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

ОБЗОР

рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в г.Уфе и пригородах за 1 полугодие 2019г. (ВЕРСИЯ 2019,11,21)

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 6
2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 6
2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 11
2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ- МАЕ 2019 ГОДА 11
2.4.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА 26
2.5.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 27
2.6.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 31
3.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ 36
3.1.ЗОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 36
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 37
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. УФЫ. 40
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ 40
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ 43
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 43
3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ 63
3.3.3.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО СДАЧЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ И ПРИГОРОДАХ 68
3.3.3.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 68
3.3.3.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТАВКИ АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ 72
3.3.4.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.УФЫ 74
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 78
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 80
5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ 81
5.2.ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ 93

5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ВСЕ ОБЪЕКТЫ - 1743 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 102
5.3.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ОСЗ - 401 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 103
5.4.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ТОЛЬКО СТРИТ-РИТЕЙЛ - 893 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 104
5.5.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ АРЕНДЫ (1788 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 105
5.6.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ - 1727 ОБЪЕКТОВ) ПО РЫНКУ АРЕНДЫ В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 106

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей может быть иная интерпретация полученной информации.
2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости действительно только на дату составления обзора. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке[1], не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не должно быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. В рамках настоящего обзора не анализировались следующие сегменты рынка: жилые квартиры, предлагаемые в качестве потенциальных помещений коммерческого назначения; помещения в объектах, не законченных строительством и отдельно стоящие здания, не законченные строительством; иные объекты, имеющие некоммерческое назначение, но предлагаемые в качестве коммерческих (садовые участки для ведения садоводства и сопо-

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

ставимым назначением, индивидуальные жилые дома, индивидуальные гаражные боксы и т.д.).

7. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

8. База данных объектов, на основании которых составлен обзор, в связи с большим геометрическим размером не может быть вставлена в обзор. Эти материалы также не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

9. По мнению автора База данных объектов, на основании которых составлен обзор, не должна использоваться в качестве источника аналогов (сопоставимых объектов) для оценки в связи с тем, что на дату ее предоставления пользователям (сентябрь 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 единые объекты коммерческой недвижимости, расположенные в г.Уфе и пригородах за 1 полугодие 2019 г. 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 исполь-

зуется упрощенные словосочетания: «Объекты недвижимости в г.Уфе» и «Рынок недвижимости в г.Уфе».

15. При анализе рынка аренды единицей измерения является показатель «Руб./кв.м в месяц». В дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное наименование: «руб./кв.м».

Данный обзор составил оценщик ООО КИТ «Инженеръ» Ризванов М.Р.

8-917-48-53200

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

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

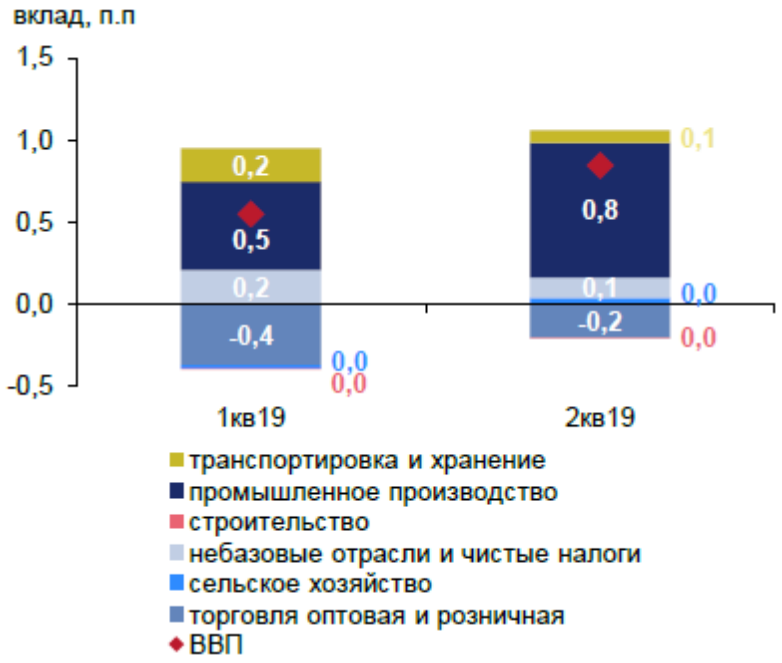
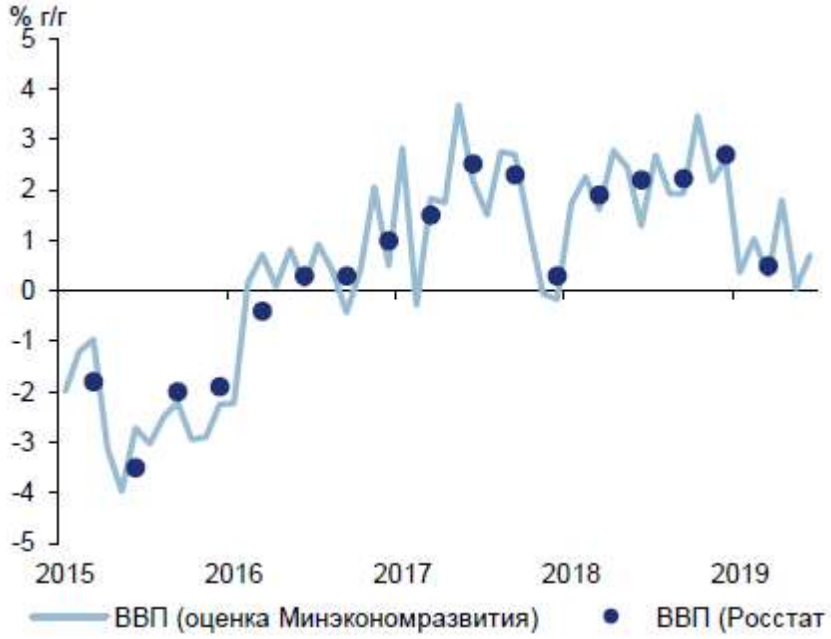


Диаграмма 2
Рост ВВП в июне несколько ускорился



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 про-

мышленности 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 промышленность (-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.

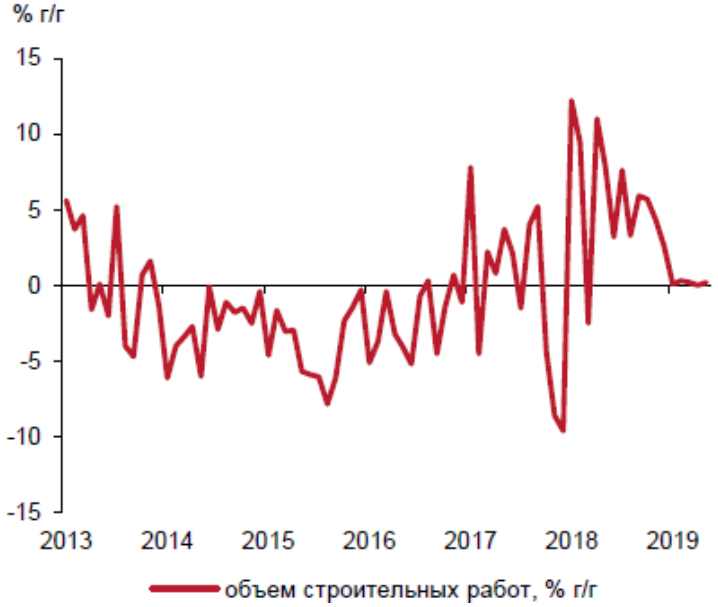
В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота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

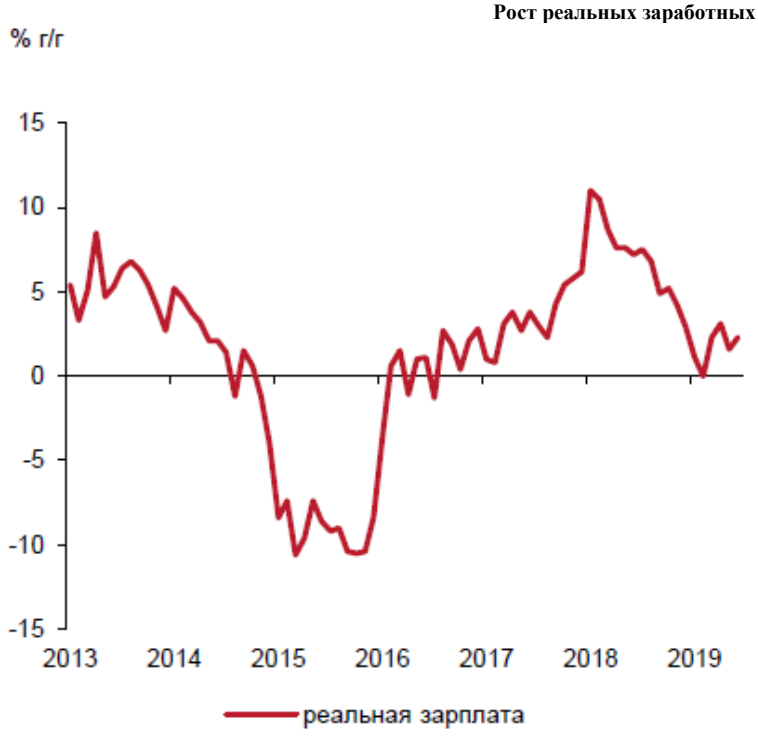
Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением 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.

[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.

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	х	х	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
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)	х	21,4	х	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

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

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%

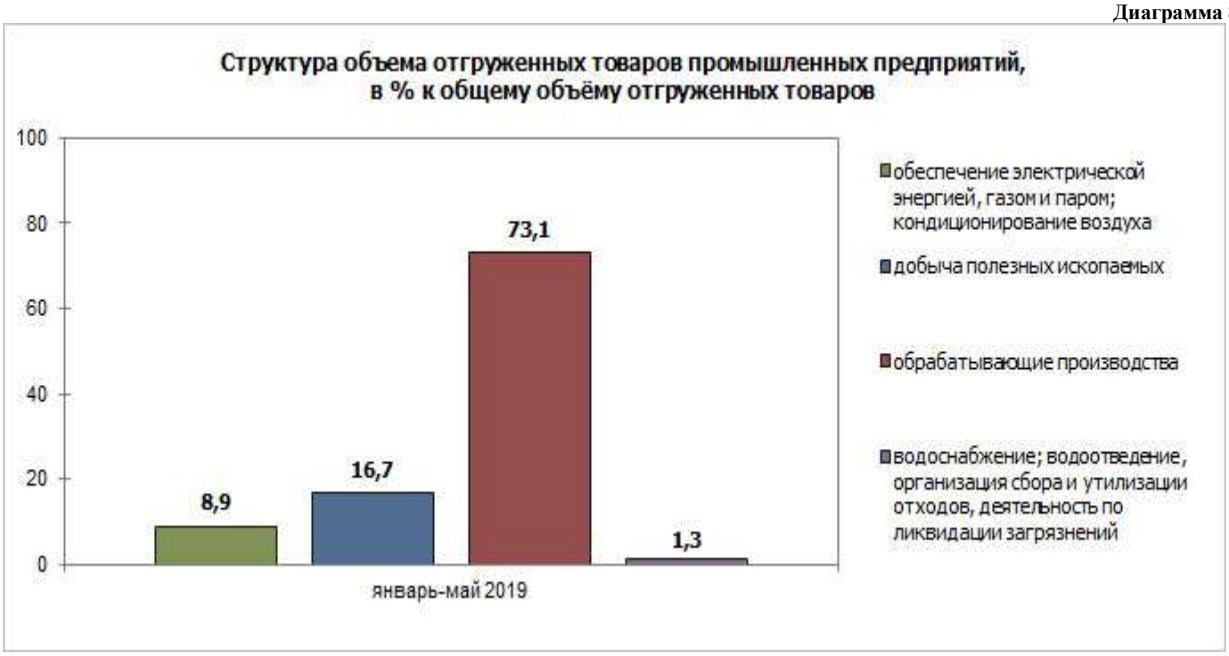
РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ

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 утилизации 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

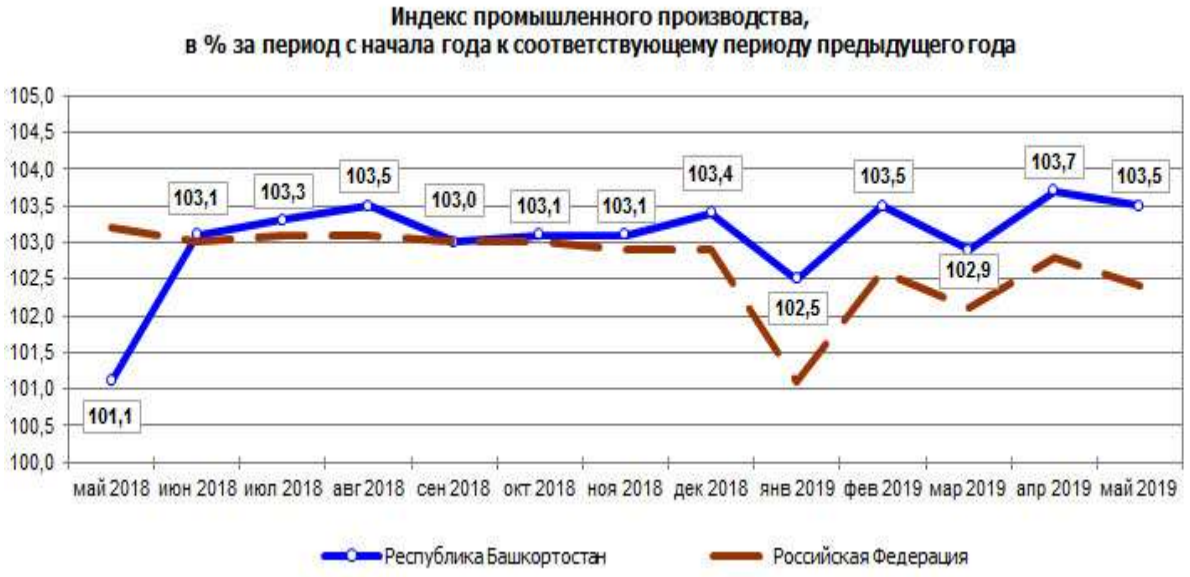


Диаграмма 10

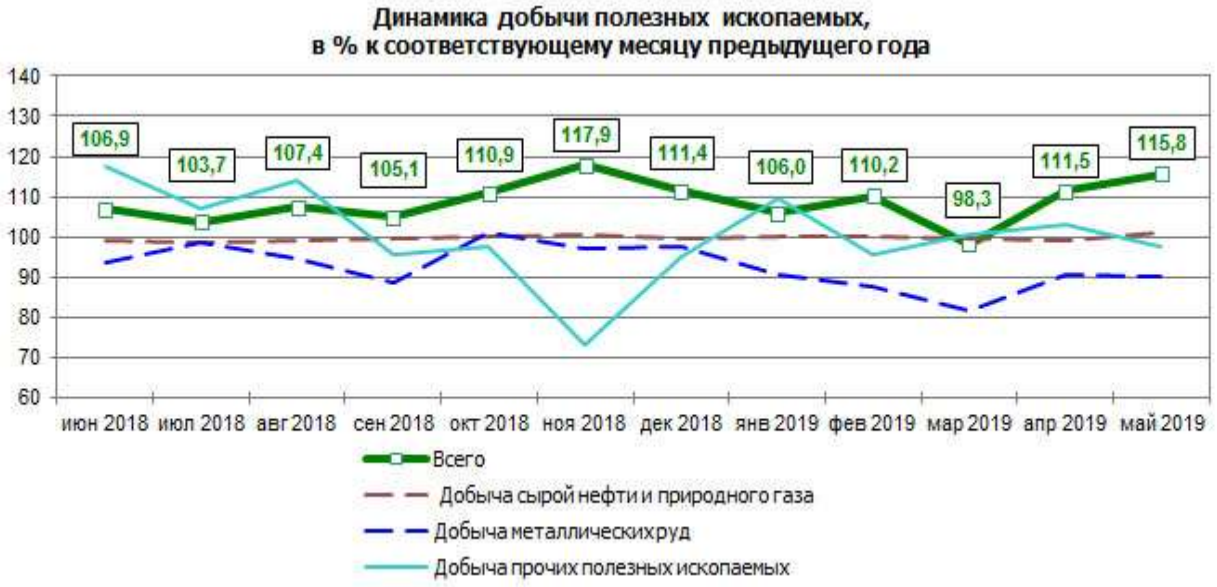


Диаграмма 11

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%).

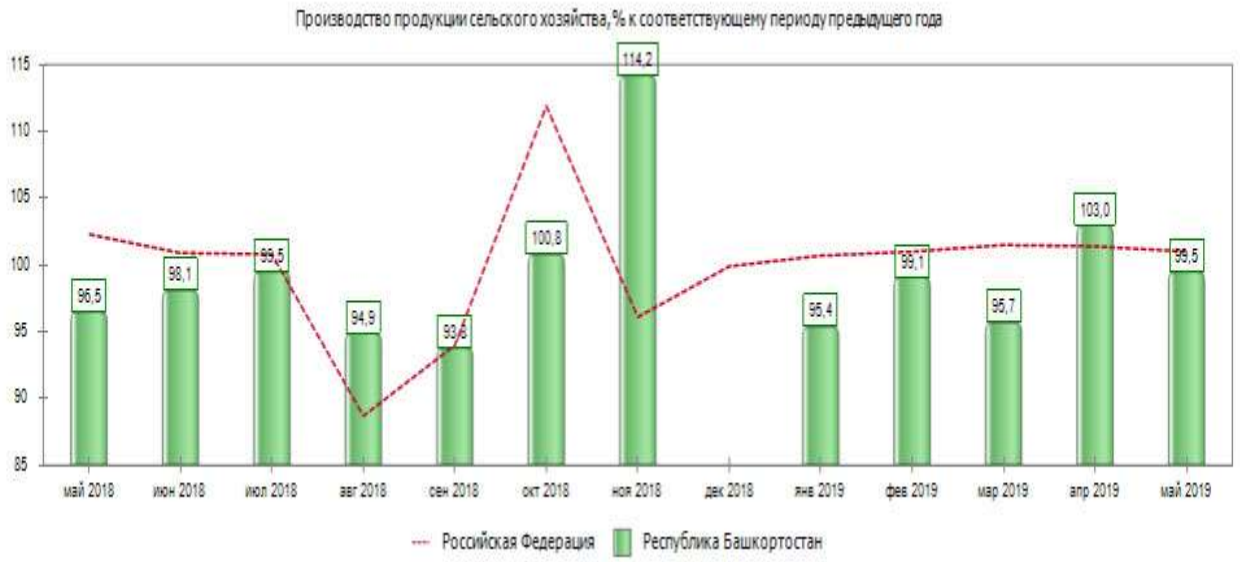
Спад объемов производства в мае 2019 года зафиксирован по следующим видам деятельности: добыча металлических руд (на 9,9%), добыча прочих полезных ископаемых (на 2,2%), производство пищевых продуктов (на 5,1%), текстильных изделий (на 17,2%), производство кожи и изделий из кожи (на 17,0%), обработка 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

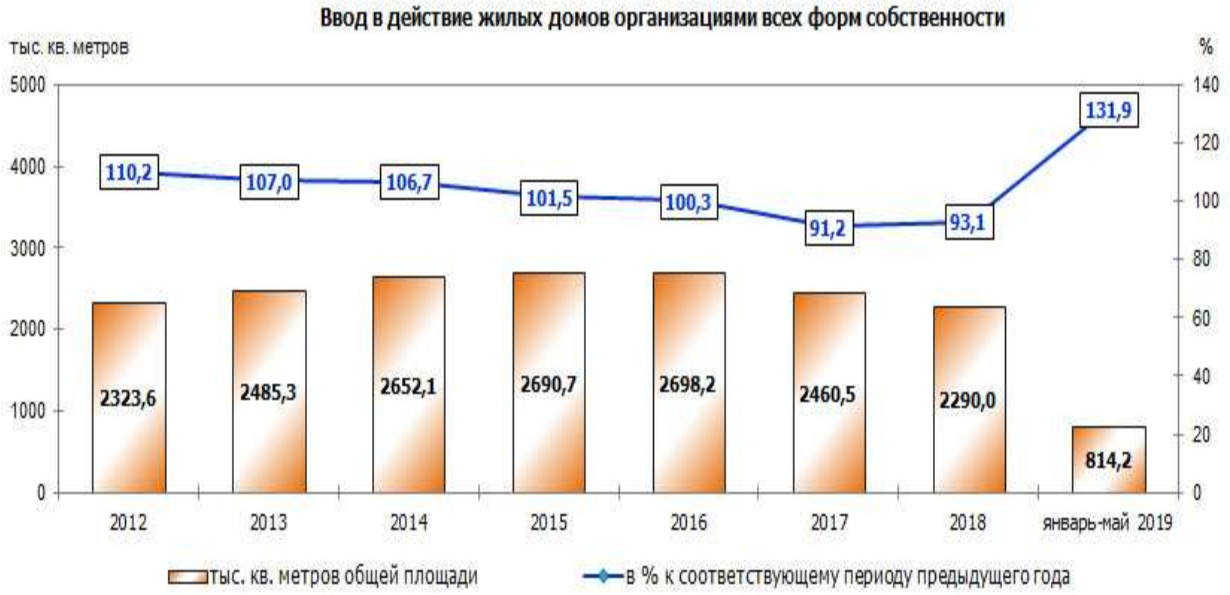


Диаграмма 16

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

Показатель	млн. рублей	в % к	
		итогу	2018 году
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.

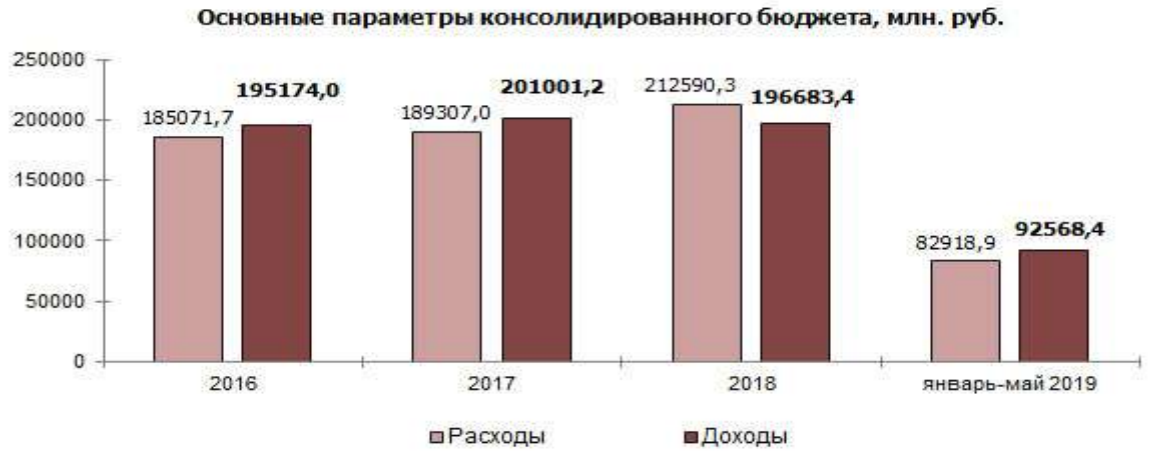
Сведения об исполнении основных плановых показателей консолидированного бюджета Республики Башкортостан по итогам мая 2019 года представлены в таблице:

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

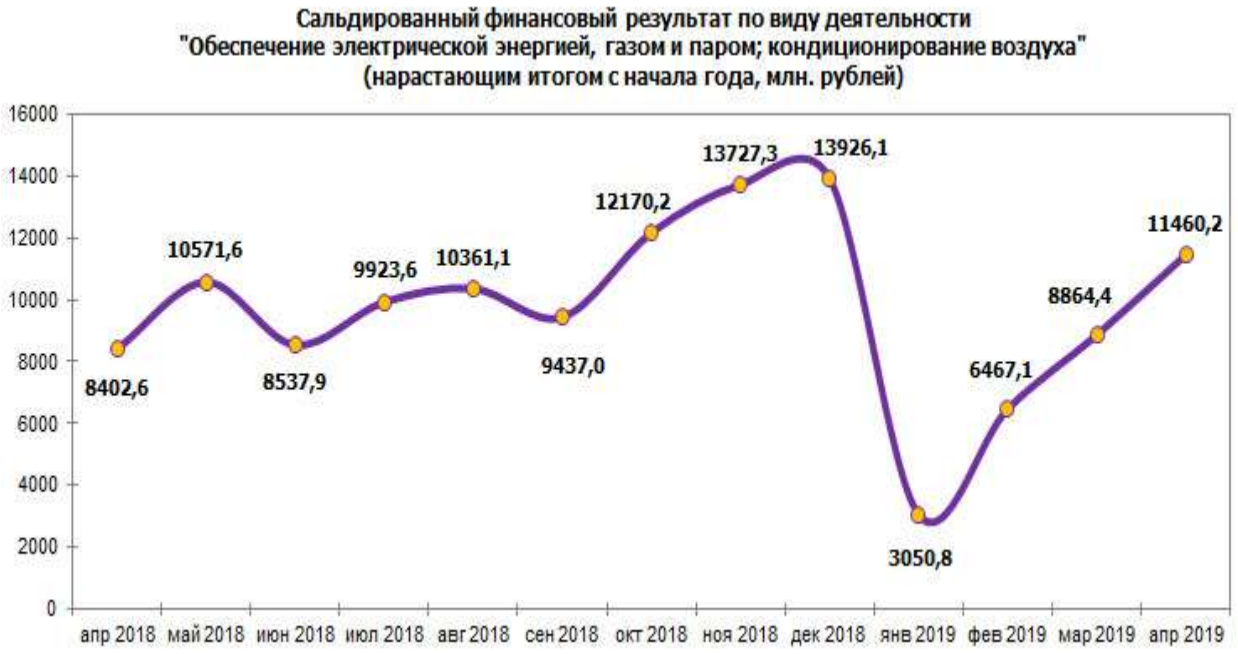


Диаграмма 27

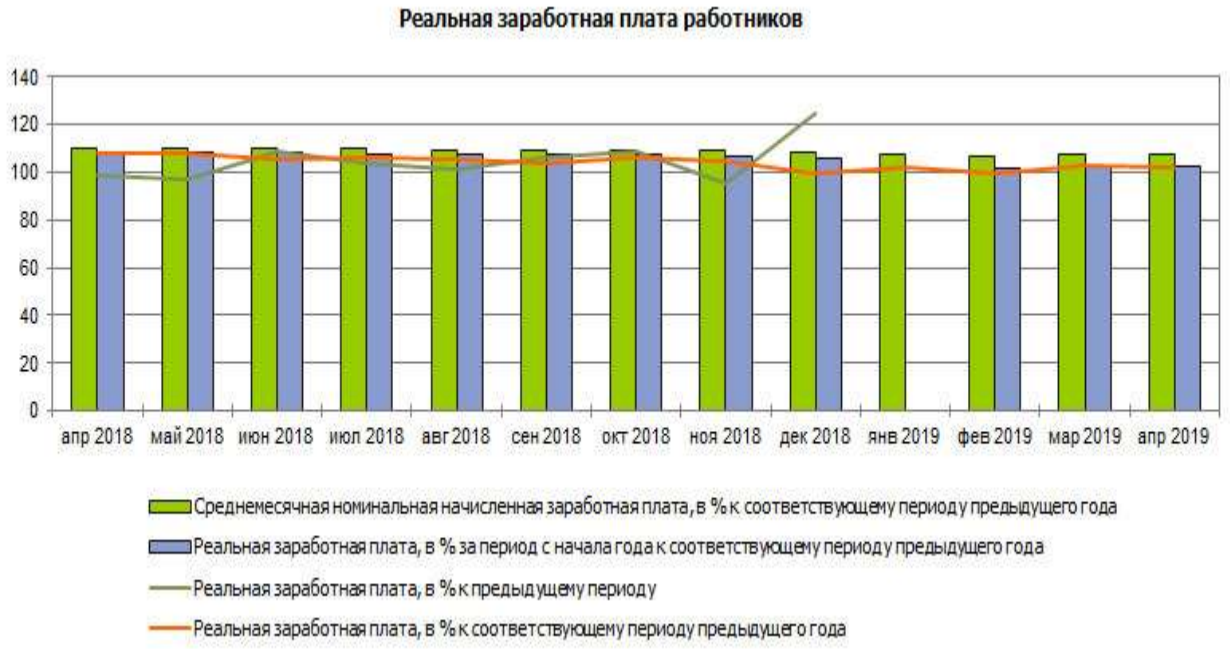
Население. Финансы населения. Задолженность по заработной плате

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.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА[6]

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

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

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

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

По итогам[7] 9 месяцев 2018 года Уфа сохраняет свои позиции среди городов-миллионников, по прежнему, вторые по объему отгруженных товаров собственного производства промышленными предприятиями - 673,5 млрд.рублей (первую позицию занимает Омск с объемом в 690,0 млрд.рублей). Сальдированный финансовый результат предприятий города за 9 месяцев текущего года сложился в сумме 144,7 млрд.рублей, что является наибольшим, а именно - первым показателем среди городов-миллионников. Размер среднемесячной заработной платы крупных и средних предприятий города Уфа за январь-сентябрь текущего года составил 45377 рублей, и Уфа входит в тройку городов-миллионников с наибольшим размером среднемесячной заработной платой, уступая только Екатеринбургу – 49891 рубль, и Красноярску – 48766 рублей. Объем инвестиций в основной капитал предприятиями города за 9 месяцев текущего года составил 57,3 млрд.рублей, и это четвертый показатель среди городов-миллионников после Казани (71,9 млрд.руб.), Екатеринбурга (69,6 млрд.руб.) и Перми (60,9 млрд.руб.).

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

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

---

6 http://ufacity.info/history/info/.

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

….численность[8] населения города за 2018 год увеличилась на 4 тыс. человек, до 1 млн 135 тыс., объем отгруженной промышленной продукции — на 25%, до 971,7 млрд руб., доходы городского бюджета — на 3,5 млрд руб., до 27,6 млрд. То есть, заключил докладчик, Уфа завершила год «с достаточно хорошими экономическими показателями».

Промышленное[9] производство Уфы в 2018 году показывало стабильную положительную динамику. Темп роста объема отгруженных товаров собственного производства к предыдущему году составил 125%. Об этом сообщила начальник отдела государственной статистики в городе Уфа Оксана Даянова.

Стабильность работы обеспечил растущий индекс промышленного производства - 105,8 % в 2018 году против 104,8% в 2017 году. Темп роста отгруженной продукции предприятиями обрабатывающих производств увеличен на 16,3%. В производстве нефтепродуктов группой предприятий ПАО «АНК-Башнефть» выпуск автомобильного бензина был на уровне 93,9%, дизельного топлива - 93,3%, нефтяных масел на 84,4%. В производстве пищевых продуктов достигнуто увеличение выпуска говядины на 25%, рыбы переработанной и консервированной на 26,7%, хлебобулочных изделий длительного хранения в 2,4 раза, консервированных овощей для длительного хранения в 5,6 раза, продуктов кисломолочных на 4,6%. Вместе с тем снижен выпуск свинины на 55%, колбасных изделий на 7,7%, мясных консервов на 41,7%, молока на 3,3%. Почти в два раза снижен выпуск сыра и сырных продуктов, творога. В производстве одежды темп роста по пошиву спецодежды сложился выше уровня 2017 года на 8,5%. В производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, положительная динамика отмечена по выпуску препаратов для лечения сахарного диабета (141,0% к 2017 году), нервной системы (110,8%), органов дыхательной системы (201,6%), противоопухолевых и иммуномодуляторов (110,6%). В обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха темп роста отгруженной продукции достиг 106,1%, где объем выработки электроэнергии составил 99,4% по отношению к 2017 году, отпуск пара и горячей воды - 100,5%.

В целом, крупными и средними промышленными предприятиями Уфы в 2018 году отгружено продукции на 933,2 миллиарда рублей. Это второй показатель среди российских городов-миллионников. В пересчете на одного жителя города сложилась сумма в размере 824,8 тысячи рублей. Это наибольший показатель 2018 года среди городов-миллионников.

2.5.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ

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

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития. Последним актуальным (по дате создания) является прогноз[10], 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.

---

[8] https://www.kommersant.ru/doc/3896508#comments

[9] Вечерняя Уфа за 12.04.2019. стр.7

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

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.

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[11] «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 22 по 30 апреля 2019г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2019–2020гг. и далее до 2025г. В опросе приняли участие 24 эксперта из 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), и во-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 обыч-

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

ные 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, в долгосрочной перспективе эксперты спрогнозировали несколько 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), то он рисует сходную с консенсус-прогнозом картину только для текущего года. С 2020 г. МЭР закладывает в свой сценарий значительно более низкие цены на нефть, а с 2021 г. – ожидает существенно более высоких темпов роста реального ВВП. Среди участников нашего опроса есть только один эксперт, который прогнозирует 3%-ный рост и то – только в 2025г. Для остальных прогнозистов рост выше 3% выглядит несбыточной мечтой

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 ситуацию в 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.

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

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

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на объекты коммерческой недвижимости по г.Уфе за период с середины 2008г. (пик роста цен на недвижимость до предыдущего кризиса) по дату настоящего обзора, указанные в известных обзорах агентств г.Уфы: ООО «Рейнгрупп-Недвижимость» (после 01 января 2011г. - ООО «United Regions», после 01 апреля 2012г. - ООО АН «Авеню»), ООО ЕИСН АЗИМУТ, ЗАО «САН», ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ». Данные по ЗАО «САН» предоставлялись только в период до 01 января 2010г. С 1 января 2011г. по 01.04.2015г. данные имеются только по ООО «United Regions» (ООО АН «Авеню»). В период после 01.04.2015г. - только по собственным обзорам автора. Результаты анализа по ценам продажи приведены в Таблицах 7, 8 и диаграммах 32-35.

Таблица 7

Изменение среднего уровня цен предложения коммерческой недвижимости по сегментам рынка в г.Уфе. В % к 01.07.2008г. и в % к предыдущему периоду (5 видов).

Категория	01.07. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01 .2013	01.01. 2014	01.01. 2015	01.07. 2015	01.01. 2016	01.07. 2016	01.01. 2017	01.07. 2017	01.01. 2018	01.07. 2018	01.01. 2019	01.07. 2019
Торговая к 01.07.2008	100,0																
Торговая к предыдущему периоду	100,0																
Офисная к 01.07.2008	100,0																
Офисная к предыдущему периоду	100,0																
Универсальная (ОТ) к 01.07.2008	н/д																
Универсальная (ОТ) к предыдущему периоду	н/д																
Произв-складская к 01.07.2008	100,0																
Произв-складская к предыдущему периоду	100,0																
Универсальная (ПО) к 01.07.2008	н/д																

Категория	01.07. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01 .2013	01.01. 2014	01.01. 2015	01.07. 2015	01.01. 2016	01.07. 2016	01.01. 2017	01.07. 2017	01.01. 2018	01.07. 2018	01.01. 2019	01.07. 2019
Универ-сальная (ПО) к предыду-щему периоду	н/д																
Среднее по всем сег-ментам к 01.07.2008	100,0																
Среднее по всем сег-ментам к предыду-щему периоду	100,0																

Примечание к Таблице 7 и Диаграммам 32 и 33.

В связи с отсутствием данных по универсальным сегментам (ПО и ОТ) до 01.07.2015 г., на диаграммах графики этих сегментов в период с 01.07.2008 г. по 01.07.2015 г. отражены условно и не должны использоваться и интерпретироваться в любых расчетах.

Диаграмма 32

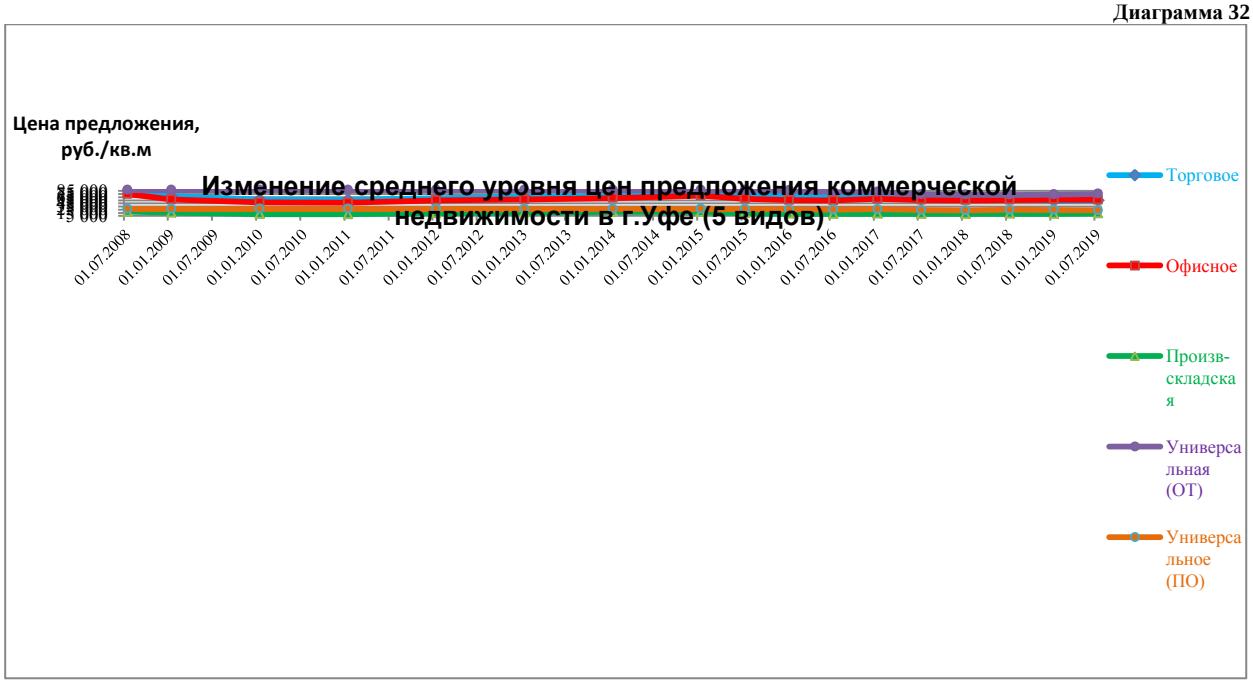


Диаграмма 33

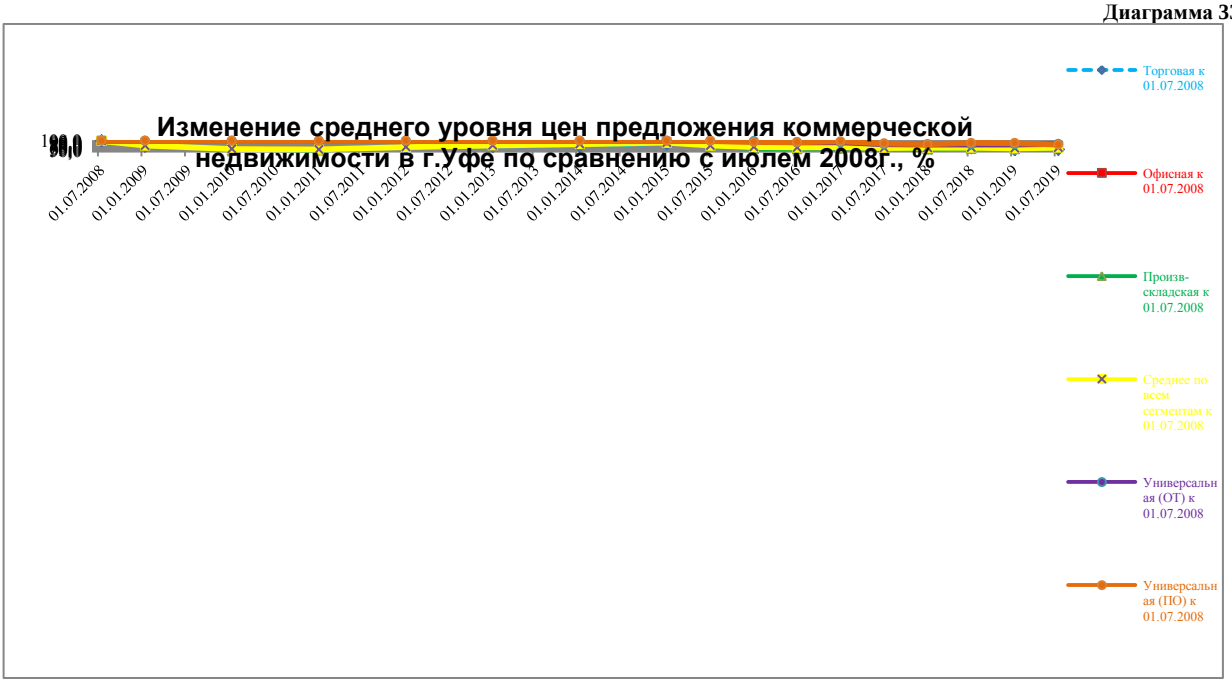


Таблица 8

Изменение среднего уровня цен предложения коммерческой недвижимости по сегментам рынка в г.Уфе.
В % к 01.07.2015г. и в % к предыдущему периоду (2 вида).

Категория	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017	01.07.2017	01.01.2018	01.07.2018	01.01.2019	01.07.2019
Производственно-складская к 01.07.2015	100,0								
Производственно-складская к предыдущему периоду	100,0								
Общественно-торговая к 01.07.2015	100,0								
Общественно-торговая к предыдущему периоду	100,0								

Диаграмма 34

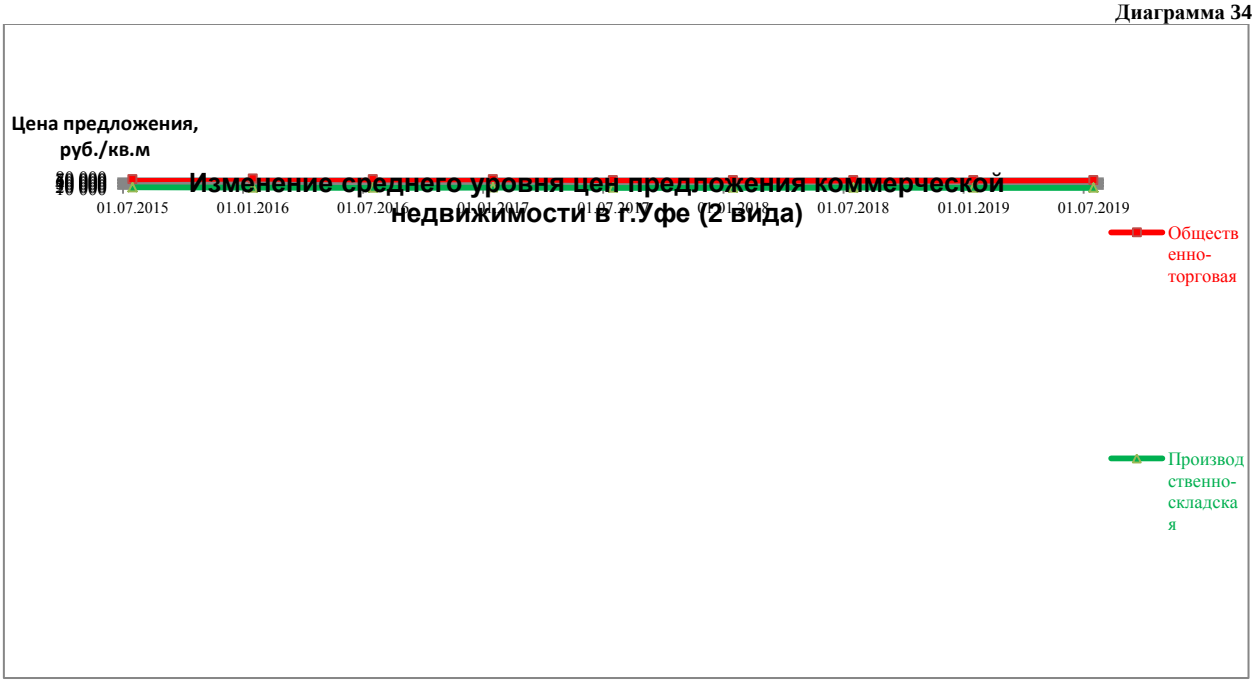
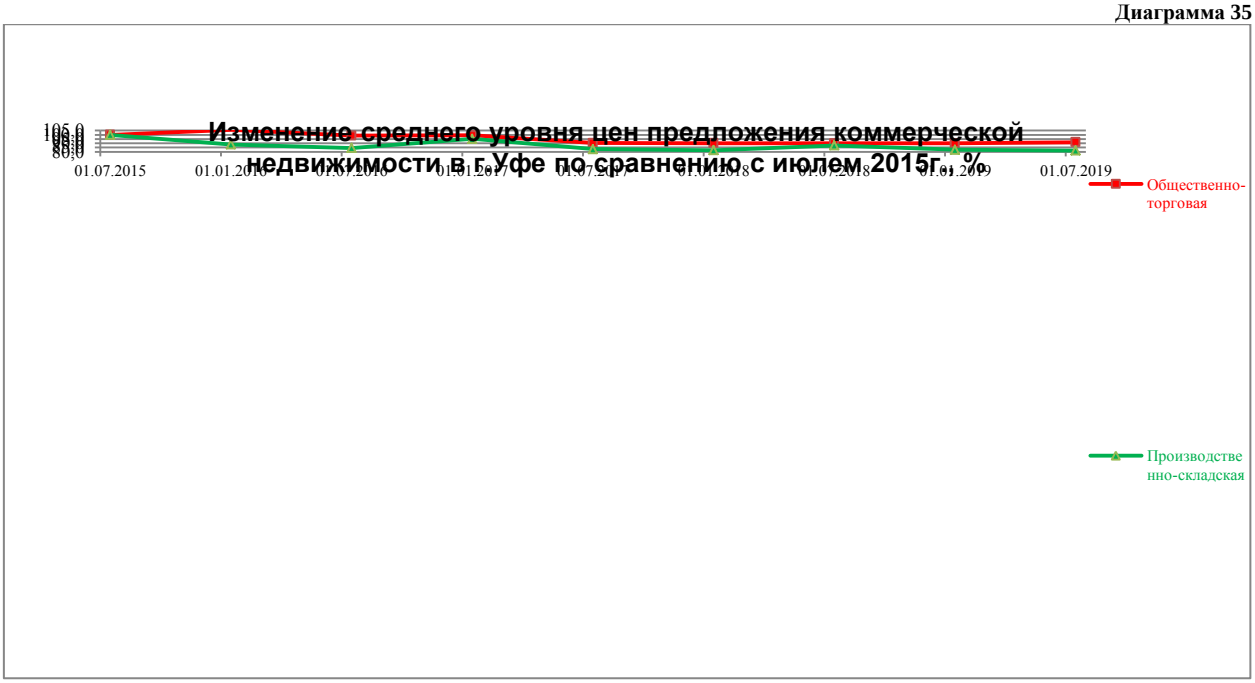


Диаграмма 35



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

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

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

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

-наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо завышенная цена предложения или цена не обновляется много лет. Доля таких объявлений является значительной.

-попыткой применения реальными продавцами различных «технологичеких приемов», которые по их мнению могут ускорить продажу объекта. Одним из элементов таких технологий является повышение цены предложения для последующего торга. По телефону (в месенджере Авито) такие «технологи», как правило, сразу же называют более низкую цену. Но в рамках обзора невозможно обзвонить несколько тысяч объявлений. По этой причине часть объявлений с повышенной ценой остается в обзоре.

-появлением новых объектов, собственники которых в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

- экспертным отнесением объектов к тому или иному «узкому» сегменту: офисное-торговое-универсальное (офисно-торговое). Подавляющее большинство объектов общественно-торгового назначения являются универсальными и их формальное отнесение к конкретному сегменту является условным. Возможно часть недорогих объектов в рамках настоящего обзора «перекочевала» из сегмента торговая в офисную (и наоборот). Цены по «узким» сегментам значительно более волатильны, по сравнению с «широкими» сегментами: производственно-складское - общественно-торговое.

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

Продолжительный и значительный рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста цен.

В любом случае средний уровень цен предложения в середине 2019г. является одним из самых низких за весь проанализированный период.

Результаты анализа по ставкам арендной платы приведены в Таблице 9 и диаграммах 36 и 37.

Таблица 9

Изменение среднего уровня ставок аренды коммерческой недвижимости по сегментам рынка в г.Уфе.

В % к 01.01.2015г. и в % к предыдущему периоду.

Категория	01.01.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017	01.07.2017	01.01.2018	01.07.2018	01.01.2019	01.07.2019
Торговая к 01.01.2015	100,0									
Торговая к предыдущему периоду	100,0									
Офисная к 01.01.2015	100,0									
Офисная к предыдущему периоду	100,0									
Среднее по ОТ к 01.01.2015	100,0									
Среднее по ОТ к предыдущему периоду	100,0									

Категория	01.01.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017	01.07.2017	01.01.2018	01.07.2018	01.01.2019	01.07.2019
Произв-складская к 01.01.2015	100,0									
Произв-складская к предыдуще-му периоду	100,0									
Среднее по всем сегмен-там к 01.01.2015	100,0									
Среднее по всем сегмен-там к преды-дущему периоду	100,0									

Примечание к Таблице 9. ОТ - все общественно-торговые объекты: офисные, торговые, универсальные и т.д.

Диаграмма 36

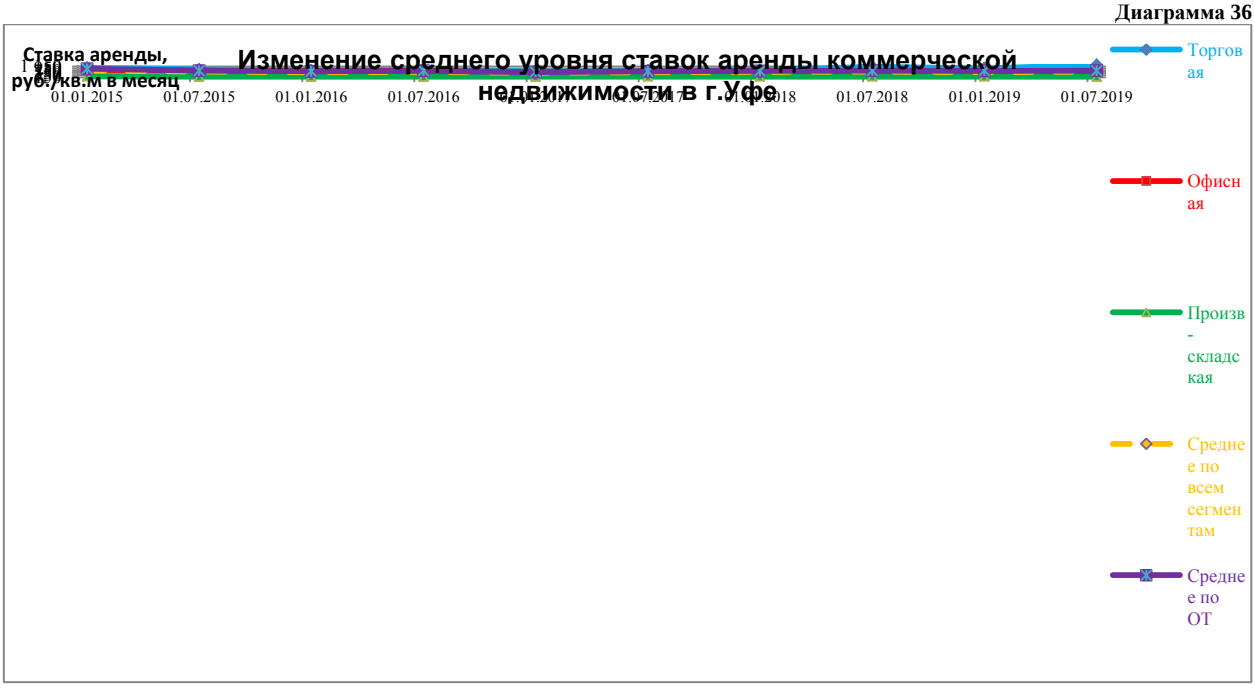
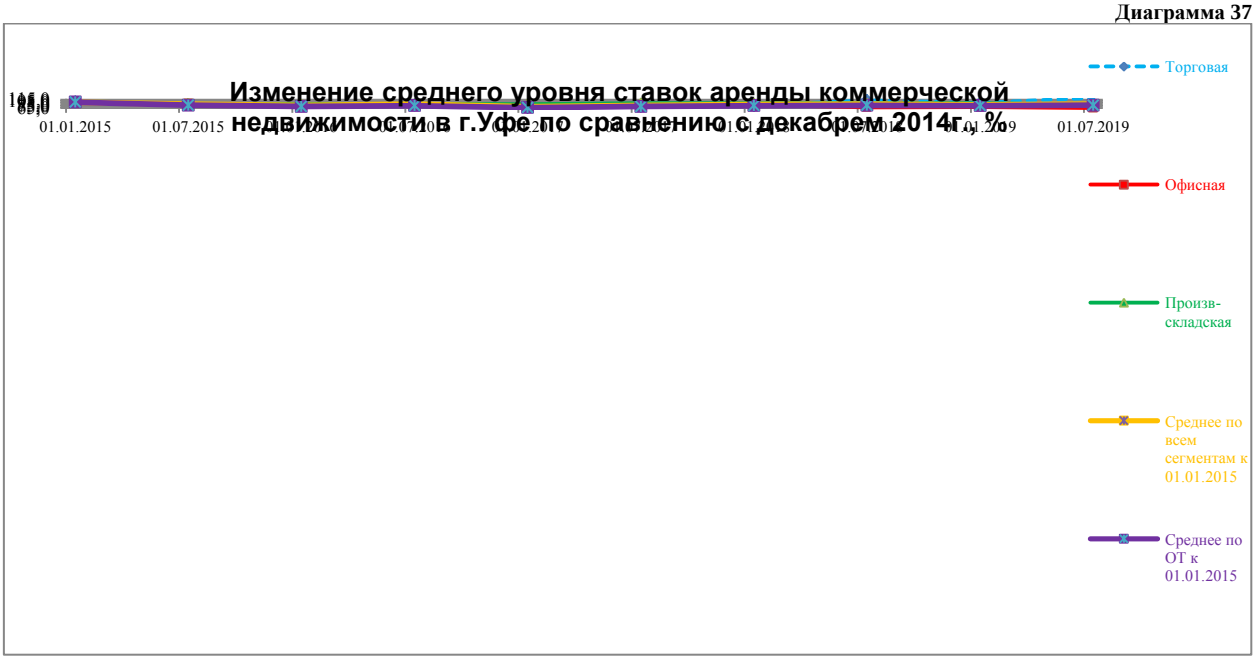


Диаграмма 37



Резкое периодическое изменение средней ставки арендной платы по двум сегментам в целом имеет сопоставимое с продажей объяснение. Дополнительными факторами являются:

- Статистический. Как уже отмечалось, подавляющее большинство объектов общественно-торгового назначения являются универсальными и их формальное отнесение к конкретному сегменту является условным. Возможно часть недорогих объектов в рамках настоящего обзора «перекочевала» из сегмента «торговая» в «офисную». Как видно из приведенных выше таблицы и диаграмм, средняя по всем общественно-торговым объектам ставка изменяется с гораздо меньшей амплитудой.
- Экономический. Рынок аренды более динамичен по ссравнению с продажей. Высокие цены на энергоресурсы не могут не вызвать оживление в розничной торговле, что в свою очередь приводит к оперативному росту ставок. При этом неизменно тяжелая ситуация в производстве не дает повода для такого оптимизма арендодателей.
- Методический. В сегменте аренды проверка объявлений на адекватность цены: звонок (письмо) риэлтору, - практически не производится.

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

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

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

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

1. Центр.
2. Пр. Октября
3. Зеленая роща.
4. Черниковка.

[12] 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.

5.Инорс
6. Сипайлово.
7. Затон.
8.Шакша
9. Дема.

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

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

1.Малый центр.
2.Большой центр.
3.Пр.Октября, включая всю ул 50 лет Октября и дорогую часть ул.50 лет СССР.
4.Комсомольская-Зорге, за минусом разрыва по оси Пр.Октября и в районе ул. 50 лет СССР.
5.Новостройка
6.Зеленая Роща
7.Кузнецовский затон
8.Сипайлово
9.Лихачевская промышленная зона (Лихачевская промзона и Трамвайная)
10.Инорс
11.Черниковка
12.Северная промышленная зона
13.Шакша
14.Нижегородка
15.Затон
16.Дема
17.Пригороды

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

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

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

3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ[13]

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

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

Таблица 10

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
1	Общегородская модель. Апрель 2011г. 6 итоговых моделей. Число объектов, использованных в выборке, составило: первоначально - 294, после первичного (визуального) отбора - 251, при построении первичных моделей - 237, при построении итоговых моделей - 235. Изначально для анализа было выбрано 11 факторов и их производные, плюс Ln каждого фактора: всего для первичного анализа было выбрано 86 факторов.	
1.1.	Техническое состояние (5 баллов)	Значим во всех моделях.
1.2.	Площадь, кв. м	Значим во всех моделях.
1.3.	Назначение	Значим во всех моделях
1.4.	Комбинированный показатель (красная линия (5 баллов) -комбинированный показатель удаленности (2 центра) по улицам - качество улиц)	Значим в трех моделях
1.5.	Комбинированный показатель (красная линия (5 баллов) -комбинированный показатель удаленности (3 центра) по улицам - качество улиц)	Значим в трех моделях
1.6.	Удаленность от «красной линии» (5 баллов)+	Значим в трех моделях
1.7.	Качество улицы (3 балла)	Значим в трех моделях
1.8.	Удаленность от исторического центра г.Уфа по улицам (Уфимский почтамт, округленно), км)	Значим в трех моделях
1.9.	Этаж	Значим в 1 модели
2	Общегородская модель. 01 января 2012г. 2 итоговые модели. Число объектов, использованных в выборке, составило: первоначально - 375, после первичного (визуального) отбора - 334, при построении моделей - 315. Изначально для анализа было выбрано 17 факторов и их производные, плюс Ln каждого фактора: всего для первичного анализа было выбрано 108 факторов.	
2.1.	Удаленность от «красной линии» (5 баллов)	Значим в 2 моделях.
2.2.	Техническое состояние (5 баллов)	Значим в 2 моделях.
2.3.	Ранжирование этажности (производное от этажа)	Значим в 2 моделях.
2.4.	Площадь, кв. м	Значим в 2 моделях.
2.5.	Назначение (П, ПО, О, Т, Л)	Значим в 2 моделях.
2.6.	Комбинированный показатель удаленности (3 показателя) по улицам, км	Значим в 2 моделях.
2.7.	Тип здания (тц, жд, отд, Зотд, пос)	Значим в 2 моделях.
2.8.	Качество улицы (3 балла)	Значим в 2 моделях.
3.	Общегородская модель. 01 июля 2015г. 2 итоговые модели: одна по всем объектам, вторая - только по ОСЗ. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1132, по ОСЗ - 282. Изначально для анализа было выбрано 17 факторов и их производные, плюс Ln каждого фактора.	
3.1.	Площадь ОКС	Значим
3.2.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	Значим
3.3.	Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км	Значим
3.4.	Назначение (П, ПО, О, Т, Л)	Значим
3.5.	Тех.состояние	Значим
3.6.	Качество улицы (3 балла)	Значим
3.7.	Sокс/Sзу	Значим
3.8.	Удаленность от «красной линии»	Значим
3.9.	Этаж расположения объекта	Значим
4.	Общегородская модель (Все районы) 774 объекта. Декабрь 2015г. 4 итоговые модели: 2 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 774, по ОСЗ - 230.	
4.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД	
4.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
5.	Общегородская модель (Все районы) 799 объектов. Июль 2016г. 4 итоговые модели: 2 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 799, по ОСЗ - 226.	
5.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД	
5.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
6.	Общегородская модель (Все районы) 1484 объекта. Декабрь 2016г. 6 итоговых моделей: 2 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ, 2 только стрит-ритейл. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1484, по ОСЗ – 313, по стрит-ритейл - 775.	
6.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД, Период экспозиции (только для стрит-ритейл)	
6.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
7.	Общегородская модель (Все районы) 1641 объект. Июль 2017г. 8 итоговых моделей: 4 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ, 2 только стрит-ритейл. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1641, по ОСЗ – 399, по стрит-ритейл - 804.	

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
7.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД, ОВГ, Период экспозиции, (только для стрит-ритейл)	
7.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
8.	Общегородская модель (Все районы) 1917 объектов. декабрь 2017г. 6 итоговых моделей: 2 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ, 2 только стрит-ритейл. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1917, по ОСЗ – 469, по стрит-ритейл - 970.	
8.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД, ОВГ, Тип здания, Тип сделки.	
8.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
9.	Общегородская модель (Все районы) 1815 объектов. июнь 2018г. 8 итоговых моделей: 2 по всем объектам, 3 - только по ОСЗ, 3 только стрит-ритейл. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1815, по ОСЗ – 441, по стрит-ритейл - 1160.	
9.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД, ОВГ, Тип здания, Тип сделки.	
9.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
10	Общегородская модель (Все районы) 1815 объектов. декабрь 2018г. 8 итоговых моделей: 3 по всем объектам, 2 - только по ОСЗ, 3 только стрит-ритейл. Число объектов, использованных в выборке, составило: по общегородской модели - 1935, по ОСЗ – 467, по стрит-ритейл - 1022.	
10.1.	Значимые факторы: Назначение; Удаленность от «красной линии»; Качество улицы; Площадь ОКС; Площадь ЗУ (только для ОСЗ); Удаленности от различных центров; Этаж; Тех.состояние, Капитальность ОКС, ОБРД, ОВГ, Тип здания, Тип сделки.	
10.2.	Незначимые факторы: не выявлены	
11	Примечание	
11.1.	Отличия в названии похожих факторов объясняются ретроспективным изменением, учитывающим накопленный опыт.	
11.2.	Некоторые факторы включались в модели в логарифмированном виде.	
11.3.	Изменения в составе факторов по различным периодам и моделям объясняется неразвитостью рынка, приводящей к резким изменениям за счет ухода (появления) одного или нескольких объектов.	

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

По итогам проведенных анализов можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости в г.Уфе являются:

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

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

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

- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях (ОПУ); общая площадь земельного участка[14] (ОПЗУ); этаж; и т.д.

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

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

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

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. УФЫ.

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

Рынок коммерческой недвижимости в г.Уфе является недостаточно развитым.

На рынке преимущественно представлены две группы объектов:

1.Объекты, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, и предлагаемые в аренду или собственность. Такие объекты, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции. К этой же группе можно отнести объекты, реализуемые в рамках процедур банкротства и реализации арестованного имущества.

Анализ результатов торгов муниципальным имуществом на территории г.Уфы (особенно в рамках ФЗ-159) показал, что уровень цен по состоявшимся торгам зачастую является низким. Несмотря на то, что с формальной точки зрения все эти цены являются рыночными: открытое объявление, открытые торги, - фактические результаты торгов свидетельствуют о том, что это совершенно отдельный сегмент, лишь отчасти связанный с рынком. Однако, в отличие от цен предложения, часто отражающих абстрактные пожелания продавцов и риэлторов, цены на торгах зачастую отражают цены реально совершенных сделок, по которым покупатели заплатили реальные деньги. Кроме того, объем таких торгов является незначительным и не может существенным образом изменить картину рынка.

2. Объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности.

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

- Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (http://www.expert-russia.ru); АН «Квартал» (http://www.kvartal-ufa.ru/); АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.ru/); АН «САН (http://www.san1993.ru); АН «Kailasgroup» (http://www.kailasgroup.ru); АН «Экополис» (http://www.ecopolis.biz); АН «БКСБ-Недвижимость» (http://bcsb-realty.ru/) и т.д., всего около 20 агентств.

[14] По отдельностоящим зданиям

- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки – Уфа» (http://ufa.irr.ru/); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (http://v-nedv.ru); Форум по недвижимости «NERS.ru» (http://ru.ners.ru/2); Сайт бесплатных объявлений «AVITO» (https://www.avito.ru/ufa); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru/Ufa); База данных о недвижимости «ЦИАН» (http://ufa.cian.ru/commercial/) и т.д., всего около 10 сайтов.
- Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); «Стройинвест» (Хафизова Альбина); риэлтор Сафронов Валерий.
- Сайт филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан. http://zkprb.ru/
- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru
- Сайты торговых систем: b2b, Сбербанк -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 конце 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 Уфе» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Продам» - «Цена более 1руб.», - было найдено 0 объявлений. 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. Часть объявлений повторяется по нескольку раз: уникальных объявлений менее 90%. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Уфа», фактически относится к другим населенным пунктам РБ и даже России (Челябинск, Магнитогорск и т.д.). В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

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

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

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

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Сниму», - было найдено 0 объявлений: 0% от предложения аренды.

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

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

В силу различных причин популярность данного ресурса у коммерческих продавцов значительно ниже, чем «AVITO». В результате было обнаружено менее 100 объявлений по продаже коммерческой недвижимости и ни одного уникального.

3.База данных о недвижимости «ЦИАН».

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

4.Сайты агентств недвижимости, иные ресурсы, указанные выше и результаты случайного поиска. Необходимо отметить, что наиболее широкой и информативной является база объектов, размещенная на сайте АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.ru/) – более чем несколько сотен объектов в различных сегментах, несколько десятков из которых являются уникальными (отсутствуют в других источниках в период составления обзора).

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

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

В результате для анализа было собрано:

-1769 объектов по продаже (В декабре 2018г. - 1935, в июне 2018 г. – 1815, в декабре 2017г. – 1917; в июне 2017г. – 1641, в декабре 2016г. – 1484; в июне 2016г. - 799; в декабре 2015г. - 744; в июне 2015 г. - 1132). В том числе при продаже 43 - с ценами реально совершенных сделок и 98 - несостоявшихся открытых аукционов. Общее число предложений в 1 полугодии 2019г. является минимальным за период с середины 2017 г.

-1788 объектов по аренде (В декабре 2018г. - 1679, в июне 2018 г. – 2079, в декабре 2017г. – 1821; в июне 2017г. - 1571; в декабре 2016г. – 1126; в июне 2016г. - 1041; в декабре 2015г. - 960; в июне 2015г. - 1089).

Общее число предложений в 1 полугодии 2019г. примерно осталось на сопоставимом с несколькими предыдущими периодами уровне. Незначительное формальное снижение в продаже в середине 2018 г. объясняется отсутствием выборки из ЦИАН в сегменте «менее 100 кв.м». До этого рост продолжался четыре периода подряд в продаже и шесть – в аренде.

Основными причинами являются:

-появление нового бесплатного (очень недорогого для профессиональных участников) информационного Интернет-ресурса «ЦИАН» - преимущественно в конце 2015 г. – начале 2016 г.

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

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

-освоение риэлторами различных технологий, для реализации которых они для формального расширения базы своих объектов размещают большое число объявлений с объектами, фактически не представляемыми к продаже.

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

3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

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

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

Таблица 11

Количественные характеристики рынка коммерческой недвижимости

№№	Дислокация	Всего по городу, шт.	По площади, шт.			По возможному назначению, шт.					По типу сделки, шт.		
			Мень-ше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Производ-ственно-складское (П)	Универ-сальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универ-сальное (ОТ)	Сделки (С)	Несостоявшиеся аукционы (НА)	Оферты (О)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригородов, в т.ч.												
1.1.	Малый центр												
1.2.	Большой центр												
1.3.	Проспект												
1.4.	Комсомольская и Зорге												
1.5.	Зеленая Роща												
1.6.	Кузнецовский затон												
1.7.	Новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												

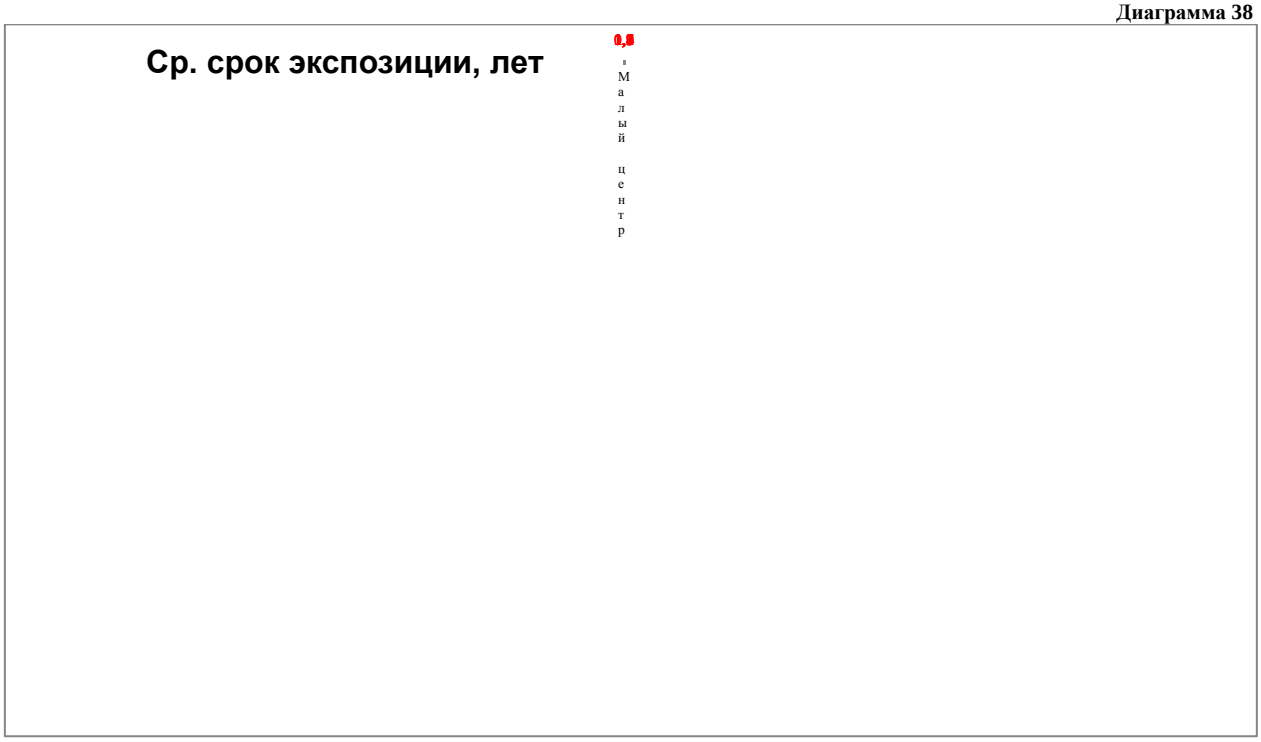
Информация о периоде экспозиции в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграмме ниже.

Таблица 12, лет.

№№	Дислокация	Количество объектов, шт.	Среднее по усл району	По возможному назначению		По площади		
				Производственно-складское (П, ПО)	Общественно-торговое (О, Т, ОТ)	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Больше 1000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Город без пригородов, в т.ч.							
1.1.	Малый центр							
1.2.	Большой центр							
1.3.	Проспект							
1.4.	Комсомольская и Зорге							

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

Диаграмма 38



Как видно из приведенных выше таблицы и диаграммы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по городу – 0 года, а с учетом площади объекта (среднее взвешенное по площади) - 0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов. По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции является самым высоким за последние несколько лет: 1 полугодие 2015г. (0,0 и 0 года соответственно); 2 полугодие 2015г. (0,0 и 0 года); 1 полугодие 2016г. (0 и 0 года); 2 полугодие 2016 г. (0,0 и 0 года); 1 полугодие 2017г. (0 и 0 года); 2 полугодие 2017 г. (0 и 0 года), 1 полугодие 2018г. (0 и 0 года), 2 полугодие 2018 г. (0 и 0 года).

Информация о диапазоне цен в разрезе возможного назначения: минимальная, средняя (2 выборки), максимальная, - приведена в таблице ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбросывается определенное число объек-

тов неадекватно высокой или низкой цены. По этой причине средние показатели по районам приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (1769 объектов) и по выборке с исключенными выбросами по цене (Исключено 27 объектов, цена предложения которых значительно и необъяснимо выше или ниже цены предложения сопоставимых объектов), - всего 1743 объекта.

Таблица 13, руб./кв.м

№№	Дислокация	Всего по городу	По возможному назначению (2 вида)								По возможному назначению (5 видов)				
			Производственно-складское				Общественно-торговое				Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
			Мин	Среднее по всем	Среднее без выбросов по цене	Макс	Мин	Среднее по всем	Среднее без выбросов по цене	Макс	Среднее				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Город без пригородов, в т.ч.														
1.1.	Малый центр														
1.2.	Большой центр														
1.3.	Проспект														
1.4.	Комсомольская и Зорге														
1.5.	Зеленая Роща														
1.6.	Кузнецовский затон														
1.7.	Новостройка														
1.8.	Сипайлово														
1.9.	Черниковка														
1.10.	Инорс														
1.11.	Лихачевская промзона														
1.12.	Северная промзона														
1.13.	Шакша														
1.14.	Дема														
1.15.	Затон														
1.16.	Нижегородка														
2	Пригород														
3	ВСЕГО по городу и пригородам														
4	Ср.взвешенное														

Диаграмма 39

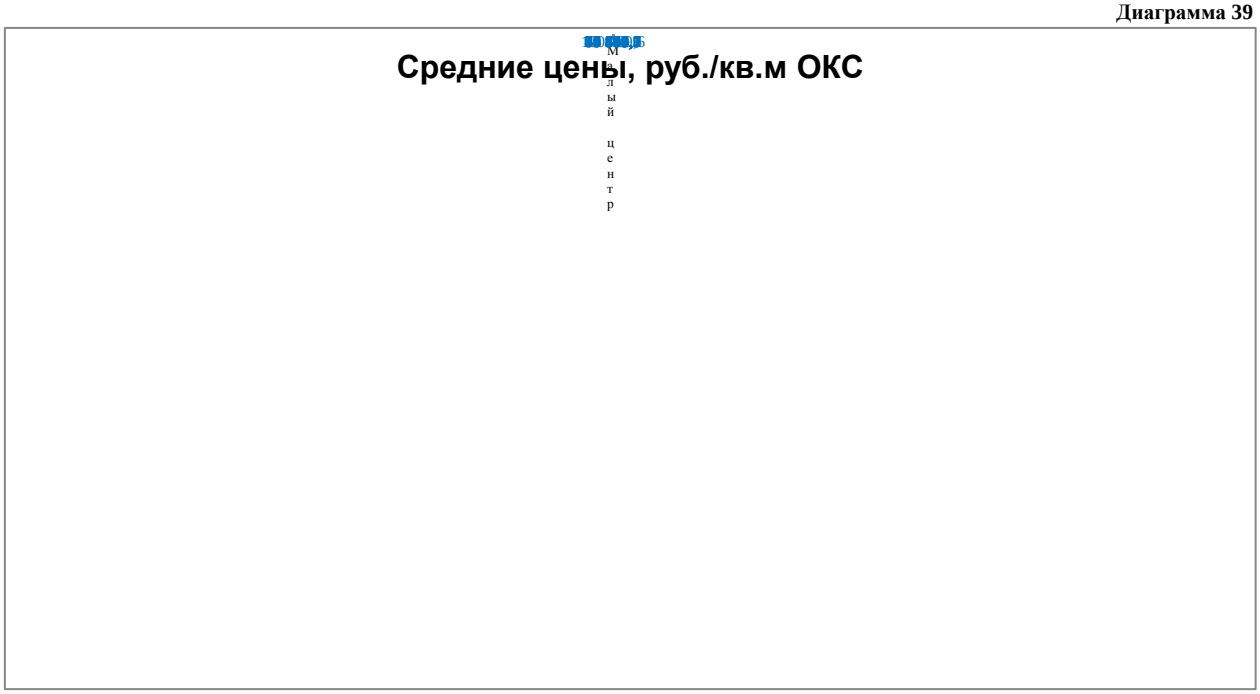
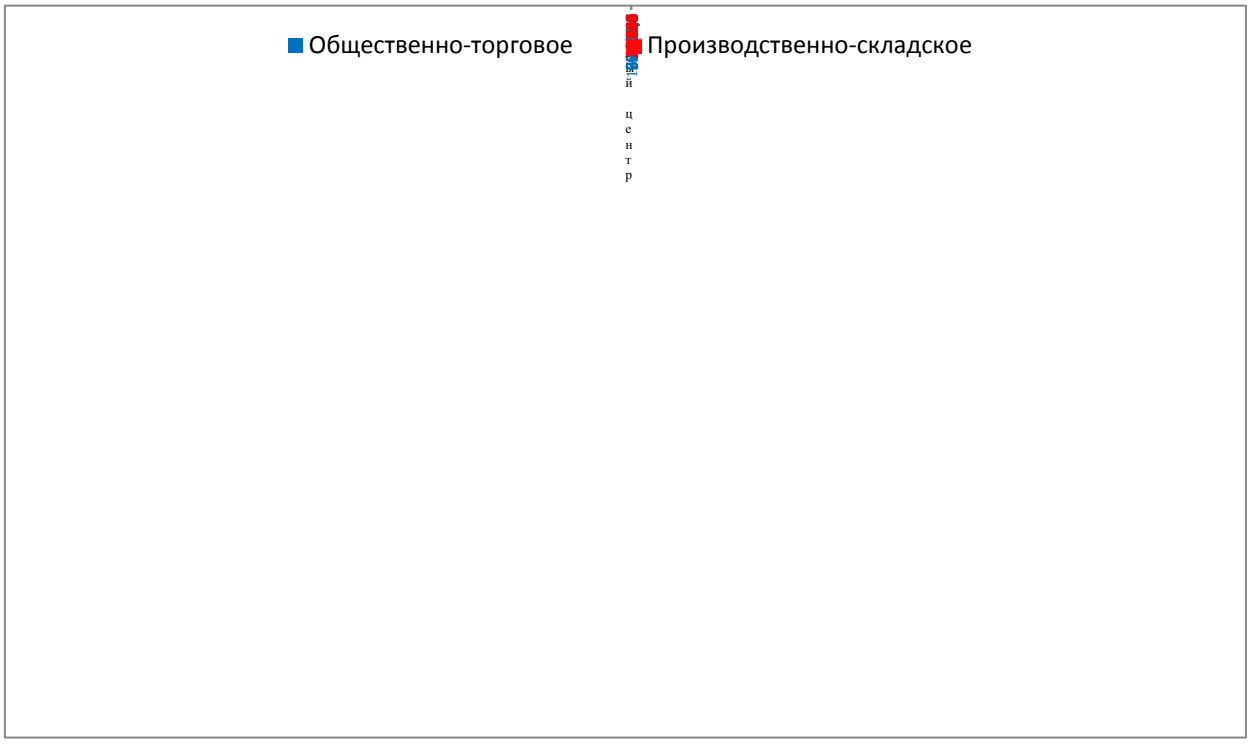


Диаграмма 40. Средние цены по двум видам, руб./кв.м



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

Таблица 14, руб./кв.м

№№	Дислокация	Среднее по всем объектам	По типу сделки		
			Сделки (С)	Несостоявшиеся аукционы (НА)	Оферты (О)
1	2	3	4	5	6
1	Город без пригородов, в т.ч.				
1.1.	Малый центр				
1.2.	Большой центр				
1.3.	Проспект				
1.4.	Комсомольская и Зорге				
1.5.	Зеленая Роща				
1.6.	Кузнецовский затон				
1.7.	Новостройка				
1.8.	Сипайлово				
1.9.	Черниковка				
1.10.	Инорс				
1.11.	Лихачевская промзона				
1.12.	Северная промзона				
1.13.	Шакша				
1.14.	Дема				
1.15.	Затон				
1.16.	Нижегородка				
2	Пригород				
3	ВСЕГО по городу и пригородам				
4	Разница (коэффициент)				

Как видно из таблицы выше, средняя цена сделки значительно ниже, чем средняя цена предложения (оферты): в среднем по городу на 0%. Примерно такое же соотношение

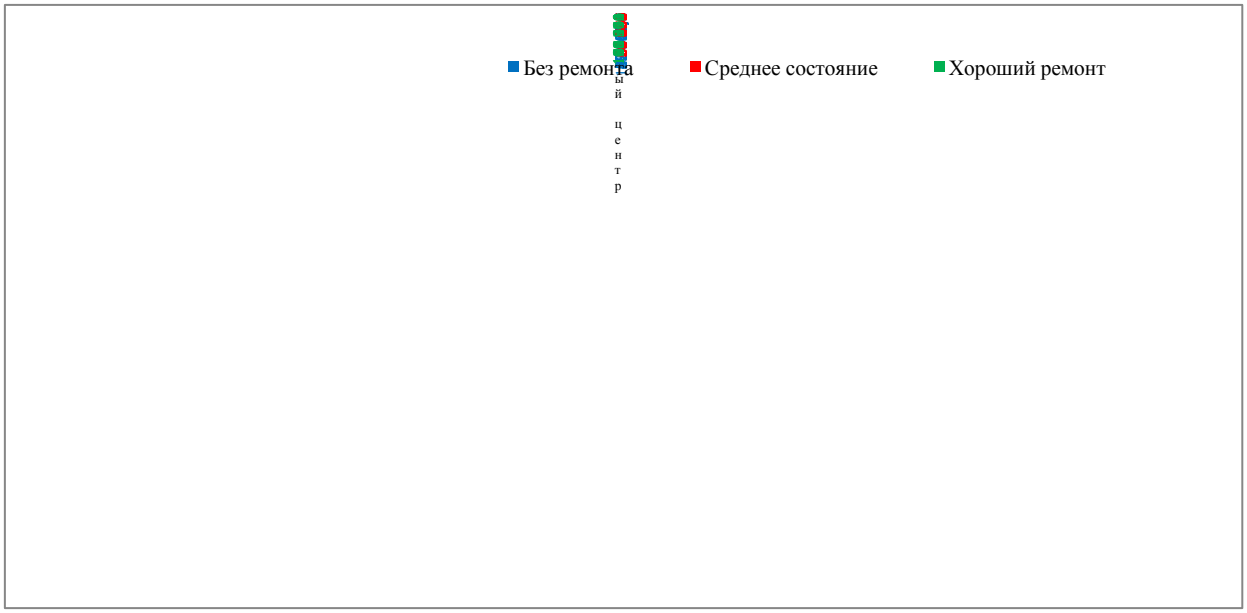
(по вектору) наблюдается по всем условным районам города. То есть в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу является значительной при очень широком диапазоне. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.4., подтверждает такой вывод.

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

Таблица 15, руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади			По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбина-ции	Без ре-монта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригородов, в т.ч.												
1.1.	Малый центр												
1.2.	Большой центр												
1.3.	Проспект												
1.4.	Комсомольская и Зорге												
1.5.	Зеленая Роща												
1.6.	Кузнецовский затон												
1.7.	Новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												

Диаграмма 41. Средние цены на общественно-торговую недвижимость в зависимости от технического состояния, руб./кв.м



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

Таблица 16, руб./кв.м

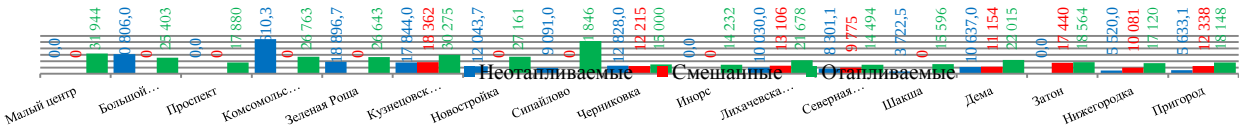
№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади				По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1	Выше 1 и Ком-бинации	Без ре-монта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Мень-ше 50 кв.м	От 50 до 100 кв.м	От 100 до 500 кв.м	Более 500 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Город без пригородов, в т.ч.													
1.1.	Малый центр													
1.2.	Большой центр													
1.3.	Проспект													
1.4.	Комсомоль-ская и Зорге													
1.5.	Зеленая Роща													
1.6.	Кузнецовский затон													
1.7.	Новостройка													
1.8.	Сипайлово													
1.9.	Черниковка													
1.10.	Инорс													
1.11.	Лихачевская промзона													
1.12.	Северная промзона													
1.13.	Шакша													
1.14.	Дема													
1.15.	Затон													
1.16.	Нижегородка													
2	Пригород													
3	ВСЕГО по городу и пригородам													

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

Таблица 17, руб./кв.м

№№	Дислокация	По назначению		По наличию отопления			По площади		
		П	ПО	Отапливае-мые	Смешанные	Неотаплива-емые	Меньше 500 кв.м	От 500 до 5000 кв.м	Больше 5000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Город без приго-родов, в т.ч.								
1.1.	Малый центр								
1.2.	Большой центр								
1.3.	Проспект								
1.4.	Комсомольская и Зорге								
1.5.	Зеленая Роща								
1.6.	Кузнецовский затон								
1.7.	Новостройка								
1.8.	Сипайлово								
1.9.	Черниковка								
1.10.	Инорс								
1.11.	Лихачевская промзона								
1.12.	Северная пром-зона								
1.13.	Шакша								
1.14.	Дема								
1.15.	Затон								
1.16.	Нижегородка								
2	Пригород								
3	ВСЕГО по городу и пригородам								

Диаграмма 42, руб./кв.м



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

Таблица 18

ВРМ и СК по объектам коммерческой недвижимости в г.Уфе

№ №	Адрес объекта	Условный район	Тип зд	Назна-чение	Пло-щадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижи-мость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммар-ные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капита-лизации (ЧОД/цен а)	Актуаль аль-ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Аксакова 95, 1 эт	Большой центр	осз	общ-торг											1 по-луг.2015
2	Валиди 64	Большой центр	осз	общ-торг											1 по-луг.2015
3	Гафури 54	Большой центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
4	Гоголя 23/1	Большой центр	осз	общ-торг											2 по-луг.2017
5	Коммунисти-ческая 80	Большой центр	бц	общ-торг											1 по-луг.2018
6	Коммунисти-ческая 92	Большой центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2018
7	Коммунисти-ческая 116	Большой центр	бц	общ-торг											1 по-луг.2018
8	Ленина 97	Большой центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
9	Ленина 99	Большой центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
10	Ленина 150/2	Большой центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
11	Маркса 3Б	Большой центр	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
12	Маркса 56	Большой центр	осз	общ-торг											1 по-луг.2018
13	Маркса 60/1	Большой центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
14	Пархоменко 156/3	Большой центр	бц	общ-торг											1 по-луг.2018
15	Пушкина 45/1	Большой центр	осз	общ-торг											2 по-луг.2018
16	Пушкина 69	Большой центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
17	Революцион-ная 70/1	Большой центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
18	Революцион-ная 70/1	Большой центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2016
19	Тендерная 16	Большой центр	осз	общ-торг											1 по-луг.2015
20	Чернышевско-го 28	Большой центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
21	Чернышевско-го 10а	Большой центр	пос	общ-торг											1 по-луг.2015

№ №	Адрес объекта	Условный район	Тип зд	Назна-чение	Пло-щадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижи-мость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммар-ные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капита-лизации (ЧОД/цен а)	Актуаль аль-ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
22	Достоевского 100	Малый центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
23	Коммунисти-ческая 54	Малый центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
24	Коммунисти-ческая 65	Малый центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
25	Крупской 4, цок	Малый центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
26	Революцион-ная 14	Малый центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
27	Чернышевско-го 104	Малый центр	жд	общ-торг											1 по-луг.2016
28	Якутова 12	Малый центр	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
29	Сафроновский проезд 53/2	Нижегородка	осз	произ-скл											1 по-луг.2015
30	Марата 53А	Нижегородка	осз	произ-скл											2 по-луг.2015
31	Амантая 7	Зеленая Роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
32	Бакалинская 7	Зеленая Роща	пос	общ-торг											1 по-луг.2017
33	Бакалинская 68/6	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
34	Батырская 4/2	Зеленая Роща	пос	общ-торг											1 по-луг.2017
35	Биишевой 7	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
36	Губайдуллина 19/2	Зеленая Роща	осз	общ-торг											2 по-луг.2015
37	Исмагилова 10, цок	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
38	Исмагилова 18	Зеленая Роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
39	Кавказская 6/12	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
40	Караидельская 6	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2019
41	Кувыкина 14/6	Зеленая роща	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
42	Кувыкина 14/6	Зеленая роща	пос	произ-скл											1 по-луг.2015
43	Кувыкина 16/4	Зеленая роща	пос	общ-торг											1 по-луг.2016
44	Менделеева 134 (Горбатова 2)	Зеленая роща	пос	общ-торг											1 по-луг.2017
45	Менделеева 112	Зеленая роща	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
46	Менделеева 134Б	Зеленая роща	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
47	Менделеева 153	Зеленая Роща	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
48	Менделеева 201	Зеленая Роща	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
49	Менделеева 201	Зеленая Роща	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
50	Менделеева 217А	Зеленая роща	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
51	Рабкоров 4/4	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
52	Рабкоров 4/4	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
53	Перовской 29, под	Зеленая роща	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
54	Перовской 48/1	Зеленая роща	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
55	Проспект Октября 1	Проспект	осз	общ-торг											3 по-луг.2015
56	Пр.Октября 52	Проспект	жд	общ-торг											1 по-луг.2019
57	Пр.Октября 127/1	Проспект	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
58	Проспект Октября 132/3	Проспект	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
59	Проспект Октября 135	Проспект	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
60	Чудинова 14, под	Проспект	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
61	Бессонова 5/1	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
62	Давлетшиной 18/1	Комсомоль-ская- Зорге	осз	общ-торг											2 по-луг.2015
63	Зорге 9/6	Комсомоль-ская- Зорге	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
64	Зорге 62	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
65	Зорге 65Б	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2017

№ №	Адрес объекта	Условный район	Тип зд	Назна-чение	Пло-щадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижи-мость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммар-ные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капита-лизации (ЧОД/цена)	Актуаль аль-ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
66	Зорге 70/2	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2016
67	Зорге 76	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											1 по-луг.2016
68	Комсомоль-ская 1/1	Комсомоль-ская- Зорге	бц	общ-торг											2 по-луг.2015
69	Комсомоль-ская 15	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											1 по-луг.2017
70	Комсомоль-ская 15	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											1 по-луг.2017
71	Комсомоль-ская 15	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
72	Комсомоль-ская 15	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
73	Комсомоль-ская 17/1	Комсомоль-ская- Зорге	пос	общ-торг											1 по-луг.2019
74	Комсомоль-ская 35	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
75	Комсомоль-ская 159/1	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
76	Луганская 6	Комсомоль-ская- Зорге	пос	общ-торг											1 по-луг.2016
77	Луганская 6	Комсомоль-ская- Зорге	пос	общ-торг											1 по-луг.2018
78	Макарова 14/2	Комсомоль-ская- Зорге	осз	общ-торг											1 по-луг.2015
79	Пр.С.Юлаева 59	Комсомоль-ская- Зорге	пос	общ-торг											2 по-луг.2018
80	Российская 45/1	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
81	Российская 94/3	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
82	Руставели 41	Комсомоль-ская- Зорге	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
83	Лесотехнику-ма 47	Новостройка	осз	общ-торг											1 по-луг.2015
84	Лесотехнику-ма 49/1	Новостройка	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
85	Ахметова 225	Затон	жд	общ-торг											1 по-луг.2016
86	Ахметова 298	Затон	жд	общ-торг											2 по-луг.2016
87	Бикбая 17	Сипайлово	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
88	Гагарина 44	Сипайлово	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
89	Королева 3а	Сипайлово	пос	общ-торг											1 по-луг.2018
90	Королева 14	Сипайлово	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
91	Королева 14	Сипайлово	тц	общ-торг											1 по-луг.2019
92	Жукова 5/2	Сипайлово	тц	общ-торг											2 по-луг.2017
93	Жукова 8	Сипайлово	жд	общ-торг											2 по-луг.2017
94	Индустриаль-ное шоссе 112/1 к14	Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	произ-скл											2 по-луг.2018
95	Индустриаль-ное шоссе 118	Лихачевская промзона - Трамвайная	осз	произ-скл											2 по-луг.2017
96	Новоженова 13, 2,3 эт	Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг											2 по-луг.2015
97	Инд шоссе 26	Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
98	Новоженова 92 (Жукова 51)	Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
99	С.Богородская 8	Лихачевская промзона - Трамвайная	осз	произ-скл											1 по-луг.2015
100	Вологодская 143	Черниковка	осз	общ-торг											2 по-луг.2015
101	Горького 76 (Ульяновых 52)	Черниковка	жд	общ-торг											2 по-луг.2016
102	Калинина 55	Черниковка	жд	общ-торг											1 по-луг.2017
103	Коммунаров 55	Черниковка	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
104	Мира 4, цок	Черниковка	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
105	Мира 16	Черниковка	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
106	Мира 16	Черниковка	жд	общ-торг											2 по-луг.2015

№ №	Адрес объекта	Условный район	Тип зд	Назна-чение	Пло-щадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижи-мость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммар-ные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капита-лизации (ЧОД/цен а)	Актуаль аль-ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
107	Нежинская 17	Черниковка	жд	общ-торг											1 по-луг.2015
108	Ульяновых 39	Черниковка	жд	общ-торг											2 по-луг.2015
109	Зелинского 15 (Неманская, Сахалинская 5)	Северная промзона	осз	произ-скл											1 по-луг.2016
110	Донского 5/8	Северная промзона	пос	общ-торг											1 по-луг.2015
111	Свободы 86,1	Северная промзона	осз	произ-скл											1 по-луг.2015
112	Таманская 32	Северная промзона	осз	произ-скл											2 по-луг.2016
113	Тимашевская 99Б	Северная промзона	осз	произ-скл											2 по-луг.2015
114	Юбилейная 3/1	Северная промзона	осз	произ-скл											1 по-луг.2015
115	Энергетиков 1 (Ново-Александров-ка)	Северная промзона	осз	произ-скл											1 по-луг.2015
116	Кирова (Шак-ша)	Шакша	осз	общ-торг											1 по-луг.2015
117	Гвардейская 41,1А	Шакша	пос	произ-скл											1 по-луг.2015
118	Гвардейская 57	Шакша	пос	произ-скл											1 по-луг.2019
119	Гвардейская 57 разные	Шакша	пос(осз)	произ-скл											2 по-луг.2015
120	Гвардейская 57 разные	Шакша	пос(осз)	произ-скл											2 по-луг.2017
121	Гвардейская 57 разные	Шакша	пос(осз)	произ-скл											2 по-луг.2017
122	Фурманова 83/2	Инорс	осз	произ-скл											1 по-луг.2015
123	Правды 47	Дема	осз	общ-торг											2 по-луг.2017
124	Чебоксарская 70	Дема	осз	произ-скл											1 по-луг.2015
125	Федоровка Галечная 16	Пригород	осз	общ-торг											2 по-луг.2017
126	Школьная 2/2 (Чесноковка)	Пригород	осз	общ-торг											1 по-луг.2015
127	Шмидтово Центральная 2В	Пригород	осз	общ-торг											2 по-луг.2015
128	СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ														
129	Среднее по городу														
130	Минимальное значение														
131	Максимальное значение														
132	Среднее по Общественно-торговым														
133	Минимальное значение														
134	Максимальное значение														
135	Среднее по Производ-ственно-складским														
136	Минимальное значение														
137	Максимальное значение														
138	Среднее по всем сегмен-там за 2015														
139	Среднее по всем сегмен-там за 2016														
140	Среднее по всем сегмен-там за 2017														
141	Среднее по всем сегмен-там за 2018														
142	Среднее по всем сегмен-там за 2019														

По приведенным данным какие-либо формальные зависимости, определяющие 1/ВРМ и СК (район города, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам

объектов наблюдается значительный разброс значений, определяемый готовностью части собственников для поддержания текущей ликвидности и уменьшения собственных затрат снизить ставки арендной платы, но не готовых окончательно избавляться от объектов по сопоставимо низким ценам (очень низкие величины 1/ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины 1/ВРМ и СК). Видимо эта группа собственников имеет очень низкие издержки по содержанию объектов недвижимости (в первую очередь налоги и коммунальные платежи) и ликвидность (свободные денежные средства), не требующую экстренной поддержки от сдачи объекта по низким ставкам.

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

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

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения Меньшей площади, руб./кв.м.	Цена предложения Большей площади, руб./кв.м.	Поправка МП/БП, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Бакалинская 31	Зеленая Роща	торговое					1 полуг.2018
2	Злобина 31	Зеленая Роща	Офис					2 полуг.2017
3	Кавказская 6/12	Зеленая Роща	Офис					1 полуг.2018
4	Кувыкина 41 (Д.Бульвар 30)	Зеленая Роща	торговое					1 полуг.2018
5	Менделеева 108	Зеленая Роща	офис					2 полуг.2017
6	Менделеева 134Б	Зеленая Роща	Офисно-торговое					2 полуг.2017
7	Лесной проезд 6/5	Новостройка	офис					1 полуг.2019
8	Менделеева 170	Новостройка	Офисно-торговое					2 полуг.2018
9	Менделеева 201	Новостройка	торговое					1 полуг.2018
10	Бессонова 21	Комсомольская- Зорге	Офисно-торговое					1 полуг.2019
11	Давлетшиной 7	Комсомольская- Зорге	офис					1 полуг.2018
12	Зорге 64	Комсомольская- Зорге	Офисно-торговое					2 полуг.2018
13	Новосибирская 2А	Комсомольская- Зорге	Универсальное (ПО)					1 полуг.2019
14	Пр. Салавата Юлаева 59	Комсомольская- Зорге	офис					2 полуг.2018
15	Коммунистическая 54	Малый центр	Офисно-торговое					1 полуг.2018
16	Маркса 20	Малый центр	офис					2 полуг.2017
17	Аксакова 2	Большой центр	Офисно-торговое					2 полуг.2017
18	Аксакова 2	Большой центр	Офисно-торговое					2 полуг.2017
19	Златоустовская 20/3	Большой центр	офис					1 полуг.2018
20	Коммунистическая 83	Большой центр	Офисно-торговое					1 полуг.2019
21	Ленина 156	Большой центр	офис					2 полуг.2017
22	Маркса 3Б	Большой центр	торговое					1 полуг.2019
23	Октябрьской революции 78	Большой центр	офис					2 полуг.2018
24	Октябрьской революции 78	Большой центр	офис					1 полуг.2018
25	Трамвайная 4А	Лихачевская промзона - Трамвайная	офис					1 полуг.2019
26	50-летия Октября 26	Проспект	Офисно-торговое					1 полуг.2019
27	Проспект Октября 37	Проспект	торговое					2 полуг.2018

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначе-ние	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения Мень-шей площади, руб./кв.м.	Цена предложе-ния Большей площади, руб./кв.м.	Поправка МП/БП, ко-эффициент	Актуаль-ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
28	Бикбая 17	Сипайлово	Офисно-торговое					2 полуг.2017
29	Гагарина, между жилыми домами 64 и 68	Сипайлово	Офисно-торговое					2 полуг.2017
30	Жукова 10	Сипайлово	торговое					2 полуг.2017
31	Жукова 29	Сипайлово	торговое					2 полуг.2018
32	Королева 14	Сипайлово	торговое					1 полуг.2019
33	Набережная реки Уфы 39/3	Сипайлово	торговое					2 полуг.2018
34	Набережная реки Уфы 39/3	Сипайлово	торговое					2 полуг.2017
35	Интернациональ-ная 99	Черниковка	Офисно-торговое					2 полуг.2017
36	Комарова 8	Черниковка	Офисно-торговое					2 полуг.2017
37	Мира 7	Черниковка	торговое					2 полуг.2017
38	Первомайская 70	Черниковка	торговое					2 полуг.2017
39	Фурманова 83/2	Инорс	производ-ственно-складское					1 полуг.2019
40	Зелинского 15 (Неманская, Са-халинская 5)	Северная промзона	производ-ственно-складское					2 полуг.2017
41	Зелинского 15 (Неманская, Са-халинская 5)	Северная промзона	производ-ственно-складское					2 полуг.2018
42	Свободы 88/1	Северная промзона	производ-ственно-складское					1 полуг.2019
43	Летчиков 4	Затон	Офисно-торговое					2 полуг.2017
44	Кусимова 19	Дема	Офисно-торговое					1 полуг.2019
45	Левитана 38/3	Дема	торговое					2 полуг.2017
46	Мин							
47	Макс							
48	Ср.арифметическое							

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

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

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

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

Таблица 20

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

№ №	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь помещения с ремонтом (ПР), кв.м.	Площадь помещения без ремонта-черновая отделка (ЧО), кв.м.	Цена предложения ПР, руб./кв.м.	Цена предложения ЧО, руб./кв.м.	Поправка ПР/ЧО, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Менделеева 225	Новостройка	офис						1 полуг.2017
2	Летчиков 9	Затон	Офисно-торговое						2 полуг.2018
3	Бакалинская 21	Зеленая Роща	Офисно-торговое						2 полуг.2017
4	Бакалинская 29	Зеленая Роща	торговое						2 полуг.2017
5	Биишевой 7 и Биишевой 7	Зеленая Роща	Офисно-торговое						2 полуг.2017
6	Менделеева 130	Зеленая Роща	офис						2 полуг.2018
7	Менделеева 150/6	Зеленая Роща	торговое						2 полуг.2017
8	Менделеева 150/6 и 150/7	Зеленая Роща	Офисно-торговое						2 полуг.2017
9	Коммунистическая 92	Большой центр	офис						1 полуг.2018
10	Новомостовая 22	Большой центр	офис						1 полуг.2019
10	Октябрьской революции 23/А	Большой центр	Офисно-торговое						2 полуг.2018
11	Пушкина 45/1 и 45/2	Большой центр	офис						2 полуг.2018
12	Верхнеторговая пл, 4	Малый центр	офис						1 полуг.2018
13	Зорге 33/1	Комсомольская-Зорге	Офисно-торговое						1 полуг.2018
14	Зорге 63/4	Комсомольская-Зорге	Офисно-торговое						1 полуг.2018
15	Зорге 65Б	Комсомольская-Зорге	Офисно-торговое						2 полуг.2017
16	Российская 25	Комсомольская-Зорге	Офисно-торговое						1 полуг.2018
17	Мин								
18	Макс								
19	Ср.арифметическое								

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

Таблица 21

№№	Адрес объекта	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения Неотапливаемого помещения (Х), руб./кв.м.	Цена предложения Отапливаемого помещения (О), руб./кв.м.	Поправка Х/О, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Гвардейская 41/2	производственно-складское					1 полуг.2015
2	Пархоменко 155/1	производственно-складское					2 полуг.2015
3	Лесотехникума 49	производственно-складское					2 полуг.2017
4	Бирский тракт 1 (район площадки Маслоблока НУНПЗ)	производственно-складское					1 полуг.2017

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

Таблица 22

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь Общ.торг (ОТ), кв.м.	Площадь Производств.-скл. (ПРЗ), кв.м.	Цена предложения ОТ, руб./кв.м.	Цена предложения ПРЗ, руб./кв.м.	Поправка ОТ/ПРЗ, коэффициент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Гвардейская 57	Шакша							1 полуг.2015
2	Гоголя 63/2	Большой центр							1 полуг.2015
3	50 лет СССР 39/1	Новостройка							2 полуг.2018
4	Лесотехникума 49	Новостройка							1 полуг.2018
5	Гурьевская 3а	Зеленая Роща							1 полуг.2015
6	Гурьевская 3а	Зеленая Роща							2 полуг.2018
7	Менделеева без адреса	Зеленая Роща							2 полуг.2015
8	Менделеева без адреса	Зеленая Роща							2 полуг.2015
9	Заводская 11/1	Комсомольская- Зорге							1 полуг.2018
10	Проспект Октября 91/3	Проспект							1 полуг.2018
11	Бирский тракт, 1,1 (район площадки Маслоблока НУНПЗ)	Северная промзона							2 полуг.2016
12	Донского 5/1	Северная промзона							2 полуг.2016
13	Деревенская переправа 15	Нижегородка							1 полуг.2015
14	Дмитриевка Рабочий пер 29	Пригород							2 полуг.2017
15	Миловка Кольцевая 7	Пригород							1 полуг.2017
16	Мин								
17	Макс								
18	Ср.арифметическое								

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

Таблица 23. 1,2 этаж/Подвал

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Под эт, кв.м.	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предложения Под эт, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Под, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Зорге 35	Комсомольская- Зорге						2 полуг.2017
2	Зорге 44 (PolPosition)	Комсомольская- Зорге						1 полуг.2015
3	Кирова 99/2	Комсомольская- Зорге						2 полуг.2016
4	Аксакова 7	Большой центр						2 полуг.2015
5	Чернышевского 82	Большой центр						1 полуг.2015
6	Пархоменко 156/3	Большой центр						1 полуг.2015
7	Революционная 66	Большой центр						2 полуг.2017
8	Свердлова 69	Большой центр						2 полуг.2017
9	Карима 41	Малый центр						1 полуг.2018
10	Менделеева 122	Зеленая Роща						2 полуг.2015
11	Караидельская 4/Караидельская 6	Зеленая Роща						2 полуг.2017
12	Кувыкина 14/6	Зеленая Роща						1 полуг.2015
13	Интернациональная 29	Черниковка						1 полуг.2018

№ №	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Под эт, кв.м.	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предложения Под эт, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Под, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
14	Кремлевская 57	Черниковка						2 полуг.2017
15	Нежинская 17	Черниковка						2 полуг.2016
16	Первомайская 44	Черниковка						2 полуг.2018
17	Трамвайная 2/4	Лихачевская промзона - Трамвайная						1 полуг.2015
18	Донского 5/8	Северная промзона						2 полуг.2018
19	Ульяновых 65	Северная промзона						2 полуг.2018
20	Мин							
21	Макс							
22	Ср.арифметическое							

Таблица 24. 1,2 этаж/Цоколь

№ №	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Цок эт, кв.м.	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предложения Цок эт, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Цок, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Зорге 62	Комсомольская- Зорге						1 полуг.2015
2	Комсомольская 159/1	Комсомольская- Зорге						2 полуг.2018
3	Ветошникова 131	Большой центр						1 полуг.2018
4	Достоевского 134	Большой центр						2 полуг.2016
5	Ибрагимова 88	Большой центр						2 полуг.2018
6	Ленина 95/Ленина 97	Большой центр						2 полуг.2018
7	Карла Маркса 3Б	Большой центр						1 полуг.2015
8	Новомостовая 22	Большой центр						2 полуг.2018
9	Октябрьской революции 48/1	Большой центр						2 полуг.2015
10	Чернышевского 28	Большой центр						1 полуг.2015
11	Чернышевского 7	Большой центр						1 полуг.2015
12	Достоевского 100, Достоевского 83	Малый центр						1 полуг.2015
13	Крупской 4	Большой центр						1 полуг.2017
14	Проспект Октября 46	Проспект						1 полуг.2015
15	Кувыкина 14/6	Зеленая Роща						1 полуг.2015
16	Кувыкина 14/6	Зеленая Роща						1 полуг.2018
17	Губайдуллина 19/6	Зеленая Роща						1 полуг.2015
18	Менделеева 137 (по 2ГИС - 139/1, по кка - 139)	Зеленая Роща						2 полуг.2016
19	Менделеева 171/3	Зеленая Роща						2 полуг.2017
20	Менделеева 217а	Новостройка						2 полуг.2017
21	Гагарина 48	Сипайлово						1 полуг.2017

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Цок эт, кв.м.	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предложения Цок эт, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Цок, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
22	Жукова 5/2	Сипайлово						1 полуг.2015
23	Королева 3	Сипайлово						1 полуг.2016
24	Набережная реки Уфы 39/3	Сипайлово						2 полуг.2017
25	Михайловка, Новоуфимская 1/1	Затон						1 полуг.2015
26	Машиностроителей 21/1	Черниковка						2 полуг.2017
27	Черниковская 51	Черниковка						1 полуг.2015
28	Кооперативная поляна, Сарапульская рядом с 60	Пригород						1 полуг.2018
29	Мин							
30	Макс							
31	Ср.арифметическое							

Таблица 25. 1,2 этаж/Этаж выше 2

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Эт выше 2, кв.м.	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предложения Эт выше 2, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Эт выше 2, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Маркса 3Б	Большой центр						2 полуг.2015
2	Валиди 64	Большой центр						1 полуг.2015
3	Пушкина 45/2	Большой центр						1 полуг.2018
4	Цюрупы 40	Большой центр						1 полуг.2016
5	Верхнеторговая пл, 4	Малый центр						1 полуг.2018
6	Караидельская 6	Зеленая Роща						2 полуг.2016
7	Кувыкина 14/6	Зеленая Роща						2 полуг.2015
8	Менделеева 21	Зеленая Роща						1 полуг.2017
9	Менделеева 25	Зеленая Роща						1 полуг.2018
10	Менделеева 130	Зеленая Роща						1 полуг.2015
11	Менделеева 130	Зеленая Роща						1 полуг.2017
12	Менделеева 132	Зеленая Роща						1 полуг.2016
13	Менделеева 134 к2	Зеленая Роща						1 полуг.2015
14	Менделеева 137 (по 2ГИС - 139/1, по кка - 139)	Зеленая Роща						2 полуг.2015
15	Российская 33/4	Комсомольская- Зорге						2 полуг.2018
16	Российская 33/4	Комсомольская- Зорге						1 полуг.2019
17	Жукова 29	Сипайлово						2 полуг.2018
18	Королева 14	Сипайлово						2 полуг.2016
19	Королева 14	Сипайлово						1 полуг.2016

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1,2 эт, кв.м.	Площадь Эт выше 2, кв.м.	Цена предложения 1,2 эт, руб./кв.м.	Цена предложения Эт выше 2, руб./кв.м.	Поправка 1,2эт/Эт выше 2, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
20	Набережная Уфы 69/2-69/3	Сипайлово						1 полуг.2019
21	Индустриальное шоссе 47	Лихачевская произона - Трамвайная						1 полуг.2019
22	Индустриальное шоссе 112/1 к14	Лихачевская произона - Трамвайная						1 полуг.2015
23	Новоженова 90/1	Лихачевская произона - Трамвайная						2 полуг.2015
24	Мин							
25	Макс							
26	Ср.арифметическое							

Таблица 26. 1 этаж/2 этаж

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь 1 эт, кв.м.	Площадь 2 эт, кв.м.	Цена предложения 1 эт, руб./кв.м.	Цена предложения 2 эт, руб./кв.м.	Поправка 1 эт/2 эт, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Герцена 1Д	Черниковка						1 полуг.2015
2	Достоевского 134	Большой центр						2 полуг.2018
3	Октябрьской революции 31Б (вставка между высотками 31А)	Большой центр						2 полуг.2018
4	Верхнеторговая пл, 4	Малый центр						2 полуг.2018
5	Пугачева 21/1	Кузнецовский затон						1 полуг.2017
6	Дмитриевка Южная 10	Пригород						1 полуг.2015
7	Зубово, Речная 2/1	Пригород						2 полуг.2018
8	Батырская 4/2	Зеленая Роща						1 полуг.2017
9	Злобина 4	Зеленая Роща						1 полуг.2018
10	Перовской 38	Зеленая Роща						1 полуг.2018
11	Менделеева 137 (по 2ГИС - 139/1, по кка - 139)	Зеленая Роща						2 полуг.2016
12	Рехмукова 5	Комсомольская- Зорге						1 полуг.2018
13	Мин							
14	Макс							
15	Ср.арифметическое							

Таблица 27. Цоколь/Подвал

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь Цок, кв.м.	Площадь Подв, кв.м.	Цена предложения Цок, руб./кв.м.	Цена предложения Подв, руб./кв.м.	Поправка Цок/Подв, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ураксина 3	Зеленая Роща						2 полуг.2017
2	Исмагилова 10	Зеленая Роща						2 полуг.2018
3	Крупской 4	Малый центр						2 полуг.2015
4	Калинина 19/Калинина 20	Черниковка						1 полуг.2018

Таблица 28. Этаж выше 2/Подвал

№ №	Адрес объекта	Условный рай-он	Площадь Эт выше 2, кв.м.	Площадь Подв, кв.м.	Цена предложе-ния Эт выше 2, руб./кв.м.	Цена предложе-ния Подв, руб./кв.м.	Поправка (Эт выше 2)/Подв, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	50 лет Октября 15	Большой центр						2 полуг.2017
2	Чернышевского 82	Большой центр						2 полуг.2017
3	Менделеева 130	Зеленая Роща						2 полуг.2017

Таблица 29. Этаж выше 2/ Цоколь

№ №	Адрес объекта	Условный район	Площадь Эт выше 2, кв.м.	Площадь Цок, кв.м.	Цена предло-жения Эт выше 2, руб./кв.м.	Цена предло-жения Цок, руб./кв.м.	Поправка (Эт выше 2)/Цок, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ибрагимова 57	Большой центр						2 полуг.2018
2	Ибрагимова 57	Большой центр						1 полуг.2019

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

Таблица 30

№ №	Адрес объекта	Условный район	Площадь на Кр линии (КЛ), кв.м.	Площадь не на Кр линии (НКЛ), кв.м.	Цена пред-ложения КЛ, руб./кв.м.	Цена пред-ложения НКЛ, руб./кв.м.	Поправка КЛ/НКЛ, коэффици-ент	Примечание	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Левитана 38 и 38/3	Дема							2 полуг.2015
2	Новомостовая 8	Большой центр							1 полуг.2017
3	Ленина 99	Малый центр							1 полуг.2015
4	Ленина 100	Малый центр							1 полуг.2015
5	Бакалинская 25	Зеленая Роща							2 полуг.2016
6	Менделеева 122	Зеленая Роща							2 полуг.2015
7	Перовской 50/3	Зеленая Роща							1 полуг.2017
8	Перовской 54	Зеленая Роща							1 полуг.2015
9	Перовской 54	Зеленая Роща							1 полуг.2015
10	Зорге 63/4	Комсомоль-ская- Зорге							2 полуг.2017
11	Макарова 22/1	Комсомоль-ская- Зорге							1 полуг.2017
12	Российская 25 (построенная часть)	Комсомоль-ская- Зорге							1 полуг.2015
13	Черниковская 51	Черниковка							1 полуг.2015
14	Мин								
15	Макс								
16	Ср.арифметическое								

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

Таблица 31

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь капит отапливаемого здания (КЗ), кв.м	Площадь неотапливаемого ангара (ННЗ), кв.м	Цена предложения КЗ, руб./кв.м	Цена предложения ННЗ, руб./кв.м	Поправка КЗ/ННЗ, коэффициент	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Пархоменко 155/1	Большой центр						

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

Таблица 32

№№	Адрес объекта	Условный район	Назначение	Площадь ОКС, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Цена предложения объекта с правом аренды ЗУ, руб.	Цена предложения объекта с правом аренды ЗУ, руб./кв.м ОКС	Цена предложения объекта с правом аренды ЗУ, руб./кв.м ЗУ	Цена предложения объекта с правом собственности на ЗУ, руб.	Цена предложения объекта с правом собственности на ЗУ, руб./кв.м ОКС	Цена предложения объекта с правом собственности на ЗУ, руб./кв.м ЗУ	Поправка ПА на ЗУ/ПС на ЗУ (по ОКС), коэффициент	Поправка ПА на ЗУ/ПС на ЗУ (по ЗУ), коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Таманская 32 (Тимашево)	Северная промзона	Производственно-складское										

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины соотношения «Помещение со стандартной высотой этажа»/ «Помещение с небольшой высотой этажа», полученной с рынка.

Таблица 33

№№	Адрес объекта	Условный район	Площадь высотой 2,5 м, кв.м.	Площадь высотой 2,05 м, кв.м.	Цена предложения высотой 2,5 м, руб./кв.м.	Цена предложения высотой 2,05 м, руб./кв.м.	Поправка 2,5м/2,05 м, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Губайдуллина 11	Зеленая Роща						2 полуг.2017

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

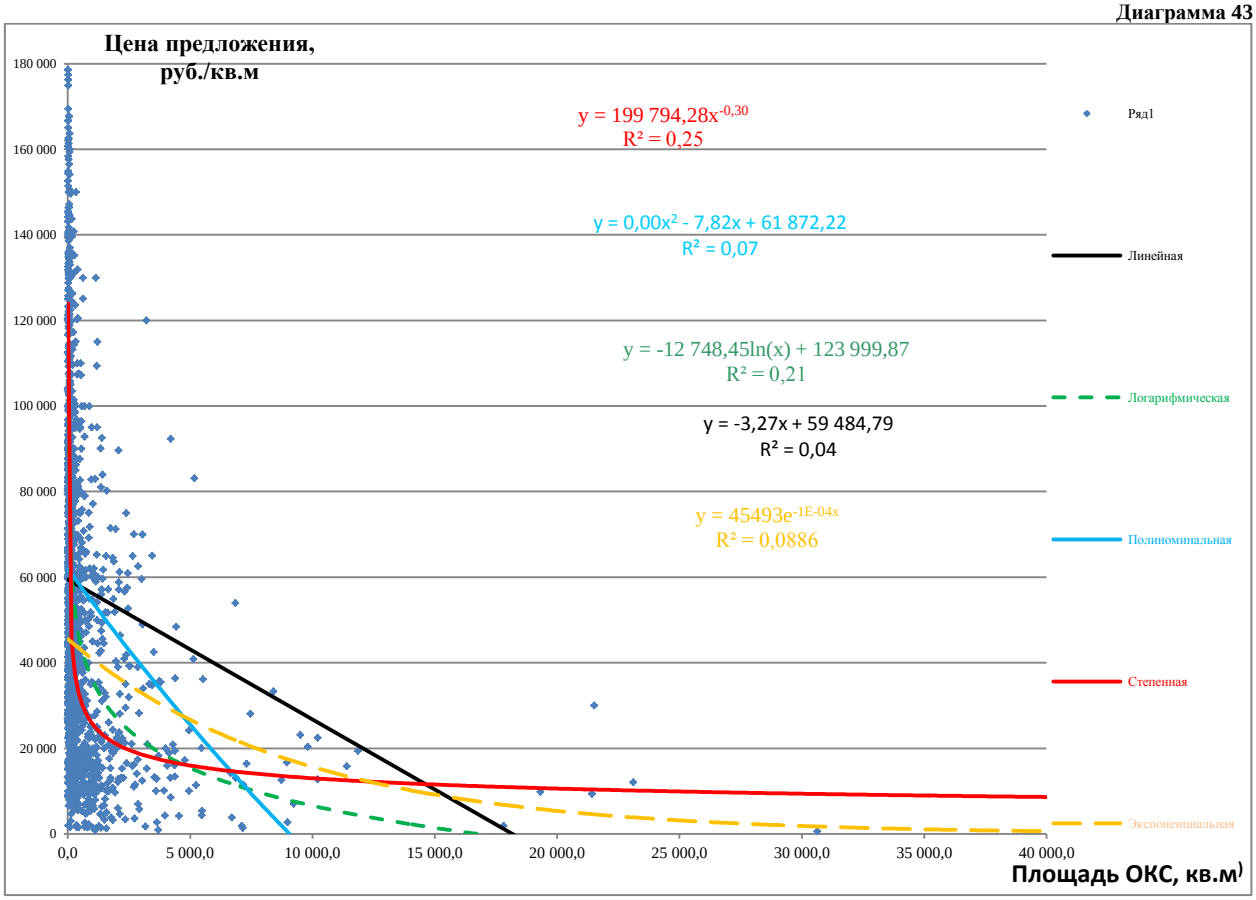
Таблица 34

№№	Адрес объекта	Назначение	Площадь ОКС, кв.м.	Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки (Несост.аукциона), руб./кв.м.	Поправка ПА/ПС, коэффициент	Актуальность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Бикбая 44	Общественно-торговое	313,1	57 490	42 000	1,369	Торги (несост) - 2018. Авито 2018 - 43,1 тыр/ кв. Авито 2019 - 57,5 тыр/кв.	
2	Блюхера 3/8	Общественно-торговое	122,2	52 000	34 096	1,525	2017-2018	Объект продавался с торгов в 2017. Вероятно им рассчитались с подрядчиком и продает он.
3	Высотная 14/2	Офисное	377,0	14 058	7 416	1,896	2017-2019	Торги: 03.17-03.19. Цена снижена с 8 до 2,8 млн.
4	Гоголя 59	Общественно-торговое	4 262,3	47 861	41 058	1,166	2017-2018	Инф о продаже косвенная
5	Гоголя 60к1	Офисное	243,1	52 982	32 883	1,611	Торги - 2018 - 2019. Авито - 2019	
6	Зорге 36	Общественно-торговое	288,4	100 555	45 238	2,223	Торги: 2018. Авито: 2018-2019	
7	Индустриальное шоссе 112/4	Производство	8 991,0	13 124	6 420	2,044	2016-2018	

№№	Адрес объекта	Назначение	Площадь ОКС, кв.м.	Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки (Несост.аукциона), руб./кв.м.	Поправка ПА/ПС, коэффициент	Актуальность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	Кирова 91	Общественно-торговое	249,5	45 090	33 890	1,330	Торги: 2018. Авито: 2018-2019	
9	Кислородная 7А	Производство	332,2	15 051	3 925	3,835	Торги: 2018. Авито: 2019	
10	Коммунистическая 128/4 стр.1	Офисное	364,9	95 917	20 389	4,704	Торги - 2018 - 2019. Авито - 2019	Формально на торгах была доля 1/2
11	Ленина 20/2	Офисное	680,1	42 980	33 098	1,299	2017-2018	
12	Луганская 2	Общественно-торговое	2 872,2	17 408	39 034	0,446	Авито - 2018. Торги - 2019.	На торгах цена снижена со 131 до 112 млн.
13	Маркса 62	Общественно-торговое	170,9	45 185	14 192	3,184	Торги - 2017 - 2019. Авито - 2019	На Авито цена снижена с 9,4 млн до 6,8 млн.
14	Менделеева 145	Офисное	241,0	50 622	31 032	1,631	2 018	Информации о результатах торгов не опубликована.
15	Менделеева 152/1	Офисное	146,6	47 749	20 207	2,363	2017-2018	
16	Новосибирская 2/2	Автосалон	3 749,3	35 740	20 751	1,722	Торги: 2018. Авито: 2018-2019	На авито цена повышена со 110 до 134 млн.
17	Октябрьской революции 78	Офисное	2 397,5	50 052	35 954	1,392	2 018	
18	Перовской 24А	Производство	573,8	16 382	6 971	2,350	Торги: 2018. Авито: 2018-2019	
19	Проспект Октября 4/3	Офисное	1 369,2	55 992	47 473	1,179	Авито: 2017-2019. Сделка - 2019	
20	Проспект Октября 132/3	Офисное	290,6	48 176	30 555	1,577	Торги: 2018-2019. Авито: 2018-2019	1.Разные объекты. Соседние помещ. 2.Торги: 16,9-7,6 млн. 3.Авито: 19-14 млн.
21	Российская 11	Общественно-торговое	239,1	40 464	45 950	0,881	Торги: 2018-2019. Авито: 2019	1.Торги не сост 4 раза. 2.Инф о продаже с торгов нет.
22	Салавата Юлаева пр., 3	Офисное	158,2	64 394	33 527	1,921	Торги: 2019. Авито: 2017-2019	
23	Сафроновский проезд 4	Офисное	1 553,0	27 848	27 848	1,000	2 018	Торги и Авито - одновременно.
24	Сельская Богородская 65	Автосалон	10 219,8	22 505	12 720	1,769	Торги: 2018-2019. Авито: 2018-2019	
25	Транспортная 42	Офисное	150,5	38 472	48 007	0,801	2 018	1.Видимо собственник параллельно с торгами пытается продать. Начинал с 70 тыр/кв.м. 2.Торги тоже не окончены.
26	Ульяновых 53	Общественно-торговое	431,9	30 563	36 599	0,835	2 018	1.На торгах не продалось. 2.банк продает сам ниже торгов.
27	Кооперативная поляна, Флотская 40	Гостиница	891,9	22 422	19 733	1,136	Торги - 2018. Авито: 2016-2019	1.Торги 2 2018 не сост. 2.Гна Авито цена: 28 и 30 и 20 млн

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

Диаграмма 43



3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ

ОПИСАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

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

Максимальное значение (4 балла) - несколько центральных наиболее дорогих улиц города: Пр.Октября, 50 лет Октября, Ленина (в центральной части), Цюрупы (в центральной части), К.Маркса(в центральной части), Коммунистическая (в центральной части), Пушкина (в центральной части), Чернышевского (в центральной части), Кирова (в центральной части), Достоевского (в центральной части), Первомайская (в центральной части), перекресток ул.Победы - ул.Кольцевая, иные локальные аналогичные места с аномально высоким трафиком. Минимальное (0,5 балла) - дальние пригороды за пределами населенных пунктов. (1 балл) - все окраинные удаленные улицы и совсем второстепенные проезды в удаленных местах, вся Северная промзона, все ближние пригороды и населенные пункты в пригородах. Все остальные улицы города - 2 балла. Объектам, расположенным в центральной (оживленной) части удаленных частей города, (например - площадь на пересечении ул.Рощинская - ул.Советская в Нагаево) добавляется 1 балл к среднему значению всей улицы (1+1=2 балла в вышеуказанном примере).

2. Тех.состояние - характеристика технического состояния объекта недвижимости по 5-балльной шкале. Все промышленные объекты в неудовлетворительном состоянии - 0,5 балла; промышленные объекты в удовлетворительном состоянии и общественно-торговые объекты с черновой отделкой – 1,0 балла; промышленные объекты в отличном состоянии с современным инженерным обеспечением или с очень высокой долей общественно-торговых площадей - 1,5 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением – 3,0 балла; Все остальные объекты – 2,0 балла.

3. ОБРД (да/нет) - фактор, характеризующий наличие в составе объекта оборудования или иных дополнительных улучшений, непосредственно не относящихся к объекту недвижимости, но повышающих его стоимость. Данный фактор учитывается в случае невозможности точной идентификации дополнительных улучшений, но при наличии прямого указания на их наличие. 2-х балльная шкала. Да – 2,50 балла, нет - 2,00 балла.

4. Капитальность (в, ср, н) - характеристика капитальности объекта недвижимости по 3-балльной шкале. Все деревянные объекты, со стенами из мелкоштучных материалов с низким качеством строительства – 1,0 балла. Здания с любыми стенами при наличии перекрытий из ж/б или конструкционной стали от 2-х этажей и выше – 2,0 балла. Все остальные объекты - 2,5 балла.

5. Тип сделки (с, о) – фактор учитывающий наличие скидки на торг в расчетной стоимости. «С» (сделка –скидка на торг уже учтена в модели) – 2 балла, «О» - (оферта – скидка на торг требует дополнительного учета) – 3 балла.

6. Входная группа (отдельный вход). Фактор, характеризующий наличие (отсутствие) у объекта отдельной входной группы (ОВГ). Да – 3,00 балла, нет – 2,00 балла. По всем отдельностоящим зданиям фактор по умолчанию равен «Да».

7. Удаленности от трех точечных центров. Наличие зависимости между ценой предложения объекта недвижимости и его удаленностью от: исторического центра города (Главпочтампт - ГП), географического центра города (Горсовет - ГЦ), дополнительного центра - Центральный рынок (ЦР) и комбинированными показателями удаленности от трех центров. Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

8. Удаленности от двух линейных центров. Первый центр - границы условного района - «Малый центр» (МЦ). Второй центр - красная линия Проспекта Октября от Центрального рынка (пересечение с Малым центром) до Бульвара Славы (Пр). Комбинированные показатели удаленности от двух центров. Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 1743 ОБЪЕКТА

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 выбранных моделей 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 местоположению - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге было выбрано 2 модели.

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -188093,7 -3138,6* «Ln(Удал от Пр Октября)» -3745,0* «Ln(Удал от МЦ)» + 5387,3 * «Красная линия» + 5481,6 * «Качество улицы» + 4555,4* «Площадь ОКС 5 баллов» + 4081,5 * «Назначение (п, по, о, т, от)» + 5206,3* «Тех.состояние» + 11822,8 * «Этаж» + 10235,2 * «Отдельный вход» + 33106,7* «ОБРД» + 25324,5 * «Капитальность (в, ср, н)», где:

-Цп - цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты - 1,11 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 1,37 балла; Специализированные офисные объекты – 4,11 балла; Специализированные торговые объекты – 4,02 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 6,43 балла.

-«Красная линия»: 1,05; 1,55 и 3,68 балла.

-«Качество улицы»:0,87; 1,18; 1,65; 4,64 балла.

- Площадь ОКС, 5 баллов. Площадь ОКС, сгруппированная дискретно по диапазонам: Меньше или равно 50 кв.м – 7,16 балла; от 50 до 100 кв.м – 4,60 балла; от 100 до 1000 кв.м – 1,96 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,33 балла; более 10000 кв.м – 1,25 балла

- Тех.состояние. 0,53; 1,08; 1,11; 1,84; 5,08 балла.

- Ln(Удал от МЦ) и Ln(Удал от Пр Октября)– натуральный логарифм удаленности.

- Этаж - характеристика этажа расположения объекта недвижимости, выраженная в баллах. Стандартные комбинации: подвал - 0,38; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 0,98; 1 этаж – 2,95; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации - 1,98 балла.

- ОБРД: Да – 2,50 балла, нет - 2,00 балла.

- Отдельный вход: Да - 3,00 балла, нет - 2,00 балла.

- Капитальность (в, ср, н): 0,99; 2,04; 2,50 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 -3383,7* «Ln(Удал от Пр Октября)» -3679,4* «Ln(Удал от МЦ)» + 4363,30 * «Красная линия»+ 5438,6 * «Качество улицы» - 6212,8 * «Ln(площадь ОКС)» + 3391,2 * «Назначение (п, по, о, т, от)» + 5035,3* «Тех. состояние» + 12530,7 * «Этаж» + 4068,3 * «Отдельный вход» + 6667,8* «ОБРД», где:

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты - 1,33 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 1,86 балла; Специализированные офисные объекты – 4,12 балла; Специализированные торговые объекты – 3,82 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 7,30 балла.

- Красная линия: 0,81; 1,76 и 4,50 балла.

- Качество улицы: 0,56; 0,75; 1,42; 4,31 балла.

- Тех.состояние. 0,52; 0,89; 1,20; 1,71; 4,94 балла.

- Этаж: подвал - 0,35; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 0,97; 1 этаж – 2,80; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 2,15 балла.

- ОБРД(да/нет). Да – 3,73 балла, нет – 0,91 балла.

- Отдельный вход. Да - 3,83 балла, нет – 1,41 балла.

РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ (401 ОБЪЕКТ)

В итоге было выбрано 2 модели.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -22768,2 +13757,8 * Капитальность - 4370,1 * Ln(площадь ОКС) + 2639,4* Назначение (п, по, о, т, от) + 10676,0 * Тех.состояние, баллов + 7116,4 * Качество улиц + 2687,0 * Красная линия - 4087,0 * Ln(Удаленность от МЦ) + 2421,6 * Ln(Площадь ЗУ), где:

- Капитальность (в, ср, н): 0,99; 2,05; 2,47 балла.
- Ln(Площадь ЗУ) - натуральный логарифм площади земельного участка под объектом.
- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты - 1,26 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 1,44 балла; Специализированные офисные объекты 4,14 балла; Специализированные торговые объекты – 3,83 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 6,31 балла.
- Красная линия: 1,02; 1,88 и 3,14 балла.
- Качество улицы: 0,61; 0,65; 1,74; 3,94 балла.
- Тех.состояние. 0,54; 0,82; 1,26; 2,24; 3,67 балла.

Модель №4 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 +5785,0* Капитальность - 4324,1 * Ln(площадь ОКС) + 1778,7 * Назначение (п, по, о, т, от) + 7161,1 * Тех.состояние, баллов + 5019,2 * Качество улиц + 1638,6 * Красная линия - 4183,7 * Ln(Удаленность от МЦ) + 2330,3 * Ln(Площадь ЗУ), где:

- Капитальность (в, ср, н): 0,20; 2,58; 3,52 балла.
- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты - 1,40 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 1,64 балла; Специализированные офисные объекты 5,63 балла; Специализированные торговые объекты – 5,26 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 8,81 балла.
- Красная линия: 0,64; 2,02 и 4,02 балла.
- Качество улицы: 0,46; 0,50; 2,02; 5,06 балла.
- Тех.состояние. 0,27; 0,69; 1,34; 2,80; 4,93 балла.

РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО СТРИТ-РИТЕЙЛ (893 ОБЪЕКТА)

В итоге было выбрано 3 модели.

Модель №5 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 + 5073,8* ОБРД + 12923,0 * Этаж+ 3153,9* Входная группа + 6286,4* Тех.состояние - 10850,2 * Ln(площадь ОКС) - 3729,1 * Ln(Удал от МЦ)-4556,8*Ln(Удал от Пр Октября)+ 8289,2* Качество улиц + 4426,5* Красная линия + 7767,9* Капитальность, где:

- Капитальность - 0,17; 2,64; 5,13 балла.
- Красная линия: 0,48; 1,91; 5,23 балла.
- Качество улицы: 0,54; 0,81; 2,04; 3,28 балла.
- Тех.состояние. 0,36; 1,00; 1,76; 1,95; 4,10 балла.
- Этаж: подвал - 0,27; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 0,92; 1 этаж - 2,89; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 2,63.
- ОБРД: Да – 4,43балла, нет – 0,07 балла.
- Входная группа: Да – 4,72 балла, нет – 0,44 балла.

Модель №6 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -201039,6 + 44290,4* ОБРД + 14745,5 * Этаж+ 11418,2* Входная группа + 6473,0* Тех.состояние - 10432,2 * Ln(площадь ОКС) - 3235,3 * Ln(Удал от МЦ)-

4129,5*Ln(Удал от Пр Октября)+ 13004,4* Качество улиц + 8678,1* Красная линия + 14659,7* Капитальность + 10751,8* Назначение (т, от), где:

- Капитальность - 0,81; 2,39; 3,78 балла.
- Красная линия: 0,98; 1,81; 3,62 балла.
- Качество улицы: 1,54; 1,81; 2,04; 3,28 балла.
- Тех.состояние. 0,40; 0,99; 1,85; 2,00; 3,93 балла.
- Этаж: подвал - 0,42; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 0,98; 1 этаж - 2,74; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 2,46.
- ОБРД: Да – 2,50 балла, нет – 2,00 балла.
- Входная группа: Да – 3,02 балла, нет – 2,00 балла.
- Назначение. Все специализированные торговые объекты – 4,00балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 5,00 балла.

Модель №7 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -301369,8 + 40306,6* ОБРД + 12991,9 * Этаж+ 13802,3* Входная группа + 7996,4* Тех.состояние + 16278,5* Площадь ОКС, 5 баллов - 3274,2* Ln(Удал от МЦ)- 3839,0*Ln(Удал от Пр Октября)+ 9140,5* Качество улиц + 8920,5* Красная линия + 14477,1* Капитальность + 11247,9* Назначение (т, от), где:

- Назначение. Все специализированные торговые объекты – 4,00 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 5,00 балла.
- Красная линия: 1,02; 1,73 и 3,45 балла.
- Качество улицы: 1,49; 1,54; 2,07; 3,86 балла.
- Тех.состояние. 0,46; 1,11; 1,52; 1,86; 3,74 балла.
- Этаж: подвал - 0,45; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 0,93; 1 этаж - 2,86; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 2,16.
- ОБРД: Да – 2,50 балла, нет – 2,00 балла.
- Входная группа: Да – 3,00 балла, нет – 2,00 балла.
- Капитальность (в, ср, н): 0,85; 2,31; 3,68 балла.
- Площадь ОКС, 5 баллов: Меньше или равно 50 кв.м – 5,25 балла; от 50 до 100 кв.м – 3,86 балла; от 100 до 1000 кв.м – 3,13 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 2,56 балла; более 10000 кв.м – 0,82 балла

ВЫВОДЫ ПО МОДЕЛЯМ

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

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

2.Качественные факторы, описывающие местоположение объекта (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии, Качество улицы и т.д.

3.Количественные факторы, описывающие местоположение объекта (общегородское): Удаленность от различных центров, Линейные удаленности, Комбинированные показатели удаленности, Условный район расположения.

[15] По отдельностоящим зданиям

4.Качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: Капитальность здания, техническое состояние улучшений; назначение объекта, этаж, наличие отдельного входа и т.д.

Данный вывод вполне подтверждается информацией, приведенной в разделах 3.2 и 3.3.4.

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

На менее развитом рынке (пригороды) с меньшим числом объектов, большим территориальным разбросом, неоднородностью и низкой 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 по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости в г.Уфе и пригородах

3.3.3.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

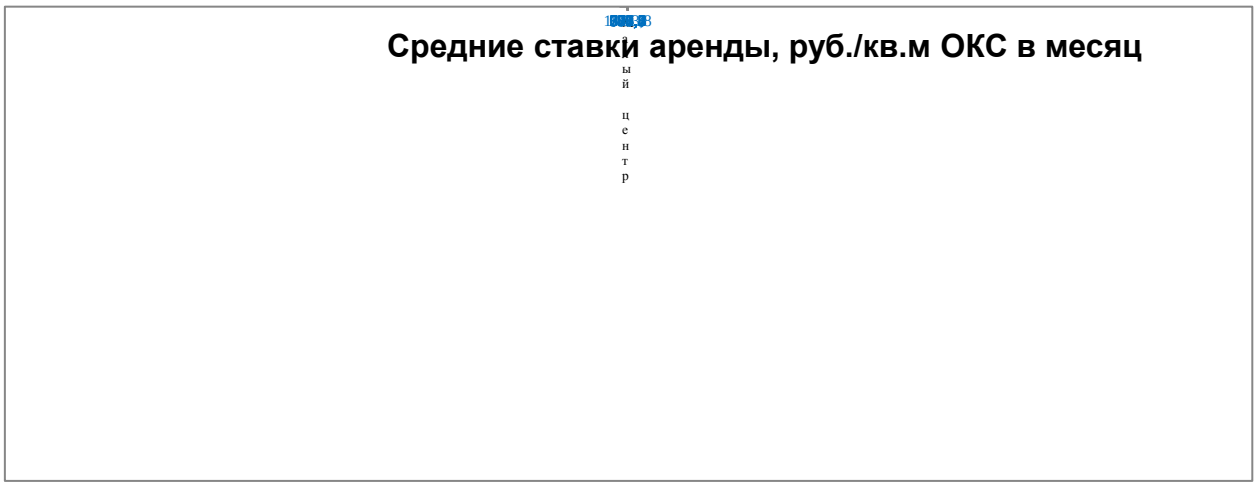
Результаты анализа цен предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости в г.Уфе приведен в таблице и на диаграмме ниже.

Таблица 35

Количественные характеристики рынка аренды коммерческой недвижимости

№№	Дислокация	Всего по городу, шт.	По площади, шт.			По возможному назначению, шт.				
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Больше 1000 кв.м	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Город без пригородов, в т.ч.									
1.1.	Малый центр									
1.2.	Большой центр									
1.3.	Проспект									
1.4.	Комсомольская-Зорге									
1.5.	Зеленая Роща									
1.6.	Кузнецовский затон									
1.7.	новостройка									
1.8.	Сипайлово									
1.9.	Черниковка									
1.10.	Инорс									
1.11.	Лихачевская промзона - Трамвайная									
1.12.	Северная промзона									
1.13.	Шакша									
1.14.	Дема									
1.15.	Затон									
1.16.	Нижегородка									
2	Пригород									
3	ВСЕГО по городу и пригородам									

Диаграмма 44



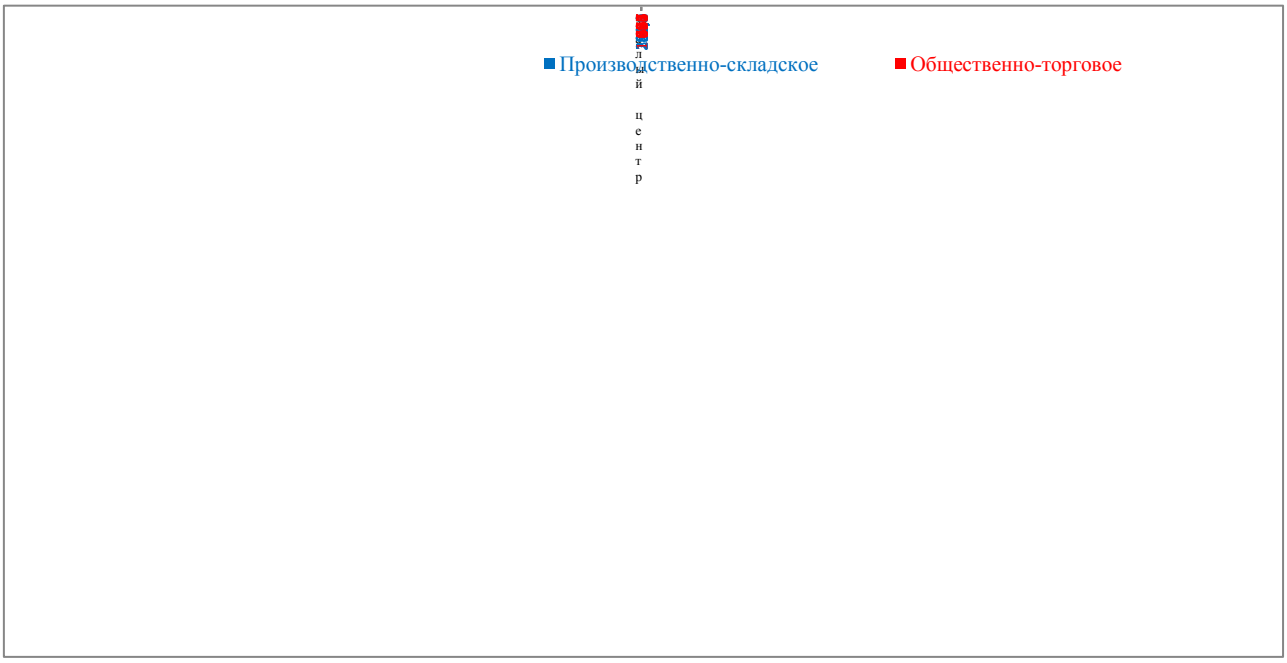
Период экспозиции по предложениям рынка аренды не анализировался в связи с тем, что данный сегмент более изменчив.

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

Таблица 36, Руб./кв.м

№№	Дислокация	Всего по городу	По возможному назначению (2 вида)						По возможному назначению (5 видов)				
			Производственно-складское			Общественно-торговое			Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
			Мин	Сред	Макс	Мин	Сред	Макс	Среднее				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригородов, в т.ч.												
1.1.	Малый центр												
1.2.	Большой центр												
1.3.	Проспект												
1.4.	Комсомольская- Зорге												
1.5.	Зеленая Роща												
1.6.	Кузнецовский затон												
1.7.	новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская промзона - Трамвайная												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												
4	Ср.взвешенное												

Диаграмма 45, Руб./кв.м



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

Таблица 37, Руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади			По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбина-ции	Без ре-монта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригоро-дов, в т.ч.												
1.1.	Малый центр												
1.2.	Большой центр												
1.3.	Проспект												
1.4.	Комсомольская-Зорге												
1.5.	Зеленая Роща												
1.6.	Кузнецовский затон												
1.7.	Новостройка												
1.8.	Сипайлово												
1.9.	Черниковка												
1.10.	Инорс												
1.11.	Лихачевская пром-зона - Трамвайная												
1.12.	Северная промзона												
1.13.	Шакша												
1.14.	Дема												
1.15.	Затон												
1.16.	Нижегородка												
2	Пригород												
3	ВСЕГО по городу и пригородам												

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

Таблица 38, руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади				По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1	Выше 1 и Ком-бинации	Без ремон-та	Среднее состояние	Хороший ремонт	Мень-ше 50 кв.м	От 50 до 100 кв.м	От 100 до 500 кв.м	Более 500 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Город без пригородов, в т.ч.													
1.1.	Малый центр													
1.2.	Большой центр													
1.3.	Проспект													
1.4.	Комсомоль-ская и Зорге													
1.5.	Зеленая Роща													
1.6.	Кузнецов-ский затон													
1.7.	Новостройка													
1.8.	Сипайлово													
1.9.	Черниковка													
1.10.	Инорс													
1.11.	Лихачевская промзона													
1.12.	Северная промзона													
1.13.	Шакша													
1.14.	Дема													
1.15.	Затон													
1.16.	Нижегородка													
2	Пригород													
3	ВСЕГО по городу и пригородам													

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

Таблица 39, Руб./кв.м

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

Диаграмма 46, Руб./кв.м

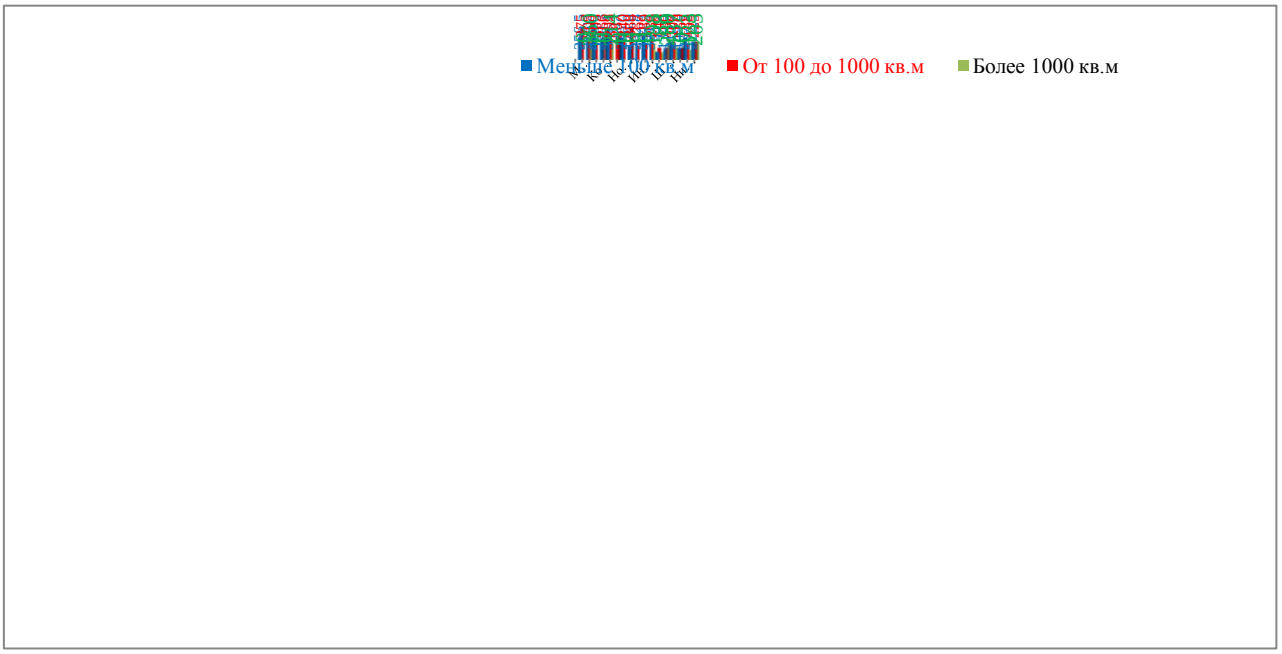
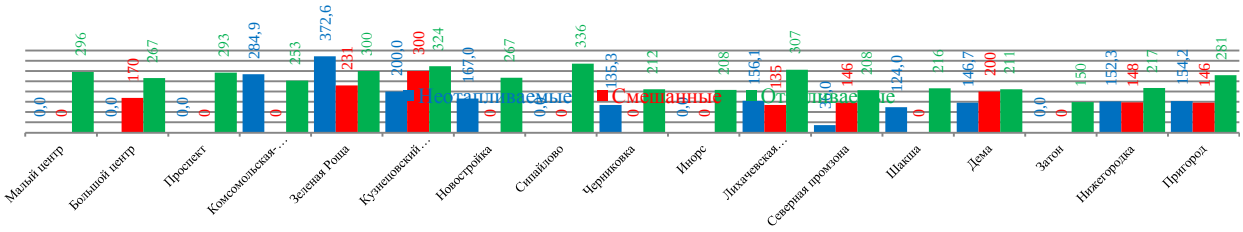


Диаграмма 47, руб./кв.м



3.3.3.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТАВКИ АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ

РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 1788 ОБЪЕКТОВ

Вся общая информация по моделям и описание ценообразующих факторов приведены в разделе3.3.2.2. настоящего обзора.

В итоге было выбрано 2 модели.

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0+ 76,1* «Этаж» - 98,1* «Ln(площадь ОКС)» + 66,7* «Назначение (п, по, о, т, от)» - 6,7* «Удал от МЦ, км» + 100,5* «Комбинир (Кр лин+Кач улиц)» + 41,6 * «Входная группа», где:

- Комбинир (Кр лин+Кач улиц): Удаленность от красной линии: 1,22; 1,37 и 2,45 балла; Качество улицы: 0,50; 0,76; 1,32; 5,81 балла.

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты – 0,95 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 1,55 балла; Специализированные офисные объекты – 4,11 балла; Специализированные торговые объекты – 7,21 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 6,91 балла.

- Этаж: подвал - 0,51; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 2,65; 1 этаж – 5,02; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 3,56.

- Входная группа. «Да» - 3,56, «нет» – 1,58.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0+ 34,4 * «Тип сделки» + 54,3* «Этаж» - 89,2* «Ln(площадь ОКС)» + 73,3* «Назначение (п, по, о, т, от)» - 7,3* «Удал от МЦ, км» + 75,7* «Комбинир (Кр лин+Кач улиц)», где:

- Комбинир (Кр лин+Кач улиц): Удаленность от красной линии: 1,07; 1,29 и 2,95 балла; Качество улицы: 0,50; 0,81; 1,49; 7,01 балла.

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты – 0,64 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 1,83 балла; Специализированные офисные объекты – 3,73 балла; Специализированные торговые объекты – 8,41 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 6,18 балла.

- Этаж: подвал - 0,47; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 3,08; 1 этаж – 6,54; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 3,41.

-Тип сделки: «С» – 1,56 балла, «О» – 5,51 балла.

РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 1727 ОБЪЕКТОВ

В итоге была выбрана 1 модель.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 + 59,8 * «Входная группа» - 100,9* «Ln(площадь ОКС)» + 111,2* «Назначение (п, по, о, т, от)» + 68,6* «Этаж» - 36,7* «Комбинир.удаленность Ln 2 центра» + 93,9 * «Комбинир (Кр лин+Кач улиц)», где:

- Комбинир (Кр лин+Кач улиц): Удаленность от красной линии: 1,24; 1,49 и 2,75 балла; Качество улицы: 0,50; 0,91; 1,24; 5,45 балла.

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты – 0,98 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 1,59 балла; Специализированные офисные объекты – 3,21 балла; Специализированные торговые объекты – 7,92 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 4,75 балла.

- Этаж: подвал - 0,50; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 2,10; 1 этаж – 5,06; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 3,92.

- Входная группа. «Да» - 3,39, «нет» – 1,72.

- Комбинир.удаленность Ln 2 центра - натуральный логарифм суммарной удаленности от Главпочтампта (ГП) и Горсовета (ГЦ)

ВЫВОДЫ ПО МОДЕЛЯМ

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

1.Количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях (ОПУ); этаж; и т.д.

2.Качественные факторы, описывающие местоположение объекта (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии.

3.Количественные факторы, описывающие местоположение объекта (общегородское): Удаленность от Исторического центра, Удаленность от Географического центра, Удаленность от Малого центра, Удаленность от Проспекта Октября, Комбинированные показатели удаленности.

4.Качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д.

Данный вывод вполне подтверждается ретроспективной информацией, приведенной в разделах 3.2 и 3.3.4.

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

На менее развитом рынке (пригороды) с меньшим числом объектов, большим территориальным разбросом, неоднородностью и низкой плотностью застройки влияние каждого фактора в значительной степени нивелируется субъективной, зачастую неадекватной оценкой рынка собственником (продавцом).

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

Таблица 40.Выдержки из комплексного опроса в части, относящейся к недвижимости в г.Уфе и пригородах

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	ОПРОС 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
	г.Уфа	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
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
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X	X	X

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

№ №	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
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
8	Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям с очень хорошим ремонтом /просто нормальный ремонт /без ремонта (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания - АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания - ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						
10	Информация об экспертах (аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						
	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 40. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Незначительный фрагментарный периодический рост в 2016-2019 г.г. объясняется несколькими причинами:

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

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

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

-наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо завышенная цена предложения или цена не обновляется много лет. Доля таких объявлений является значительной.

-попыткой применения реальными продавцами различных «технологичеких приемов», которые по их мнению могут ускорить продажу объекта. Одним из элементов таких технологий является повышение цены предложения для последующего торга. По телефону (в месенджере Авито) такие «технологи», как правило, сразу же называют более низкую цену. Но в рамках обзора невозможно обзвонить несколько тысяч объявлений. По этой причине часть объявлений с повышенной ценой остается в обзоре.

-появлением новых объектов, собственники которых в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

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

Продолжительный и значительный рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста цен предложения.

В любом случае средний уровень цен предложения в середине 2019г. является одним из самых низких за весь проанализированный период.

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

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

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

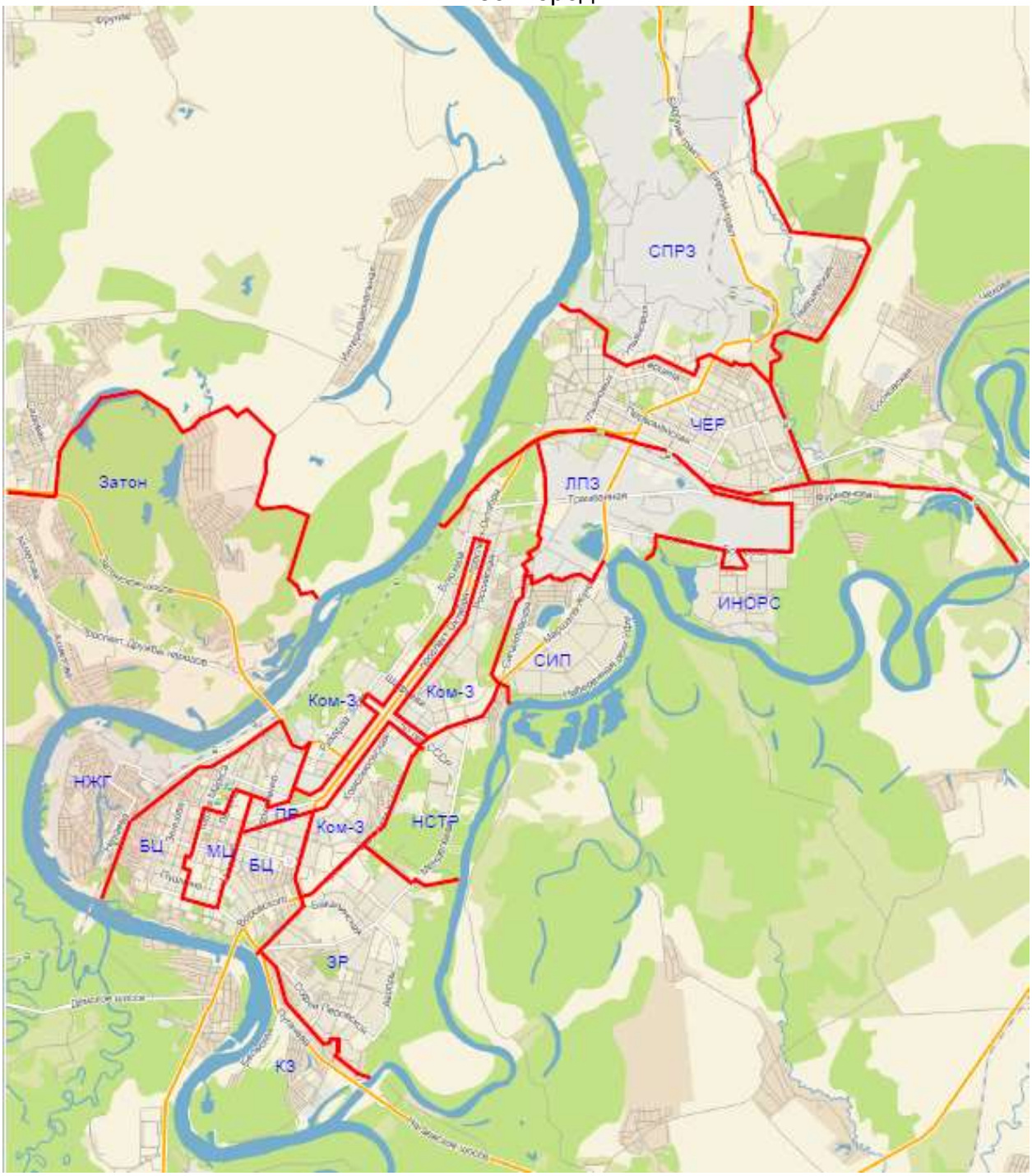
Обзор иных рынков

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

5.ПРИЛОЖЕНИЯ

5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ

1.Весь город



2.Центр

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

3.Средняя часть - юг

4.Средняя часть - север

5.Кузнецовский затон, Зеленая Роща

6.Лихачевская промзона, Черниковка

7.Черниковка, Северная промзона

8.Северная промзона

9.Инорс

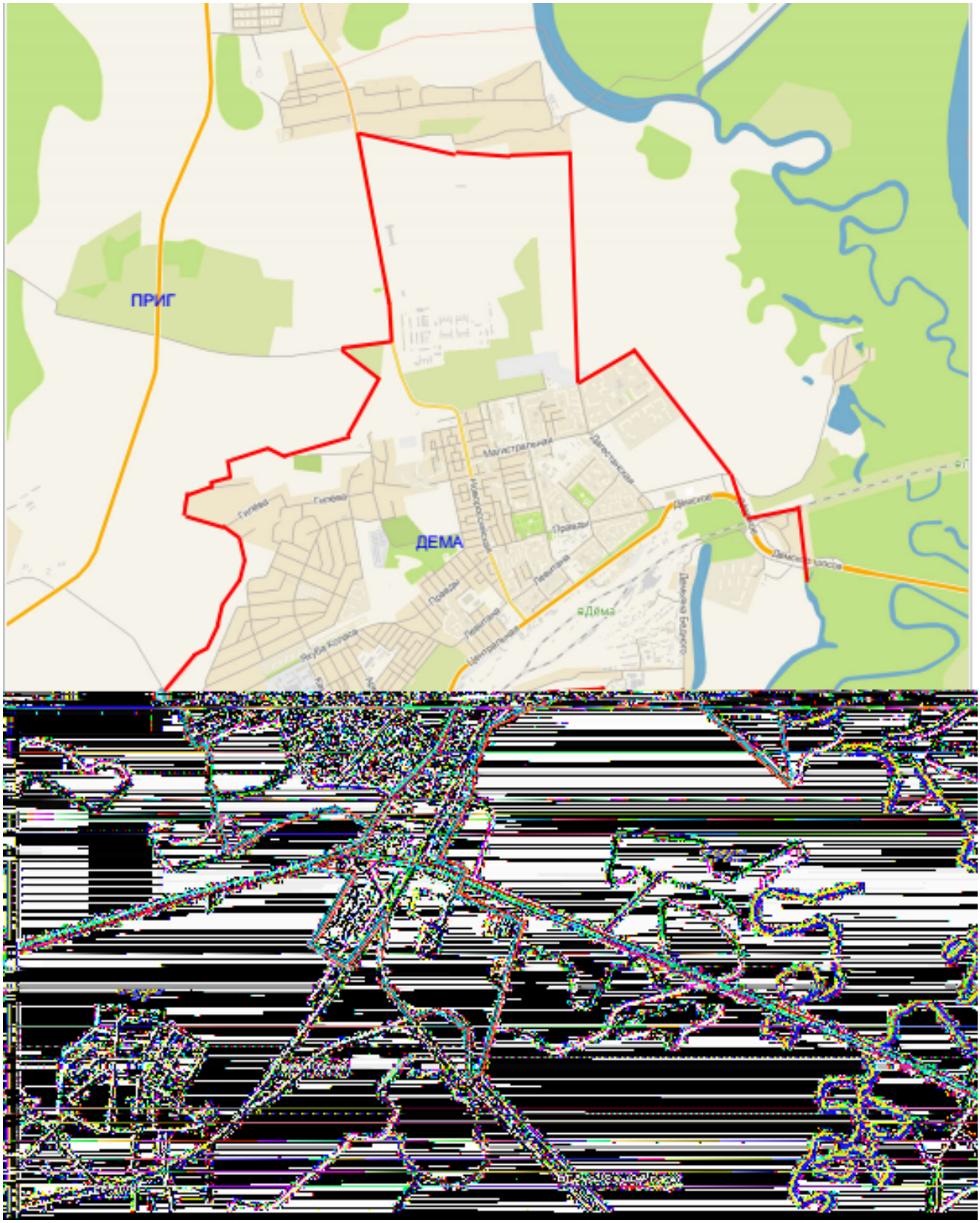
ПРИГ
ПРИГ
ЧЕР
ИНОРС
ППЗ
СИП
Вологодская
Бульвар Тухвата Янаби
Трамвайная
Индустриальное шоссе
Набережная реки Уфы
Седова

10.Шакша

ПРИГ
ПРИГ
ИНОРС
снт "Правая Уфимка"
снт "Локомотив-61"
сно "Шакша"
ст ОАО УМПО №40
снт "Протезник"
снт "Локомотив-63"
снт "Локомотив-63а"
снт "Керамика 3"
снт "Восход-3"
ПРИГ
"Энергетик"
ШАКША
Шакша"
ПРИГ

11.Затон

12.Дема



5.2.ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ

1.Малый центр. Сокращенное наименование – МЦ.

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

Детальное описание.

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

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

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

Гоголя от Свердлова до Коммунистическая. Только четная сторона.

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

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

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

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

Краснодонская от Ленина до Цюрупы. Только четная сторона.

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

2.Большой центр. Сокращенное наименование – БЦ.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.Проспект. Сокращенное наименование – ПР.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Детальное описание.

Верхняя (северо-западная) часть.

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

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

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

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

Нижняя (южная) часть

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

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

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

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

Средняя (юго-восточная) часть.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.Новостройка. Сокращенное наименование – НСТР.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.Зеленая Роща. Сокращенное наименование – ЗР.

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

Детальное описание.

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

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

Вдоль пр. С.Юлаева от Бакалинская до С.Агиша. Четная сторона.

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

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

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

Берег р.Уфы от воображаемой точки пересечения с проездом от Менделеева, проходящим севернее ВДНХ ЭКСПО до начала Пугачева (на карте правее дома 4а).

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

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

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

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

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

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

7.Кузнецовский затон. Сокращенное наименование – КЗ

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

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

8.Нижегородкка. Сокращенное наименование – НЖГ

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

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

9.Сипайлово. Сокращенное наименование – СИП

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

От границы Непейцевского дендропарка вдоль ул.А.Макарова и далее вдоль проезда в створе А.Макарова до пересечения с воображаемой линией, являющейся продолже-

нием проезда в створе ул.А.Макарова. Ориентир дом 2/4 по ул.Цветочная.. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.Инорс. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

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

С.Богородская от проезда, ведущего к развлекательному комплексу «Райский берег» до Берега протоки от озера Теплое до С.Богородская (западнее д.6 по карте 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.Черниковка. Сокращенное наименование – ЧЕР.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.Северная промышленная зона. Сокращенное наименование – СПРЗ.

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и описанием границ условного района Черниковка.

14.Дема. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.Затон. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и общим описанием границ.

16.Шакша. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ.

В соответствии с картой.

17.Пригород. Сокращенное наименование – ПРИГ.

Общее описание границ.

В соответствии с картой и описанием границ прилегающих районов.

5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ВСЕ ОБЪЕКТЫ - 1743 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 41. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8399							
R-квадрат	0,7055							
Нормированный R-квадрат	0,7036							
Стандартная ошибка	22270,5							
Наблюдения	1743							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	Значимость F			
Регрессия	11	2,05622E+12	1,86929E+11	376,89	0			
Остаток	1731	8,58534E+11	495975474,1					
Итого	1742	2,91475E+12						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-188 093,7	11822,53	-15,910	0,000000	-211281,6	-164905,7	-211281,6	-164905,7
Ln(Удал от Пр Октября)	-3 138,6	464,07	-6,763	0,000000	-4048,8	-2228,5	-4048,8	-2228,5
Ln(Удал от МЦ)	-3 745,0	366,73	-10,212	0,000000	-4464,3	-3025,7	-4464,3	-3025,7
Красная линия, 3 балла	5 387,3	542,97	9,922	0,000000	4322,4	6452,2	4322,4	6452,2
Качество улиц, 3 балла	5 481,6	655,06	8,368	0,000000	4196,8	6766,4	4196,8	6766,4
Площадь 5 баллов	4 555,4	296,15	15,382	0,000000	3974,5	5136,2	3974,5	5136,2
Назначение (п, по, о, т, от)	4 081,5	333,42	12,241	0,000000	3427,5	4735,4	3427,5	4735,4
Тех.состояние, баллов	5 206,3	487,15	10,687	0,000000	4250,8	6161,7	4250,8	6161,7
Этаж, 4 балла (1)	11 822,8	724,61	16,316	0,000000	10401,6	13244,0	10401,6	13244,0
Отдельный вход	10 235,2	1278,81	8,004	0,000000	7727,0	12743,4	7727,0	12743,4
ОБРД	33 106,7	3070,85	10,781	0,000000	27083,8	39129,7	27083,8	39129,7
Капитальность (в, ср, н)	25 324,5	4091,18	6,190	0,000000	17300,3	33348,7	17300,3	33348,7

Таблица 42. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,9458							
R-квадрат	0,8946							
Нормированный R-квадрат	0,8935							
Стандартная ошибка	22805,2							
Наблюдения	1743							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	Значимость F			
Регрессия	10	7,64896E+12	7,64896E+11	1470,74	0			
Остаток	1733	9,01293E+11	520076584,8					
Итого	1743	8,55026E+12						
	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
Ln(Удал от Пр Октября)	-3 383,7	466,30	-7,257	0,000000	-4298,3	-2469,2	-4298,3	-2469,2
Ln(Удал от МЦ)	-3 679,4	371,04	-9,916	0,000000	-4407,1	-2951,6	-4407,1	-2951,6
Красная линия, 3 балла	4 363,3	418,44	10,428	0,000000	3542,6	5184,0	3542,6	5184,0
Качество улиц, 3 балла	5 438,6	655,36	8,299	0,000000	4153,3	6724,0	4153,3	6724,0
Ln(площадь ОКС)	-6 212,8	321,56	-19,321	0,000000	-6843,5	-5582,2	-6843,5	-5582,2
Назначение (п, по, о, т, от)	3 391,2	275,77	12,297	0,000000	2850,3	3932,1	2850,3	3932,1
Тех.состояние, баллов	5 035,3	495,49	10,162	0,000000	4063,4	6007,1	4063,4	6007,1
Этаж, 4 балла (1)	12 530,7	731,79	17,123	0,000000	11095,4	13965,9	11095,4	13965,9
Отдельный вход	4 068,3	527,40	7,714	0,000000	3033,9	5102,7	3033,9	5102,7
ОБРД	6 667,8	529,59	12,590	0,000000	5629,1	7706,5	5629,1	7706,5

5.3.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ОСЗ - 401 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 43. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8537							
R-квадрат	0,7288							
Нормированный R-квадрат	0,7233							
Стандартная ошибка	13304,4							
Наблюдения	401							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	8	1,86493E+11	2,33E+10	131,70	4,1396E-106			
Остаток	392	69386264567	1,77E+08					
Итого	400	2,55879E+11						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-22 768,2	7912,35	-2,878	0,004227	-38324,1	-7212,2	-38324,1	-7212,2
Капитальность (в, ср, н)	13 757,8	3391,16	4,057	0,000060	7090,6	20424,9	7090,6	20424,9
Ln(площадь ОКС)	-4 370,1	949,20	-4,604	0,000006	-6236,3	-2504,0	-6236,3	-2504,0
Назначение (п, по, о, т, от)	2 639,4	429,07	6,151	0,000000	1795,8	3482,9	1795,8	3482,9
Тех.состояние, баллов	10 676,0	1149,44	9,288	0,000000	8416,2	12935,9	8416,2	12935,9
Качество улиц, 3 балла	7 116,4	1230,99	5,781	0,000000	4696,2	9536,5	4696,2	9536,5
Красная линия, 3 балла	2 687,0	963,26	2,789	0,005537	793,2	4580,8	793,2	4580,8
Ln(Удал от МЦ)	-4 087,0	644,67	-6,340	0,000000	-5354,4	-2819,5	-5354,4	-2819,5
Ln(Площадь ЗУ)	2 421,6	806,61	3,002	0,002852	835,8	4007,4	835,8	4007,4

Таблица 44. Модель №4

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,9351							
R-квадрат	0,8744							
Нормированный R-квадрат	0,8696							
Стандартная ошибка	13291,3							
Наблюдения	401							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	8	4,83278E+11	60409786025	341,96	1,445E-171			
Остаток	393	69427371382	176659978,1					
Итого	401	5,52706E+11						
	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
Капитальность (в, ср, н)	5 785,0	1211,01	4,777	0,000003	3404,1	8165,8	3404,1	8165,8
Ln(площадь ОКС)	-4 324,1	944,06	-4,580	0,000006	-6180,2	-2468,1	-6180,2	-2468,1
Назначение (п, по, о, т, от)	1 778,7	288,76	6,160	0,000000	1211,0	2346,4	1211,0	2346,4
Тех.состояние, баллов	7 161,1	771,87	9,278	0,000000	5643,6	8678,6	5643,6	8678,6
Качество улиц, 3 балла	5 019,2	830,63	6,043	0,000000	3386,1	6652,2	3386,1	6652,2
Красная линия, 3 балла	1 638,6	595,54	2,751	0,006209	467,7	2809,4	467,7	2809,4
Ln(Удал от МЦ)	-4 183,7	598,96	-6,985	0,000000	-5361,3	-3006,1	-5361,3	-3006,1
Ln(Площадь ЗУ)	2 330,3	771,94	3,019	0,002703	812,7	3848,0	812,7	3848,0

5.4.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ТОЛЬКО СТРИТ-РИТЕЙЛ - 893 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 45. Модель №5

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,9567							
R-квадрат	0,9153							
Нормированный R-квадрат	0,9133							
Стандартная ошибка	24930,7							
Наблюдения	893							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	10	5,93145E+12	5,93E+11	954,31	0			
Остаток	883	5,4882E+11	6,22E+08					
Итого	893	6,48027E+12						
	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
ОБРД	5 073,8	502,88	10,090	0,000000	4086,9	6060,8	4086,9	6060,8
Этаж, 4 балла (1)	12 923,0	971,27	13,305	0,000000	11016,7	14829,3	11016,7	14829,3
Входная группа для жд, бц, тц	3 153,9	612,86	5,146	0,000000	1951,0	4356,7	1951,0	4356,7
Тех.состояние, баллов	6 286,4	912,13	6,892	0,000000	4496,3	8076,6	4496,3	8076,6
Ln(площадь ОКС)	-10 850,2	660,78	-16,420	0,000000	-12147,1	-9553,3	-12147,1	-9553,3
Ln(Удал от МЦ)	-3 729,1	524,65	-7,108	0,000000	-4758,8	-2699,3	-4758,8	-2699,3
Ln(Удал от Пр Октября)	-4 556,8	637,20	-7,151	0,000000	-5807,4	-3306,2	-5807,4	-3306,2
Качество улиц, 3 балла	8 289,2	1786,29	4,640	0,000004	4783,3	11795,1	4783,3	11795,1
Красная линия, 3 балла	4 426,5	517,85	8,548	0,000000	3410,1	5442,9	3410,1	5442,9
Капитальность (в, ср, н)	7 767,9	1038,11	7,483	0,000000	5730,4	9805,4	5730,4	9805,4

Таблица 46. Модель №6

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8272							
R-квадрат	0,6842							
Нормированный R-квадрат	0,6803							
Стандартная ошибка	24649,7							
Наблюдения	893							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	11	1,15981E+12	1,05E+11	173,53	8,6648E-212			
Остаток	881	5,35304E+11	6,08E+08					
Итого	892	1,69512E+12						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-201 039,6	18466,54	-10,887	0,000000	-237283,2	-164796,1	-237283,2	-164796,1
ОБРД	44 290,4	4373,02	10,128	0,000000	35707,6	52873,2	35707,6	52873,2
Этаж, 4 балла (1)	14 745,5	1129,62	13,054	0,000000	12528,5	16962,6	12528,5	16962,6
Входная группа для жд, бц, тц	11 418,2	2595,93	4,398	0,000012	6323,3	16513,1	6323,3	16513,1
Тех.состояние, баллов	6 473,0	974,23	6,644	0,000000	4561,0	8385,1	4561,0	8385,1
Ln(площадь ОКС)	-10 432,2	705,19	-14,793	0,000000	-11816,2	-9048,1	-11816,2	-9048,1
Ln(Удал от МЦ)	-3 235,3	536,62	-6,029	0,000000	-4288,5	-2182,1	-4288,5	-2182,1
Ln(Удал от Пр Октября)	-4 129,5	648,16	-6,371	0,000000	-5401,7	-2857,4	-5401,7	-2857,4
Качество улиц, 3 балла	13 004,4	2217,99	5,863	0,000000	8651,2	17357,5	8651,2	17357,5
Красная линия, 3 балла	8 678,1	940,31	9,229	0,000000	6832,6	10523,6	6832,6	10523,6
Капитальность (в, ср, н)	14 659,7	2520,87	5,815	0,000000	9712,1	19607,3	9712,1	19607,3
Назначение (т, от)	10 751,8	2975,64	3,613	0,000319	4911,7	16592,0	4911,7	16592,0

Таблица 47. Модель №7

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8351							
R-квадрат	0,6974							
Нормированный R-квадрат	0,6936							
Стандартная ошибка	24130,2							
Наблюдения	893							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	11	1,18214E+12	1,07E+11	184,57	6,6831E-220			
Остаток	881	5,12979E+11	5,82E+08					
Итого	892	1,69512E+12						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-301 369,8	16559,05	-18,200	0,000000	-333869,6	-268870,0	-333869,6	-268870,0
ОБРД	40 306,6	4331,90	9,305	0,000000	31804,5	48808,6	31804,5	48808,6
Этаж, 4 балла (1)	12 991,9	1056,38	12,298	0,000000	10918,5	15065,2	10918,5	15065,2
Входная группа для жд, бц, тц	13 802,3	2620,55	5,267	0,000000	8659,0	18945,5	8659,0	18945,5
Тех.состояние, баллов	7 996,4	1034,66	7,729	0,000000	5965,7	10027,1	5965,7	10027,1
Площадь ОКС, 5 баллов	16 278,5	1065,78	15,274	0,000000	14186,7	18370,2	14186,7	18370,2
Ln(Удал от МЦ)	-3 274,2	526,68	-6,217	0,000000	-4307,9	-2240,5	-4307,9	-2240,5
Ln(Удал от Пр Октября)	-3 839,0	638,08	-6,016	0,000000	-5091,3	-2586,7	-5091,3	-2586,7
Качество улиц, 3 балла	9 140,5	1503,79	6,078	0,000000	6189,0	12091,9	6189,0	12091,9
Красная линия, 3 балла	8 920,5	977,00	9,131	0,000000	7003,0	10838,0	7003,0	10838,0
Капитальность (в, ср, н)	14 477,1	2517,50	5,751	0,000000	9536,1	19418,1	9536,1	19418,1
Назначение (т, от)	11 247,9	2910,85	3,864	0,000120	5534,9	16960,9	5534,9	16960,9

5.5.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ АРЕНДЫ (1788 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 48. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8199							
R-квадрат	0,6722							
Нормированный R-квадрат	0,6707							
Стандартная ошибка	529,2							
Наблюдения	1788							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	1023427147	2E+08	609,11	0			
Остаток	1782	499020212	280034					
Итого	1788	1522447359						
	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
Этаж	76,1	9,55	7,967	0,000000	57,3	94,8	57,3	94,8
Ln(площадь ОКС)	-98,1	8,84	-11,094	0,000000	-115,4	-80,7	-115,4	-80,7
Назначение (п, по, о, т, от)	66,7	6,23	10,696	0,000000	54,4	78,9	54,4	78,9
Удаленность от МЦ, км	-6,7	2,21	-3,050	0,002322	-11,1	-2,4	-11,1	-2,4
Комбинир (Кр лин+Кач улиц)	100,5	6,72	14,956	0,000000	87,3	113,7	87,3	113,7
Входная группадля всех	41,6	15,13	2,751	0,006007	11,9	71,3	11,9	71,3

Таблица 49. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8253							
R-квадрат	0,6811							
Нормированный R-квадрат	0,6796							
Стандартная ошибка	522,0							
Наблюдения	1788							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	1036937566	2E+08	634,32	0			
Остаток	1782	485509793	272452					
Итого	1788	1522447359						
	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
Тип сделки	34,4	9,07	3,790	0,000155	16,6	52,2	16,6	52,2
Этаж	54,3	6,45	8,415	0,000000	41,6	66,9	41,6	66,9
Ln(площадь ОКС)	-89,2	8,30	-10,745	0,000000	-105,5	-72,9	-105,5	-72,9
Назначение (п, по, о, т, от)	73,3	6,28	11,666	0,000000	61,0	85,6	61,0	85,6
Удаленность от МЦ, км	-7,3	2,18	-3,373	0,000758	-11,6	-3,1	-11,6	-3,1
Комбинир (Кр лин+Кач улиц)	75,7	5,39	14,046	0,000000	65,1	86,2	65,1	86,2

5.6.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ - 1727 ОБЪЕКТОВ) ПО РЫНКУ АРЕНДЫ В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 50. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8259							
R-квадрат	0,6820							
Нормированный R-квадрат	0,6805							
Стандартная ошибка	528,9							
Наблюдения	1727							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	1032444532	172074089	615,24	0			
Остаток	1721	481341019	279686,82					
Итого	1727	1513785551						
	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
Входная группадля всех	59,8	17,40	3,438	0,000600	25,7	93,9	25,7	93,9
Ln(площадь ОКС)	-100,9	9,82	-10,275	0,000000	-120,2	-81,6	-120,2	-81,6
Назначение (п, по, о, т, от)	111,2	8,39	13,249	0,000000	94,7	127,6	94,7	127,6
Этаж	68,6	9,97	6,881	0,000000	49,1	88,2	49,1	88,2
Комбинир.удаленность Ln 2 центра	-36,7	10,70	-3,432	0,000614	-57,7	-15,7	-57,7	-15,7
Комбинир (Кр лин+Кач улиц)	93,9	7,02	13,382	0,000000	80,1	107,7	80,1	107,7