных организаций доля обрабатывающих производств выросла до 73,1%.

Удельный вес объема промышленной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» снизился до 8,9%. Доля организаций по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составляет 16,7%.

За период с января по май 2019 года промышленное производство выросло на 3,5%, в т.ч. в «Добыче полезных ископаемых» - рост на 12,8%, в «Обрабатывающих производствах» - снижение на 0,5%.

Диаграмма 9

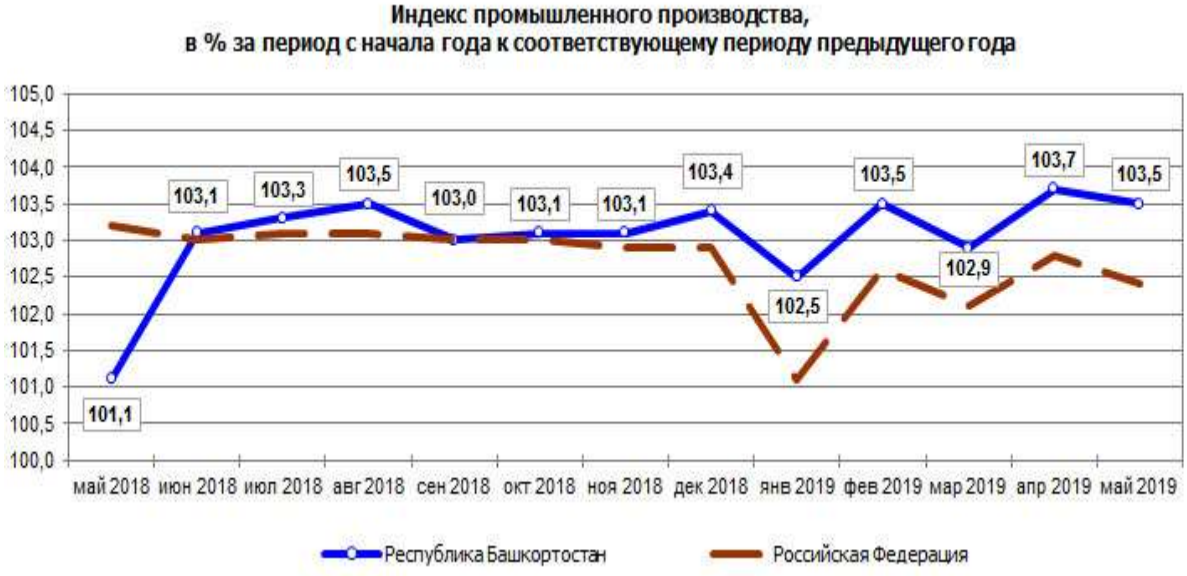


Диаграмма 10

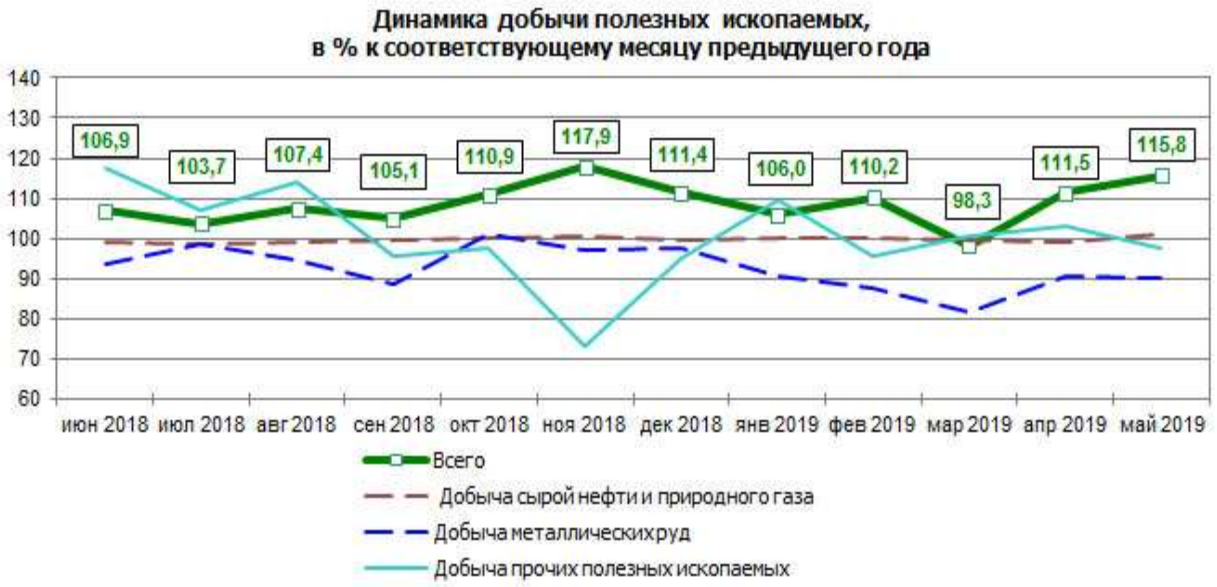


Диаграмма 11

При этом увеличение объемов производства в мае 2019 года зафиксировано по следующим видам деятельности: добыча сырой нефти и природного газа (на 0,9%), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (на 18,0%), производство напитков (на 17,3%), производство одежды (на 5,4%), бумаги и бумажных изделий (на 80,5%), производство кокса и нефтепродуктов (на 7,1%), химических веществ и химических продуктов (на 5,2%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 5,7%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 11,1%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 58,2%), производство электрического оборудования (на 87,9%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 1,9%), прочих транспортных средств и оборудования (на 81,3%), производство прочих готовых изделий (на 8,0%).

Спад объемов производства в мае 2019 года зафиксирован по следующим видам деятельности: добыча металлических руд (на 9,9%), добыча прочих полезных ископаемых (на 2,2%), производство пищевых продуктов (на 5,1%), текстильных изделий (на 17,2%), производство кожи и изделий из кожи (на 17,0%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 8,2%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 5,3%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 12,9%), производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 9,6%), производство металлургическое (на 20,0%), производство машин и оборудования, не включенных в другие

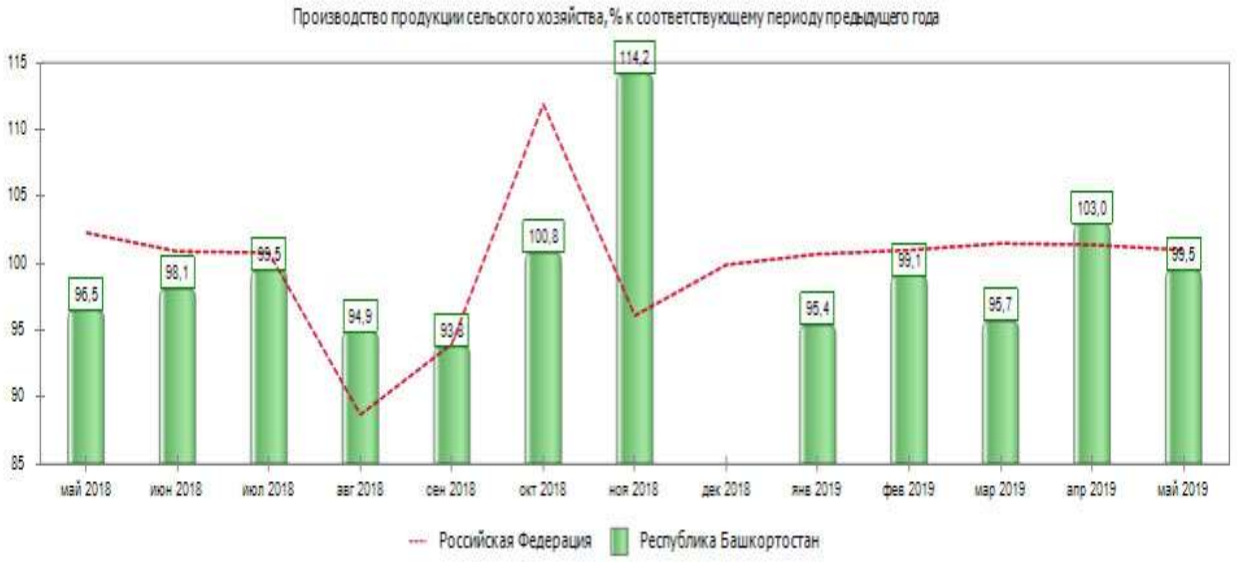
группировки (на 41,0%), мебели (на 4,5%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 30,0%).

За январь-май 2019 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года наблюдается увеличение производства следующих видов продукции: мясо и субпродукты, сахар-песок, товарная пищевая рыбная продукция, пиво, автомобильный бензин, дизельное топливо, ювелирные изделия.

Снижение производства по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года наблюдается по следующим видам продукции: древесина необработанная, уголь древесный, цельномолочная продукция, трикотажные изделия, обувь, пиломатериалы, строительный кирпич, блоки и камни мелкие стеновые, блоки мелкие стеновые из ячеистого бетона.

Сельское хозяйство

Диаграмма 12



За январь-май 2019 года зафиксирована негативная динамика производства продукции сельского хозяйства. Снижение за май 2019 года сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составляет 99,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

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

Строительство

В январе-мае 2019 года рост объёма работ по виду деятельности «Строительство» составило 2,3% к аналогичному периоду прошлого года, при этом жилищное строительство выросло в январе-мае 2019 года на 23,5% по сравнению с прошлым годом.

В январе-мае 2019 года предприятиями и организациями всех видов экономической деятельности произведены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 58 355,0 млн. рублей (включая объёмы работ, выполненных организациями других областей на территории республики). По сравнению с прошлым годом объём строительных работ уменьшился на 6,8% (в сопоставимой оценке).

Диаграмма 13

Диаграмма 14

На конец мая 2019 года строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 17 942,9 млн. рублей.

Жилищное строительство

За январь-май 2019 года за счет всех источников финансирования введено жилых домов общей площадью 814,2 тыс. кв. метров, что составило 131,9% к уровню аналогичного периода предыдущего года и по сравнению с маем 2018 года - 123,5%.

Диаграмма 15

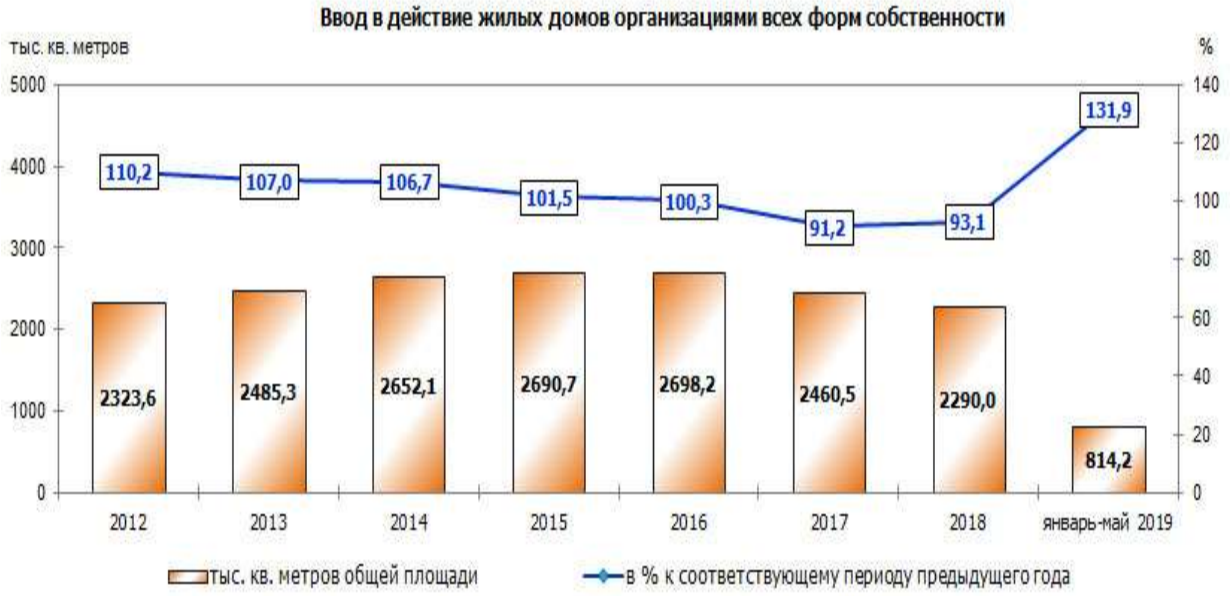


Диаграмма 16

Из введённого по республике жилья за счёт собственных и заёмных средств населением построено 67,1% площади.

ИНФЛЯЦИЯ

По данным Росстата, за май 2019 года инфляция на потребительском рынке Российской Федерации составила 2,4% к декабрю предыдущего года. Относительно показателя годом ранее (1,6%) инфляция ускорилась в 1,5 раза.

В мае 2019 года рост цен на продовольственные товары по Российской Федерации составил 3,5% к декабрю предыдущего года против 1,8% год назад. На непродовольственные товары снижение цен в мае 2019 года достигло 1,6% к декабрю предыдущего года (год назад 1,9%).

Диаграмма 17

Диаграмма 18

Сводный индекс потребительских цен по республике в мае 2019 года уменьшился по отношению к аналогичному месяцу предыдущего года на 0,1%.

Диаграмма 19

В мае 2019 года по сравнению с декабрем предыдущего года цены на продовольственные товары, включая алкогольные напитки, выросли на 2,8% (в аналогичном периоде прошлого года – на 1,5%).

За май 2019 года прирост цен на продовольственные товары составил 6,2%, что в 10,4 раза выше, чем прирост цен за прошлый год (0,6%). На непродовольственные товары прирост составил 4,8%, что в 2,1 раза выше, чем прирост цен за прошлый год (2,3%).

Стоимость минимального набора продуктов питания на конец мая 2019 года составила по республике 3 923,1 рублей и повысилась за месяц на 2,3%. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года стоимость набора выросла на 7,3%.

Рост цен на платные услуги составил в мае 2019 года 4,5%, в аналогичном периоде предыдущего года - 3,8%. Среди платных услуг рост показали тарифы на жилищно-коммунальные услуги – за май 2019 года в среднем на 2,6%.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СПРОС

Инвестиции в основной капитал

В Республике Башкортостан за I квартал 2019 года объём инвестиций в основной капитал вырос к соответствующему периоду прошлого года на 4,3%, в то время как по России, в целом, вырос на 0,5%.

В I квартале 2019 года освоено 25 840,0 млн. рублей инвестиций в основной капитал – 104,3% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

Диаграмма 20

Диаграмма 21

Основная доля инвестиций в основной капитал в I квартале 2019 года осуществлялась организациями по видам экономической деятельности: обрабатывающие производства (35,9% в общем объёме инвестиций в основной капитал) и транспортировка и хранение (9,6%).

Ситуация на потребительском рынке

В январе-мае 2019 года наблюдался рост оборота розничной торговли, который составил 3,3% к соответствующему периоду предыдущего года. При этом в мае 2019 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года оборот вырос на 3,4%.

Диаграмма 22

В январе-мае 2019 года рынок платных услуг населению сократился на 0,1% по сравнению с прошлым годом. Населению оказано платных услуг в целом по Республике Башкортостан на сумму 106 898,9 млн. рублей.

Таблица 3

Показатель	млн. рублей	в % к	
		итогу	2018 году
бытовые	12 518,2	11,7	106,0
транспортные	14 422,9	13,5	97,9
жилищные	6 637,2	6,2	84,0
коммунальные	25 019,0	23,4	95,9
учреждений культуры	1 190,5	1,1	100,1
туристские	409,9	0,4	94,3
гостиниц	2 093,6	2,0	111,9
физической культуры и спорта	974,2	0,9	112,5
медицинские	12 675,5	11,9	102,1
санаторно-оздоровительные	1 440,2	1,3	98,8
ветеринарные	208,2	0,2	96,4
правового характера	625,2	0,6	92,7
в системе образования	10 275,5	9,6	102,4

В январе - мае 2019 года отмечено снижение объёмов предоставления услуг по видам: транспортные услуги на 2,1%, жилищные услуги на 16,0%, коммунальные услуги на 4,1%, туристские услуги на 5,7%, санаторно-оздоровительные услуги на 1,2%, ветеринарные услуги на 3,6%, услуги правового характера на 7,3%.

Рост отмечен по видам: бытовые услуги на 6,0%, услуги учреждений культуры на 0,1%, услуги гостиниц на 11,9%, услуги физической культуры и спорта на 12,5%, медицинские услуги на 2,1%, услуги в системе образования на 2,4%.

МАКРОЭКОНОМИКА

Государство. Бюджет и налоговые поступления

По данным Федерального Казначейства, за январь-май 2019 года консолидированный бюджет исполнен с профицитом в сумме 9 649,5 млн. рублей.

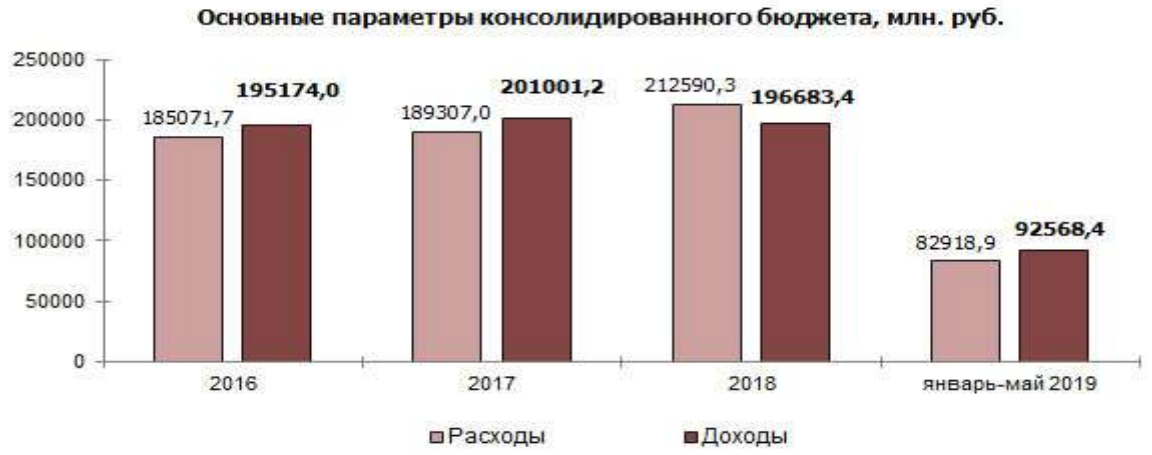
Сведения об исполнении основных плановых показателей консолидированного бюджета Республики Башкортостан по итогам мая 2019 года представлены в таблице:

Таблица 4

Показатель	План, млн. руб.	Исполнено, млн. руб.	Процент исполнения бюджета, %
Доходы	227 486,9	92 568,4	40,7
Расходы	258 807,2	82 918,9	32,0
Результат исполнения бюджета (профицит (+) / дефицит (-)), млн. руб	-31 320,3	9 649,5	

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в январе-мае 2019 года доходы консолидированного бюджета уменьшились на 6 829,4 млн. рублей (на 6,9%) и составили 92 568,4 млн. рублей.

Диаграмма 23



Доходы от использования государственного и муниципального имущества (аренда, проценты по кредитам), по данным Федерального Казначейства, увеличились на 26,3%, поступления по налогу на доходы физических лиц увеличились на 3,7%, по налогу на прибыль - на 29,8%, поступление акцизов увеличились на 21,2%, безвозмездных поступлений увеличились на 7,6%.

На 01 июня 2019 года в бюджеты всех уровней поступило налоговых и неналоговых платежей на сумму 77 781,8 млн. руб., из них 99,8% - в консолидированный бюджет Республики Башкортостан.

Диаграмма 24

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней сократилось на 9,1%. Уменьшилась доля платежей в консолидированный бюджет республики: с 99,9% до 99,8%.

Предприятия. Прибыль. Неплатежи

По имеющимся данным статистики, в январе-апреле 2019 года сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций Республики Башкортостан составил 89 250,0 млн. рублей (в январе-апреле 2018 года – 54 395,7 млн. рублей).

С убытками отчетный период завершили 28,0% всех организаций республики. Сальдированный финансовый результат организаций в разрезе видов экономической деятельности представлен на диаграммах:

Диаграмма 25

Диаграмма 26

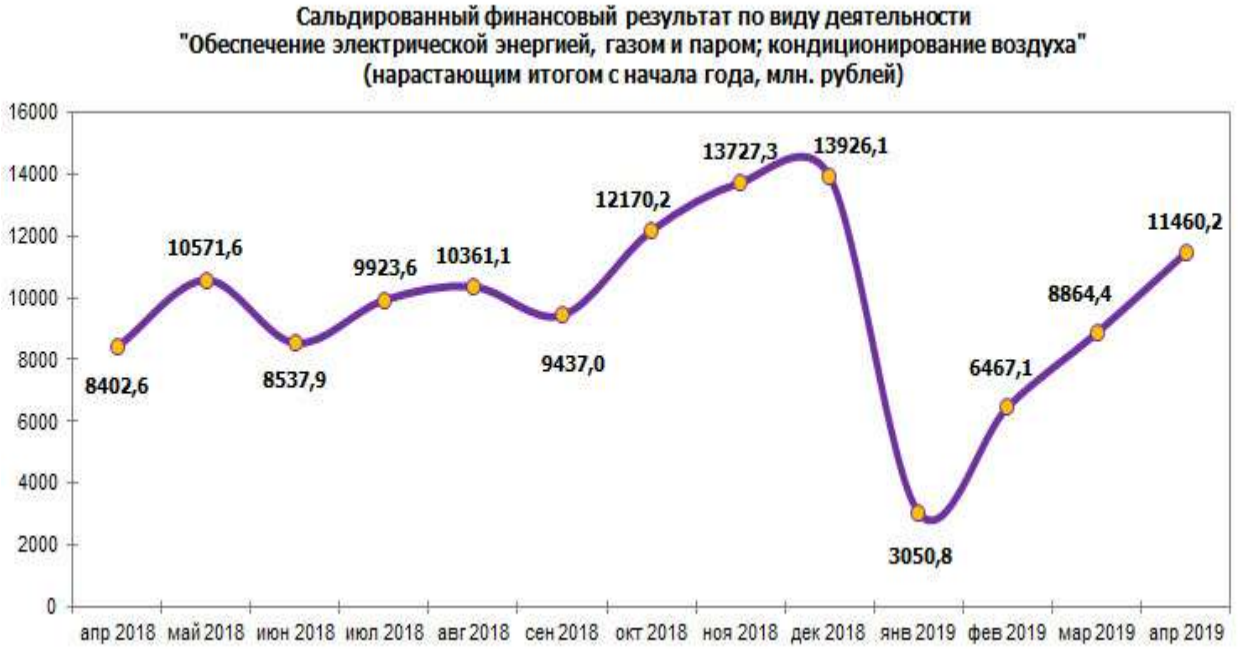


Диаграмма 27

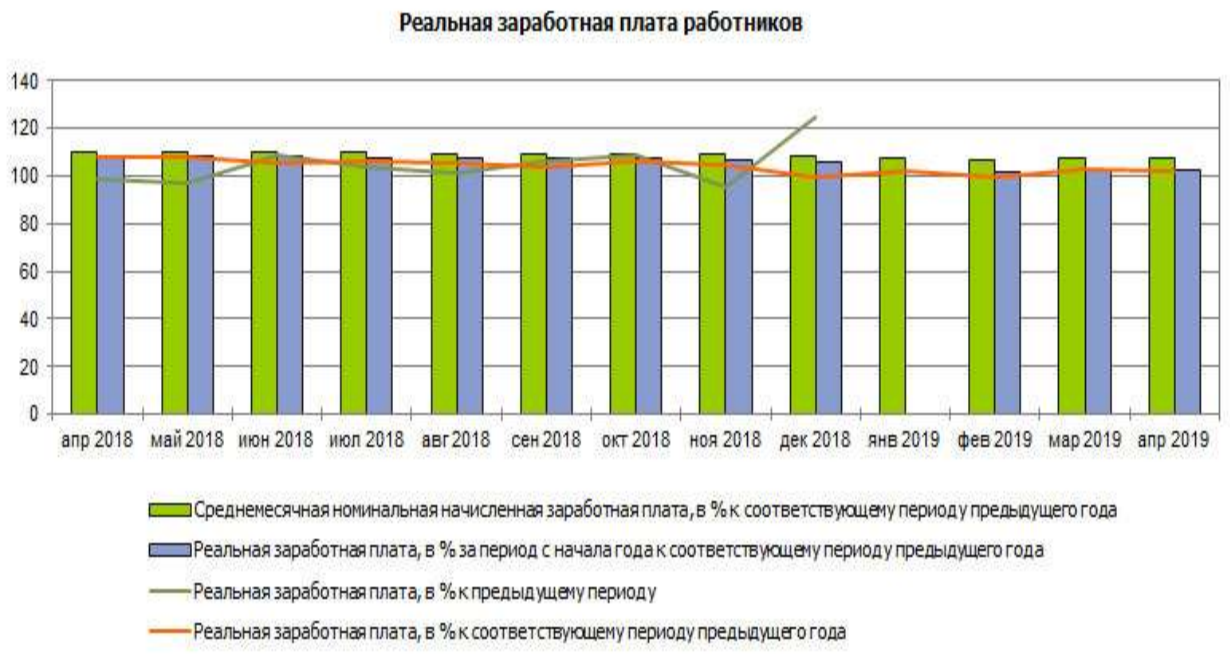
Население. Финансы населения. Задолженность по заработной плате

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-апреле 2019 года составила 34 060,0 рублей и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 7,7%. За январь-апрель 2019 года относительно аналогичного периода прошлого года реальная заработная плата увеличилась на 2,4%, по сравнению с апрелем 2019 года увеличилась на 2,3%.

Диаграмма 28

Уровень заработной платы в январе-апреле 2019 года по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 55 793,4 рублей, по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 45 259,2 рубля, по виду деятельности «Обрабатывающие производства» - 37 127,7 рублей.

Диаграмма 29



По данным статистики, просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2019 года составила 44 105,0 тыс. рублей, размер просроченной задолженности в расчёте на одного работника по наблюдаемому кругу организаций - 140 911,0 рублей.

В I квартале 2019 года средний размер назначенных месячных пенсий составил 13 648,5 рублей.

Диаграмма 30

РЫНОК ТРУДА

В мае 2019 года численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, составила 22,8 тыс.человек. Из числа обратившихся были признаны безработными 21,4 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы в мае 2019 года составляет 1,1% к численности экономически активного населения, в мае 2018 г - 1,0%.

Численность безработных граждан, рассчитанная по методологии МОТ, в мае 2019 года составила 83,7 тыс. человек, что в 0,8 раз меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 4,4%

Диаграмма 31

2.4.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 прогноз[6], приведенный в рамках обзора «Сценарные условия прогноза социально-экономического развития на 2019–2024 годы. Апрель 2019 года». Прогноз опубликован в апреле 2019 г. Основные выдержки приведены ниже.

Минэкономразвития России разработало сценарные условия прогноза социально-экономического развития на 2019–2024 годы (далее – сценарные условия). Сценарные условия будут использоваться в рамках работы над уточнением параметров федерального бюджета на текущий год, при этом окончательная версия прогноза на среднесрочный период будет финализирована в августе 2019 года.

Основой для сценарных условий стал прогноз социально-экономического развития до 2024 года, разработанный в рамках исполнения Указа Президента № 204 (далее – Прогноз до 2024 года). Уточнения связаны с учетом экономических итогов 2018 года, последних оперативных статистических данных и тенденций на финансовых и товарных рынках.

Ключевые показатели сценарных условий

Цена на нефть. Цена на нефть марки «Юралс» в среднем за 1кв19 составила 63,2 долл./барр. и сложилась на уровне, близком к заложенному в прогноз до 2024 года. Котировки нефти в апреле 2019 года находятся выше ожидаемых значений (~70 долл./баррель). Однако срок действия соглашения ОПЕК+ истекает в середине года, одновременно в США будут введены дополнительные трубопроводные мощности. В связи с этим в базовый сценарий заложено постепенное снижение цен на нефть до конца 2019 года, а оценка среднего уровня цены на нефть за 2019 год сохранена на уровне 63,4 долл./баррель. Дальнейшая траектория цен на нефть также сохранена без изменений: ожидается снижение до 59,7 долл./барр. в 2020 году и 53,5 долл./барр. к 2024 году.

---

[6] http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019040903 с уточнением http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2019042102

Курс рубля к доллару США. Курс рубля к доллару США в 1кв19 сложился на уровне несколько слабее, чем предполагалось в Прогнозе до 2024 года (66,2 руб./долл. фактически против ожидаемых 64,2 руб./доллар). В течение года в пользу укрепления рубля будет играть возобновление притока средств иностранных инвесторов на рынок ОФЗ, слабая динамика импорта товаров и услуг на фоне жесткой денежно-кредитной и бюджетной политики, а также ослабление доллара США к евро. Ожидается сокращение оттока капитала по финансовому счету в 2 раза по сравнению с предыдущим годом.

Таблица 5 . Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г	2.3	1.3	2.0	3.1	3.2	3.3	3.3
млрд.руб.	*103 876*	*109 086*	*114 375*	*122 234*	*130 790*	*139 837*	*149 488*
Инфляция, % г/г	4.3	4.3	3.8	4.0	4.0	4.0	4.0
Промышленное производство, % г/г	2.9	2.3	2.6	2.9	2.9	3.1	3.2
Инвестиции, %г/г	4.3	3.1	7.0	6.3	5.8	5.6	5.3
Доля инвестиций в ВВП, %	*20.6*	*21.2*	*22.5*	*23.3*	*23.9*	*24.6*	*25.2*
Реальная заработная плата,% г/г	6.8	1.1	2.0	2.7	2.7	2.7	2.7
Численность занятых, млн. чел.	72.5	72.6	72.7	72.8	72.9	73.1	73.3
Безработица, %	4.8	4.7	4.7	4.6	4.6	4.6	4.5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	443	438	439	451	470	491	512
Нефтегазовый экспорт, млрд. долл. США	*262*	*240*	*230*	*224*	*219*	*217*	*215*
Ненефтегазовый экспорт, млрд. долл. США	*181*	*198*	*209*	*226*	*252*	*275*	*298*
Импорт товаров, млрд. долл. США	249	258	274	293	313	335	361
Счет текущих операций, млрд. долл.США	114	91	72	63	53	45	34
% ВВП	*6.8*	*5.4*	*4.1*	*3.4*	*2.7*	*2.1*	*1.5*
Финансовый счет, млрд. долл. США	77	29	22	19	23	20	15
% ВВП	*4.6*	*1.7*	*1.2*	*1.0*	*1.2*	*1.0*	*0.7*
Курс доллар/рубль	62.5	65.1	64.9	65.4	66.2	67.0	68.6
Курс евро/доллар	1.18	1.16	1.20	1.21	1.22	1.25	1.25
Цена на нефть "Юралс"	70.0	63.4	59.7	57.9	56.3	55.0	53.5

В то же время ослабление бюджетной и денежно-кредитной политики во втором полугодии текущего года, продолжение сверхнормативных интервенций Банка России на валютном рынке и ожидаемое снижение цен на нефть и другие товары российского экспорта станут ключевыми факторами ослабления курса рубля. В итоге обменный курс рубль/доллар США в среднем за 2019 год составит 65,1.

Инфляция. Слабость внутреннего спроса в первом полугодии на фоне жесткой бюджетной и денежно-кредитной политики обеспечат низкие темпы инфляции в ближайшие месяцы, что в целом по году обеспечит ее снижение до 4,3 % г/г в декабре после прохождения пикового значения 5,3 % г/г в марте. В 2020 году ожидается снижение инфляции до 3,8 % г/г, при этом в начале года она приблизится к 3,5 % г/г.

Рост экономики. Рост ВВП в январе–феврале текущего года оценивается Минэкономразвития России на уровне 1,1 % г/г, что в целом находится выше первоначальных ожиданий. Темпы роста в целом по году по-прежнему оцениваются на уровне в 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций могут быть повышены при пересмотре прогноза в августе. В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 года – до уровня выше 3 %.

Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института[7] «Центр развития»

Таблица 6. Консенсус-прогнозы на 2019–2025гг.

Период	ВВП, реал.	Инфляция	Индекс цен производителей промышленных товаров	Курс доллара	Ключевая ставка Банка России	Ставка по кредитам предприятиям (более 1 года)	Цена нефти Urals
	% прироста	%, дек./дек.	%, дек./дек.	руб./долл. (на конец года)	% (на конец года)	% (на конец года)	долл./баррель
2019	1,3	4,6	5,2	66,5	7,43	9,68	65
2020	1,7	4,0	5,7	67,5	6,91	9,12	64
2021	1,9	4,0	4,6	67,8	6,55	8,71	65
2022	1,8	4,0	4,8	69,1	6,43	8,50	64
2023	1,9	4,1	4,4	70,3	6,50	7,75	63
2024	2,0	3,9	4,5	72,1	6,22	7,63	63
2025	2,2	3,8	4,3	71,1	6,06	7,63	67

В период с 22по 30апреля2019г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональныхпрогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2019–2020гг. и далее до 2025г. В опросе приняли участие 24экспертаиз России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился три месяца назад, консенсус-прогнозы по динамике ВВП и ИПЦ практически не изменились. На качественном уровне они означают, что,во-первых, после замедления роста российской экономики до 1,3% в текущем году,в последующие годы рост незначительно ускорится (до 2%в долгосрочной перспективе),иво-вторых, Банк России удержит инфляцию под контролем, достигнув своего инфляционного таргета, по крайней мере, к концу следующего года.Консенсус-прогноз по ключевой ставке Банка России немного снизился. Несколько упрощая, можно сказать, что главное изменение заключается в том, что возросла уверенность независимых экспертов в снижении ставки до конца 2019 г.: если раньше усредненный консенсус-прогноз предполагал снижение ставки на половину обычного для Банка России шага снижения, то теперь –примерно на полтора. Довольно значительного снижения (на два шага по 0,25 п.п.) прогнозисты ожидают в 2020 и 2021 гг. В результате реальная процентная ставка может снизиться примерно до 2–2,5%, что обычно считается оптимальным уровнем, вполне совместимым со здоровым экономическим ростом. Сработают ли обычные рыночные механизмы в российских реалиях (и будет ли снижение ставки в достаточной мере стимулировать инвестиции и экономический рост), сказать трудно, поскольку для экономики России необычно большое значение имеют всякого рода нерыночные факторы, начиная от низкого качества институтов и заканчивая антироссийскими санкциями. Следуя за текущими тенденциями в динамике нефтяных цен и валютного курса, вдолгосрочной перспективе эксперты спрогнозировалинесколько более дорогую нефть и несколько более сильный рубль (все –в сравнении с февральским опросом). Нельзя, впрочем, не отметить, что те изменения, которые эксперты заложили в прогноз на семь лет вперед, вполне могут произойти даже не за семь месяцев, а за семь дней. По большому счету, это означает, что в долгосрочной перспективе они ожидают стабильного курса рубля и стабильных нефтяных цен.

Что касается опубликованного в апреле базового сценария Министерства экономического развития (который, впрочем, почти не отличается от своей ноябрьской версии), тоон рисует сходную сконсенсус-прогнозом картину только для текущего года. С 2020 г. МЭР закладывает в свой сценарийзначительно более низкие ценына нефть, а с 2021 г. – ожидает существенно более высоких темпов роста реального ВВП. Среди участников нашего опроса есть только один эксперт, который прогнозирует 3%-ныйрост и то –только в 2025г. Для остальных прогнозистов рост выше 3% выглядит несбыточной мечтой

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

В целом в более или менее длительной временной перспективе консенсус-прогноз предполагает такой сценарий: прирост ВВП –около 2% в год; инфляция –4%; ключевая ставка Банка России–примерно 2% в реальном выражении. При этом ожидается, что цена нефти колеблется в диапазоне 65–67долл./барр., а валютный курс ослабляется примерно на 1 руб./долл. в год, иногда чуть больше, иногда чуть меньше. Таким образом, большинство экспертов ожидает достаточно спокойную ситуациюв финансовом секторе при стагнации или (в лучшем случае) вялом росте –в реальном.

ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1. В 2013г. - 2019 г. экономика РФ в целом испытывает определенные трудности, которые в конце 2015г. стали перерастать в значительные: падение ВВП, девальвация национальной валюты, снижение мировых цен на энергоносители, повышение темпов роста даже официальной инфляции (не говоря уже о фактической), рост безработицы и т.д. Правда к началу 2016г. за счет роста цен на энергоносители ситуация стабилизировалась. В первую очередь - в финансовой сфере и экспортноориентированных отраслях.

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

3. С учетом вышесказанного в начале июля 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.

2.5.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 по Республике Башкортостан (без учета г.Уфы) за период с декабря 2014г. по начало июля 2019г., указанные в обзорах агентств г.Уфы, публикующих такие сведения: ООО «Рейнгрупп-Недвижимость» (после 01 января 2011г. - ООО «United Regions», после 01 апреля 2012г. - ООО АН «Авеню»), собственный анализ КИТ Инженеръ за 2 квартал 2015г. – начало июля 2019г.

Результаты анализа приведены в Таблице 7 и диаграмме 32.

Таблица 7

Динамика[8] изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования с декабря 2013г.

№ №	Показатель	01.01.14	01.07.14	01.01.15	01.07.15	01.01.16	01.07.16	01.01.17	01.07.17	01.01.18	01.07.18	01.01.19	01.07.19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Ср.цена ЗУ в РБ, руб./кв.м												
2	Изменение, %												
3	Ср.взвешенная (по площади) цена ЗУ в РБ, руб./кв.м												
4	Изменение, %												
5	Выборка, штук												

Диаграмма 32, руб./кв.м

Информация о динамике изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования по типам НП с 2015г. приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 8

№№	Показатель	01.07.15	01.01.16	01.07.16	01.01.17	01.07.17	01.01.18	01.07.18	01.01.19	01.07.19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	**Города**									
1.1.	Выборка, штук									
1.2.	Ср.цена, руб./кв.м									
1.3.	Изменение, %									
1.4.	Ср.Период экспозиции									
2	**Села-райцентры**									
2.1.	Выборка, штук									
2.2.	Ср.цена, руб./кв.м									
2.3.	Изменение, %									
2.4.	Ср.Период экспозиции									
3	**Села**									
3.1.	Выборка, штук									
3.2.	Ср.цена, руб./кв.м									
3.3.	Изменение, %									
3.4.	Ср.Период экспозиции									

[8] С 01.01.2014 по 01.01.2015 - данные АН "Авеню"

Диаграмма 33

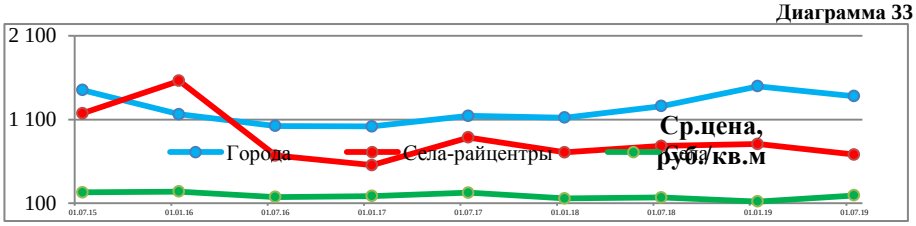
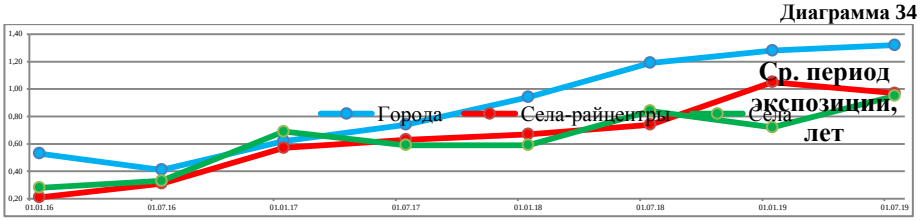


Диаграмма 34



Рост цен предложения в 1 полугодии 2015г. по сравнению с предыдущим периодом, показанный в Таблице и на диаграмме выше, объясняется неразвитостью рынка, значительной неопределенностью на рынке и (предположительно) несопоставимостью исходных баз данных АН «Авеню» и ООО КИТ «Инженеръ».

Периодический рост в отдельные периоды 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.

4.Развитие кризиса (как ни странно), вследствие чего на рынок выбрасывается большое число объектов небольшой площади (менее 500 кв.м), расположенных в центральной части крупных городов. Ранее собственники планировали самостоятельно осваивать участки или держали их «впрок». Кроме того, из-за высокой ликвидности большая часть таких объектов зачастую не доходила до публичной продажи.

Рост 2019 г. определяется исключительно ростом средней цены ЗУ в селах, что в свою очередь обусловлено уходом с рынка большого числа ЗУ сельскохозяйственного назначения большой площади, продаваемых с торгов в течение 2018 г. и всерьез снижавших среднюю цену (особенно - средневзвешенную по площади). По городам и селам-райцентрам средняя цена снизилась.

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 середине 2019г. 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[9] APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

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

3.1.ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с небольшим числом источников для обзоров рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан общепринятого разделения региона на условных районы (зоны, сектора) нет. В единственном выпускаемом в последние годы (до 2015 г.) обзоре АН «Авеню» разделение производилось по географическому принципу: Северное направление, Восточное направление, Южное направление, Западное направление и Центральная часть (районы расположенные вокруг г.Уфы и Уфимского района РБ).

Однако, при таком зонировании в одно условное направление включаются совершенно несопоставимые районы: например, расположенные в Белокатайском районе, Бирском районе (включая г.Бирск) и Краснокамском районе (включая г.Нефтекамск). То есть зонирование лишается всякого смысла. Более точная детализация практически невозможна в связи с небольшим числом объектов во многих районах.

По мнению автора, при объеме всего рынка менее 500 объектов какие-либо территориальные градации, не являющиеся (хотя бы на уровне гипотез) ценообразующими факторами, в принципе не нужны.

С учетом всего вышесказанного территориальная группировка объектов была произведена по следующим критериям:

1.Муниципальный. «Города» - «Села- райцентры» (села, являющиеся районными центрами) – «Села» (обычные сельские населенные пункты). Перечень городов взят из документа[10] «Утвержденная оценка численности населения Республики Башкортостан по муниципальным образованиям на 1 января 2015г.». Перечень районных центров взят с Информационного портала Республики Башкортостан[11].

2.По удаленности от г.Уфы. Все населенные пункты (далее - НП), расположенные: ближе 50 км от Уфы - от 50 до 200 км от Уфы - более 200 км от Уфы. Данная градация является условной и вполне может быть заменена на другую. Однако, в рамках некоторых обзоров данный фактор оказывается значимым.

3.По численности населения в населенном пункте (тыс. чел).

---

[9] 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.

[10] Сайт «БашкортостанСтата» http://bashstat.gks.ru/

[11] https://www.bashkortostan.ru/

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

3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Детальный ретроспективный анализ рынка земельных участков для коммерческого использования за пределами г.Уфы до 01 июля 2015г. автором не производился. При этом 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 регионе являются:

-качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка; развитость окружающей инфраструктуры; 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 центральной части населенного пункта, от г.Уфы, от крупных автодорог и т.д., а также различных комбинированных удаленностях на их основе); численность населения в НП. Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности от г.Уфы или крупных автодорог, 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: площадь земельного участка (при существенной разнице в площадях).

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

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - вообще отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования участка» в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть участков для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах НП в промзонах. Аналогично большая часть участков под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части НП. То есть значимость фактора «Вид использования участка» фактически определяется не видом разрешенного использования (ВРИ), а площадью, местом расположения и окружающей за-

стройкой. 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.

АН «Авеню» в течение 2014г. выпустило три обзора рынка земельных участков в Республике Башкортостан. По информации этих обзоров можно сделать вывод о том, что в период с декабря 2013г. по декабрь 2014г. ценообразующими факторами для земельных участков являлись: вид населенного пункта (город - район); удаленность от г.Уфы; назначение участка; передаваемые права (ПА/ПС); наличие инженерной инфраструктуры.

Конечно же, данные выводы ни в коем случае не могут быть использованы в качестве единственного инструмента для определения рыночной стоимости объекта. Однако, они могут быть использованы в качестве дополнительного инструмента для обоснования выбора влияющих факторов, примерных расчетов и обоснования корректировок.

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ

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

Рынок земельных участков под коммерческое использование в РБ (кроме г.Уфы с пригородами) является абсолютно неразвитым.

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

1.Земельные участки, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности различных уровней, и предлагаемые в аренду на период строительства с последующей пролонгацией или в собственность. Такие участки, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции.

Часть предложений - участки большой площади с улучшениями 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 (государственной) собственности, уже переданные в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены.

3.Земельные участки, находящиеся в частной собственности. Как правило, такие участки являются частью территории ранее приватизированных предприятий, участки под индивидуальными жилыми домами или участки под гаражными (садовыми) товариществами.

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» (http://ufa.irr.ru/); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (http://v-nedv.ru); Форум по недвижимости «NERS.ru» (http://ru.ners.ru/2); Сайт бесплатных объявлений «AVITO» (https://www.avito.ru/ufa); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru/Ufa); База данных о недвижимости «ЦИАН» (http://ufa.cian.ru/commercial/) и т.д., всего около 10 сайтов.
- Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат);

АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); риэлтор Рябов Денис; «Стройинвест»-ООО «Халзан» (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 -АСТ, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.

На сайте филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан информация о сделках с объектами недвижимости перестала размещаться в 2017г.

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

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

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения», - было найдено 0 объявлений. Из них 0 - в Уфе. То есть собственно по РБ - 0. В декабре 2018г. – 0. В июне 2018 г. – 0. В декабре 2017г. – 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. – 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. – 0. В июне 2015г. - 0.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)» - «Более 0 соток[12]», - было найдено 0 объявлений. Из них 0 - в Уфе. То есть собственно по РБ - 0. В декабре 2018г. – 0. В июне 2018 г. – 0. В декабре 2017г. – 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. – 0. Даже после сортировки более 50% объявлений этой группы – садовые и дачные участки.

Аналогичная ситуация с категорией «Поселений (ИЖС)», в которой вручную было выбрано более десяти участков коммерческого назначения.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» - «Промназначения», - было найдено всего 0 объявлений. Из них 0 -в Уфе. То есть собственно по РБ - 0 (0,0% от продажи).

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)», - было найдено 0 объявлений. Все - 0. Из них часть в Уфе.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сдам» - «Промназначения», - было найдено всего 0 объявлений.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сниму», - не было найдено ни одного объявления на аренду участка для коммерческих целей - только ИЖС и дачи.

В этом 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. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Республика Башкортостан», фактически относится к г.Уфе и даже другим населенным пунктам РФ. В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

В нескольких подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объект. По телефону авторы объявлений предложили сооб-

[12] Единственный способ отсева чисто садовых, дачных участков и участков для ижс.

щить данную информацию лишь при личной встрече. По всем объявлениям с недостающими характеристиками были произведены запросы на уточнение по мессенджеру Авито. Небольшая часть писем с ответами была использована для обзора. На остальные запросы ответы не были получены.

2. Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки». В силу различных причин популярность данного ресурса у коммерческих продавцов значительно ниже, чем «AVITO». Было обнаружено 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 размещена в различных сегментах коммерческой недвижимости. Было обнаружено несколько 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 (оферты, несостоявшиеся аукционы) о продаже земельных участков для коммерческого использования и информация о нескольких сделках с объектами.

Практически все объекты, 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 была собрана выборка:

-355 земельных участков по продаже. В том числе: 34 с ценами несостоявшихся открытых аукционов и 40 с ценами реально совершенных сделок. Общее число объектов в 1 полугодии 2019г. впервые снизилось после непрерывного роста с начала 2017 г.

-33 объекта по аренде. В том числе 6 - с ценами реально совершенных сделок и 18 - несостоявшихся открытых аукционов. Ранее анализ рынка аренды не производился в связи со стабильно малым числом объектов.

На некоторых участках имеются улучшения (ОКСы). Однако, эти участки были выбраны для анализа ввиду того что:

-Площадь ОКСов несопоставима с площадью земельных участков (в несколько раз меньше).

-Как правило, техническое состояние и капитальность ОКСов снижают их вклад в суммарную стоимость единого объекта недвижимости.

-В большинстве объявлений о продаже таких объектов указано о продаже земельного участка. По некоторым объектам в объявлении ОКС даже не упоминается, и наличие ОКСа было установлено лишь в процессе проверки информации из объявлений.

-Общее число объектов для анализа невелико и каждый дополнительный объект значительно повышает ширину выборки.

- Метод выделения является одним из признанных и распространенных методов сравнительного подхода при оценке земельных участков.

3.3.2.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке продажи земельных участков в Республике Башкортостан

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 Республике Башкортостан и период экспозиции по ним приведены в таблице и на диаграммах ниже.

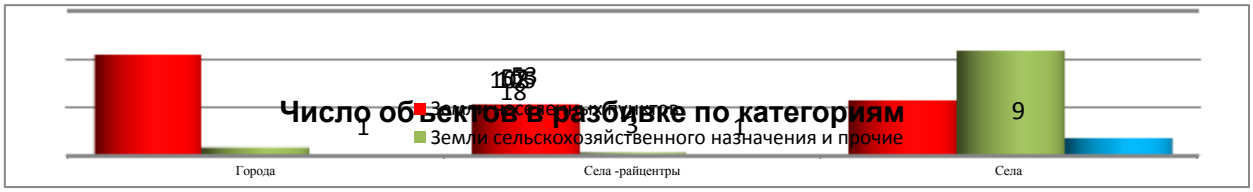
Таблица 9

Основные характеристики рынка земельных участков для коммерческого использования

№ №	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по категориям, шт			В том числе по правам, шт			В том числе по удаленности от Уфы, шт			Ср. период экспозиции, лет
			Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта….	Земли сельскохозяйственного назначения и прочие	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	до 50 км	50-200 км	более 200 км	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Города											
2	Села - райцентры											
3	Села											
4	ВСЕГО по РБ	355										

Диаграмма 35, шт.

Диаграмма 36, шт.



Период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по республике - 0 года, с диапазоном от 0,1 до 0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов (выставленные на торги). По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. По сравнению с предыдущим периодом рост составил около 0%.

Информация о средних ценах в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбросывается определенное число объектов различной площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по основным группам: города, села-райцентры, села, - приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (355 земельных участков по РБ) и по выборке с исключенными выбросами по цене (4 земельных участка, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых земельных участков), - всего 351 земельный участок.

Таблица 10, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Средняя цена всего	Средняя цена без выбросов по цене	В том числе по категориям:			В том числе по площади:			В том числе по правам			В том числе по удаленности от Уфы		
				Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта….	Земли сельскохозяйственного назначения и прочие	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	больше 10000 кв.м	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	до 50 км	50-200 км	более 200 км
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Города														
2	Села - райцентры														
3	Села														
4	ВСЕГО по РБ														

Диаграмма 37, руб./кв.м

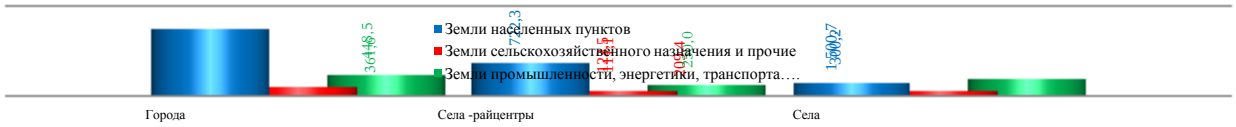


Диаграмма 38, руб./кв.м

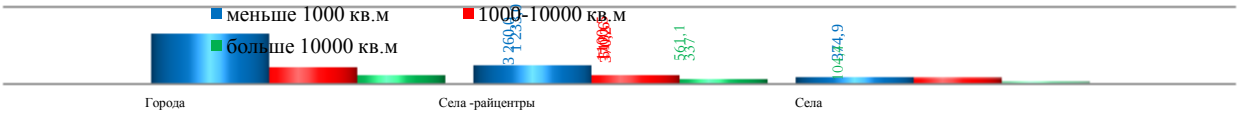


Диаграмма 39, руб./кв.м

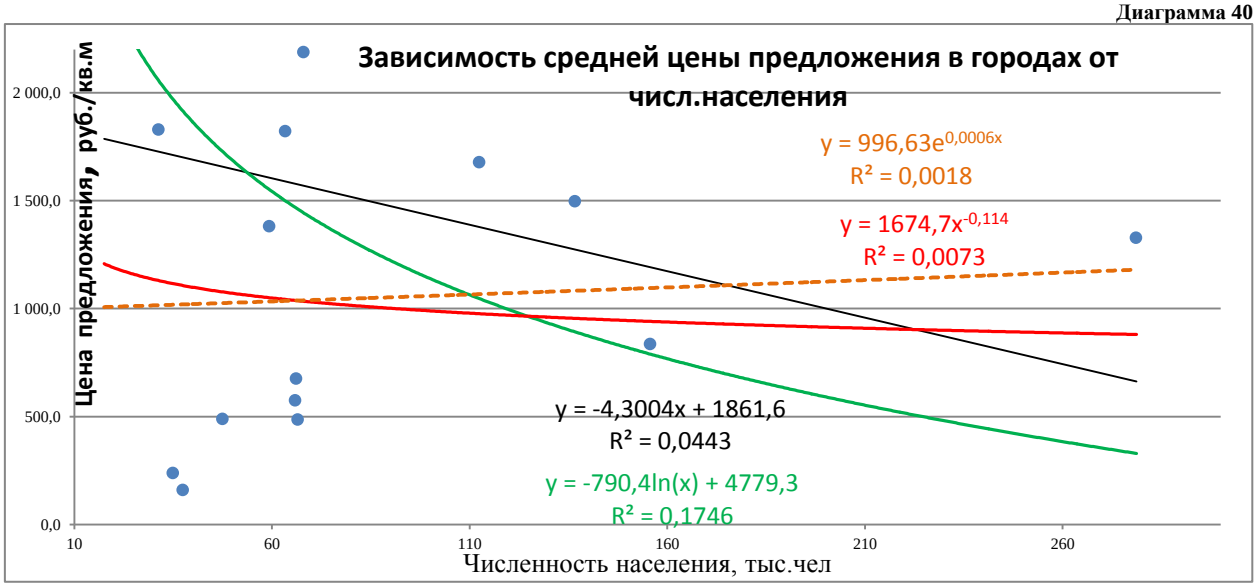
Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя цена по категории «Земли населенных пунктов» выше, чем средняя цена по землям сельхозназначения и землям промышленности; Средняя цена участков большей площади ниже, чем по меньшей площади,- в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. Иные соотношения по некоторым градациям объясняются недостаточной развитостью рынка и небольшими выборками по таким градациям. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.4., подтверждает такой вывод.

Информация о средних ценах в разбивке по отдельным городам приведена в таблице ниже.

Таблица 11

№№	Дислокация	Число объектов, шт.	Мин.цена, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Средняя цена без выбросов по цене, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м	Численность населения, тыс.чел
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Агидель						
2	Баймак						
3	Белебей						
4	Белорецк						
5	Бирск						
6	Благовещенск						
7	Давлеканово						
8	Дюртюли						
9	Ишимбай						
10	Кумертау						
11	Мелеуз						
12	Нефтекамск						
13	Октябрьский						
14	Салават						
15	Сибай						
16	Стерлитамак						
17	Туймазы						
18	Учалы						
19	Янаул						
20	ВСЕГО по городам						

Диаграмма 40



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

Таблица 12

№ №	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Передаваемые права	Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки, руб./кв.м.	Поправка ЦП/ЦС, коэффициент	Актуальность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Благовещенск,Социалистическая, д 34	Земли населенных пунктов	кка: производственная деятельность…..Для размещения промышленных объектов.	1 759,0	Собственность	284	94	3,0213	2017-2018	
2	Благовещенск,Седова 117 (северо-западная сторона от многоквартирного жилого дома)	Земли населенных пунктов	кка: Для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения …..Для объектов общественно-делового значения …..для размещения парка.	1 200,0	Собственность	3 500	36	97,2222	2017-2018	
3	Игли-но,Целинная 2	Земли населенных пунктов	кка: Для иных видов сельскохозяйственного использования… Для размещения комбикормового завода.	6280,0/ 12030,0	Собственность	812	136	5,9706	2018	На Авито предлагается только свободная часть ЗУ, а на торгах весь ЗУ с застроенной частью.
4	Сосновый Бор,Школьная 1	Земли населенных пунктов	кка: Для объектов общественно-делового значения…. Для размещения объектов образования.	9 298,0	Собственность	73	8	9,1250	2018-2019	1.есть окс 2.На Авито цена: 126 и 73 руб./кв.м.
5	Саузбаш,Центральная 2	Земли населенных пунктов	кка: Для сельскохозяйственного производства…….Размещение МТП	25 374,0	Собственность	30	14	2,0556	2017-2019	1.есть окс 2.На Авито цена: 27 и 25 руб./кв.м.

3.3.2.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

СТЕРЛИТАМАК

Информация о средних ценах предложения в разрезе различных характеристик приведена в таблице ниже.

Таблица 13, руб./кв.м

№ №	Средняя цена всего	В том числе по категориям:			В том числе по площади:			В том числе по правам		В том числе по удаленности от центральной части города		
		Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта….	Земли сельскохозяйственного назначения	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	больше 10000 кв.м	Право собственности	Право аренды	Центральная часть	Средняя часть города	Удаленная часть и промзоны
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1												

В связи с наличием выборки из 33 земельных участков в г.Стерлитамак была построена регрессионная модель по этим объектам.

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 большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel: «Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия».

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

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

В итоге было выбрано 2 модели.

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -2117,0 +558,3* Окружающая застройка + 3490,2* Удаленность от центральной части Н.П. -225,8 * Ln(S), где:

-Окружающая застройка. Максимальное значение (3,92 балла) - Чисто жилая и общественно-торговая застройка. Минимальное (1,08 балла) - Чисто производственно-складская застройка. 1,27 балла - возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки.

-Удаленность от центральной части НП: 1,06; 1,30 и 4,03 балла.

- Ln(S) - натуральный логарифм от площади ЗУ, выраженной в кв.м.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -4097,2 +500,0* Окружающая застройка + 3356,3* Удаленность от центральной части Н.П. + 362,4 * Площадь ЗУ, 4 балла, где:

-Окружающая застройка. Максимальное значение (3,92 балла) - Чисто жилая и общественно-торговая застройка. Минимальное (1,08 балла) - Чисто производственно-складская застройка. 1,27 балла - возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки.

-Удаленность от центральной части НП: 1,06; 1,30 и 4,03 балла.

-Площадь ЗУ, 4 балла. Площадь земельного участка, сгруппированная дискретно по диапазонам: Меньше или равно 100 кв.м – 4,22 балла; от 100 до 1000 кв.м – 3,66 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,56 балла; более 10000 кв.м – 0,51 балла.

НЕФТЕКАМСК

Информация о средних ценах предложения в разрезе различных характеристик приведена в таблице ниже.

Таблица 14, руб./кв.м

№ №	Средняя цена всего	В том числе по категориям:			В том числе по площади:			В том числе по правам		В том числе по удаленности от центральной части города		
		Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта….	Земли сельскохозяйственного назначения	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	больше 10000 кв.м	Право собственности	Право аренды	Центральная часть	Средняя часть города	Удаленная часть и промзоны
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1												

ОКТЯБРЬСКИЙ

Информация о средних ценах предложения в разрезе различных характеристик приведена в таблице ниже.

Таблица 15, руб./кв.м

№ №	Средняя цена всего	В том числе по категориям:			В том числе по площади:			В том числе по правам		В том числе по удаленности от центральной части города		
		Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта….	Земли сельскохозяйственного назначения	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	больше 10000 кв.м	Право собственности	Право аренды	Центральная часть	Средняя часть города	Удаленная часть и промзоны
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1												

Как видно из приведенных выше таблиц, не все из общепризнанных гипотез соблюдаются на локальных выборках, что объясняется незначительным размером выборок: 1-2 объекта по отдельным градациям.

Превышение в некоторых городах средней цены участков с правом аренды над участками с правом собственности дополнительно объясняется незначительным количеством участков для коммерческого использования, находящихся в частной собственности по городам РБ. Как правило, это участки, расположенные в неудобных местах и промышленных окраинах.

3.3.2.3.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 351 ОБЪЕКТ.

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 большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

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

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

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

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

Полученные модели имеют хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о достаточно высокой и высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем

больше площадь - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге было выбрано 3 модели.

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -1534,1 + 123,0 * Наличие и близость инженерных коммуникаций + 300,2* Окружающая застройка + 479,0* Площадь 4 балла + 96,4* Красная линия+ 276,0 * Тип сделки +3,0* Население, тыс.чел, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в РБ, руб./кв.м

-Окружающая застройка - характеристика качества окружающей застройки по 3-х балльной шкале. Итоговые значения, полученные инструментом «Поиск решения». Максимальное значение (4,82 балла) - Чисто жилая и общественно-торговая застройка. Минимальное (0,99 балла) - Чисто производственно-складская застройка. 1,44 балла - возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки.

-Население, тыс.чел - численность населения в НП, тыс.чел.

-Тип сделки – фактор учитывающий наличие (отсутствие) скидки на торг в расчетной стоимости. «С» (сделка –скидка на торг уже учтена) – 1,35 балла, «О» - (оферта – скидка на торг еще не учтена) – 2,83 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. Максимальное значение (5,78 балла) - Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения. 0,86 балла - Имеется одна из необходимых сетей на участке. 0,72 балла – сети есть поблизости, но возможность подключения не определена. Минимальное (0,62 балла) - сети в разумной удаленности отсутствуют.

- Площадь, 4 балла. Площадь ЗУ, сгруппированная дискретно по диапазонам:: Меньше или равно 100 кв.м – 3,77 балла; от 100 до 1000 кв.м – 2,46 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,69 балла; более 10000 кв.м – 0,49 балла.

- Удаленность от красной линии - характеристика качества местоположения объекта. Определяется по 3-х балльной шкале: 1,09; 1,25 и 4,99 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 + 100,9 * Наличие и близость инженерных коммуникаций + 350,0* Окружающая застройка -122,5* Ln(площадь ЗУ) +96,7* Красная линия+ 272,6 * Тип сделки +2,5* Население, тыс.чел, где:

-Окружающая застройка: 0,99; 1,44; 4,82 балла.

-Тип сделки. 1,35; 2,83 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,62; 0,72; 0,86; 5,78 балла.

- Ln(площадь ЗУ) - натуральный логарифм площади участка.

- Удаленность от красной линии. 1,09; 1,25 и 4,99 балла.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 + 143,6 * Наличие и близость инженерных коммуникаций + 212,7* Окружающая застройка -150,9* Ln(площадь ЗУ) +130,6* Красная линия+ 368,6 * Тип сделки +214,2 * Тип НП, где:

-Окружающая застройка: 0,93; 1,38; 6,81 балла.

-Тип сделки. 1,05; 1,95 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,87; 1,04; 1,15; 3,78 балла.

- Удаленность от красной линии. 1,33; 1,47 и 3,47 балла.

-Тип НП: Город - 3,99 балла; Село-райцентр - 2,00 балла; Село - 1,61 балла.

3.3.2.4.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО ГОРОДА) 114 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 большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

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

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

В итоге было выбрано 2 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 226,4+2,8 * Население + 1034,7* Удаленность от центральной части Н.П +260,6 * Окружающая застройка -321,8* Ln(площадь ЗУ) + 528,9* Наличие и близость инженерных коммуникаций + 198,4 * Красная линия, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в городах РБ, руб./кв.м

- Удаленность от центральной части НП: 1,12; 1,26 и 4,31 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций: 1,32; 1,42; 1,52; 2,99 балла.

-Окружающая застройка: 1,17; 1,20; 4,50 балла.

- Удаленность от красной линии. 1,10; 1,13 и 4,79 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0+2,8 * Население + 1054,3* Удаленность от центральной части Н.П +257,0 * Окружающая застройка -305,1* Ln(площадь ЗУ) + 548,6* Наличие и близость инженерных коммуникаций + 206,3 * Красная линия, где:

- Удаленность от центральной части НП: 1,12; 1,26 и 4,31 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций: 1,32; 1,42; 1,52; 2,99 балла.

-Окружающая застройка: 1,17; 1,20; 4,50 балла.

- Удаленность от красной линии. 1,10; 1,13 и 4,79 балла.

3.3.2.5.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО СЕЛА) 237 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 большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

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

Полученные модели имеют хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о достаточно высокой и 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 4 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -1132,5 +119,5*Тип НП+ 176,4* Окружающая застройка + 103,6 * Комбинир показатель(Кр.лин+Удал) +73,7* Наличие и близость инженерных коммуникаций +116,9 * Площадь 5 баллов + 158,1* Тип сделки, где:

-Цп - цена предложения (сделки) земельного участка в селах РБ, руб./кв.м

- Комбинир показатель(Кр.лин+Удал). Удаленность от красной линии: 1,24; 1,27 и 2,81 балла. - Удаленность от центральной части: 1,00; 1,52 и 4,44 балла.

-Окружающая застройка. 1,07; 1,41; 4,01 балла.

- Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 5,13 балла; от 100 до 500 кв.м – 4,87 балла; от 500 до 1000 кв.м – 2,14 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,25 балла; более 10000 кв.м – 0,41 балла.

-Тип НП: Село-райцентр - 2,00 балла; Село - 1,00 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций: 0,52; 0,95; 1,66; 3,58 балла.

-Тип сделки. 1,71; 3,40 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -374,4 +8,0*Население + 220,2* Окружающая застройка + 115,5 * Комбинир показатель(Кр.лин+Удал) -53,1* Ln(площадь ЗУ) + 161,3* Тип сделки, где:

- Комбинир показатель(Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии: 1,28; 1,45 и 2,74 балла. - Удаленность от центральной части: 0,94; 1,71 и 4,33 балла.

-Окружающая застройка. 1,11; 1,31; 4,06 балла.

-Тип сделки. 1,72; 3,35 балла.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 +7,8*Население + 123,8* Окружающая застройка + 83,9 * Комбинир показатель(Кр.лин+Удал) -56,0* Ln(площадь ЗУ) + 109,5* Тип сделки, где:

- Комбинир показатель(Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии: 1,17; 1,39 и 3,11 балла. - Удаленность от центральной части: 0,71; 1,74 и 5,24 балла.

-Окружающая застройка: 0,74; 1,08; 5,96 балла.

-Тип сделки. 1,74; 4,13 балла.

Модель №4 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -1065,0 +7,7*Население + 172,8* Окружающая застройка + 110,3 * Комбинир показатель(Кр.лин+Удал) +125,5* Площадь, 5 баллов+ 168,8* Тип сделки +74,0* Наличие и близость инженерных коммуникаций, где:

- Комбинир показатель(Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии: 1,26; 1,43 и 2,69 балла. - Удаленность от центральной части: 0,94; 1,69 и 4,39 балла.

-Окружающая застройка: 1,08; 1,38; 4,04 балла.

-Тип сделки. 1,74; 3,38 балла.

- Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 4,86 балла; от 100 до 500 кв.м – 4,69 балла; от 500 до 1000 кв.м – 2,26 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,26 балла; более 10000 кв.м – 0,41 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций: 0,53; 0,95; 1,53; 3,75 балла.

ВЫВОДЫ ПО МОДЕЛЯМ

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

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

2.Качественные показатели, характеризующие земельный участок: Наличие и близость инженерных коммуникаций и т.д.

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

4.Количественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское): Комбинированные показатели удаленности.

Данный вывод вполне подтверждается ретроспективной информацией, приведенной в разделах 3.2 и 3.3.3.

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.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке аренды земельных участков в РБ

Рынок аренды земельных участков для коммерческого использования в РБ является недостаточно развитым. Большая часть этого сегмента - земельные участки под существующими ОКС. Даже количество предложений аренды ЗУ в несколько раз меньше предложений на продажу. При этом большая часть таких предложений от частных собственников (арендаторов) - это аренда (субаренда) открытых площадок для складирования или для установки легких павильонов.

С учетом всего вышесказанного детальный анализ рынка аренды невозможен. Приведена лишь общая выборка объектов с набором основных факторов.

Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке аренды земельных участков для коммерческого использования в РБ приведены в таблице ниже.

Таблица 16

№ №	Район	Адрес	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в месяц	Ставка аренды руб./кв.м в месяц	Категория земель	Разрешенное использование	Источник информации	Дата представления на рынке	Актуальность	Тип сделки (с, на, о)	Прочая информация	Период экспозиции, лет	Срок аренды	Разрешение на капстроительство
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Альшеевский	Раевский, Вокзальная												долгосрочная	нет
2	Белокатайский	Атаршинский с/с												долгосрочная	нет
3	Белокатайский	Карлыхановский с/с (Сосновый Лог)												долгосрочная	нет
4	Белокатайский	Карлыхановский с/с (Кургашка)												долгосрочная	нет
5	Белокатайский	Карлыхановский с/с (Кургашка)												долгосрочная	нет
6	Белокатайский	Новобелокатай												долгосрочная	нет
7	Белокатайский	Новобелокатай, Севернее Школьная 7												долгосрочная	нет
8	Белокатайский	Новобелокатайский с/с												долгосрочная	нет
9	Белокатайский	Новобелокатайский с/с												долгосрочная	нет

№ №	Район	Адрес	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в месяц	Ставка аренды руб./кв.м в месяц	Категория земель	Разрешенное использование	Источник информации	Дата представления на рынке	Актуальность	Тип сделки (с, на, о)	Прочая информация	Период экспозиции, лет	Срок аренды	Разрешение на капстроительство
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
10	Белокатайский	Тардавский с/с (Тардавка)												долгосрочная	нет
11	Белокатайский	Тардавский с/с (Тардавка)												долгосрочная	нет
12	Белокатайский	Тардавский с/с (Тардавка)												долгосрочная	нет
13	Белокатайский	Тардавский с/с (Тардавка)												долгосрочная	нет
14	Белокатайский	Ургалинский с/с												долгосрочная	нет
15	Бураевский	Муллино-Азяково												долгосрочная	да
16	ГО г.Октябрьский	Октябрьский, Фрунзе												долгосрочная	да
17	ГО г..Стерлитамак	Стерлитамак, С.Щедрина 1Г												долгосрочная	да
18	ГО г..Стерлитамак	Стерлитамак, Худайбердина												долгосрочная	да
19	ГО г..Туймазы	Туймазы, 70 лет Октября												долгосрочная	нет
20	ГО г..Янаул	Янаул												долгосрочная	нет
21	Кушнаренковский	Шариповский с/с												долгосрочная	да
22	Мелеузовский	Кизрай												долгосрочная	да
23	Нуримановский	Никольское												долгосрочная	нет
24	Нуримановский	Никольское												долгосрочная	нет
25	Нуримановский	Нимисляево (а/д Иглино-Павловка)												долгосрочная	нет
26	Нуримановский	Нимисляево (ул.Насретдинова-Альмухаметова)												долгосрочная	нет
27	Нуримановский	Нимисляево - Кызыл Баржау												долгосрочная	нет
28	Нуримановский	Нимисляево - Кызыл Баржау												долгосрочная	нет
29	Нуримановский	Нимисляево - Кызыл Баржау												долгосрочная	нет
30	Нуримановский	Нимисляево - Кызыл Баржау												долгосрочная	нет
31	Нуримановский	Новобедеево												долгосрочная	нет
32	Нуримановский	Новокулево (а/д Иглино-Павловка)												долгосрочная	нет
33	Нуримановский	Новокулево (Юго-восточнее)												долгосрочная	нет
34	Среднее по всем														

№ №	Район	Адрес	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в месяц	Ставка аренды руб./кв.м в месяц	Категория земель	Разрешенное использование	Источник информации	Дата представления на рынке	Актуальность	Тип сделки (с, на, о)	Прочая информация	Период экспозиции, лет	Срок аренды	Разрешение на капстроительство
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
35	Минимальное значение														
36	Максимальное значение														
37	Ср.взвешенное (по площади) значение					**Число объектов**									
38	Среднее по офертам														
39	Среднее по несостоявшимся аукционам														
40	Среднее по сделкам														
41	Среднее по городам														
42	Среднее по селам														

3.3.4.Мнение специалистов агентств недвижимости по состоянию рынка земельных участков Республики Башкортостан

Таблица 17

Выдержки из комплексного опроса специалистов крупных агентств недвижимости регионального уровня в части, относящейся к земельным участкам в Республике Башкортостан

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	ОПРОС июль 2019Г.						
1	ОБЩАЯ оценка текущего состояния рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ и изменений, произошедших за последний год						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
2	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						
10	Информация об экспертах (аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						
	специализация	Коммерческая недвижимость		Заместитель директора по маркетингу		эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли	
	стаж работы в данной области, лет	7		20 лет		21 год (с 1997 года)	
	стаж работы в смежных областях, лет	12		30 лет		-	
	телефон						

Примечание к Таблице 17. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан является неразвитым (неактивным). По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, и производственная и складская, - с другой стороны. Практически во всех открытых базах данных одни и те же объекты недвижимости предлагаются на продажу или в аренду в качестве торговых и в качестве административных, или сразу относятся к категории помещений (зданий) свободного назначения. Аналогично происходит по производственной и складской недвижимости. Кроме того, большая часть объектов недвижимости для перехода из одного сопоставимого по доходу вида деятельности в другой не требует значительных инвестиций.

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

2.Ситуация на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и, в частности, сегменте земельных участков внешне остается достаточно стабильной. При

наличии разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, ценам реальных сделок

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

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

5.С учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в Республике Башкортостан 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.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (351 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 18. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7098							
R-квадрат	0,5038							
Нормированный R-квадрат	0,4952							
Стандартная ошибка	892,7							
Наблюдения	351							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	278325481,0	46387580,2	58,21480	1,72928E-49			
Остаток	344	274111197,8	796834,9					
Итого	350	552436678,7						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-1 534,1	167,6	-9,2	0,00000	-1863,7	-1204,6	-1863,7	-1204,6
Наличие и близость инженерных коммуникаций	123,0	26,5	4,6	0,00000	70,9	175,1	70,9	175,1
Окружающая застройка, 3 балла	300,2	46,5	6,5	0,00000	208,9	391,6	208,9	391,6
Площадь, 4 балла	479,0	68,5	7,0	0,00000	344,2	613,7	344,2	613,7
Красная линия, 3 балла	96,4	28,3	3,4	0,00072	40,8	152,0	40,8	152,0
Население, тыс.чел.	3,0	0,6	5,1	0,00000	1,8	4,1	1,8	4,1
Тип сделки	276,0	53,8	5,1	0,00000	170,1	381,9	170,1	381,9

Таблица 19. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7695							
R-квадрат	0,5922							
Нормированный R-квадрат	0,5833							
Стандартная ошибка	913,2							
Наблюдения	351							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	417764917,3	69627486,2	83,48458	4,01596E-64			
Остаток	345	287735575,6	834016,2					
Итого	351	705500493,0						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Наличие и близость инженерных коммуникаций	100,9	27,0	3,7	0,00022	47,8	154,0	47,8	154,0
Окружающая застройка, 3 балла	350,0	42,8	8,2	0,00000	265,9	434,2	265,9	434,2
Ln(площадь ЗУ)	-122,5	14,1	-8,7	0,00000	-150,1	-94,8	-150,1	-94,8
Красная линия, 3 балла	96,7	28,1	3,4	0,00064	41,5	151,9	41,5	151,9
Население, тыс.чел.	2,5	0,6	4,1	0,00004	1,3	3,7	1,3	3,7
Тип сделки	272,6	54,7	5,0	0,00000	165,0	380,2	165,0	380,2

Таблица 20. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7752							
R-квадрат	0,6009							
Нормированный R-квадрат	0,5922							
Стандартная ошибка	903,4							
Наблюдения	351							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	423952599,8	70658766,6	86,58305	9,78618E-66			
Остаток	345	281547893,2	816080,8					
Итого	351	705500493,0						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Наличие и близость инженерных коммуникаций	143,6	49,6	2,9	0,00404	46,0	241,2	46,0	241,2
Окружающая застройка, 3 балла	212,7	28,8	7,4	0,00000	156,0	269,3	156,0	269,3
Ln(площадь ЗУ)	-150,9	15,3	-9,9	0,00000	-181,0	-120,8	-181,0	-120,8
Красная линия, 3 балла	130,6	48,8	2,7	0,00779	34,6	226,6	34,6	226,6
Тип НП (г,ср,с)	214,2	43,8	4,9	0,00000	128,0	300,3	128,0	300,3
Тип сделки	368,6	88,5	4,2	0,00004	194,4	542,8	194,4	542,8

5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 114 ОБЪЕКТОВ)

Таблица 21. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8013							
R-квадрат	0,6421							
Нормированный R-квадрат	0,6221							
Стандартная ошибка	1163,7							
Наблюдения	114							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	260017597,3	43336266	32,00108	8,45137E-22			
Остаток	107	144900727,3	1354212,4					
Итого	113	404918324,7						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	226,4	815,5	0,3	0,78185	-1390,2	1843,0	-1390,2	1843,0
Население, тыс.чел.	2,8	1,2	2,3	0,02500	0,4	5,2	0,4	5,2
Удаленность от центральной части Н.П	1 034,7	188,3	5,5	0,00000	661,5	1407,9	661,5	1407,9
Окружающая застройка	260,6	107,6	2,4	0,01714	47,3	474,0	47,3	474,0
Ln(площадь ЗУ)	-321,8	71,9	-4,5	0,00002	-464,4	-179,3	-464,4	-179,3
Наличие и близость инженерных коммуникаций	528,9	166,7	3,2	0,00197	198,5	859,2	198,5	859,2
Красная линия	198,4	70,5	2,8	0,00579	58,7	338,1	58,7	338,1

Таблица 22. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8764							
R-квадрат	0,7680							
Нормированный R-квадрат	0,7480							
Стандартная ошибка	1158,7							
Наблюдения	114							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	480009755,4	80001626	59,58533	6,99382E-32			
Остаток	108	145005091,4	1342639,7					
Итого	114	625014846,8						
	Коэффициен-ты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Население, тыс.чел.	2,8	1,2	2,4	0,02003	0,5	5,2	0,5	5,2
Удаленность от центральной части Н.П	1 054,3	173,8	6,1	0,00000	709,8	1398,8	709,8	1398,8
Окружающая застройка	257,0	106,4	2,4	0,01738	46,1	467,9	46,1	467,9
Ln(площадь ЗУ)	-305,1	38,7	-7,9	0,00000	-381,8	-228,3	-381,8	-228,3
Наличие и близость инженерных коммуникаций	548,6	150,1	3,7	0,00040	251,0	846,1	251,0	846,1
Красная линия	206,3	64,2	3,2	0,00174	78,9	333,6	78,9	333,6

5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 237 ОБЪЕКТОВ)

Таблица 23. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8159							
R-квадрат	0,6657							
Нормированный R-квадрат	0,6570							
Стандартная ошибка	289,7							
Наблюдения	237							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	38453882,1	6408980	76,34435	5,665E-52			
Остаток	230	19308114,3	83948,3					
Итого	236	57761996,4						
	Коэффициен-ты	*Стандартная ошибка*	*t-статисти-ка*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-1 132,5	96,7	-11,7	0,00000	-1322,9	-942,0	-1322,9	-942,0
Тип НП (г,ср,с)	119,5	50,1	2,4	0,01782	20,8	218,2	20,8	218,2
Окружающая застройка, 3 балла	176,4	30,3	5,8	0,00000	116,8	236,1	116,8	236,1
Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)	103,6	17,4	5,9	0,00000	69,3	137,9	69,3	137,9
Наличие и близость инженерных коммуникаций	73,7	24,4	3,0	0,00284	25,6	121,8	25,6	121,8
Тип сделки	158,1	21,9	7,2	0,00000	114,9	201,2	114,9	201,2
Площадь, 5 баллов	116,9	18,1	6,4	0,00000	81,1	152,6	81,1	152,6

Таблица 24. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7917							
R-квадрат	0,6268							
Нормированный R-квадрат	0,6187							
Стандартная ошибка	305,5							
Наблюдения	237							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	5	36203987,8	7240798	77,58714	1,7313E-47			
Остаток	231	21558008,6	93324,7					
Итого	236	57761996,4						
	Коэффициен-ты	*Стандарт-ная ошибка*	*t-статисти-ка*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-374,4	135,2	-2,8	0,00609	-640,9	-107,9	-640,9	-107,9
Население, тыс.чел.	8,0	3,8	2,1	0,03576	0,5	15,5	0,5	15,5
Окружающая застройка, 3 балла	220,2	29,0	7,6	0,00000	163,1	277,3	163,1	277,3
Комбинир показа-тель(Кр.лин+Удал)	115,5	19,4	5,9	0,00000	77,2	153,8	77,2	153,8
Тип сделки	161,3	24,3	6,6	0,00000	113,4	209,3	113,4	209,3
Ln(площадь ЗУ)	-53,1	10,5	-5,1	0,00000	-73,8	-32,5	-73,8	-32,5

Таблица 25. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8556							
R-квадрат	0,7320							
Нормированный R-квадрат	0,7231							
Стандартная ошибка	304,9							
Наблюдения	237							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	5	58916659,8	11783332	126,74369	3,67E-64			
Остаток	232	21568986,4	92969,8					
Итого	237	80485646,2						
	Коэффициен-ты	*Стандарт-ная ошибка*	*t-статисти-ка*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Население, тыс.чел.	7,8	3,7	2,1	0,03784	0,4	15,2	0,4	15,2
Окружающая застрой-ка, 3 балла	123,8	16,2	7,6	0,00000	91,8	155,8	91,8	155,8
Комбинир показа-тель(Кр.лин+Удал)	83,9	12,3	6,8	0,00000	59,6	108,1	59,6	108,1
Тип сделки	109,5	16,4	6,7	0,00000	77,2	141,8	77,2	141,8
Ln(площадь ЗУ)	-56,0	6,4	-8,8	0,00000	-68,5	-43,4	-68,5	-43,4

Таблица 26. Модель №4

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8149							
R-квадрат	0,6640							
Нормированный R-квадрат	0,6552							
Стандартная ошибка	290,5							
Наблюдения	237							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	38354641,8	6392440	75,75794	1,0163E-51			
Остаток	230	19407354,6	84379,8					
Итого	236	57761996,4						
	Коэффициен-ты	*Стандартная ошибка*	*t-статисти-ка*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-1 065,0	91,2	-11,7	0,00000	-1244,6	-885,4	-1244,6	-885,4
Население, тыс.чел.	7,7	3,6	2,1	0,03514	0,5	14,8	0,5	14,8
Окружающая застройка, 3 балла	172,8	30,0	5,8	0,00000	113,7	232,0	113,7	232,0
Комбинир показа-тель(Кр.лин+Удал)	110,3	18,6	5,9	0,00000	73,6	147,0	73,6	147,0
Тип сделки	168,8	22,5	7,5	0,00000	124,4	213,2	124,4	213,2
Площадь, 5 баллов	125,5	18,9	6,6	0,00000	88,3	162,7	88,3	162,7
Наличие и близость ин-женерных коммуникаций	74,0	22,8	3,2	0,00134	29,1	118,9	29,1	118,9

5.4.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ ПО Г.СТЕРЛИТАМАК (33 ОБЪЕКТА)

Таблица 27. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,9571							
R-квадрат	0,9161							
Нормированный R-квадрат	0,9074							
Стандартная ошибка	705,5							
Наблюдения	33							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	3	157553554,6	52517851,5	105,50769	1,055E-15			
Остаток	29	14435134,1	497763,2					
Итого	32	171988688,7						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-2 117,0	862,1	-2,5	0,02029	-3880,1	-353,9	-3880,1	-353,9
Окружающая застройка, 3 балла	558,3	120,4	4,6	0,00007	312,2	804,5	312,2	804,5
Ln(S)	-225,8	84,9	-2,7	0,01259	-399,3	-52,2	-399,3	-52,2
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	3 490,2	282,0	12,4	0,00000	2913,5	4066,9	2913,5	4066,9

Таблица 28. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,9583							
R-квадрат	0,9183							
Нормированный R-квадрат	0,9099							
Стандартная ошибка	696,0							
Наблюдения	33							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	3	157941940,3	52647313,4	108,69221	7,111E-16			
Остаток	29	14046748,4	484370,6					
Итого	32	171988688,7						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-4 097,2	341,4	-12,0	0,00000	-4795,4	-3399,0	-4795,4	-3399,0
Окружающая застройка, 3 балла	500,0	118,1	4,2	0,00021	258,5	741,5	258,5	741,5
Площадь, 4 балла	362,4	127,5	2,8	0,00813	101,6	623,2	101,6	623,2
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	3 356,3	292,7	11,5	0,00000	2757,5	3955,0	2757,5	3955,0