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

# ОБЗОР

## рынка земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и пригородах за 2023г.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 2
2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ 5
2.1.О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. НОЯБРЬ-ДЕКАБРЬ 2023 5
2.2.ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 9
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА 19
2.4. АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 23
2.5.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 25
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 28
3.1. ЗОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 28
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 29
3.3. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ 32
3.3.1. АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ 32
3.3.2. АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ 35
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 35
3.3.2.2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ 48
3.3.3.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 48
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 49
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 51
5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ 52
5.2.ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ 64

# 1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя – оценщика ООО КИТ «Инженеръ» Ризванова Марата Римовича (далее - автора), - относительно состояния рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей таких источников может быть иная интерпретация полученной информации.

2. Выборка объектов, на основании которой построен обзор, собрана в период с 01.01.2023 по 01.01.2024. По нескольким объектам, представленным на рынке до 01.01.2024, уточняющая информация могла быть получена в январе 2024. По таким объектам указана последняя фактическая дата актуализации (03-30 января 2024). Автор считает корректным использование такой информации, т.к. обзор не является отчетом об оценке и на него прямо не распространяется действие ФСО. При этом использование такой информации не противоречит требованиям п.12 ФСО III.
3. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на формальную дату окончания периода, за который составлен обзор (01 января 2024г.). 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.
4. 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.
5. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
6. 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.
7. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в различных районах города и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам, в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые к продаже в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект сразу предлагается к продаже как земельный участок. Необходимо отметить, что метод выделения является одним из признанных методов сравнительного подхода при оценке земельных участков.
8. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF или JPG-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

9. 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.
10. 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 (февраль 2024г. 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.
11. Часть информации, не указанной в объявлении (или информации, уточняющей объявление), могла быть получена в качестве ответов на запрос по электронной почте, мессенджере Авито и в результате телефонного общения с продавцом (риэлтором). Информация о таком уточнении указана при описании соответствующего объекта в базе данных.
12. 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.
13. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно ООО КИТ «Инженеръ». 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.
14. 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.
15. Объектом исследования в настоящем обзоре являются земельные участки для коммерческого использования, расположенные в г.Уфе и пригородах за 12 месяцев (январь - декабрь) 2023г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного в предыдущем абзаце, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в г.Уфе».

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

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

## 2.1.О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. НОЯБРЬ-ДЕКАБРЬ 2023[2]

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двузначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве

[2] https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf

резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре демонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее

(+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания1 в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

**Таблица 1. Показатели деловой активности, в % к соотв. периоду предыдущего года**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–ноя.23 | ноя.23 | окт.23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | 3,3 | 4,4 | 5,1 | 5,5 | 4,9 | -1,8 | -2,1 | -2,7 | -3,5 | -4,5 | 3,0 | 5,6 |
| **Сельское хозяйство** | -1,6 | -23,9 | 5,5 | 0,5 | 2,9 | 2,9 | 11,3 | 10,5 | 13,8 | 9,4 | 6,4 | -0,7 |
| **Строительство** | 7,8 | 4,8 | 3,2 | 8,0 | 9,8 | 8,8 | 5,2 | 6,9 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| **Оптовая торговля** | 10,5 | 19,5 | 25,7 | 23,1 | 12,9 | -10,7 | -16,7 | -20,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| **Суммарный оборот** | 5,7 | 8,9 | 10,8 | 9,7 | 8,7 | -3,9 | -3,3 | -6,1 | -6,2 | -6,2 | 6,5 | 10,4 |
| **Розничная торговля** | 5,9 | 10,5 | 12,7 | 11,3 | 9,4 | -6,9 | -6,5 | -9,6 | -9,8 | -9,6 | 4,8 | 7,8 |
| **Платные услуги населению** | 4,3 | 4,2 | 5,6 | 4,9 | 5,0 | 2,8 | 5,0 | 3,0 | 3,9 | 3,3 | 11,5 | 17,2 |
| **Общественное питание** | 12,5 | 8,6 | 9,5 | 9,9 | 18,4 | 12,2 | 7,6 | 10,6 | 5,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| **Грузооборот транспорта** | -0,6 | 0,6 | 2,9 | 0,8 | -2,4 | -1,8 | -2,3 | -5,3 | -5,1 | -2,6 | 4,2 | 5,8 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 2,4 | 0,9 | 2,6 | 2,7 | 1,7 | 3,1 | 0,2 | -1,1 | -0,8 | -0,9 | 4,1 | 4,4 |
| **Инвестиции в основной капитал** | 10,0[1] | - | - | 13,3 | 12,6 | 0,7 | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| **Промышленное производство** | 3,6 | 4,3 | 5,3 | 5,3 | 5,8 | -1,2 | 0,6 | -1,4 | -0,3 | -1,5 | 6,2 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,1 | -0,4 | -0,1 | -1,1 | 0,8 | -3,3 | 1,3 | -1,9 | 0,3 | -0,6 | 7,8 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 7,5 | 8,1 | 9,5 | 10,2 | 10,4 | 0,5 | 0,3 | -1,3 | -0,5 | -2,5 | 6,3 | 7,4 |
| Инфляция | | | | | | | | | | | | |
| **Индекс потребительских цен** | 5,7 | 7,5/7,59[2] | 6,7 | 5,2 | 2,7 | 8,6 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| **Индекс цен производителей** | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 2,7 | 21,9 | 21,6 | 10,4 | -5,7 | -7,7 | 11,4 | -1,5 | 4,6 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,4 | 52,3 | 56,9 | 23,1 | -16,5 | -26,2 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | 1,8 | 15,1 | 13,5 | 6,7 | -4,7 | -4,3 | 11,3 | 0,7 | 5,6 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |

**Рынок труда и доходы населения**

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,7[3] | - | 9,9 | 8,7 | 11,4 | 1,9 | 0,3 | 0,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 13,7[3] | - | 17,2 | 14,3 | 14,4 | 10,7 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| **Реальные денежные доходы** | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,4[1] | - | - | 4,9 | 5,4 | 3,2 | -1,5 | -0,6 | -4,3 | -1,7 | 1,5 | 3,9 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,8[1] | - | - | 5,1 | 5,1 | 4,6 | -1,0 | -0,2 | -5,3 | 0,0 | 2,0 | 3,3 |
| **Численность рабочей силы** | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,4 | 1,5 | 1,7 | 1,7 | 1,3 | 1,1 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 76,0 | 76,3 | 76,3 | 76,4 | 75,8 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 75,9 | 76,0 | 76,0 | 76,0 | 76,1 | - | 74,6 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,3 | 2,3 | 2,7 | 2,6 | 2,1 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 73,6 | 74,0 | 74,1 | 74,1 | 73,4 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,6 | 73,6 | 73,8 | 73,7 | 73,6 | 73,5 | - | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -18,7 | -18,6 | -23,2 | -20,6 | -18,9 | -15,5 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел. | 2,4 | 2,2 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2,4 | 2,2 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,6 | - | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,9 | 60,9 | 61,0 | 61,0 | 60,9 | 60,8 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| **Уровень безработицы** | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 3,2 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| SA | 3,2 | 2,9 | 2,9 | 3,1 | 3,2 | 3,4 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

**Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % к соотв. периоду предыдущего года**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–ноя.23 | ноя.23 | окт.23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **3,6** | **4,3** | **5,3** | **5,3** | **5,8** | **-1,2** | **0,6** | **-1,4** | **-0,3** | **-1,5** | **6,2** | **6,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-1,1** | **-0,4** | **-0,1** | **-1,1** | **0,8** | **-3,3** | **1,3** | **-1,9** | **0,3** | **-0,6** | **7,8** | **4,2** |
| добыча угля | 1,3 | -4,0 | 2,2 | 2,6 | 6,3 | -3,0 | -1,5 | 0,4 | -3,7 | -3,4 | 0,5 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | ...* | ...* | ...* | ...* | ...* | ...* | 0,9 | -2,1 | -0,1 | -1,7 | 7,8 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -1,9 | -0,9 | -0,5 | -2,3 | -0,6 | -3,7 | -3,3 | -6,8 | -5,5 | -2,2 | 1,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -2,2 | 26,6 | -15,7 | 0,1 | -8,7 | -1,1 | 6,5 | 5,2 | 6,0 | 10,3 | 4,1 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 0,4 | -0,8 | 6,3 | 3,7 | 2,1 | -6,8 | 5,1 | -2,9 | 5,3 | 5,6 | 15,9 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **7,5** | **8,1** | **9,5** | **10,2** | **10,4** | **0,5** | **0,3** | **-1,3** | **-0,5** | **-2,5** | **6,3** | **7,4** |
| пищевая промышленность | **5,0** | **3,3** | **4,2** | **6,4** | **5,7** | **4,2** | **1,6** | **1,5** | **0,0** | **0,2** | **4,9** | **4,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 6,2 | 4,5 | 5,7 | 8,9 | 5,7 | 4,9 | 1,1 | 1,0 | -0,8 | 0,3 | 4,1 | 4,2 |
| *напитки* | 1,5 | 3,6 | 4,4 | -2,9 | 3,4 | 2,9 | 6,7 | 3,0 | 6,5 | 6,3 | 12,5 | 7,6 |
| *табачные изделия* | -6,7 | -23,0 | -28,2 | -11,8 | 15,0 | -5,8 | -7,1 | 6,6 | -6,7 | -22,6 | -4,9 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | **4,7** | **5,7** | **5,2** | **7,2** | **5,6** | **0,7** | **3,9** | **7,2** | **4,5** | **-1,0** | **5,2** | **11,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | 0,4 | 7,3 | 5,0 | 4,8 | -3,0 | -4,7 | -4,0 | -4,5 | -6,9 | -5,4 | 1,0 | 15,1 |
| *одежда* | 4,6 | -1,0 | -0,9 | 6,1 | 8,4 | 3,3 | 8,7 | 16,8 | 11,9 | 0,4 | 5,8 | 7,4 |
| *кожа и изделия из неё* | 13,2 | 21,5 | 23,0 | 14,7 | 14,4 | 3,9 | 5,6 | 2,4 | 5,5 | 3,8 | 11,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-1,2** | **6,1** | **6,2** | **4,1** | **-1,4** | **-10,0** | **-2,0** | **-8,3** | **-5,9** | **-1,4** | **8,7** | **10,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | -0,8 | 11,8 | 12,4 | 11,6 | -2,2 | -17,1 | -10,1 | -18,5 | -19,4 | -7,4 | 6,6 | 11,9 |
| *бумага и бумажные изделия* | -2,0 | 1,9 | 0,0 | -3,4 | 1,8 | -6,3 | 0,0 | -4,3 | 1,1 | -3,0 | 6,8 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 0,5 | 5,2 | 10,2 | 9,3 | -9,9 | -3,0 | 13,0 | 6,2 | 7,3 | 20,7 | 20,7 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **3,0** | **0,1** | **-1,9** | **0,8** | **8,4** | **2,8** | **-0,4** | **0,0** | **0,9** | **-5,4** | **2,9** | **3,6** |
| химический комплекс | **6,2** | **13,8** | **15,0** | **11,2** | **7,6** | **-4,8** | **-0,3** | **-6,8** | **-1,1** | **0,7** | **8,3** | **8,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 6,4 | 11,7 | 15,6 | 10,8 | 8,1 | -3,8 | -2,4 | -5,1 | -3,5 | -5,0 | 4,2 | 7,1 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | 0,6 | 28,8 | 13,8 | 6,4 | -0,8 | -13,3 | 9,3 | -21,7 | 12,4 | 32,0 | 26,9 | 14,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | 9,9 | 9,9 | 13,7 | 16,6 | 12,6 | -1,5 | 0,3 | -1,3 | -2,9 | -2,3 | 9,1 | 10,5 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **2,9** | **6,7** | **5,9** | **5,2** | **4,4** | **-5,1** | **3,6** | **-3,5** | **1,0** | **5,5** | **15,2** | **9,3** |
| металлургический комплекс | **9,5** | **5,7** | **9,4** | **9,2** | **14,9** | **6,5** | **3,1** | **1,6** | **5,1** | **-2,1** | **9,3** | **4,1** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 3,7 | 4,9 | 1,2 | 2,0 | 8,0 | 1,8 | -0,8 | -2,5 | -0,8 | -3,3 | 4,0 | 1,7 |
| *готовые металлические изделия* | 27,4 | 8,3 | 34,5 | 31,5 | 36,2 | 21,0 | 15,3 | 14,1 | 23,1 | 1,5 | 25,8 | 11,6 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| машиностроительный комплекс | **23,3** | **28,8** | **28,2** | **37,9** | **32,0** | **3,5** | **-5,7** | **-6,6** | **-9,9** | **-8,7** | **3,6** | **11,8** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 34,7 | 38,9 | 31,4 | 42,7 | 38,6 | 18,6 | 9,3 | 7,1 | 7,8 | 10,6 | 14,4 | 9,9 |
| *электрооборудование* | 22,6 | 22,8 | 25,4 | 23,4 | 35,3 | 8,0 | 1,1 | 6,8 | -1,1 | -5,2 | 2,6 | 7,7 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 5,5 | 6,5 | 12,7 | 10,7 | 5,9 | -3,7 | 0,5 | -3,8 | -2,6 | -0,2 | 11,7 | 17,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | 12,7 | 53,1 | 41,0 | 48,3 | 52,3 | -39,8 | -44,2 | -47,8 | -50,9 | -62,6 | -13,7 | 14,6 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 29,5 | 21,8 | 27,7 | 47,2 | 28,5 | 17,1 | -2,0 | -1,1 | -8,1 | -0,2 | 1,0 | 10,5 |
| прочие производства | **7,7** | **2,3** | **13,4** | **19,7** | **6,0** | **-4,7** | **-1,2** | **-2,7** | **-7,0** | **-0,3** | **6,9** | **4,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 25,9 | 42,0 | 45,7 | 41,6 | 20,3 | -8,4 | 4,9 | 3,9 | -4,3 | -1,2 | 22,5 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | 9,6 | 8,9 | 20,2 | 24,2 | 8,3 | -6,8 | 1,7 | -1,0 | -4,4 | 0,7 | 14,5 | 6,8 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | 3,3 | -7,6 | 5,1 | 14,1 | 2,5 | -3,5 | -3,0 | -4,4 | -8,0 | -0,3 | 2,3 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **0,1** | **-0,5** | **1,3** | **0,5** | **0,2** | **-0,3** | **0,5** | **0,6** | **-0,2** | **1,9** | **-0,1** | **7,1** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-1,5** | **3,0** | **3,5** | **3,4** | **-1,7** | **-9,3** | **-3,3** | **-6,3** | **-7,5** | **-6,1** | **8,1** | **12,6** |

**Таблица 3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

| | ноя.23 | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Курс доллара (в среднем за период)** | 90,6 | 97,0 | 94,1 | 96,6 | 95,3 | 90,4 | 81,0 | 72,7 | 67,5 | 62,3 | 59,4 | 66,0 | 84,7 |
| **Ключевая ставка (на конец периода)** | 15,0/ 16,0[1] | 15,0 | 13,0 | 13,0 | 12,0 | 8,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 9,5 | 20,0 |
| **Процентные ставки (в % годовых)** | | | | | | | | | | | | | |
| По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 12,5 | 10,9 | 12,0 | 11,2 | 9,4 | 9,2 | 8,7 | 10,1 | 8,8 | 9,0 | 11,5 | 11,2 |
| По рублёвым жилищным кредитам | | 8,4 | 8,1 | 7,9 | 8,0 | 8,3 | 8,5 | 8,0 | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 6,7 | 8,0 |
| По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 10,1 | 8,4 | 9,5 | 8,4 | 7,5 | 7,4 | 7,2 | 7,9 | 7,3 | 7,1 | 8,7 | 8,5 |
| **Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)** | | | | | | | | | | | | | |
| *Кредит экономике* | 25,6 | 25,0 | 25,4 | 25,4 | 25,0 | 25,5 | 24,5 | 18,6 | 17,8 | 17,8 | 15,4 | 12,5 | 18,6 |
| *Кредиты юридическим лицам* | 26,3 | 25,6 | 27,2 | 27,2 | 27,4 | 29,8 | 28,8 | 23,9 | 22,9 | 22,9 | 18,4 | 12,4 | 16,9 |
| *Кредиты физическим лицам* | 24,3 | 23,8 | 22,3 | 22,3 | 20,7 | 18,3 | 17,4 | 10,1 | 9,6 | 9,6 | 10,4 | 12,6 | 21,4 |

## 2.2.ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные показатели[3], характеризующие итоги января-ноября 2023г., приведены ниже:

**Таблица 4**

| | 2023 г. | | 2023 г. в % к 2022 г. | | Справочно: январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | январь-ноябрь | ноябрь | январь-ноябрь к январю-ноябрю | ноябрь к ноябрю | |
| Оборот организаций, млн рублей[1] | 4644518,6 | 477056,0 | 108,9 | 123,5 | 106,6 |
| Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млн рублей[1] | 3045177,6 | 316384,5 | 107,4 | 124,5 | 105,6 |
| Индекс промышленного производства[2] | x | x | 106,8 | 108,2 | 103,3 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей | 347408,8 | 43535,5 | 118,4 | 112,2 | 111,6 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м$^2$ общей площади жилых помещений | 2791,0 | 188,2 | 104,0 | 89,9 | 101,1 |
| Продукция сельского хозяйства, млн рублей | 210846,3 | 18683,1 | 87,0 | 86,5 | 130,5 |
| Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-км[3] | 2564,9 | 225,9 | 99,1 | 98,9 | 115,0 |
| Оборот оптовой торговли, млн рублей | 1373250,4 | 131448,7 | 123,2 | 116,7 | 90,3 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 1122653,3 | 124853,1 | 110,7 | 110,8 | 94,8 |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 37187,2 | 4431,3 | 123,0 | 126,9 | 103,1 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 286768,8 | 28152,2 | 102,9 | 104,2 | 104,0 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода) | 12,1 | x | 73,9 | x | 65,4 |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги, % | 106,5[4] | 101,1[5] | 104,1 | 106,9 | 114,8 |

[3]https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad-11_80_2023.pdf; https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/!SEP_RB-11-2023.pdf

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), % | 119,2[4] | 96,4[5] | 100,9 | 117,7 | 106,9 |

**Таблица 5. Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием**

| | 2023 г. | | 2023 г. в % к 2022 г. | | Справочно: январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | январь-октябрь | октябрь | январь-октябрь к январю-октябрю | октябрь к октябрю | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций | | | | | |
| номинальная, рублей | 54942,6 | 56903,3 | 115,4 | 112,4 | 115,8 |
| реальная | x | x | 111,2 | 106,3 | 100,5 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей | 385138,3 | x | 114,7 | x | 112,1 |

**Таблица 6. Оборот организаций по хозяйственным видам экономической деятельности (по полному кругу организаций) в действующих ценах**

| | 2023 г., млн рублей | | 2023 г. в % к 2022 г. | | Доля отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ, услуг собственными силами в обороте за январь-ноябрь, в % |
|---|---|---|---|---|---|
| | январь-ноябрь | ноябрь | январь-ноябрь | ноябрь | |
| **Всего по обследуемым видам экономической деятельности** | **4644519** | **477056** | **108,9** | **123,5** | **65,6** |
| из них: | | | | | |
| промышленное производство | 2295149 | 245705 | 106,8 | 135,4 | 92,2 |
| сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 80497 | 7174 | 103,8 | 92,6 | 96,6 |
| строительство | 250007 | 26905 | 125,9 | 106,7 | 89,8 |
| торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 1403419 | 138043 | 111,1 | 118,0 | 4,2 |
| транспортировка и хранение | 227885 | 21137 | 113,0 | 102,8 | 91,7 |
| деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 32815 | 3233 | 125,6 | 128,0 | 91,4 |
| деятельность в области информации и связи | 65264 | 6946 | 113,4 | 108,0 | 94,9 |
| деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 62562 | 5753 | 106,6 | 122,0 | 80,6 |
| деятельность профессиональная, научная и техническая | 84374 | 7183 | 81,1 | 84,0 | 91,1 |
| деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 25451 | 2538 | 108,5 | 128,5 | 96,5 |
| государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 2982 | 402 | 105,3 | 127,6 | 99,9 |
| образование | 14094 | 1502 | 105,1 | 107,1 | 99,8 |
| деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 91952 | 9687 | 114,9 | 125,0 | 98,2 |
| деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 3999 | 409 | 137,1 | 151,9 | 98,5 |
| предоставление прочих видов услуг | 4069 | 438 | 92,3 | 126,8 | 72,8 |

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%.

**Таблица 7. Индексы промышленного производства по основным видам деятельности**

| Наименование | 2023 г. в % к 2022 г. | |
|---|---|---|
| | январь-ноябрь | ноябрь |
| **Промышленное производство** | **106,8** | **108,2** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **100,0** | **91,8** |
| добыча металлических руд | 97,7 | 116,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 93,8 | 94,9 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 103,6 | 79,4 |
| **Обрабатывающие производства** | **108,6** | **111,5** |
| производство пищевых продуктов | 100,7 | 95,6 |
| производство напитков | 103,4 | 103,1 |
| производство текстильных изделий | 104,6 | 94,5 |
| производство одежды | 88,4 | 84,2 |
| производство кожи и изделий из кожи | 91,0 | 92,7 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 103,3 | 82,2 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 95,1 | 102,6 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 65,7 | 103,4 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 113,4 | 132,9 |
| производство химических веществ и химических продуктов | 99,7 | 100,4 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | 97,0 | 116,4 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 109,9 | 98,3 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 97,6 | 111,1 |
| производство металлургическое | 108,9 | 89,9 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 114,9 | 122,5 |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 126,2 | 104,1 |
| производство электрического оборудования | в 2,3р. | 141,5 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 133,2 | 106,7 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 107,5 | 108,7 |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 101,8 | 95,1 |
| производство мебели | 154,8 | 135,9 |
| производство прочих готовых изделий | 114,1 | 120,9 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 99,3 | 110,1 |
| **Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха** | **102,6** | **108,0** |
| **Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений** | **99,5** | **99,3** |

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в январе-ноябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 210,8 млрд руб., или 87,0% в сопоставимой оценке к уровню соответствующего периода прошлого года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами хозяйствующих субъектов по виду деятельности "Строительство", в январе-ноябре 2023 г. составил 347,4 млрд руб. или 118,4% к уровню января-ноября 2022 г. Жилищное строительство. В январе-ноябре 2023 г. за счет всех источников финансирования построено 35659 квартир.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2023 г. составил 1122,7 млрд руб. или 110,7% (в сопоставимых ценах) к январю-ноябрю 2022 г. В январе-ноябре 2023 г. оборот розничной торговли на 93,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,4%, как и в январе-ноябре 2022 г.

В структуре оборота розничной торговли в январе-ноябре 2023 г. удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров составил соответственно 50,8% и 49,2%, (в январе-ноябре 2022 г. соответственно 50,6% и 49,4%). Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий населению продано на 569,9 млрд руб. или 110,2% (в сопоставимых ценах) к январю-ноябрю 2022 г., непродовольственных товаров соответственно на 552,8 млрд руб. или 111,1%.

Индекс потребительских цен в ноябре 2023 г. составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,6 %, услуги – 101,1%.

**Таблица 8. Индексы цен и тарифов, %**

| | Октябрь 2023 г. | Ноябрь 2023 г. | Ноябрь 2023 г. к декабрю 2022 г. | Справочно ноябрь 2022 г. к декабрю 2021 г. |
|---|---|---|---|---|
| | к предыдущему месяцу | | | |
| Индекс потребительских цен | 101,2 | 101,1 | 106,5 | 110,8 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров[1] | 105,0 | 96,4 | 119,2 | 94,9 |
| Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции | 104,1 | 101,8 | 106,1 | 96,1 |
| Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения | 102,5 | 102,5 | 115,5 | 115,0 |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки | 94,1 | 100,0 | 95,7 | 127,1 |

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в ноябре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,0%, с начала года – 106,5% (в ноябре 2022 г. – 99,7%, с начала года – 113,4%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения1 в ноябре 2023 г. составила 19094,04 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 0,8%, с начала года – на 4,3% (в ноябре 2022 г. – снизилась на 0,2%, с начала года – выросла на 6,4%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в ноябре 2023 г. составила 5242,50 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 1,0%, с начала года – на 5,7% (в ноябре 2022 г. – выросла на 0,1%, с начала года – на 3,8%). Индекс потребительских цен на продовольственные товары в ноябре 2023 г. составил 101,5%, с начала года – 107,1% (в ноябре 2022 г. – 100,2%, с начала года – 110,2%). Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в ноябре 2023 г. составил 100,6%, с начала года – 106,2% (в ноябре 2022 г. – 99,5%, с начала года – 111,8%). Индекс потребительских цен (тарифов) на услуги в ноябре 2023 г. составил 101,1%, с начала года – 106,0% (в ноябре 2022 г. – 100,4%, с начала года – 110,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2023 г. составил 96,4%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 115,9%, обрабатывающих производствах – 94,2%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 98,3%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2023 г. составил 101,8%, в том числе на продукцию растениеводства − 99,0%, животноводства – 102,6%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в ноябре 2023 г. составил 102,5%, в том числе производителей на строительную продукцию – 101,2%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 97,3%, прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 125,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2023 г. составил 100,0%, в том числе трубопроводным – 100,0%, автомобильным – 100,0%, внутренним водным – 100,0%.

За январь-октябрь 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 385,1 млрд руб. или 114,7% к январю-октябрю 2022 г.

Доля убыточных организаций составила 24,8% против 22,3% в январе-октябре 2022 г. Убыток нерентабельно работающих организаций увеличился на 46,7% и составил 26,0 млрд руб. (за январь-октябрь 2022 г. – 17,7млрд руб.).

**Таблица 9. Финансовые результаты организаций по видам экономической деятельности**

| | Январь-октябрь 2023 г. | | | |
|---|---|---|---|---|
| | сальдо прибылей и убытков, млн рублей | в % к январю-октябрю 2022 г. | число убыточных организаций в % к общему числу организаций | сумма убытка, млн рублей |
| Всего | 385138,3 | 114,7 | 24,8 | 26027,2 |
| из них: | | | | |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 6280,7 | 118,8 | 21,9 | 1015,0 |
| Промышленное производство | 325276,8 | 123,3 | 23,2 | 10747,2 |
| Добыча полезных ископаемых | 17531,2 | 134,2 | 25,0 | 666,7 |
| Обрабатывающие производства | 291847,7 | 123,6 | 18,1 | 9259,9 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 15550,1 | 109,4 | 35,5 | 595,2 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 347,8 | 74,0 | 30,6 | 225,4 |
| Строительство | 1430,6 | в 2,0р. | 28,0 | 6189,6 |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 31058,4 | 80,6 | 16,0 | 1372,9 |
| из них: | | | | |
| оптовая торговля, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 11578,3 | 94,6 | 12,8 | 1020,4 |
| розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 17595,7 | 73,2 | 26,7 | 237,2 |
| Транспортировка и хранение | 7009,2 | 151,3 | 43,2 | 3343,5 |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 469,4 | 170,6 | 20,8 | 22,1 |
| Деятельность в области информации и связи | 3574,6 | 121,7 | 37,5 | 246,5 |
| Деятельность финансовая и страховая[2] | 439,3 | 12,3 | 28,6 | ... |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | -332,7 | x | 35,4 | 2146,9 |
| из них: | | | | |
| управление эксплуатацией жилого фонда | 2,8 | x | 41,7 | 74,9 |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая | 8655,1 | 67,6 | 32,3 | 450,6 |
| из них: | | | | |
| научные исследования и разработки[1] | 295,4 | 74,8 | 13,3 | ... |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 35,9 | 5,8 | 33,3 | 318,8 |
| Образование | 53,8 | 55,8 | 23,9 | 13,0 |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 1096,3 | 147,6 | 16,3 | 148,2 |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений[1] | 78,9 | 63,9 | 6,7 | ... |
| Предоставление прочих видов услуг | 3,0 | 14,0 | 31,3 | 5,0 |

Суммарная задолженность по обязательствам организаций (включающая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам банков и займам) на конец октября 2023

г. составила 1480,0 млрд руб., из нее просроченная – 42,2 млрд руб. или 2,9% от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность организаций на конец октября 2023 г. составила 944,9 млрд руб., из неё просроченная – 38,0 млрд руб. или 4,0% общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2022 г. – 3,0%).

В структуре просроченной кредиторской задолженности задолженность организаций поставщикам составила 73,8%, по платежам в бюджет – 5,5%, взносам на обязательное социальное и медицинское страхование, пенсионное обеспечение – 5,2%. В общей сумме задолженности по платежам в бюджет 3,3% просрочено.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец октября 2023 г. составила 535,0 млрд руб., из нее 4,2 млрд руб. или 0,8% – просрочено.

Дебиторская задолженность организаций составила 1291,9 млрд руб., просроченная – 73,7 млрд руб. На долю просроченной дебиторской задолженности приходится 5,7% (на конец октября 2022 г. – 5,3%).

Соотношение общей кредиторской и дебиторской задолженности составляет 73,1%, просроченной – 51,5% (на конец октября 2022 г. – соответственно 73,5% и 41,9%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2023 г. составила 56903,3 руб., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,4%.

**Таблица 10. Заработная плата**

| | Октябрь 2023 г. | В % к | | Январь - октябрь 2023 г. в % к январю - октябрю 2022 г. | Справочно: октябрь 2022 г. в % к | | Январь - октябрь 2022 г. в % к январю - октябрю 2021 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | октябрю 2022 г. | сентябрю 2023 г. | | октябрю 2021 г. | сентябрю 2022 г. | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 56903,3 | 112,4 | 101,2 | 115,4 | 118,2 | 100,3 | 115,8 |
| реальная | x | 106,3 | 100,0 | 111,2 | 104,5 | 100,3 | 100,5 |

**Рисунок 1**

**СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

**январь – ноябрь 2023 г.**

**БАШКОРТОСТАНСТАТ**

Индекс промышленного производства
**106,8%**

Объем работ выполненных по виду деятельности «Строительство»
**347,4** млрд рублей

Ввод в действие жилых домов
**2 791,0** тыс. м²

Продукция сельского хозяйства
**210,8** млрд рублей

Оборот розничной торговли
**1 122,7** млрд рублей

Индекс потребительских цен*
**106,5%**

* Ноябрь 2023 г. к декабрю 2022 г.

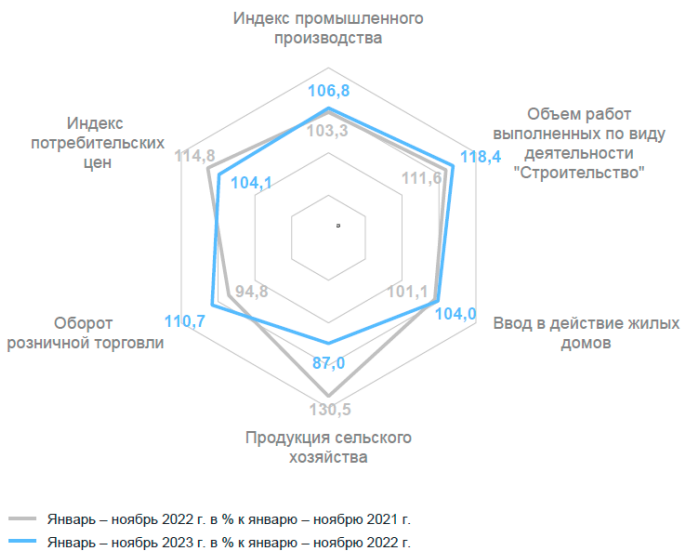


Рисунок 2

## ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА
**в процентах**

БАШКОРТОСТАНСТАТ

январь – ноябрь 2023 г.
к январю – ноябрю 2022 г.
**106,8%**

ноябрь 2023 г.
к ноябрю 2022 г.
**108,2%**

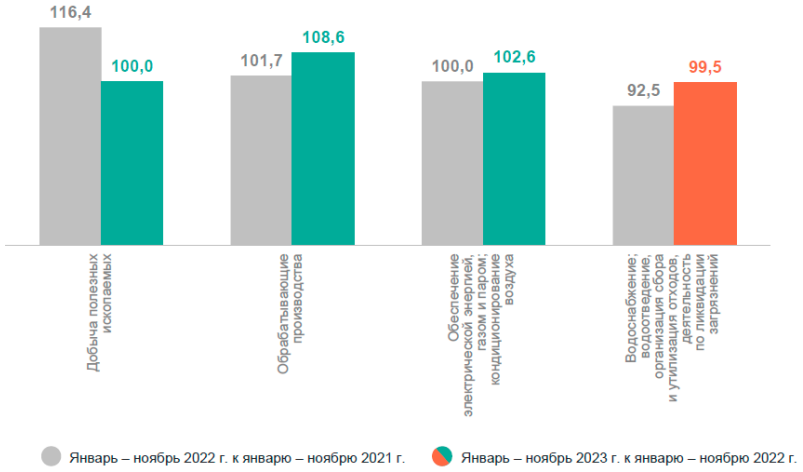



Рисунок 3

## ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

БАШКОРТОСТАНСТАТ

январь – ноябрь 2023 г.

**2 791,0** тыс. м²
**Общая площадь жилых помещений**

951,4 тыс. м²
Застройщиками – юридическими лицами

1 839,6 тыс. м²
Индивидуальными застройщиками

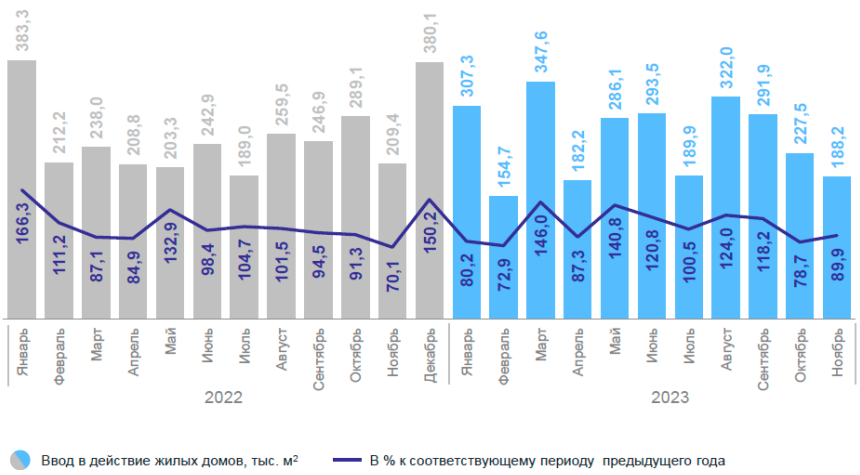



Рисунок 4

## ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
**в хозяйствах всех категорий**

БАШКОРТОСТАНСТАТ

январь – ноябрь 2023 г.

скот и птица на убой (в живом весе) **366,0** тыс. тонн

молоко **1 484,5** тыс. тонн

яйца **802,5** млн шт.

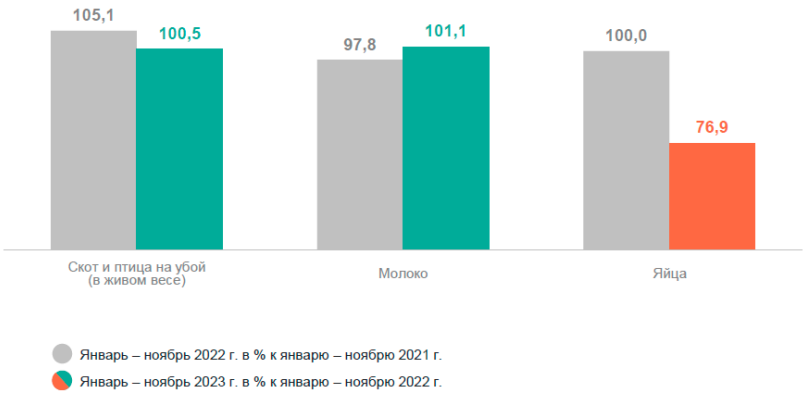


Рисунок 5

## ПАССАЖИРООБОРОТ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

БАШКОРТОСТАНСТАТ

**по маршрутам регулярных перевозок**

январь – ноябрь 2023 г.

**2 241,5** млн пасс.–км

**97,8%**

к январю – ноябрю 2022 г.

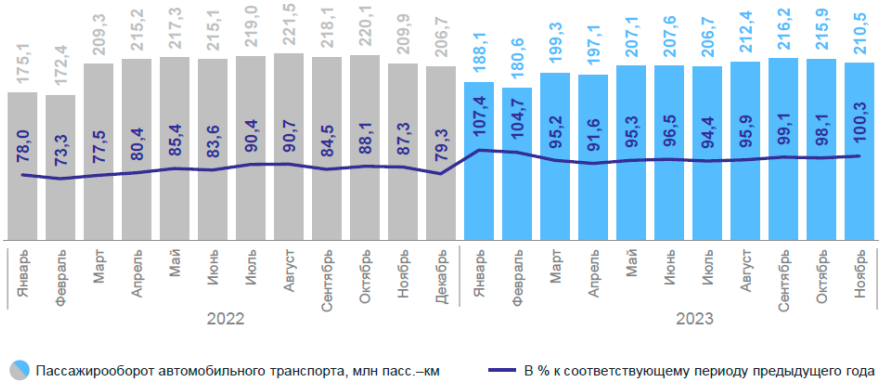



Рисунок 6

## РЫНОК ТОВАРОВ И УСЛУГ

БАШКОРТОСТАНСТАТ

**январь – ноябрь 2023 г.**

### Оборот розничной торговли

**1 122,7** млрд рублей

**110,7%** к январю – ноябрю 2022 г.

### Объем платных услуг населению

**286,8** млрд рублей

**102,9%** к январю – ноябрю 2022 г.

### Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам, %

### Структура платных услуг населению, %

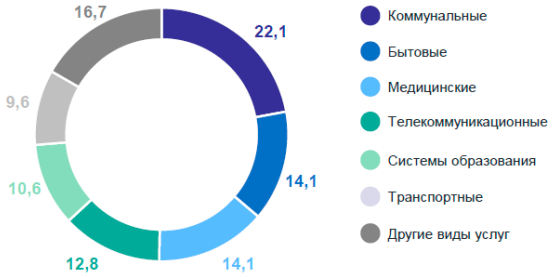



Рисунок 7

## ОБОРОТ ОПТОВОЙ ТОРГОВЛИ

БАШКОРТОСТАНСТАТ

январь – ноябрь 2023 г.

**1 373,3** млрд рублей

**123,2%**

к январю – ноябрю 2022 г.

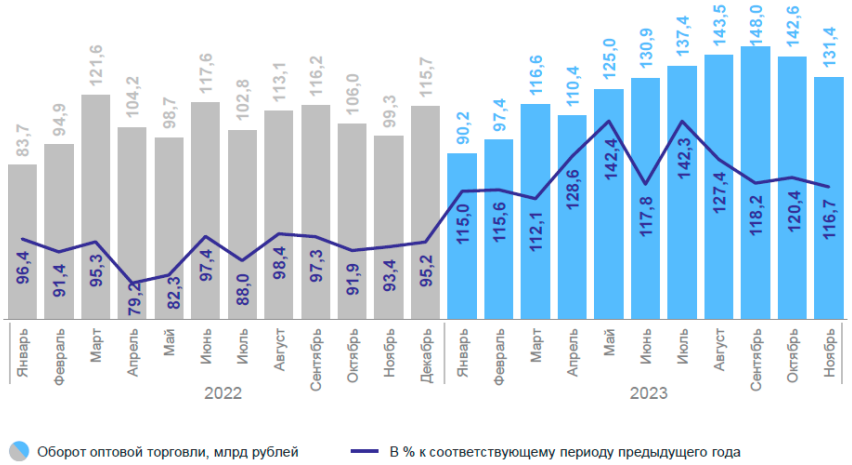


Рисунок 8

БАШКОРТОСТАНСТАТ

## ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

**в процентах**

ноябрь к декабрю предыдущего года

к предыдущему месяцу

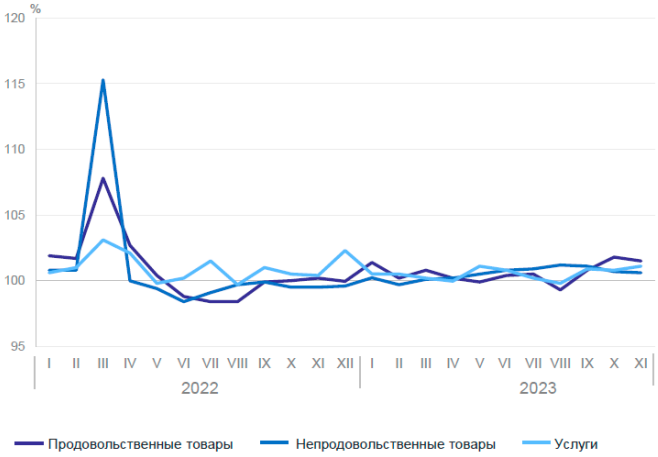



Рисунок 9

БАШКОРТОСТАНСТАТ

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СЕКТОРАХ ЭКОНОМИКИ

**в процентах**

| | ноябрь 2023 г. к октябрю 2023 г. |
|---|---|
| Индекс потребительских цен на товары и услуги | 101,1 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке) | 96,4 |
| Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции | 101,8 |

ноябрь к декабрю предыдущего года

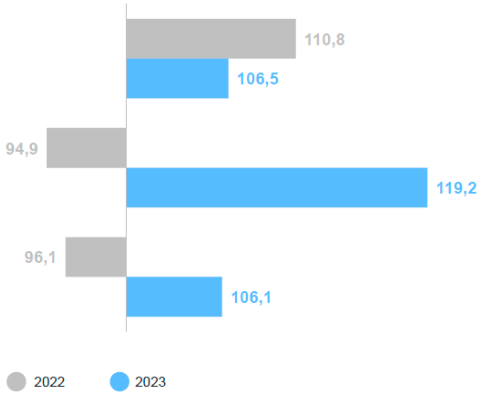



Рисунок 10

БАШКОРТОСТАНСТАТ

## САЛЬДИРОВАННЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОРГАНИЗАЦИЙ

январь – октябрь 2023 г.

**385,1** млрд рублей

**114,7%**

к январю – октябрю 2022 г.

в % к соответствующему периоду предыдущего года

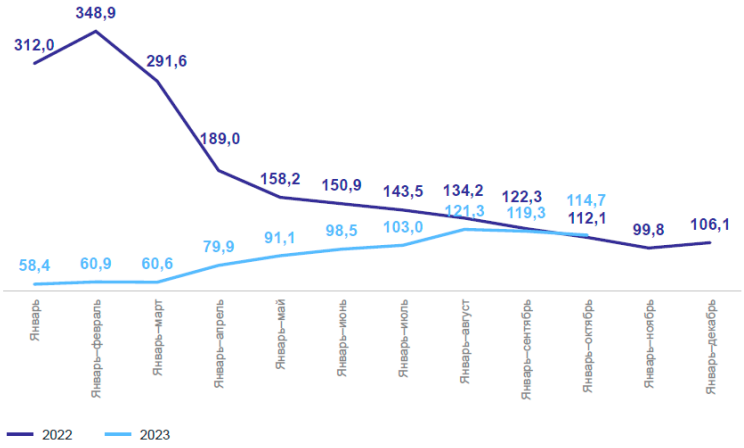


Рисунок 11

БАШКОРТОСТАНСТАТ

## СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

**январь – октябрь 2023 г., тыс. рублей**

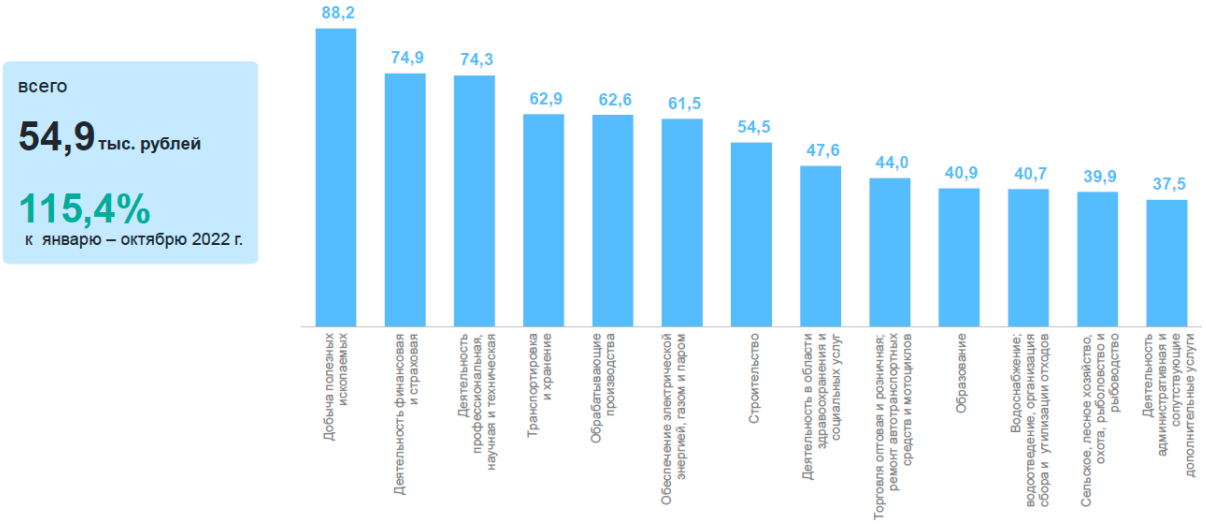
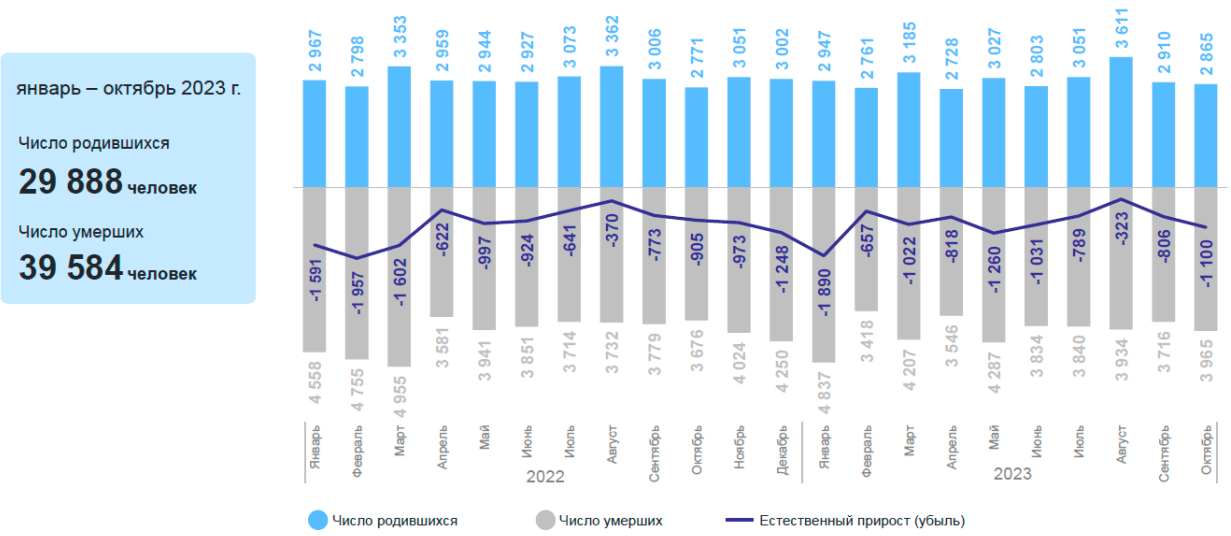



Рисунок 12

БАШКОРТОСТАНСТАТ

## ЕСТЕСТВЕННОЕ ДВИЖЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ

**человек**




## 2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА[4]

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

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

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

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.

Глава администрации[5] Уфы Ратмир Мавлиев провел итоговую пресс-конференцию, на которой два часа отвечал на вопросы журналистов и блогеров. В начале встречи градоначальник привел статистику развития города. Среди плюсов он, в частности, выделил высокую рождаемость, рост промышленного производства, низкую безработицу и рост инвестиций. Так, если в 2019 году, по его словам, инвестиции в Уфу составляли около 25 млрд руб., то в этом — 45,5 млрд руб. «Инвестиции в город идут со всех источников», — добавил он.

По информации чиновника, в этом году в полтора раза выросло число демонтированных нестационарных торговых объектов, которые размещались незаконно. Если в прошлом году снесли 200 киосков, то в этом году — 307. В 2019 году демонтировали 165 рекламных баннеров, а в этом — 437. «Город недополучает порядка 100 млн руб. от того, что многие объекты размещаются незаконно, без документов»,— подчеркнул господин Мавлиев. Эти деньги, по его словам, могли быть потрачены на благоустройство.

В 2024 году, сообщил Ратмир Мавлиев, начнется облагораживание парка имени лесоводов. Не останется без внимания, по его словам, и дендропарк имени лесовода Георгия Рутто, который он назвал «недолюбленным» — в нем появятся дорожки и освещение. Кроме того, один из неназванных инвесторов намерен установить аттракционы в парке Нефтехимиков.

Говоря о реализации крупных инфраструктурных проектов, сити-менеджер проинформировал, что на согласовании в Управлении госэкспертизы Башкирии находится проект моста от улицы генерала Рыленко через Кузнецовский Затон, который приведет к ТРЦ «Мега». «Понимания по источникам (финансирования — «Ъ-Уфа») у нас есть. Предварительные переговоры мы уже провели»,— добавил господин Мавлиев. По его информации, региональный минтранс также обратился в федеральное ведомство с предложением выделить более 20 млрд руб. на строительство моста через реку Белая в створе Интернациональной улицы, который разгрузит проспект Октября. Сам проект оценивается в 50 млрд руб.

Микрорайоны Дема и Шакша соединит городская электричка. «Мы создадим там транспортно-пересадочные узлы. В этой части работы уже ведутся по проектированию»,— отметил сити-менеджер.

Также Ратмир Мавлиев выступил за появление улицы имени Федора Шаляпина, который некоторое время жил и выступал в Уфе. Этот вопрос, отметил он, нужно обсудить с жителями города.

Говоря о проблемах, глава администрации, в частности, выделил нехватку школ. По его словам, из 30 тыс. требуемых школьных мест организована только треть, а самая

[5] https://www.kommersant.ru/doc/6427997?from=glavnoe_2

перегруженная школа — в поселке Нагаево. Также сити-менеджер посетовал на снижение продаж жилья — из-за высокой ключевой ставки продажи упали на 20 - 25%.

По словам Ратмира Мавлиева, на инфраструктуру, которую возводят в Уфе к празднованию 450-летия города, потратят более 100 млрд руб. Это средства, выделенные из федерального, республиканского, городского бюджетов, а также частные инвестиции. К юбилею строятся дороги, парки, скверы, соцобъекты. На вопрос о том, как повлияли санкции на стоимость строительства объектов, он пообещал ответить через год, поскольку цены каждый день меняются.

Мэр Уфы представил[6] доклад об основных итогах 2023 года и задачах на год 450-летия города.

Мы все готовимся к юбилею. Сегодня Уфа – это одна большая строительная площадка во всех смыслах этого слова. Да, мы где-то создаем неудобства для наших жителей, когда ремонтируем тротуары, к примеру, или фасады. Это неудобства, но временные. В итоге мы получим красивый архитектурный облик города в целом.

Сегодня в Уфе проживает 1 миллион 181 тысяча человек. Еще около года назад было 1 миллион 175 тысяч. Уфа – в топ-10 среди городов России. Мы уверенно растем, развиваем инфраструктуру для создания семей и воспитания детей. По рождаемости на 1000 человек населения мы также в топ-10. У нас довольно низкая смертность среди городов-миллионников – 9,6 человека на 1000 человек.

Бюджет на 2024 год ожидается сбалансированным и бездефицитным.

Объем доходов и расходов бюджета на предстоящий год составит 45,5 миллиарда рублей. В динамике за последние пять лет фиксируется постоянный рост. В 2019 году бюджет составлял всего 24,8 миллиарда рублей.

В экономике мы добились больших успехов, и нам есть чем гордиться. Приведу некоторые показатели. Объем отгруженных товаров собственного производства за январь-октябрь составил 1 триллион 269 миллиардов рублей. Это 103,5% к аналогичному периоду прошлого года. Объем промышленного производства составил 940 миллиардов рублей, это 102,6% от января-октября прошлого года.

Уфимская промышленность – это свыше половины всей республиканской промышленности по объему отгрузки. По этому ключевому для экономики показателю за 9 месяцев этого года Уфа занимает 1 место среди городов-миллионников России, не считая Москвы и Санкт-Петербурга. По сальдированному финансовому результату городов-миллионников мы на 4 месте.

Хочу отметить, что существенный рост демонстрируют предприятия, которые заняты производством одежды – объем отгруженных товаров 122,3% по сравнению с январем–октябрем 2022 года, электрического оборудования – 148,1%, а также компьютеров, электронных и оптических изделий – 160,1%. А производство машин показало двукратный рост.

Растут и инвестиции. За январь-сентябрь этого года их объем составил 112,2 миллиарда рублей, 130% роста. По этому показателю Уфа в топ-10 среди городов-миллионников.

Объем введенного жилья превысил 980 тысяч квадратных метров по состоянию на 1 декабря. Рост к аналогичному периоду прошлого года составляет 104,5%. За последние три года Уфа строит не меньше миллиона квадратных метров жилья в год – такого в истории города еще не было, и мы продолжим этот тренд в последующем. По итогам этого года тенденция сохранится: планируем завершить год на уровне не ниже прошлого – 1 миллион 170 тысяч квадратных метров. На сегодняшний день действует 175 выданных разрешений на строительство жилья с общей площадью свыше трех миллионов квадратных метров.

[6] https://ufacity.info/press/news/493490.html

В 2023 году продолжили активную работу по комплексному развитию территорий. Проведены торги на право заключения договора о комплексном развитии четырех городских территорий. Общая их площадь – 45 гектаров, а максимальный объем жилищного строительства – 460 тысяч квадратных метров. Общая сумма инвестиций – почти 41 миллиард рублей. Тут мы решаем проблему с расселением и сносом аварийных и ветхих МКД. Затраты на расселение составят более 3 миллиардов рублей, полностью за счет частных инвестиций.

Оборот розничной торговли демонстрирует значительный рост к аналогичному периоду прошлого года – почти 112% или 533 миллиарда рублей. Безработица сохраняется на беспрецедентно низком уровне – всего пол процента. Растет и зарплата работников крупных и средних предприятий. В номинальном выражении рост составил 114,4%. По этому показателю мы в топ-10 по стране.

Планомерно снижаем муниципальный долг. За прошлый год он сократился на 160 миллионов рублей и на начало 2024 года составит 9,5 миллиарда рублей. Будем и дальше сокращать долговую нагрузку. Кроме этого, существенно улучшилась его структура. У нас преобладают бюджетные кредиты – почти 80% по ставке 0,1%.

Промышленные предприятия получают активную поддержку по разным линиям. Фонды развития промышленности России и Башкортостана поддержали уфимские проекты в этом году на сумму свыше 2 миллиардов 762 миллионов рублей.

Более 45% субъектов малого и среднего предпринимательства Башкортостана – а их 59 тысяч – работают в Уфе. И это не считая 64 тысяч самозанятых граждан, которые также вносят свой посильный вклад в экономику. Свыше 470 уфимских предпринимателей получили финансовую поддержку из республиканского и городского бюджетов в 2023 году. Общий объем этой поддержки превысил 150 миллионов рублей.

Успешно реализуем проекты по строительству трех физкультурно-оздоровительных комплексов в рамках заключенных концессионных соглашений по федеральной программе «Бизнес-спринт». Среди них и центр игровых видов спорта с мячом, который распахнет свои двери в следующем году.

Бизнес оказывает серьезное содействие городу и в деле благоустройства общественных территорий. В этом году высказало намерение расширяться популярное городское пространство «Арт-Квадрат». Изменения коснутся половины квартала в центре города. Запланировано размещение нового сквера в районе бывшего ЦУМа, а также благоустройство улиц Свердлова и Карла Макса.

Продолжаем работу по демонтажу незаконно установленных НТО. Если в 2022 году мы демонтировали 200 таких объектов, то к 14 декабря этого года – уже 307. Усилили работу и по демонтажу незаконных рекламных конструкций – различные баннеры, растяжки, строительные сетки. В 2021 году было демонтировано 165 конструкций. За 2022 год эту цифру увеличили до 356 и завершаем этот год с объемом в 437 конструкций.

Не прекращается ни на день преображение нашей столицы по линии национальных проектов. В этом году на их реализацию направлено 6 миллиардов 335 миллионов рублей. На «Безопасные качественные дороги» пришлось 2 миллиарда 115 миллионов. Благодаря этому проекту в Уфе завершены работы по ремонту семи улиц общей протяженностью около восьми километров. До конца этого года, буквально в эти дни, открываем Зининский путепровод.

На реализацию нацпроекта «Жилье и городская среда» направлено 3 миллиарда 847 миллионов рублей. Благодаря ему мы продолжаем прокладывать инженерные сети в Забелье. Построили улицу Мусы Гареева. Строим новые улицы в микрорайонах Затон-Восточный, Яркий и Глумилино. Работы планируем завершить в следующем году.

Благодаря региональному проекту «Формирование комфортной городской среды» мы благоустроили наш легендарный сад Аксакова, а также сквер Альбанова.

Большое спасибо вам, Радий Фаритович, за поддержку и финансирование из республиканского и федерального бюджетов на наши парки.

Доходы бюджета Уфы на 2024 год прогнозируются[7] в размере 45,5 млрд руб., в том числе налоговые и неналоговые доходы — 18,8 млрд руб. Расходы планируются на уровне доходов. Во время обсуждения проекта бюджета в горсовете Уфы руководитель фракции КПРФ Артур Шайнуров выступил с критикой документа, а его однопартийцы воздержались от голосования. Артур Шайнуров полагает, что принятый бюджет не решает актуальных задач развития Уфы, а изменение ситуации в лучшую сторону возможно только при изменении принципов бюджетного финансирования.

Вызывает озабоченность, что собственные доходы Уфы в 1,3 раза ниже, чем у Казани, в 1,2 раза ниже, чем у Самары. При этом расходы бюджета в расчете на одного жителя в Казани в 1,2 раза ниже, чем в Уфе, а качество городской среды и общественного транспорта выше. Только благодаря безвозмездным поступлениям из республиканской казны, которые составляют 58% от доходов Уфы, наша столица смогла сформировать бездефицитный бюджет.

## 2.4. АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития.

Оценка производится в период высокой турбулентности финансовой системы и нестабильности общественных институтов. В феврале-апреле 2022г. в силу различных причин несистематического характера резко выросла волатильность всех финансовых показателей: курсы валют, цены на ключевые для экономики РФ товары, ввп, промпроизводство, инфляция и т.д., - вплоть до остановки биржевых торгов различными финансовыми инструментами. Несмотря на определенную стабилизацию некоторых формальных показателей: укрепление рубля, снижение инфляции, начало торгов на российских торговых площадках и т.д., - фактически ситуация остается очень сложной. Купить на открытом рынке валюту по официальному или биржевому курсу частный инвестор не может: даже официально указываемый банками спред составляет больше 10руб./$, при этом наличный курс выше максимального, а объем торгов различными финансовыми инструментами является незначительным при ограниченном числе участников. То есть рыночные индикаторы, характеризующие реальное состояние рынка, отсутствуют.

Соответственно все долгосрочные и среднесрочные прогнозы, составленные до середины февраля 2022г., потеряли актуальность. Любые текущие прогнозы в такой период представляются одной из форм фантазирования. При этом последний прогноз, разработан МЭР РФ в сентябре 2023г., то есть является наиболее актуальным: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» (https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf).

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

**Таблица 11**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| | отчет* | оценка* | прогноз* | | |
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей | | | | | |
| Базовый | 153 435** | 166 015 | 179 956 | 190 637 | 202 304 |
| Консервативный | | 165 630 | 177 417 | 184 402 | 194 128 |
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей (85 субъектов) | | | | | |
| Базовый | 153 435 | 163 982 | 177 557 | 187 854 | 199 131 |
| Консервативный | | 163 624 | 175 287 | 182 121 | 191 665 |
| темп роста ВВП, % (85 субъектов) | | | | | |
| Базовый | -2,1 | 2,8 | 2,3 | 2,3 | 2,2 |

[7] https://www.kommersant.ru/doc/6454321?from=author_2

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| | отчет* | оценка* | прогноз* | | |
| Консервативный | | 2,6 | 1,4 | 1,5 | 1,5 |
| дефлятор ВВП, % (85 субъектов) | | | | | |
| Базовый | 15,8 | 3,9 | 5,9 | 3,5 | 3,7 |
| Консервативный | | 3,9 | 5,7 | 2,4 | 3,7 |
| Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр. | | | | | |
| Базовый | 79,6 | 63,4 | 71,3 | 70,1 | 70,0 |
| Консервативный | | 62,9 | 64,3 | 58,7 | 56,5 |
| Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США | | | | | |
| Базовый | 67,5 | 85,2 | 90,1 | 91,1 | 92,3 |
| Консервативный | | 85,7 | 95,7 | 97,8 | 100,3 |
| Индекс потребительских цен, на конец года | | | | | |
| Базовый | 11,9 | 7,5 | 4,5 | 4,0 | 4,0 |
| Консервативный | | 8,0 | 5,4 | 3,6 | 4,0 |
| Индекс потребительских цен, в среднем за год | | | | | |
| Базовый | 13,8 | 5,8 | 7,2 | 4,2 | 4,0 |
| Консервативный | | 5,9 | 8,2 | 4,0 | 3,9 |
| * Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р | | | | | |
| ** ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями | | | | | |
| Промышленность, % | | | | | |
| Базовый | 0,6 | 3,6 | 2,6 | 2,2 | 2,3 |
| Консервативный | | 2,5 | -1,0 | 1,9 | 2,0 |
| Инвестиции в основной капитал, % | | | | | |
| Базовый | 4,6 | 6,0 | 2,3 | 3,0 | 3,0 |
| Консервативный | | 5,2 | 1,3 | 2,2 | 2,2 |
| Объем платных услуг населению, % | | | | | |
| Базовый | 5,0 | 4,1 | 2,9 | 2,4 | 2,5 |
| Консервативный | | 3,9 | 1,9 | 1,7 | 1,7 |
| Оборот розничной торговли, % | | | | | |
| Базовый | -6,5 | 5,8 | 3,6 | 3,4 | 3,5 |
| Консервативный | | 5,6 | 2,6 | 2,0 | 2,0 |
| Реальные располагаемые доходы населения, % | | | | | |
| Базовый | -1,0 | 4,3 | 2,7 | 2,6 | 2,6 |
| Консервативный | | 4,1 | 1,4 | 1,6 | 1,6 |
| Реальная заработная плата, % | | | | | |
| Базовый | 0,3 | 6,2 | 2,5 | 2,6 | 2,3 |
| Консервативный | | 6,0 | 1,4 | 1,5 | 1,5 |
| Производительность труда,% | | | | | |
| Базовый | -2,4 | 1,7 | 1,6 | 1,6 | 1,9 |
| Консервативный | | 1,4 | 0,8 | 1,0 | 1,2 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | | | | | |
| Базовый | 590,8 | 459,1 | 471,0 | 481,1 | 496,7 |
| Консервативный | | 454,0 | 428,6 | 420,2 | 423,4 |
| темп роста, % | | | | | |
| Базовый | -14,0 | 0,5 | 2,6 | 2,4 | 2,7 |
| Консервативный | | 0,0 | -1,2 | 2,1 | 2,1 |
| к % ВВП | | | | | |
| Базовый | 26,0 | 23,9 | 23,9 | 23,3 | 23,0 |
| Консервативный | | 23,8 | 23,4 | 22,6 | 22,2 |
| Экспорт ненефтегазовый, млрд. долл. США | | | | | |
| Базовый | 246,7 | 225,9 | 228,3 | 237,2 | 246,3 |
| Консервативный | | 224,1 | 224,0 | 228,5 | 233,5 |
| темп роста, % | | | | | |
| Базовый | -20,3 | 11,7 | 3,0 | 1,5 | 2,0 |
| Консервативный | | 10,4 | 2,2 | 1,4 | 1,4 |
| к % ВВП | | | | | |
| Базовый | 10,8 | 11,7 | 11,6 | 11,5 | 11,4 |
| Консервативный | | 11,7 | 12,2 | 12,3 | 12,2 |
| Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США | | | | | |
| Базовый | 344,1 | 233,2 | 242,8 | 243,9 | 250,4 |
| Консервативный | | 229,9 | 204,6 | 191,7 | 189,8 |
| темп роста, % | | | | | |
| Базовый | -7,6 | -7,5 | 2,2 | 3,2 | 3,4 |
| Консервативный | | -7,5 | -4,4 | 2,8 | 2,9 |
| к % ВВП | | | | | |
| Базовый | 15,1 | 12,1 | 12,3 | 11,8 | 11,6 |
| Консервативный | | 12,0 | 11,2 | 10,3 | 9,9 |
| Импорт товаров, млрд. дол. США | | | | | |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| | отчет* | оценка* | прогноз* | | |
| Базовый | 276,7 | 313,8 | 319,7 | 326,8 | 335,5 |
| Консервативный | | 312,5 | 316,5 | 323,2 | 331,0 |
| темп роста, % | | | | | |
| Базовый | -16,9 | 7,4 | 2,7 | 1,9 | 1,6 |
| Консервативный | | 7,2 | 2,2 | 1,8 | 1,5 |
| к % ВВП | | | | | |
| Базовый | 12,2 | 16,3 | 16,2 | 15,9 | 15,5 |
| Консервативный | | 16,4 | 17,3 | 17,4 | 17,3 |
| Уровень безработицы, % раб. силе | | | | | |
| Базовый | 3,9 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,1 |
| Консервативный | | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,3 |
| Численность рабочей силы, млн.чел. | | | | | |
| Базовый | 74,9 | 75,2 | 75,6 | 76,1 | 76,3 |
| Консервативный | | 75,2 | 75,6 | 76,1 | 76,3 |
| Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб. | | | | | |
| Базовый | 33654,1 | 38158,7 | 42363,6 | 45459,3 | 48755,4 |
| Консервативный | | 38116,3 | 42052,2 | 44771,6 | 47413,7 |
| Фонд заработной платы работников организаций, % г/г | | | | | |
| Базовый | 13,9 | 13,4 | 11,0 | 7,3 | 7,3 |
| Консервативный | | 13,3 | 10,3 | 6,5 | 5,9 |
| Численность занятых в экономике | | | | | |
| Базовый | 72,0 | 72,8 | 73,3 | 73,8 | 74,0 |
| Консервативный | | 72,8 | 73,2 | 73,6 | 73,8 |

**Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института[8] «Центр развития»**

**Таблица 12. Консенсус-прогноз на 2023-2029 гг. (опрос 02-14 ноября 2023г.)**

| Показатель | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Реальный ВВП, % прироста | 2,6 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,5 | 1,6 | 1,8 |
| Уровень безработицы, % рабочей силы | 3,2 | 3,1 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | 3,5 | 3,4 |
| Реальные располагаемые доходы, % прироста | 4,8 | 2,2 | 1,5 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,3 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 7,1 | 4,8 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,1 | 4,1 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года) | 15,21 | 10,62 | 6,85 | 6,18 | 6,11 | 6,09 | 6,13 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 92,4 | 95,1 | 95,1 | 96,8 | 97,6 | 95,6 | 97,4 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 64,5 | 70,2 | 67,4 | 66,8 | 67,8 | 68,9 | 68,6 |

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

Все сказанное в предыдущем разделе не может не привести к снижению спроса на коммерческую недвижимость, что уже наблюдалось в конце 2008г. - начале 2011г. и после 2014 г. В то же время инфляционные процессы (те же самые политические и экономические риски) могут привести к инвестициям в недвижимость не как в источник накопления, а как в источник сбережения. В таком качестве объекты недвижимости в собственности представляются достаточно надежным инструментом для долгосрочного инвестирования. Они медленнее (по сравнению с движимым имуществом) амортизируют и в меньшей степени подвержены волатильности. Правда и ликвидность объектов недвижимости, как правило, значительно ниже. Низкая стоимость является ключевым фактором, действующим на рынке. Особенно в кризис.

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на земельные участки для коммерческого использования в г.Уфе за период с конца 2011г. (информация за предыдущие периоды отсутствует во всех источниках, а число объектов в информационных базах недостаточно для анализа) по начало января 2024г. Результаты анализа приведены в Таблице и диаграмме ниже.

8 https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

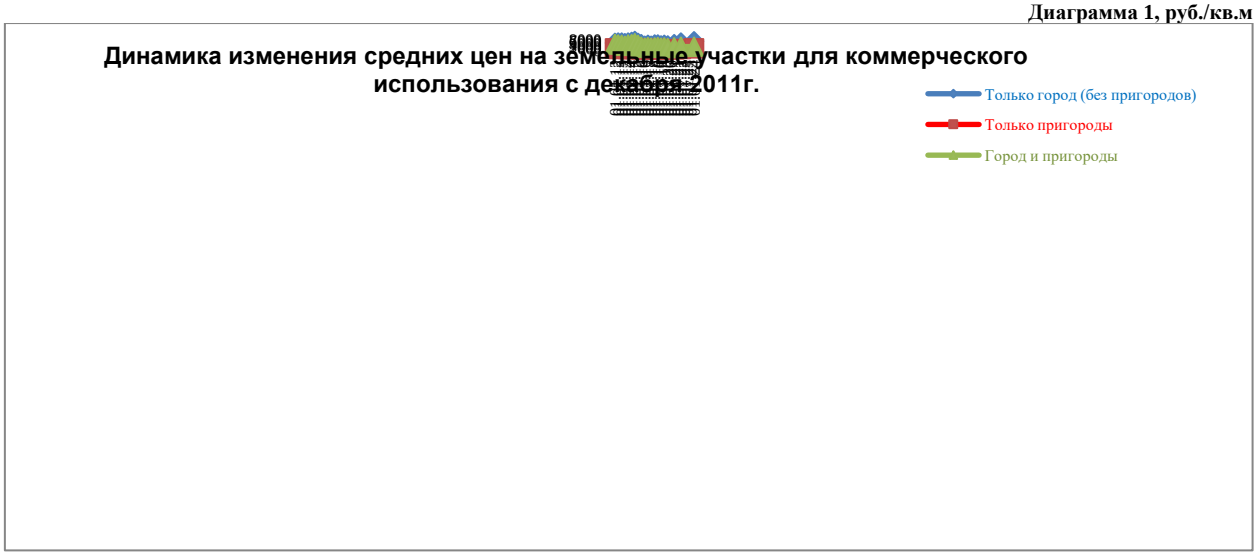
**Таблица 13**

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

| №№ | Показатель | 01.01.2012 | 01.07.2012 | 01.01.2013 | 01.07.2013 | 01.01.2014 | 01.07.2014 | 01.01.2015 | 01.07.2015 | 01.01.2016 | 01.07.2016 | 01.01.2017 | 01.07.2017 | 01.01.2018 | 01.07.2018 | 01.01.2019 | 01.07.2019 | 01.01.2020 | 01.01.2021 | 01.01.2022 | 01.01.2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 1 | Только город (без пригородов), руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Только пригороды, руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Город и пригороды, руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

**Диаграмма 1, руб./кв.м**




Формальный анализ свидетельствует о росте средней удельной цены земельных участков в период с начала 2022 по начало 2024. Более детальный анализ показывает, что рост произошел по большей части сегментов и градаций, но фактическая ценовая ситуация является не однозначной.

-Под воздействием различных внешних причин усиливается ценовая разбалансировка рынка, что приводит к разнонаправленному движению цен.

-В сегменте реально совершенных сделок цена выросла за счет трех сделок с ЗУ, имеющих значительный потенциал для МЖД. В предыдущем обзоре был один такой ЗУ в окраинной части города. Остальные ЗУ в текущем обзоре преимущественно имеют ВРИ с общественно-торговым назначением, в то время как в предыдущем обзоре преимущественно производственно-складское назначение.

-В сегменте оферт (объявлений о продаже) рост произошел по большей части градаций. Однако, рост цен предложения не говорит о реальном росте уровня цен на рынке: риэлторы в рамках опроса специалистов рынка дружно говорят об отсутствии предпосылок для роста и об отсутствии снижения (незначительном снижении) уровня цен лишь по наиболее ликвидным объектам.

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

Из 337 объектов в актуальной выборке 000 (000%) экспонируются более года, 000 – более 2 лет. Из нихе 000 объектов были представлены на рынке в рамках предыдущего обзора. Результаты анализа изменений по этим объектам за период с 01.01.2022 по 01.01.2024 приведен в таблице ниже.

Таблица 14

| №№ | Показатель | Количество объектов, шт. | Ср.период экспозиции, лет. | Доля, % |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Цена выросла | | | |
| 2 | Цена не изменилась | | | |
| 3 | Цена снизилась | | | |
| 4 | Всего объектов в сравнении 01.01.22/01.01.24 | | X | 100,0 |
| 5 | Индекс 01.01.24/01.01.22 | X | X | X |
| 6 | Минимальное значение | | X | X |
| 7 | Максимальное значение | | X | X |
| 8 | Среднее арифметическое значение | | X | X |
| 9 | Медианное значение | | X | X |
| 10 | Мода | | X | X |

Как видно из приведенной выше таблицы, число объектов с выросшей ценой предложения в 0 раза превышает число объектов со снизившейся ценой. При этом суммарное число объектов со снижением и без изменения цены составляет 0%. Также очевидно, что наиболее значительный вклад в средний рост вносят не имеющие вообще никакого обоснования объекты с ростом цены в 11,1 раза (полный бред) и более 2 раз (что также не может иметь под собой никакого экономического обоснования). В рамках обзора невозможно установить контакт с продавцом из каждого объявления. Некоторые из продавцов в принципе ни на какие контакты не идут. Некоторые объясняют повышение цены ростом цен на все! Аргумент, что много лет не продалось по значительно более низкой цене, просто не слышат.

Средний уровень цен в конце 2023г. ниже максимальных уровней начала проанализированного периода: по всей выборке (городс пригородами) на 0%.

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

Эксперты также прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте[9] APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные (несколько десятков лет) темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ[10]

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

**Таблица 15**

| №№ | Показатель (Ценообразующий фактор) | Характеристика значимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Общегородская модель (все районы) 11 объектов. Апрель 2012г. Три итоговые модели | |
| 1.1. | Комбинированный показатель удаленности от Историч центра и Горсовета, км | Значим во всех трех моделях. |
| 1.2. | Расположение в центральной части города | Значим во всех трех моделях. |
| 1.3. | Передаваемые права, баллов | Малозначим во всех трех моделях |
| 1.4. | Готовность инженерной инфраструктуры, площадь участка | Факторы незначимы во всех трех моделях, но их исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 2 | Общегородская модель (все районы) 20 объектов. Июнь 2013г. Восемь итоговых моделей | |
| 2.1. | Качество улицы, 3 балла | Значим в 7 моделях. |
| 2.2. | Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км | Значим в 3 моделях |
| 2.3. | Вид использования, баллов | Значим в 2 моделях и малозначим в 1 |
| 2.4. | Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок) | Значим в 1 модели |
| 2.5. | Местоположение | Значим в 1 модели |
| 2.6. | Наличие наружных сетей, 5 баллов, Площадь | Факторы незначимы во всех моделях, но их исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 3 | Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 24 объекта. Июнь 2014г. Шесть итоговых моделей | |
| 3.1. | Местоположение | Значим во всех моделях |
| 3.2. | Вид использования (возможный) | Значим во всех моделях |
| 3.3. | Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок) | Значим в 2 моделях |
| 3.4. | Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет) | Значим в 2 моделях |
| 3.5. | Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км | Значим в 2 моделях |
| 3.6. | Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км | Значим в 1 модели |
| 3.7. | Площадь | Малозначима в 1 модели, но ее исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 4 | Общегородская модель (Без Демы, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов, но с Нижегородкой) 13 объектов. февраль 2014г. Одна итоговая модель | |
| 4.1. | Площадь | Значим |
| 4.2. | Местоположение | Значим |
| 4.3. | Вид использования, баллов | Малозначим, но исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 5 | Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 30 объектов. ноябрь 2014г. Шесть итоговых моделей | |

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

| №№ | Показатель (Ценообразующий фактор) | Характеристика значимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 5.1. | Вид использования (возможный) | Значим в 5 моделях и малозначим в 1 |
| 5.2. | Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок) | Значим в 3 моделях |
| 5.3. | Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет) | Значим в 3 моделях |
| 5.4. | Местоположение, баллов | Значим в 3 моделях и малозначим в 3 |
| 5.5. | Удаленность от красной линии, 3 балла | Значим в 1 модели и малозначим в 2 |
| 5.6. | Площадь | Значим в 1 модели и малозначим в 1 |
| 5.7. | Наличие наружных сетей, баллов | Малозначим в 2 моделях, но исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 6. | Общегородская модель (Все районы) 123 объекта. Июнь 2015г. Пять итоговых моделей | |
| 6.1. | Площадь | Значим |
| 6.2. | Местоположение, баллов | Значим |
| 6.3. | Окружающая застройка, 3 балла | Значим |
| 6.4. | Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км | Значим в некоторых моделях |
| 6.5. | Наличие обременений | Значим в некоторых моделях |
| 6.6. | Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км | Значим в некоторых моделях |
| 6.7. | Передаваемые права, баллов | Значим в некоторых моделях |
| 7. | Общегородская модель (Все районы) 156 объектов. Декабрь 2015г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам) | |
| 7.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Комбинир показат удал (МЦ-Пр); Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение | |
| 7.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 8. | Общегородская модель (Все районы) 137 объектов. Июнь 2016г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам) | |
| 8.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от МЦ, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы | |
| 8.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 9. | Общегородская модель (Все районы) 149 объектов. декабрь 2016г. Пять итоговых моделей (1 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 2 - только по пригородам) | |
| 9.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от ЦР, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 9.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 10. | Общегородская модель (Все районы) 220 объектов. Июнь 2017 г. Семь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 3 - только по пригородам) | |
| 10.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 10.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 11. | Общегородская модель (Все районы) 264 объекта. Декабрь 2017 г. Шесть итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 2 - только по пригородам) | |
| 11.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство | |
| 11.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 12. | Общегородская модель (Все районы) 265 объектов. Июнь 2018 г. Восемь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 3 - только по городу без пригородов; 3 - только по пригородам) | |
| 12.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (сумма факторов), Качество улицы, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство, Тип сделки | |
| 12.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 13. | Общегородская модель (Все районы) 267 объектов. декабрь 2018 г. Восемь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 4 - только по пригородам) | |
| 13.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство, Тип сделки | |
| 13.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 14. | Общегородская модель (Все районы) 232 объекта. июнь 2019 г. Восемь итоговых моделей (3 по всему городу с пригородами; 3 - только по городу без пригородов; 4 - только по пригородам) | |
| 14.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 14.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 15. | Общегородская модель (Все районы) 317 объектов. декабрь 2019 г. Восемь итоговых моделей (5 по всему городу с пригородами; 4 - только по городу без пригородов; 4 - только по пригородам) | |

| №№ | Показатель (Ценообразующий фактор) | Характеристика значимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 15.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Иные удаленности от выбранных центров, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 15.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 16. | Общегородская модель (Все районы) 336 объектов. декабрь 2020 г. Восемь итоговых моделей (5 по всему городу с пригородами; 4 - только по городу без пригородов; 4 - только по пригородам) | |
| 16.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 17. | Общегородская модель (Все районы) 287 объектов. декабрь 2021 г. Пятнадцать итоговых моделей (6 по всему городу с пригородами; 5 - только по городу без пригородов; 4 - только по пригородам) | |
| 16.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 18. | Примечание | |
| 18.1. | Отличия в названии похожих факторов объясняются ретроспективным изменением, учитывающим накопленный опыт. | |
| 18.2. | Некоторые факторы включались в модели в логарифмированном виде. | |
| 18.3. | Значительные изменения в составе факторов по различным периодам и моделям объясняются неразвитостью рынка, приводящей к резким изменениям за счет ухода (появления) одного или нескольких объектов. | |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.3. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ

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

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

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

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

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

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

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

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

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

- Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (http://www.expert-russia.ru); АН «Квартал» (http://www.kvartal-ufa.ru/– до середины 2023); АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.ru/); АН «САН (http://www.san1993.ru – до середины 2023); АН «Kailasgroup» (http://www.kailasgroup.ru); АН «ГрандИнвест» (https://ipg-grand.ru/); АН «Этажи» (https://ufa.etagi.com/commerce/) и т.д., всего около 20 агентств.
- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки – Уфа» (http://ufa.irr.ru/– до начала 2023); 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 – до 2020г.); «Стройинвест»- ООО «Халзан» (Хафизова Альбина); риэлтор Сафронов Валерий (последний до начала 2020г.).

- Сайт Росреестра. https://rosreestr.gov.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 Росреестра открытая информация о сделках с объектами недвижимости перестала размещаться в 2017г.

Практически все агентства недвижимости предлагают различное 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.Ретроспективная информация по числу предлагаемых объектов на основном для региона Интернет-ресурсе: Сайт бесплатных объявлений «AVITO», - а также общем числе объектов в итоговой выборке приведена в таблице ниже.

**Таблица 16, шт.**

| № № | Запрос | ДАТА | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 01.01. 2020 | 01.01. 2021 | 01.01. 2022 | 01.01. 2024 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Авито. «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения» | 222 | 104 | 58 | 45 | 76 | 79 | 85 | 57 | 56 | 73 | 145 | 61 | 69 |
| 2 | Авито. «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)+Поселений (ИЖС)»- «от 50 сот» | X | X | X | X | X | X | 50 | 23 | 76 | 39 | 50 | 36 | 37 |
| 3 | Авито. «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» | X | X | X | X | X | X | X | X | 0 | 2 | 0 | 0 | 6 |
| 4 | Соотношение: "Куплю"/"Продам", % | X | X | X | X | X | X | X | X | 0,0 | 2,7 | 0,0 | 0,0 | 8,7 |
| 5 | Авито. «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сдам» - «Промназначения+ Сельхозназначения (СНТ, ДНП)+ Поселений (ИЖС)» | X | X | X | X | X | X | X | X | 11 | 12 | 21 | 1 | 19 |
| 6 | Авито. «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сниму» | X | X | X | X | X | X | X | X | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 7 | Соотношение: "Сниму"/"Сдам", % | X | X | X | X | X | X | X | X | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,3 |
| 8 | Итоговое число объектов в базе "Продажа" | 120 | 156 | 137 | 149 | 220 | 265 | 269 | 279 | 238 | 323 | 356 | 307 | 337 |
| 9 | Изменение числа объектов по сравнению с предыдущим периодом, % | 100,0 | 130,0 | 87,8 | 108,8 | 147,7 | 120,5 | 101,5 | 103,7 | 85,3 | 135,7 | 110,2 | 86,2 | 109,8 |

Часть объявлений в каждом из источников повторяется по нескольку раз: уникальных объявлений около 90% на Авито и около 5% на ЦИАН. Значительная часть объявлений

дублируется в обоих источниках, зачастую с разными ценами. По таким объектам гораздо чаще цена на Авито разумно ниже цены на ЦИАН. При этом число объектов с необъяснимо низкой ценой на обоих ресурсах сопоставимо. Видимо, ЦИАН чаще используется для размещения «фейковых» объявлений. С учетом этого уникальных объектов на ЦИАН около 5%.

Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Республика Башкортостан», фактически относится к другим населенным пунктам РБ и даже России (Краснодар, Челябинск, Магнитогорск и т.д.). При этом часть объявлений наоборот: размещены в регионе «Уфа», но относятся к региональному разделу. В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов, продаже мобильных зданий или зданий на разбор и т.д.

В некоторых подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объекта. По телефону авторы объявлений предлагают 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.

Автор в рамках обзора по недвижимости на 01.01.2020 впервые провел формальный анализ, который показал, что почти 10% объявлений на Авито (178 из 1874 суммарно по Уфе и РБ без учета аренды) имеют значительные дефекты с точки зрения их идентификации, характеристик или цены: при продаже объекта недвижимости в заголовке указана площадь ЗУ, а не ОКС; при продаже помещения в здании указаны площадь всего здания или цена за все здание; при продаже нескольких объектов разной площади указана цена за одно помещение, а площадь от другого; в адресе стоит «Уфа», а объект находится в совершенно ином районе РБ (И наоборот); в заголовке (часто и в тексте) просто указан населенный пункт (район) без адреса; и т.д.

На Авито периодическое резкое колебание числа объявлений частично связано с изменением политики самого ресурса.

2.База данных о недвижимости «ЦИАН».

Структурированный поиск по запросу «Земельные участки» на этом ресурсе является не очень удобным. Часть земельных участков на этом ресуре размещена в различных сегментах коммерческой недвижимости.

3.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/) –несколько десятков земельных участков, часть из которых является уникальной (отсутствует в других источниках в период составления обзора).

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

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

В результате для анализа было собрано:

- 337 объектов по продаже. В том числе 12 - с ценой реально совершенной сделки и 12 - несостоявшихся открытых аукционов. Общее число предложений является вторым максимальным за период с 2011 г. (число на конец 2020 г. является рекордным).

- Рынок аренды не анализировался.

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

### 3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

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

Результаты анализа количества сделок и предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе приведены в таблице ниже.

**Таблица 17. Основные характеристики рынка земельных участков (Объем рынка)**

| №№ | Дислокация | Количество участков, шт. | Суммарная площадь, кв.м | В т.ч. по правам, шт. | | | В т.ч. по типу сделки, шт. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ПС | ПА | ПКА | Сделки | Несостоявшиеся аукционы | Оферты |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | | | |
| 1.4. | Комсомольская-Зорге | | | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | 337 | | | | | | | |

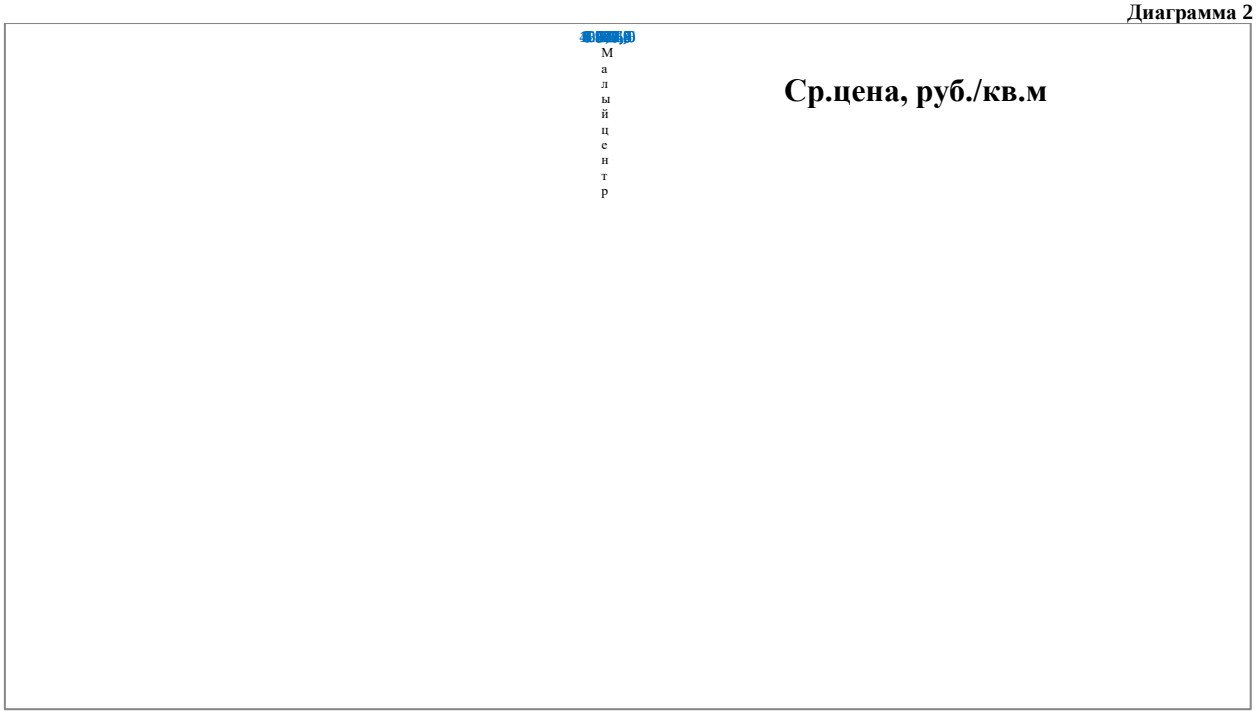
Примечание к Таблице 17:
1.ПС - передаваемое право собственности. 2.ПА - передаваемое право арендовать участок на длительный срок. 3.ПКА - передаваемое право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.

Информация о диапазоне цен по условным районам: минимальная, средняя (2 выборки), максимальная, средняя в зависимости от вида использования, средняя в зависимости от категории земель, - приведена в таблице и на диаграмме ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбрасывается определенное число объектов не очень большой площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по районам приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (337 земельных участков) и по выборке с исключенными выбросами по цене (25 земельных участков, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых земельных участков или неадекватно выросла в последнее время), - всего 312 земельных участков.

**Таблица 18**

| №№ | Дислокация | Количество участков, шт | Полная выборка объектов | | | Средняя цена по выборке без выбросов по цене, руб./кв.м | Средняя цена по виду использования, руб./кв.м | | | | Средняя цена по категориям, руб./кв.м | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Мин. цена, руб./кв.м | Ср.цена, руб./кв.м | Макс. цена, руб./кв.м | | С/х | Произв-скл | Смешанное: произ-скл и общ-торг | Общ-торг | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Земли сельскохозяйственного назначения | Иные категории: лесного фонда, особо охраняемых территорий и объектов, Категория не установлена. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | | | | | | | | |
| 1.4. | Комсомольская-Зорге | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | | | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | | | | | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | | | | | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | | | | | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | | | | | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | | | | | | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | | | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | | | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | | | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | | | | | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | | | | | | | | | | | | | |

**Диаграмма 2**



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

**Таблица 19 (Начало)**

| №№ | Дислокация | 01.07.2015 | | 01.01.2016 | | 01.07.2016 | | 01.01.2017 | | 01.07.2017 | | 01.01.2018 | | 01.07.2018 | | 01.01.2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Участ-ков, шт. | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.4. | Комсомольская-Зорге | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Таблица 19 (Продолжение)**

| №№ | Дислокация | 01.07.2019 | | 01.01.2020 | | 01.01.2021 | | 01.01.2022 | | 01.01.2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участков, шт. | Участков, шт. | Участков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м |
| 1 | 2 | 19 | 20 | 21 | 23 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | | | | | |
| 1.4. | Комсомольская- Зорге | | | | | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | | | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | | | | | |

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

**Таблица 20, лет.**

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

Как видно из приведенной выше таблицы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по всем объектам 000 года, а с учетом площади участка (среднее взвешенное по площади) – 000 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - участки, которые выставлены на продажу недавно или участки, проданные с торгов. По участкам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Как уже было отмечено ранее, из 337 объектов в актуальной выборке 000 (000%) экспонируются более года, 000 – более 2 лет.

**Диаграмма 3. Средний период экспозиции по условным районам**

Информация о ретроспективном изменении среднего периода экспозиции приведена в таблице ниже. Средний период экспозиции лишь однажды с 2015 г. снизился (с 1,66 года в 1 полугодии 2019 г. до 1,62 во 2 полугодии 2019г.). До и после этого периода он только возрастал.

**Таблица 21, лет**

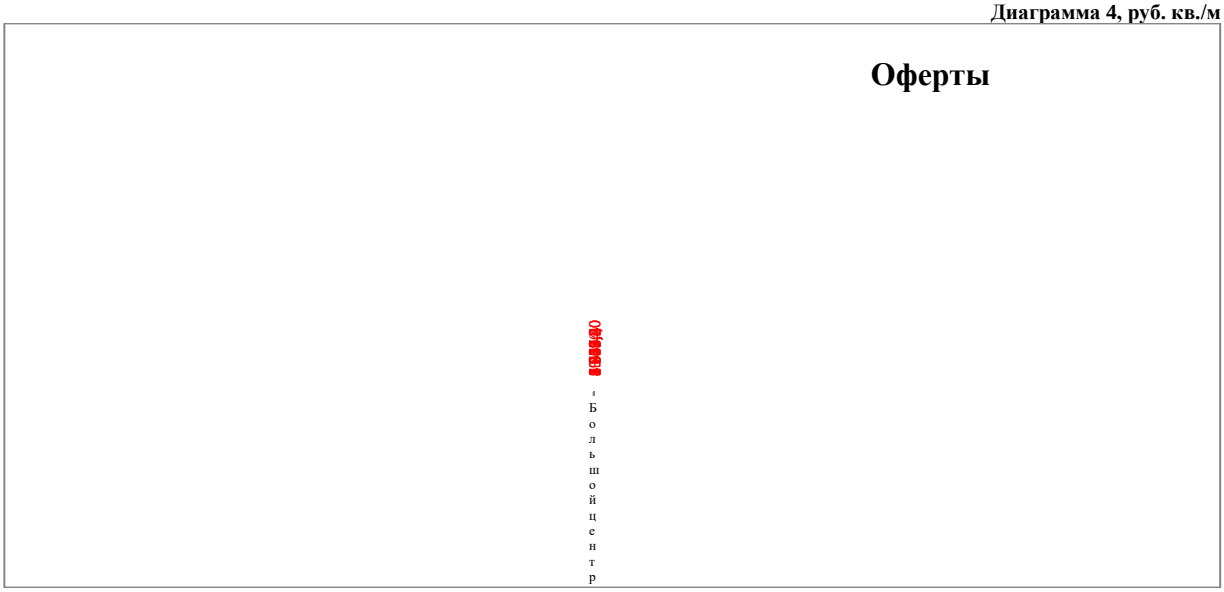
| №№ | Запрос | ДАТА | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 01.07. 2015 | 01.01. 2016 | 01.07. 2016 | 01.01. 2017 | 01.07. 2017 | 01.01 .2018 | 01.07. 2018 | 01.01. 2019 | 01.07. 2019 | 01.01. 2020 | 01.01. 2021 | 01.01. 2022 | 01.01. 2024 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Среднеарифметическое значение по всем объектам | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Средневзвешенное (по площади ЗУ) значение по всем объектам | | | | | | | | | | | | | |

Информация о средних ценах в разрезе факторов: сделки/несостоявшиеся аукционы/оферты, - приведена в таблице и на диаграмме ниже.

**Таблица 22. Руб./кв.м**

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

**Диаграмма 4, руб. кв./м**



При незначительном числе объектов с ценой реальных сделок корректное сравнение невозможно. При этом в актуальной выборке второй обзор подряд (впервые в 2021г.) средняя цена сделок (двенадцати) по всей выборке оказалась выше, чем средняя цена предложения (оферты). Данная ситуация в целом является уникальной и объясняется очень высокой ценой трех объектов с потенциалом под МЖД, проданных с торгов и общим преобладанием ЗУ с общественно-торговым потенциалом в этой группе. Кроме того, превышение средней цены сделки по всей выборке над средней ценой предложения дополнительно имеет чисто математическое объяснение: цена семи проданных объектов в городе (в том числе и трех очень дорогих вышеуказанных объектов) не была разумно компенсирована пятью проданными объектами в пригороде. Внутри укрупненной выборки «только пригород» средние цены сделок значительно ниже средних цен предложения (на 0%). То есть в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу превышает 0% при очень широком диапазоне. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.3., подтверждает такой вывод.

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

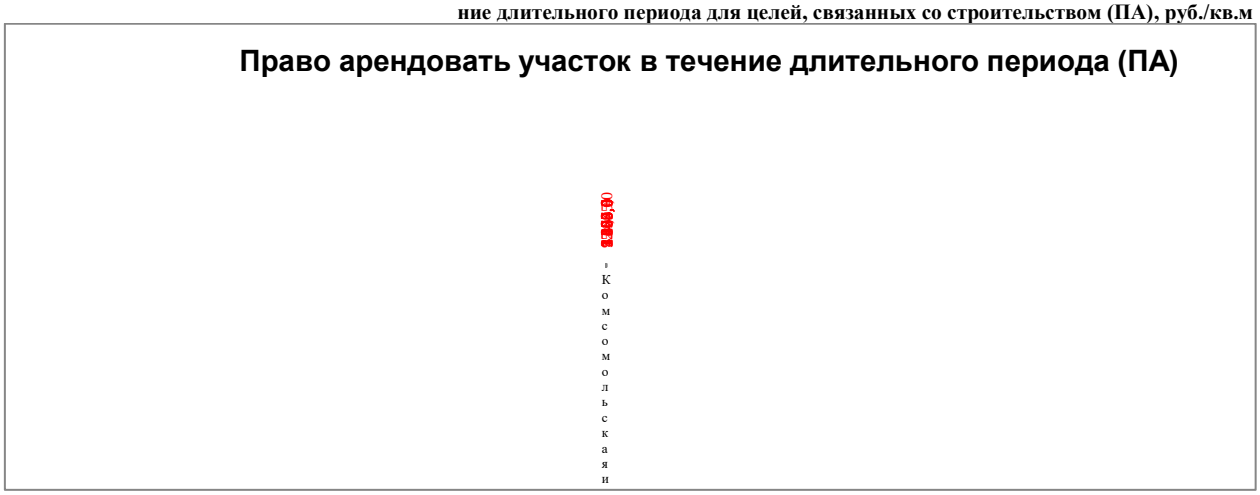
**Таблица 23, Руб./кв.м**

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

**Диаграмма 5**

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

**Диаграмма 6**
**Средние цены по объектам с передаваемым правом арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА), руб./кв.м**




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

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

**Таблица 24, Руб./кв.м**

| №№ | Дислокация | Меньше или равно 100 кв.м | От 100 до 1000 кв.м | От 1000 до 10000 кв.м | Больше 10000 кв.м |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | 0 | | | |
| 1.1. | Малый центр | 0 | | | |
| 1.2. | Большой центр | 0 | | | |
| 1.3. | Проспект | 0 | | | |
| 1.4. | Комсомольская и Зорге | 0 | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | 0 | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | 0 | | | |
| 1.7. | Сипайлово | 0 | | | |
| 1.8. | Черниковка | 0 | | | |
| 1.9. | Инорс | 0 | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона-Трамвайная | 0 | | | |
| 1.11. | Северная промзона | 0 | | | |
| 1.12. | Шакша | 0 | | | |
| 1.13. | Дема | 0 | | | |
| 1.14. | Затон | 0 | | | |
| 1.15. | Нижегородка | 0 | | | |
| 2 | Пригород | | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | | | | |

Данная градация по площади представляется логичной для универсальной выборки и подтверждается расчетно: в регрессионных моделях варианты с дискретными диапазонами площади оказались значимы в значительной части моделей, а в некоторых моделях – даже более значимы, чем фактический диапазон площадей. При этом очевидно, что для земель с/х назначения градация должна быть иной.

В 2023г. предлагался лишь один ЗУ площадью 100 кв.м в Калтыманово. ЗУ меньшей площади на рынке не зафиксировано.

**Диаграмма 7. Частная зависимость цена/Площадь. Вся выборка**

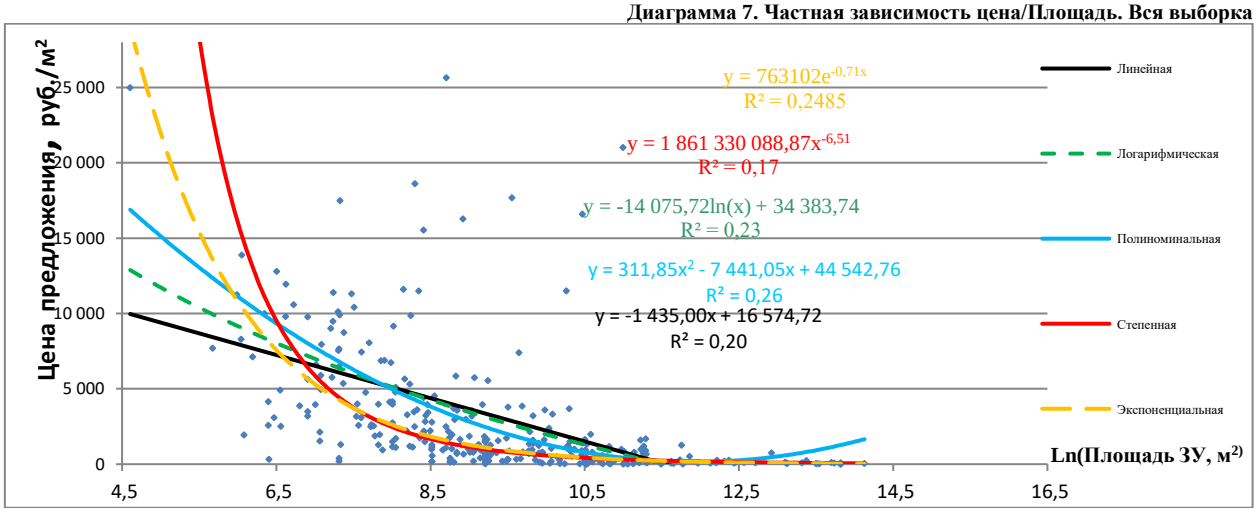



**Диаграмма 8. Частная зависимость цена/Площадь. Только земли населенных пунктов**

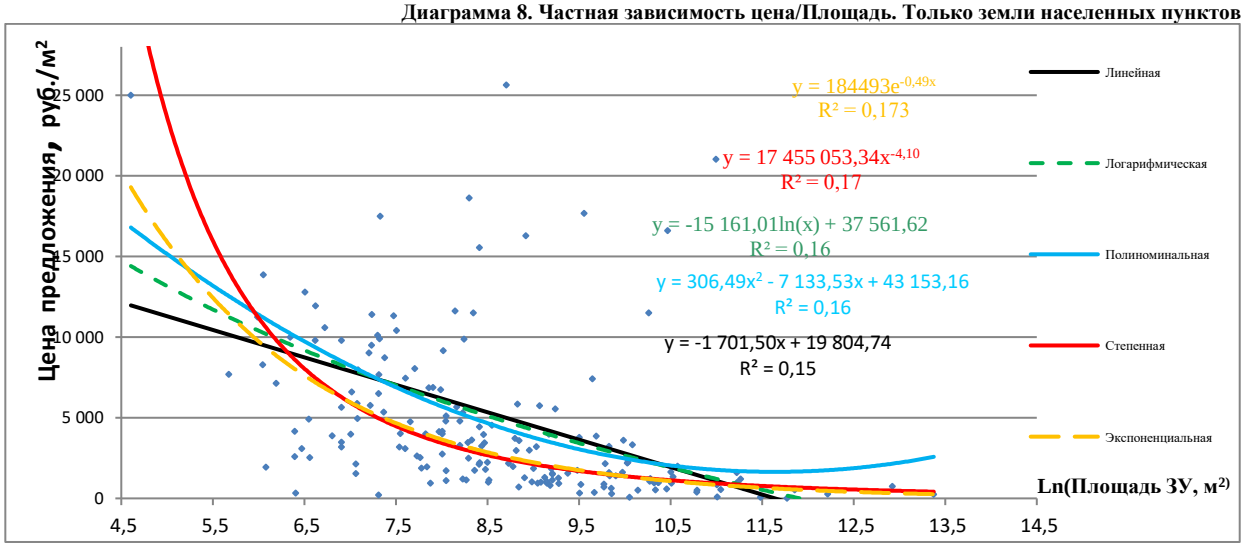



**Диаграмма 9. Частная зависимость цена/Площадь. Только земли с/х назначения**

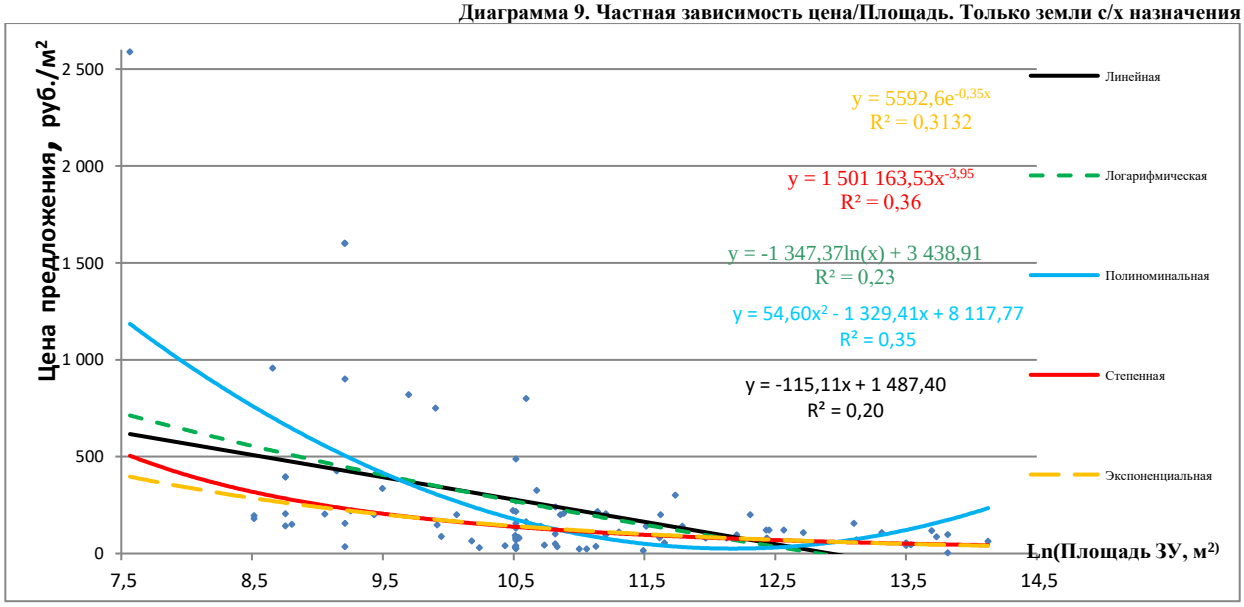
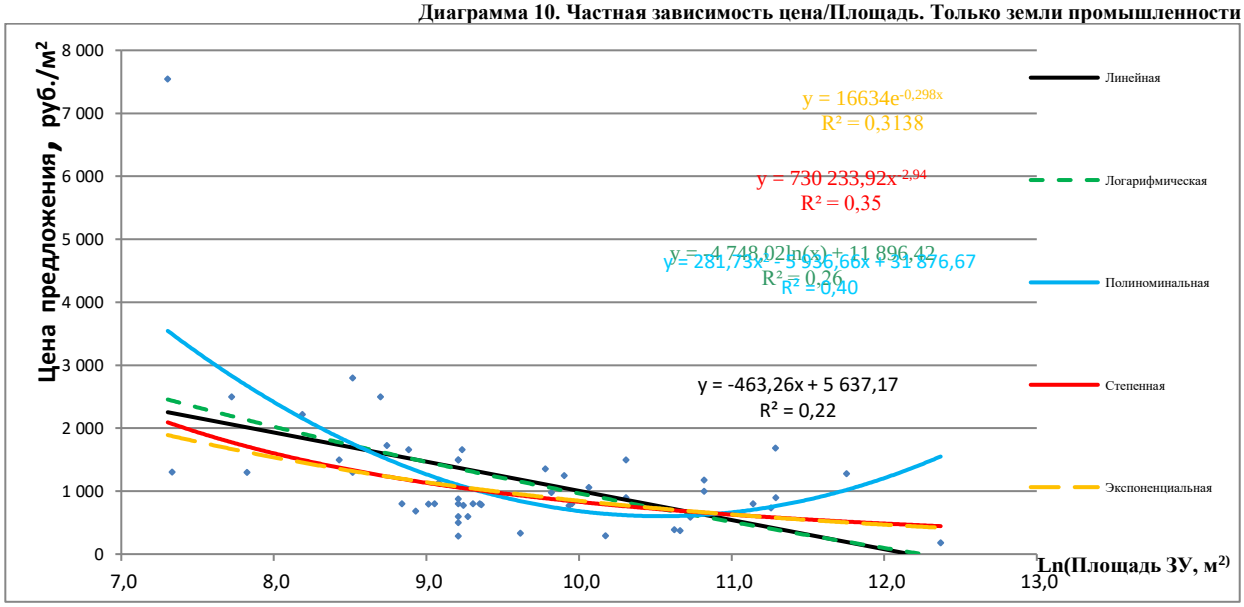


**Диаграмма 10. Частная зависимость цена/Площадь. Только земли промышленности**




Как видно из диаграмм выше, частная зависимость удельной цены от площади является «правильной», но не очень сильной.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка ЗУ категории сельскохозяйственного назначения в зависимости от различных характеристик.

**Таблица 25**

| №№ | Показатель | Количество объектов в выборке | Средняя цена по всем, руб./кв.м | Мин.цена, руб./кв.м | Макс.цена, руб./кв.м | Средняя площадь, кв.м |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | По всем объектам | | | | | |
| 2 | Без учета выбросов по цене | | | | | |
| 3 | В т.ч. по площади (без учета выбросов): | X | X | X | X | X |
| 4 | меньше 5000 кв.м | | | | | |
| 5 | 5000-10000 кв.м | | | | | |
| 6 | 1 - 10га | | | | | |
| 7 | более 10га | | | | | |
| 8 | В т.ч. по правам (без учета выбросов): | X | X | X | X | X |
| 9 | Право собственности | | | | | |
| 10 | Право аренды | | | | | |

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка ЗУ с ВРИ по многоэтажные многоквартирные жилые дома (МЖД) или имеющие высокий потенциал для этого в зависимости от различных характеристик. В связи с дефицитом таких ЗУ в выборку были включены в т.ч. ЗУ с ВРИ под среднеэтажное строительство и блокированные дома без оговорки «на одну семью».

**Таблица 26**

| №№ | Показатель | Количество объектов в выборке | Средняя цена, руб./кв.м | Мин.цена, руб./кв.м | Макс.цена, руб./кв.м | Средняя площадь, кв.м |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | По всем объектам | | | | | |
| 2 | В т.ч. По типу сделки: | X | X | X | X | X |
| 3 | Сделки | | | | | |
| 4 | Оферты | | | | | |
| 5 | В т.ч. по правам: | X | X | X | X | X |
| 6 | Право собственности | | | | | |
| 7 | Право аренды | | | | | |
| 8 | В т.ч. по локации: | X | X | X | X | X |
| 9 | Город без пригородов | | | | | |
| 10 | Пригород | | | | | |

В 2023-начале 2024 в силу различных причин рынок жилых квартир является одним из немногих активных рынков в г. Уфе. По этой причине и рынок ЗУ под МЖД имеет

большое число заинтересованных покупателей. В г.Уфе практически отсутствуют свободные ЗУ, доступные под МЖД. Большая часть реализуемых и планируемых к реализации проектов осуществляется в рамках комплексного развития территории с большими объемами изъятия активов у третьих лиц и последующего сноса. В связи с дефицитом свободных ЗУ с возможностью строительства МЖД предложение таких объектов на рынке практически отсутствует. Имеющиеся объекты или вообще не выходят на открытый рынок или выводятся для реализации известных лишь инсайдерам целей. Практически единственным, кроме комплексного развития территории источником ЗУ под МЖД в настоящее время является продажа расположенных внутри жилой части города объектов недвижимости в рамках банкротства или приватизации. Хотя в таких торгах чаще всего продаются здания и сооружения, покупателей интересует исключительно права на ЗУ. По устной информации застройщиков и риэлторов цены на ЗУ под МЖД реально выросли в последние 2 года и находятся в диапазоне 000 – 000 млн.руб./га. По другой версии примерная стоимость ЗУ в суммарных затратах на строительство МЖД составляет 00000 руб./кв.м. квартиры, что находится в верхней части указанного выше диапазона.

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

**Таблица 27. 1/ВРМ и СК по земельным участкам в г.Уфе**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Ставка аренды, руб./кв.м в месяц | Ставка аренды, руб./кв.м в год | Цена продажи, руб./кв.м | 1/ВРМ | Величина земельного налога, руб./кв.м | ЧОД, руб. | Ставка капитализации (ЧОД/цена) | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Большая Шерстомойная 40 | земли населеных пунктов | Под складскими помещениями и автоременотными мастерскими | | | | | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 2 | Зеленая Роща, (Севернее 36/1) | Земли лесного фонда | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |
| 3 | Инд.Шоссе 32/6 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2017 |
| 4 | Интернациональная (между 12/1 и 27В) | земли населеных пунктов | Производство, торговля | | | | | | | | | 1 полугодие 2021 |
| 5 | Интернациональная, 12/2 | земли населеных пунктов | Магазины: предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (непродовольственные) | | | | | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 6 | Путейская 25 (площадка бывшего Химпром). Внутри площадки | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2016 |
| 7 | Путейская 25 (площадка бывшего Химпром). На Бирском тракте | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2015 |
| 8 | Трамвайная, д 16/4 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 9 | Ульяновых 65 (Кислородная) | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 10 | Ульяновых 65/3 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 11 | Ульяновых 65/3 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |
| 12 | Тимашевская 61/2 | земли населеных пунктов | занимаемый складскими помещениями | | | | | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 13 | Акбердино, Газпромовская 25 А | земли населеных пунктов | Для сельскохозяйственного производства | | | | | | | | | 1 и 2 полугодие 2023 |
| 14 | Вавилово | земли сельскохозяйственного назначения | Производство | | | | | | | | | 2 полугодие 2015 |
| 15 | Зинино (а/д Уфа-Нагаево) | земли населеных пунктов | Производство, торговля | | | | | | | | | 1 полугодие 2017 |

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Ставка аренды, руб./кв.м в месяц | Ставка аренды, руб./кв.м в год | Цена продажи, руб./кв.м | 1/ВРМ | Величина земельного налога, руб./кв.м | ЧОД, руб. | Ставка капитализации (ЧОД/цена) | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 16 | Карпово, Коминская (Северо-западнее 6/1) | земли населеных пунктов | Производство, торговля | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 17 | М5 Ст.Дема 2, в районе Демской развязки | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Производство | | | | | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 18 | М5 Ст.Дема 2, в районе Демской развязки | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2017 |
| 19 | Михайловка, Садовая, 18/4 | земли населеных пунктов | кка: Хранение автотранспорта | | | | | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 20 | Мокроусово, ул Мокроусовская, | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |
| 21 | Мокроусово, ул Мокроусовская, 1в | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |
| 22 | Нурлино | земли сельскохозяйственного назначения | Для сельскохозяйственного производства | | | | | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 23 | Таптыково (Старо-Чишминский тракт) | земли населеных пунктов | Производство, торговля | | | | | | | | | 2 полугодие 2016 |
| 24 | Цветы Башкирии, Рубежная (Западнее 178) | земли населеных пунктов | ККА: Для размещения объектов общественно-делового назначения | | | | | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 25 | Среднее по городу | | | | | | | | | | | |
| 26 | Минимальное значение | | | | | | | | | | | |
| 27 | Максимальное значение | | | | | | | | | | | |

По 24 парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. По указанным парам какие-либо формальные зависимости, определяющие 1/ВРМ и СК (район города, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам объектов наблюдается значительный разброс значений, определяемый готовностью части собственников для поддержания текущей ликвидности и уменьшения собственных затрат снизить ставки арендной платы, но не готовых окончательно избавляться от объектов по сопоставимо низким ценам (очень низкие величины ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины ВРМ и СК). Видимо эта группа собственников имеет очень низкие издержки по содержанию объектов недвижимости (в первую очередь налоги и коммунальные платежи) и ликвидность (свободные денежные средства), не требующую экстренной поддержки от сдачи объекта по низким ставкам.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Право долгосрочной аренды»/ «Право собственности», полученной с рынка.

**Таблица 28**

**Соотношение ПА/ПС по земельным участкам в г.Уфе**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Цена предложения ПА, руб./кв.м. | Цена предложения ПС, руб./кв.м. | Поправка ПА/ПС, коэффициент | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | М5 д.Шакша рядом с поворотом в Шакшу. Иглинский рн | земли сельскохозяйственного назначения | Кка: Для объектов общественно-делового значения….. Для размещения и обслуживания здания коровника …. Для иных видов сельскохозяйственного использования ..... Для строительста ангара для хранения сельскохозяйственной продукции ….. | | | | | 1 полугодие 2018 |
| 2 | М5, Жилино за АЗС Интеграл | земли населеных пунктов | для проектирования и строительства торгово-складского комплекса | | | | | 2 полугодие 2015 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | М5 Авдон рядом с поворотом в Уптино | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | ККА: торговые комплексы, универсамы | | | | | 2 полугодие 2023 |
| 4 | г.Уфа, Октябрьский рн, д.Зинино (площадка строит.магазина) | земли населеных пунктов | ...ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ-СТО, под авто-мойку,склады.. | | | | | 1 полугодие 2015 |

По четырем парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. Однако, соотношение по всем парам в целом укладывается в диапазоны, указанные в Таблице 23.

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

**Таблица 29. Соотношение «без ЖД/с ЖД» по земельным участкам в г.Уфе**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Цена предложения без жд ветки, руб./кв.м. | Цена предложения с жд веткой, руб./кв.м. | Поправка без ЖД/с ЖД, коэффициент | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Уфимский рн, с/с Кирилловский, д Кириллово. Красная линия выезда из Шакши и рядом с трассой М5 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | для размещения объектов промышленности | 10 000,0 | 560 | 730 | 0,7671 | 2 полугодие 2017 |

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

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

**Таблица 30**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь на Кр линии (КЛ), кв.м. | Площадь не на Кр линии (НКЛ), кв.м. | Цена предложения КЛ, руб./кв.м. | Цена предложения НКЛ, руб./кв.м. | Поправка КЛ/НКЛ, коэффициент | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Соединительное шоссе 11 (бывший БТЗ) | земли населеных пунктов | Для размещения производственных зданий | 24 772,0 | 20 000,0 | 318 | 181 | 1,7569 | 1 пол 2018 |

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

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

**Таблица 31**

| №№ | Местоположение | Категория до изменения | Характеристика до изменения | Категория после изменения | Характеристика до изменения | Цена предложения до изменения, руб./кв.м. | Цена предложения после изменения, руб./кв.м. | Поправка КЛ/НКЛ, коэффициент | Примечание | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Осоргино (Дебовка) | земли сельскохозяйственного назначения | Единый ЗУ площадью 3,7 га | земли населеных пунктов | 31 участок, общей площадью 31.200 кв.м. (3,1 га) размежеванные и оформленные | 68 | 161 | 0,4224 | Два соседних ЗУ. Один был размежован и переведен в категорию "Земли населенных пунктов". | 1 пол 2018 |
| 2 | Осоргино/ Нижегородка | земли сельскохозяйственного назначения | Единый ЗУ площадью 11,1 га | земли населеных пунктов | 125 участков, общей площадью 14,8 размежеванные и оформленные | 63 | 304 | 0,2072 | Два ЗУ, расположенные в сопоставимых местах не оч.далеко друг от друга. Один был размежован и переведен в категорию "Земли населенных пунктов". | 2 пол 2018, 1 пол 2019 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Осор-гино/Ниже-городка | земли насе-леных пунк-тов | Единый ЗУ пло-щадью 11,1 га | земли сельско-хозяй-ствен-ного назначе-ния | 125 участков, общей пло-щадью 14,8 размежеван-ные и оформ-ленные | 108 | 304 | 0,3553 | Два ЗУ, располо-женные в сопо-ставимых местах не оч.далеко друг от друга. Один был размежован и переведен в ка-тегорию "Земли населенных пунктов". | 2 пол 2019 – 2020 |

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

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Категория: земли сельскохозяйственного назначения/земли населеных пунктов», полученной с рынка.

**Таблица 32**

| №№ | Адрес объ-екта | Площадь ЗУ с/х и ВРИ | Площадь ЗУ нп и ВРИ | Цена предложения с/х, руб./кв.м. | Цена предложения нп, руб./кв.м. | Поправка нп/сх, коэффициент | Актуаль-ность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Ушаково | | | | | | 2 полугодие 2023 |

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

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

**Таблица 33**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Передаваемые права | Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м. | Цена сделки (Несост.аукци-она), руб./кв.м. | Поправка ПА/ПС, ко-эффициент | Актуаль-ность | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Уфа, а/д Уфа-За-тон (8 марта) | земли насе-леных пунктов | ККА: "для объектов об-щественно-делового назначения". | 30 000,0 | долгосрочная аренда | 1 167 | 117 | 9,9744 | 2018 | |
| 2 | Уфа, Бельская (за-паднее 53) | земли насе-леных пунктов | КА "для иных видов жи-лой застройки….Для про-ектирования и строитель-ства спортивно-оздорови-тельного сооружения". | 26 773,0 | долгосрочная аренда | 2 036 | 347 | 5,8674 | Торги - 2020. Авито: 2021 | |
| 3 | Уфа, Гвардейская (Северо-восточ-нее 35/1) | земли насе-леных пунктов | кка: Для размещения про-мышленных объектов… …. Под производствен-ную базу | 5 803,0 | долгосрочная аренда | 689 | 494 | 1,3947 | Торги - 2018-2019. Авито: 2021 | |
| 4 | Уфа, Кандрин-ская, 12 (Майкоп-ская 59) | земли насе-леных пунктов | кка: под складскую базу | 22 850,0 | собственность | 2 407 | 2 232 | 1,0784 | Сделка и Авито: 2023 | Авито под-няли с 2188 руб./кв.м |
| 5 | Уфа, Индустри-альное шоссе 112/4 | земли насе-леных пунктов | коммерческое использо-вание. ККА: "Для разме-щения промышленных объектов". | 39 900,0 | собственность | 1 605 | 95 | 16,8947 | 2016-2018 | есть окс |
| 6 | Уфа, Путейская 1 | земли насе-леных пунктов | Коммерческое использо-вание. ККА: Для общего пользования (уличная сеть)…. Для размещения учебного полигона. ФГУ: Для размещения объектов специального назначе-ния. | 6 411,0 | собственность | 421 | 269 | 1,5651 | 2015-2018 | есть окс |
| 7 | Блохино | земли сельско-хозяйственного назначения | Для ведения крестьян-ского (фермерского) хо-зяйства…. Для ведения крестьянского хозяйства | 11 960,0 | собственность | 247 | 51 | 4,8431 | Торги - 2017. Авито - 2019 | На Авито цена сни-жена с 6 млн. |
| 8 | Вотикеево, (во-сточнее) | земли насе-леных пунктов | Учреждения санаторно-курортные и оздорови-тельные, санатории-про-филактории | 129 854,0 | собственность | 23 | 18 | 1,2778 | Торги - 2022-2023. Авито - 2021 | есть окс |
| 9 | Кириллово | земли сельско-хозяйственного назначения | Для иных видов сельско-хозяйственного использо-вания…….Для возделы-вания сельскохозяйствен-ных культур | 37 017,0 | собственность | 9 | 7 | 1,2857 | 2019 | |
| 10 | Лекаревка | Земли особо охраняемых территорий и объектов | ФГУ: Под детский оздо-ровительный лагерь "Бе-резка…. Для объектов об-щественно-делового зна-чения …… Для размеще-ния промышленных объ-ектов……. размещение скважины водозаборной. | 225 978,0 | собственность | 155 | 155 | 1,0000 | 2015-2018 | есть окс |
| 11 | Миловка, Михай-лова 10/1 | земли насе-леных пунктов | Кка: 1п2017 - Для проек-тирования и строитель-ства инкубатора. 1п2019 - Для иных видов исполь-зования, характерных для населенных пунктов …. Питомники. | 1 609,0 | собственность | 2 983 | 205 | 14,5512 | Торги - 2017. Авито: 2017 - 2019 | |

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Передаваемые права | 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 | 10 | 11 |
| 12 | Нагаево (Зинино-БО Орбита) | земли населенных пунктов | ККА: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения…. Для размещения базы отдыха…. Для размещения промышленных объектов…. Для размещения очистных сооружений….. Под трансформаторную подстанцию….. Для ведения гражданами садоводства и огородничества..... Для ведения садоводства. | 60 328,0 | собственность | 611 | 309 | 1,9773 | 2015-2018 | есть окс |
| 13 | Нижегородка | земли сельскохозяйственного назначения | Телицы | 101 291,0 | собственность | 220 | 72 | 3,0556 | Торги - 2019 (НА). Авито - 2021 | |
| 14 | Нижегородка | земли сельскохозяйственного назначения | Телицы | 108 648,0 | собственность | 220 | 72 | 3,0556 | Торги - 2019 (НА). Авито - 2021 | |
| 15 | Нижегородка | земли сельскохозяйственного назначения | Телицы | 111 812,0 | собственность | 220 | 72 | 3,0556 | Торги - 2019 (НА). Авито - 2021 | |
| 16 | Подымалово | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Для размещения иных объектов промышленности…..Пищевая промышленность | 15 000,0 | Авито -долгосрочная аренда (срок заканчивается). Торги - собственность | 87 | 461 | 0,1887 | Торги - 2019. Авито: 2018 - 2019 | 1.Два соседних ЗУ. 2.Торги не сост (18.03.19). 3.Авито: цена 400 - 87руб./кв и пропал в феврале 2019. |

## 3.3.2.2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ

Будет приведено в доработанной версии обзора.

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

Приведено актуальное мнение лишь 2 специалистов и одно на начало января 2023. Полный вариант опроса (актуальное мнение трех специалистов) будет приведен в доработанной версии обзора.

**Таблица 34**

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

| №№ | Вопрос | Специалист 1 | | Специалист 2 | | Специалист 3 (начало января 2023) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ответ (Краткая характеристика) | Развернутый комментарий (если есть) | Ответ (Краткая характеристика) | Развернутый комментарий (если есть) | Ответ (Краткая характеристика) | Развернутый комментарий (если есть) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | **ОПРОС НА НАЧАЛО ЯНВАРЯ 2024г.** | | | | | | |
| 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 |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |
| 2 | Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период) | | | | | | |
| | В том числе: | X | X | X | X | X | X |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |
| 4 | Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев | | | | | | |
| | В том числе: | X | X | X | X | X | X |
| | г.Уфа | X | X | X | X | X | X |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |
| 9 | Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), % | | | | | | |
| 10 | Информация об экспертах (аналитиках) | | | | | | |
| | Ф.И.О. | | | | | | |
| | место работы | | | | | | |
| | специализация | Коммерческая недвижимость | | Заместитель директора по маркетингу | | эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли | |
| | стаж работы в данной области, лет | 12 | | 20 лет | | 26 лет (с 1997 года) | |
| | стаж работы в смежных областях, лет | 16 | | 30 лет | | - | |
| | телефон | | | | | | |

Примечание к Таблице 34. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

# 4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ

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

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.

Общую ситуацию на рынке можно описать следующим образом:

1. Дальнейшее развитие кризиса рынка коммерческой недвижимости.
2. Состояние полной неопределенности в перспективах рынка, вследствие чего на рынок выбрасывается большое число новых объектов, которые ранее собственники планировали использовать самостоятельно или выжидали дополнительного роста цен. Ранее из-за высокой ликвидности, часть таких объектов просто не доходила до публичной продажи. При этом часть объектов уходит с открытого рынка в непубличную плоскость в связи с потерей собственнниками надежд на разумную продажу и нежеланием нести затраты на публичную продажу. По этим же причинам происходит ценовая разбалансировка рынка.
3. Общая паника на рынке сбережений у непрофессиональных инвесторов, возникшая из-за нереально низких по сравнению с инфляцией ставок по банковским депозитам и отсутствием альтернативных сопоставимых по надежности инструментов, имеющих более высокую доходность. Бум на рынке жилья (квартир и индивидуальных жилых домов), стимулированный высокими ценами на энергоносители, появлением нетипичных групп населения с резко выросшими доходами и мультиплицированный низкой ипотечной ставкой, автоматически повысил спрос и на земельные участки, которые можно в последующем использовать под жилье. При этом участки большой площади (от 2 га) в пригороде, уже

размежеванные под ижс по 6-15 соток (иногда и не размежеванные), зачастую предлагаются по цене, сопоставимой с ценой предложения для конечных потребителей (до 3500руб/кв.м.).

4.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в г.Уфе практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось. При этом все реальные сделки проходят на крайне низких ценовых уровнях и на невыгодных для продавца сопутствующих условиях: рассрочка платежа, неденежная оплата и т.д.

5.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.

6.Ключевой характеристикой рынка является слово «неопределенность».

7.С учетом всего вышесказанного в начале января 2024г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в г.Уфе не представляется возможным.

## Обзор иных рынков

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

# 5.ПРИЛОЖЕНИЯ

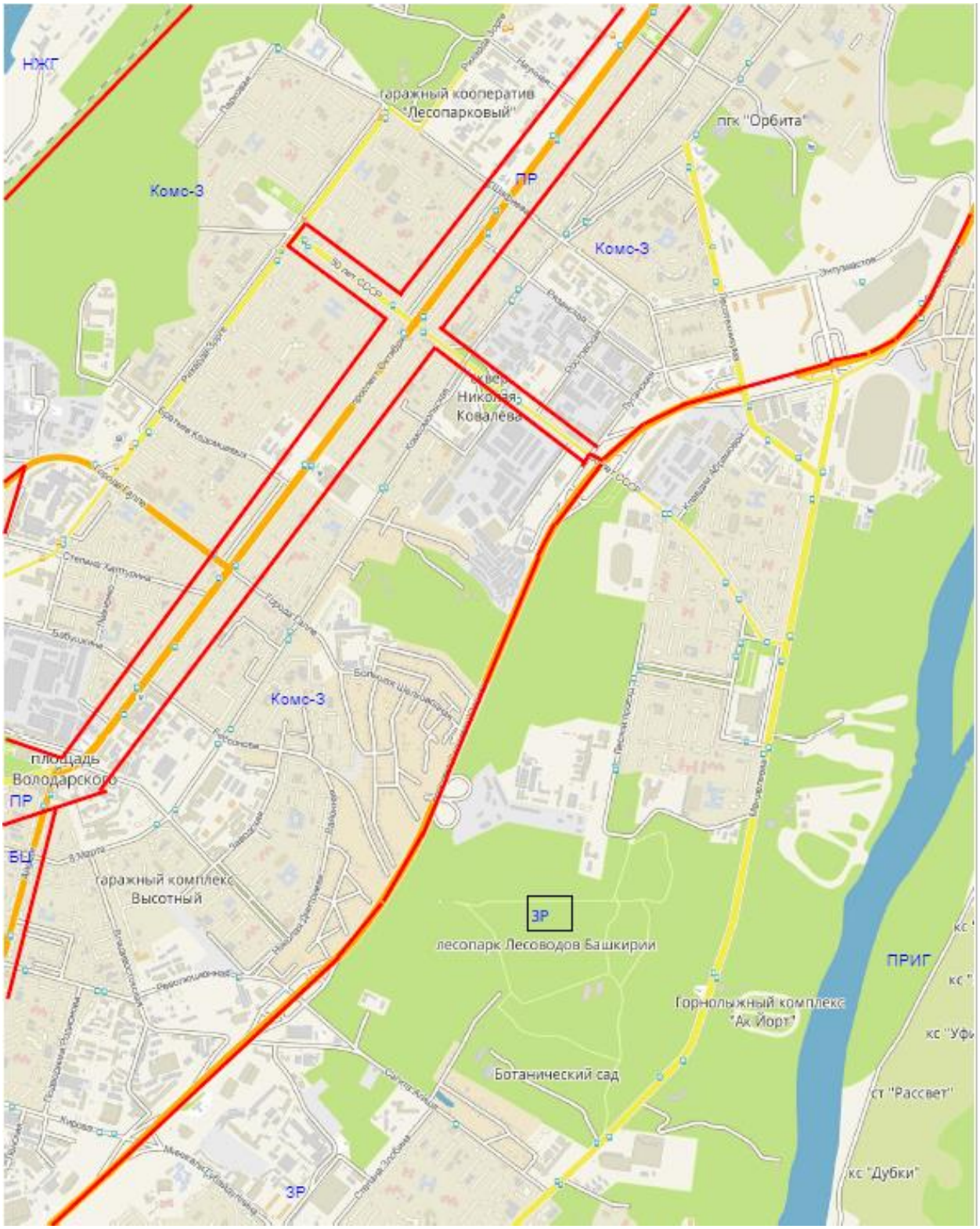
## 5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ

### 5.1.1.Весь город

## 5.1.2.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

## 5.1.3.Средняя часть - юг



## 5.1.4.Средняя часть - север

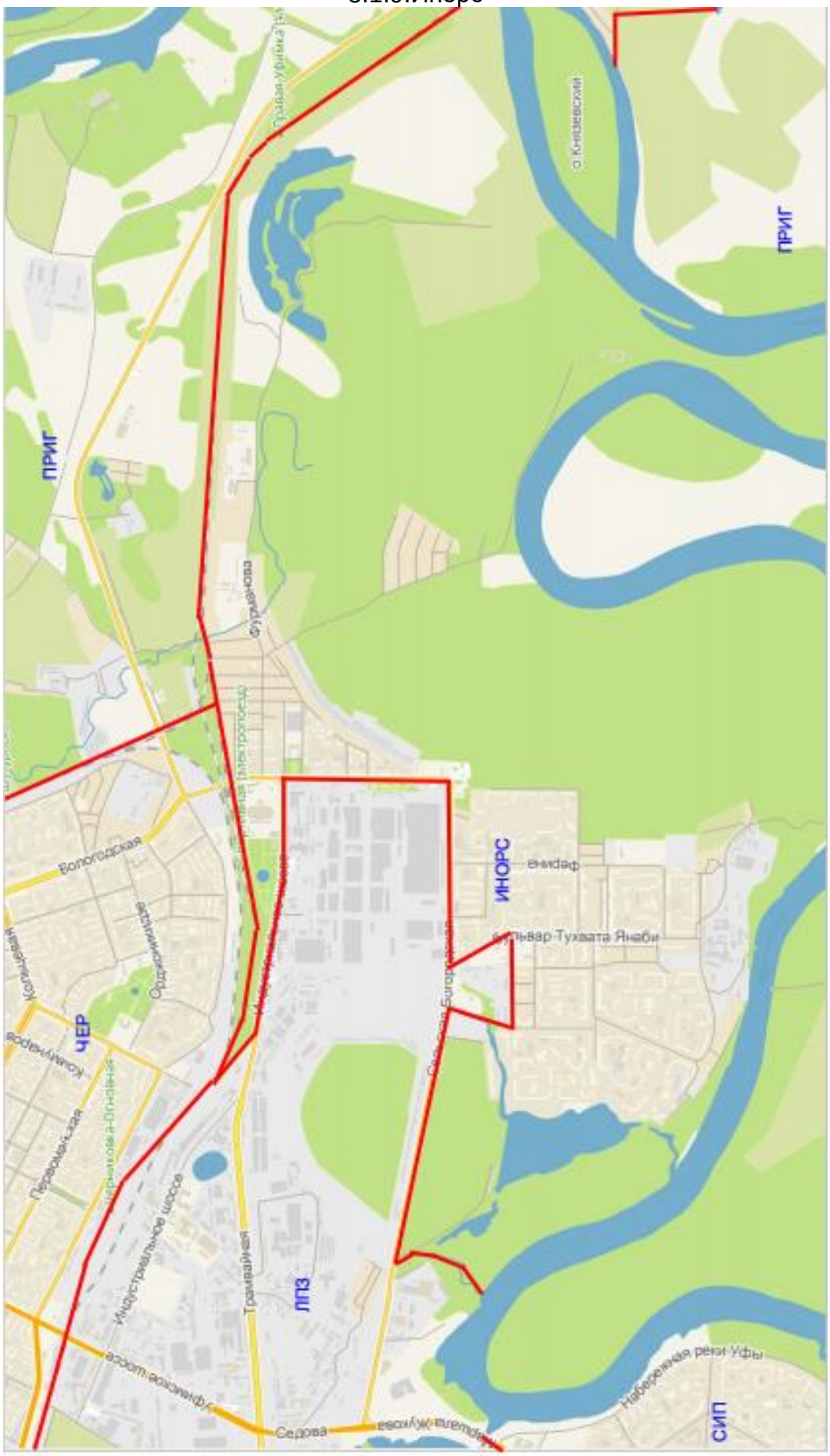
## 5.1.5.Кузнецовский затон, Зеленая Роща

## 5.1.6.Лихачевская промзона, Черниковка

## 5.1.7.Черниковка, Северная промзона

5.1.8.Северная промзона

5.1.9.Инорс


ПРИГ
ПРИГ
ПРИГ
ЧЕР
ЛПЗ
ИНОРС
СИП
Вологодская
Кольцевая
Водопьянова
Первомайская
Ордженикидзе
Индустриальное шоссе
Трамвайная
Фурманова
Седова
Набережная реки Уфы
о.Князевский
бульвар Тухвата Янаби

## 5.1.10.Шакша

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

## 5.1.11.Затон

## 5.1.12.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 Зеленая Роща.

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

**5.Зеленая Роща. Сокращенное наименование – ЗР.**

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.Кузнецовский затон. Сокращенное наименование – КЗ**

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

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

**7.Нижегородкка. Сокращенное наименование – НЖГ**

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

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

**8.Сипайлово. Сокращенное наименование – СИП**

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10.Инорс. Сокращенное наименование – нет.**

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.Черниковка. Сокращенное наименование – ЧЕР.**

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12.Северная промышленная зона. Сокращенное наименование – СПРЗ.**

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и описанием границ условного района Черниковка.

**13.Дема. Сокращенное наименование – нет.**

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.Затон. Сокращенное наименование – нет.**

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и общим описанием границ.

**15.Шакша. Сокращенное наименование – нет.**

Общее описание границ.

В соответствии с картой.

**16.Пригород. Сокращенное наименование – ПРИГ.**

Общее описание границ.

В соответствии с картой и описанием границ прилегающих районов.