

КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕЛАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И НА ОКРАИНЕ Г.СИБАЙ НА КОНЕЦ МАРТА 2024Г.

1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Настоящий анализ проведен для всех объектов производственно-складской недвижимости, отобранных по следующим критериям: расположение в селах и на окраине г.Сибай; площадь ОКС более 100 кв.м; только «старые» объекты, построенные до 2000г.; состояние «удовлетворительное» (рабочее) и хуже; период актуальности– март 2024г. В обзор не включались крупные современные (реконструированные в современные) животноводческие комплексы и узкоспециализированные объекты.

Поиск объектов был произведен на двух ведущих сайтах-агрегаторах объявлений по коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан Авито и ЦИАН.

Перечень объектов, отобранных по указанному выше алгоритму, приведен в Таблице 12 раздела «Приложения».

Сводные результаты анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Основные характеристики рынка (Объем рынка), шт.

№ №	Дислокация	Всего по локациям	По площади			По наличию отопления			По техническому состоянию			По типу НП			По типу капитальности	
			От 100 до 500 кв.м	От 500 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Отапливаемые (о)	Смешанные (х,о)	Неотапливаемые (х)	Неудовл	Удовлетворит	Хорошее	Город	Село-райцентр	Село	Высокая	Средняя
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Юг и Зауралье															
2	Центр															
3	Северо-восток и Северо-запад															
4	Запад															
5	Всего по выборке	28														
6	Ср.взвешенное	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Примечание: перечень всех сокращений приведен в разделе «б».

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

Таблица 2, руб./кв.м

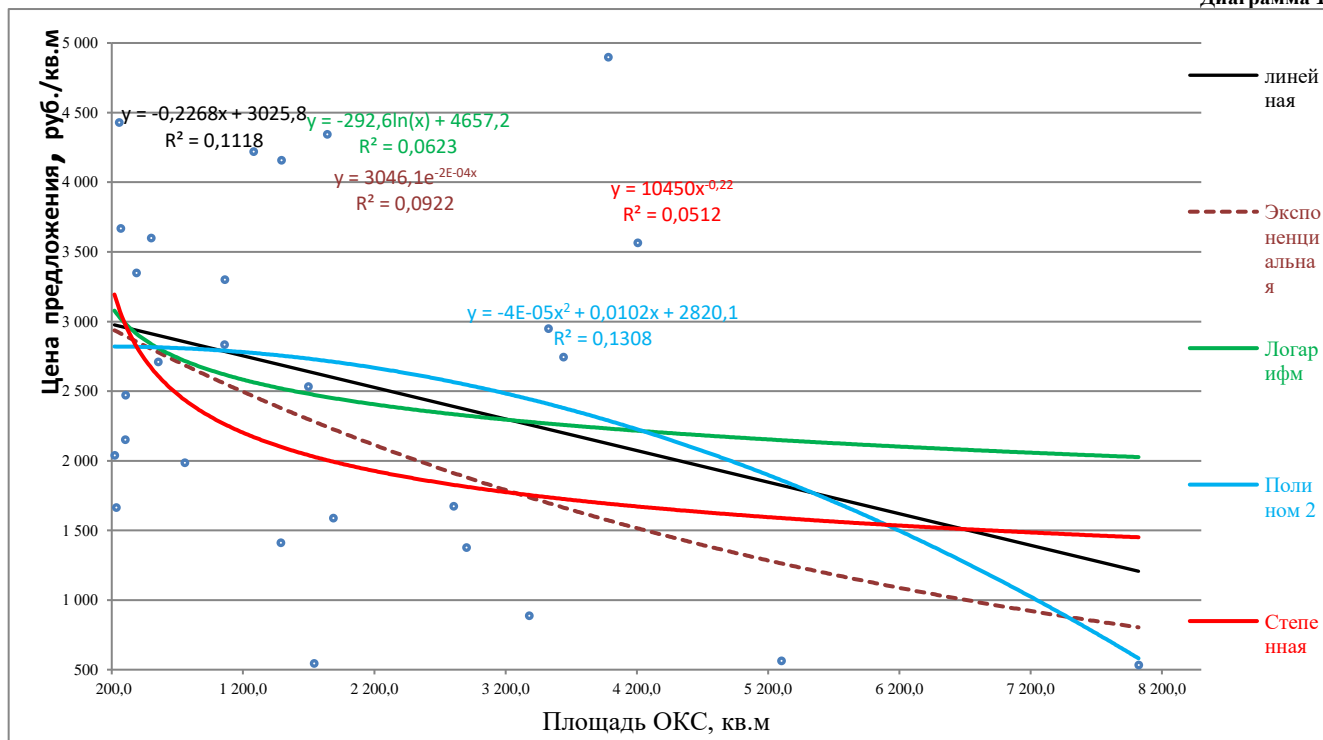
№№	Дислокация	Минимальное	Среднее	Максимальное	По наличию отопления			По техническому состоянию			По типу капитальности	
					Отапливаемые (о)	Смешанные (х,о)	Неотапливаемые (х)	Неудовл	Удовлетворит	Хорошее	Высокая	Средняя
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Юг и Зауралье											
2	Центр											
3	Северо-восток и Северо-запад											
4	Запад											
5	ВСЕГО по выборке											

Таблица 3, руб./кв.м

№№	Дислокация	Минимальное	Среднее	Максимальное	По площади			По типу НП		
					От 100 до 500 кв.м	От 500 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Город	Село-райцентр	Село
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Юг и Зауралье									
2	Центр									
3	Северо-восток и Северо-запад									
4	Запад									
5	ВСЕГО по выборке									

Информация о зависимости средних удельных цен от площади объекта приведена на диаграмме ниже. Как видно из диаграммы, графики практически по всем функциям имеют «правильный» наклон, но с очень низким коэффициентом аппроксимации (R^2). То есть зависимость является мало выраженной.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»



Как видно из таблиц выше, в целом по выборке практически все предварительные гипотезы по ценообразующим факторам: площадь, техническое состояние, тип НП, Капитальность, - подтверждаются на всей выборке объектов. При этом общие представления о ценообразовании по отдельным градациям не полностью подтверждаются. Основной причиной этого является небольшое число объектов (в некоторых градациях – ноль или один) и сильная неопределенность на рынке.

Часть объектов из выборки предлагалась на рынке на дату составления последнего «полного» обзора ООО КИТ «Инженеръ» по объектам недвижимости в РБ – начало января 2022г. В Таблице 12 раздела «Приложения» приведены цены на такие объекты на 01 января 2022г. и индекс изменения цены на дату составления настоящего обзора. Сводная информация по таким объектам приведена в таблице ниже.

Таблица 4. Индекс изменения цен 03.24/ 01.22

№№	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 03.24/01.22		X	100,0
5	Индекс 03.24/ 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 таблицы выше, средний индекс цен на объекты недвижимости по выборке на середину марта 2024 по сравнению с концом 2021 (началом 2022) составил 0,00 при разбросе значений от 0,00 до 0,00. При этом на рынке ни при каких обстоятельствах нет мотивации или аргументов для значительного роста по объектам, экспонирующимся много лет. Такие цены предложения не имеют ни малейшего экономического обоснования и не могут быть реальным ориентиром для рынка. Информация от специалистов агентств недвижимости из Таблицы 11 подтверждает такой вывод.

Информация о среднем периоде экспозиции приведена в таблице ниже.

Таблица 5, лет.

№№	Дислокация	Всего по локации, шт.	Ср. период экспозиции, лет
1	2	3	4
1	Юг и Зауралье		
2	Центр		
3	Северо -восток и Северо-запад		
4	Запад		
5	Всего по выборке	28	
6	Ср.взвешенное	X	

2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с наличием достаточного количества объектов в выборке оценщик провел корреляционно-регрессионный анализ ценообразующих факторов по имеющейся выборке.

После первоначального анализа изначально присвоенные баллы по факторам были уточнены с применением стандартного инструмента MS Excel «Поиск решения». Применение этого инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов (с учетом первоначальной оптимизации поиском решения), цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в таблицах ниже.

Таблица 6

Красная линия, баллов	Тип НП, баллов	Тех.состояние, 3 балла	Отапливаемый/неотапл, баллов	Площадь ОКС, кв.м	Ln(Площ ОКС)	Площадь ОКС, баллов	Капитальность, баллов	Площадь ЗУ, кв.м	Сзу/Сокс	Население, тыс.чел	Ln (Насел)	Цена, руб./кв.м
2,39	1,00	1,7	1,80	3 980,5	8,30	1,20	2,00	40 568,0	10,2	0,53	-0,63	4 899
2,39	1,48	1,3	0,94	553,0	6,30	1,41	2,50	1 564,0	2,8	10,00	2,30	2 712
2,39	1,00	1,3	0,94	303,4	5,70	4,80	2,00	942,0	3,1	3,10	1,13	2 472
0,95	1,00	1,7	1,91	1 278,4	7,20	1,20	2,50	6 414,0	5,0	2,00	0,69	4 221
2,60	1,00	1,3	1,80	388,0	6,00	4,80	2,00	6 458,0	16,6	0,60	-0,51	3 351
2,60	1,48	1,7	1,80	4 205,9	8,30	1,20	2,50	15 381,0	3,7	9,50	2,25	3 566
0,95	1,00	0,5	0,94	1 741,0	7,50	1,20	2,50	13 405,0	7,7	0,20	-1,61	546
2,39	1,00	1,3	1,91	255,7	5,50	4,80	2,50	1 168,0	4,6	0,90	-0,11	4 431
0,95	1,00	0,5	0,94	2 900,0	8,00	1,20	2,00	13 956,0	4,8	0,40	-0,92	1 379
2,39	1,00	0,5	0,94	5 301,1	8,60	1,20	2,00	41 015,0	7,7	0,41	-0,88	566
2,39	1,48	0,5	0,94	754,7	6,60	1,41	2,50	2 477,0	3,3	6,60	1,89	1 988
2,39	1,00	0,5	0,94	302,0	5,70	4,80	2,00	2 700,0	8,9	0,07	-2,65	2 152
0,95	1,00	1,3	1,80	3 526,0	8,20	1,20	2,50	82 000,0	23,3	0,04	-3,32	2 950
0,95	1,00	0,5	0,94	1 060,0	7,00	1,20	2,50	1 560,0	1,5	0,44	-0,83	3 302
0,95	1,00	1,7	1,91	1 696,0	7,40	1,20	2,50	635,0	0,4	0,11	-2,23	2 535
2,39	1,00	1,3	0,94	220,6	5,40	4,80	2,50	4 607,0	20,9	0,41	-0,90	2 040
2,39	1,48	1,3	1,91	3 638,9	8,20	1,20	2,50	12 433,0	3,4	7,50	2,01	2 745
0,95	1,00	0,5	0,94	8 021,8	9,00	1,20	2,00	102 896,0	12,8	0,59	-0,53	536
2,60	1,00	0,5	0,94	234,2	5,50	4,80	2,00	1 746,0	7,5	0,42	-0,86	1 665
2,39	1,00	1,3	0,94	267,0	5,60	4,80	2,50	1 000,0	3,7	0,70	-0,36	3 670
0,95	2,02	0,5	0,94	3 380,0	8,10	1,20	2,50	7 326,0	2,2	63,00	4,14	888
2,60	2,02	1,3	0,94	500,0	6,20	4,80	2,00	1 460,0	2,9	63,00	4,14	3 600
2,39	2,02	1,3	0,94	1 490,6	7,30	1,20	2,50	10 742,0	7,2	63,00	4,14	4 159
2,39	2,02	1,3	1,91	1 058,2	7,00	1,20	2,50	3 422,0	3,2	63,00	4,14	2 835
2,39	2,02	1,3	1,91	1 840,7	7,50	1,20	2,50	4 526,0	2,5	63,00	4,14	4 346
0,95	1,00	1,3	0,94	1 487,4	7,30	1,20	2,50	2 873,0	1,9	0,30	-1,20	1 412
2,39	1,00	1,3	0,94	2 804,5	7,90	1,20	2,00	101 840,0	36,3	4,40	1,48	1 676
0,95	1,00	0,5	0,94	1 886,4	7,50	1,20	2,50	20 060,0	10,6	0,88	-0,13	1 590

Следующим шагом является проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной и результирующим показателем (цена предложения). Для оценки степени зависимости количественных переменных рассчитывался коэффициент корреляции. Расчет производился стандартными средствами MS Excel: «Данные» → «Анализ данных» → «Корреляция». Выдержка из корреляционной матрицы по всем выбранным факторам приведена в таблице ниже.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

Фактически было проверено большее число факторов. В связи с большим числом факторов оценщик не приводит текстовое описание (интерпретацию) зависимостей по каждому из факторов.

Таблица 7

Показатель\Показатель	Площадь ОКС, кв.м	Ln(Площ ОКС)	Площадь ОКС, баллов	Красная линия, баллов	Тип НП, баллов	Капитальность, баллов	Тех.состояние, 3 балла	отапливаемый/неотапл, баллов	S _{zy} /S _{okc}	Население, тыс.чел	Ln (Насел)	Цена, руб./кв.м
Цена, руб./кв.м	-0,3344	-0,2514	0,1738	0,3882	0,2419	0,2101	0,7029	0,6006	-0,1668	0,2344	0,2721	1,0000

Расчет производился стандартными средствами MS Excel:

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

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(У;Х;Const;Статистика)»;

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

Полученные модели имеют достаточно хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R², F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше площадь - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д. Лишь статистическая значимость одного из факторов в одной модели, несмотря на логичный вид и правильный знак, является погранично допустимой. Такой результат объясняется небольшим числом объектов в выборке и большим разбросом значений.

Значения коэффициентов при ценообразующих факторах по модели №1 и №2 после уточнения инструментом «Поиск решения» приведены ниже:

-Отапливаемый/неотапл: «х» - 1,04; «х,о» - 1,89; «о» - 1,91 балла.

-Тех.состояние - характеристика технического состояния объекта недвижимости по 3-балльной шкале. «Неудовл» - 0,48; «Удовл» - 1,21; «Хорошее» – 1,64 балла.

Значения коэффициентов по модели №3:

-Отапливаемый/неотапл: «х» - 0,93; «х,о» - 1,99; «о» - 2,01 балла.

-Тех.состояние: «Неудовл» - 0,46; «Удовл» - 1,22; «Хорошее» – 1,65 балла.

Описание выбранных моделей в формате представления MS Excel приведено в таблицах ниже.

Таблица 8. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ									
<i>Регрессионная статистика</i>									
Множественный R		0,7847							
R-квадрат		0,6158							
Нормированный R-квадрат		0,5678							
Стандартная ошибка		831,4							
Наблюдения		28							
<i>Дисперсионный анализ</i>									
		<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия		3	26595283,9	8865094,63	12,8	3,3446E-05			
Остаток		24	16590803,8	691283,492					
Итого		27	43186087,7						
		<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
У-пересечение		287,3	558,8	0,5140	0,61193	-866,1	1440,6	-866,1	1440,6
Площадь ОКС, кв.м		-0,21	0,1	-2,3248	0,02886	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Тех.состояние, 3 балла		1 280,9	511,9	2,5022	0,01956	224,4	2337,3	224,4	2337,3
отапливаемый/неотапл		1 040,2	518,8	2,0048	0,05639	-30,7	2111,0	-30,7	2111,0

Таблица 9. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,9628							
R-квадрат	0,9269							
Нормированный R-квадрат	0,8811							
Стандартная ошибка	819,1							
Наблюдения	28							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	3	212750549	70916849,57	105,7	5,7374E-14			
Остаток	25	16773461,3	670938,4521					
Итого	28	229524010						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Площадь ОКС, кв.м	-0,20	0,1	-2,3030	0,02988	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Тех.состояние, 3 балла	1 322,3	498,0	2,6554	0,01359	296,7	2348,0	296,7	2348,0
отапливаемый/неотапл	1 187,9	425,6	2,7911	0,00991	311,4	2064,4	311,4	2064,4

Таблица 10. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7802							
R-квадрат	0,6087							
Нормированный R-квадрат	0,5598							
Стандартная ошибка	839,1							
Наблюдения	28							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	3	26287443,8	8762481,27	12,4	4,1489E-05			
Остаток	24	16898643,9	704110,162					
Итого	27	43186087,7						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	2 569,8	1160,9	2,2136	0,03661	173,8	4965,8	173,8	4965,8
Ln(Площ ОКС)	-343,6	156,7	-2,1932	0,03822	-667,0	-20,3	-667,0	-20,3
Тех.состояние, 3 балла	1 272,5	494,0	2,5760	0,01658	253,0	2291,9	253,0	2291,9
отапливаемый/неотапл	885,5	428,0	2,0689	0,04949	2,1	1768,8	2,1	1768,8

4. МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РБ¹

Таблица 11

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	ОПРОС НА НАЧАЛО 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
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Общественно-торговые здания и помещения-АРЕНДА						
	Общественно-торговые здания и помещения-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
	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
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для коммерческого использования						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Общественно-торговые здания и помещения-АРЕНДА						
	Общественно-торговые здания и помещения-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						

¹ Выдержки в части, связанной с рынком коммерческой недвижимости и земельных участков для коммерческого использования РБ.

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

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
4	Земельные участки для коммерческого использования						
	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Общественно-торговые здания и помещения-АРЕНДА						
	Общественно-торговые здания и помещения-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
7	Земельные участки для коммерческого использования						
	Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям 1,2 этажа /3 этажа и выше /цоколя /подвала (примерно), %						
	В том числе:						
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
8	Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям с очень хорошим ремонтом /просто нормальный ремонт /без ремонта (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
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		27 лет (с 1997 года)	
	стаж работы в смежных областях, лет	16		30 лет		-	
	телефон						

Примечание к Таблице 11. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

5. ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕЛАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И НА ОКРАИНЕ Г. СИБАЙ

1. Рынок объектов производственно-складской недвижимости в селах Республике Башкортостан является неактивным и недостаточно развитым.

2. Очевидно наличие разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, ценам реальных сделок, что объясняется следующими причинами:

-Коррекцией после изменения в предыдущие периоды.

-Развитием кризиса (как ни странно) и состоянием полной неопределенности в перспективах рынка, вследствие чего на рынок было выброшено некоторое число новых объектов, которые ранее собственники планировали использовать самостоятельно или выжидали дополнительного роста цен. Кроме того, ранее часть таких объектов просто не доходила до публичной продажи. Собственники некоторых объектов в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

-Появлением новых объектов с инвестиционными возможностями по очень высоким ценам, имеющих хорошие характеристики и не очень большую для своего сегмента площадь окс, но (как вариант) большую площадь ЗУ. Продавцы так дорого оценивают избыток ЗУ и фактор масштаба.

-Наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо некорректная цена предложения, или цена не обновляется много лет.

-Попыткой применения реальными продавцами различных «технологических приемов», которые, по их мнению, могут ускорить продажу объекта. Одним из элементов таких технологий является повышение цены предложения для последующего торга. По телефону (в мессенджере сайта Авито) такие «технологии», как правило, сразу же называют более низкую цену. Второй вариант: низкая цена в объявлении, но в разговоре сообщают о наличии другого покупателя и росте цены. В рамках обзора невозможно обзвонить все объявления. По этой причине часть объявлений с некорректной ценой может остаться в обзоре.

-Часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытается тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. Другие, наоборот, не считая потери, готовы «скинуть» актив по любой цене.

-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 и мультиплицированный низкой ипотечной ставкой, в глазах некоторых собственников автоматически должен был повысить спрос и на коммерческую недвижимость. Даже ту, которая не заинтересовала покупателей в течение длительного периода времени по более низкой цене.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер**7**»

-Рост по части объектов определяется ценами предложения (офертами), а не реальными сделками. 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 средний период экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста цен предложения.

3. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан недостаточно. Однако, по устной информации риэлторов и функционеров рынка, в целом все реальные сделки проходят лишь на низких ценовых уровнях.

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

5. Ключевой характеристикой рынка является слово «неопределенность».

6. С учетом всего вышесказанного в середине марта 2024г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях в указанном сегменте рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан не представляется возможным.

6. ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОБЗОРЕ

В рамках настоящего обзора использованы или могли быть использованы следующие термины и сокращения:

ОКС-объект капитального строительства в единственном и множественном числе.

ЕОН-единый объект недвижимости, состоящий из ОКС и ЗУ под ними.

ЗУ - земельный участок в единственном и множественном числе

ЧЗУ-часть земельного участка

НДС- налог на добавленную стоимость.

ТП - технический паспорт

КП – кадастровый паспорт

ЕЗП-единое землепользование

ВРИ-установленный вид разрешенного использования земельного участка.

ЕГРН-выписка из ЕГРН

ККА-публичная кадастровая карта

ФГУ-сайт Росреестра, сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

ПВК - метод последовательного внесения корректировок

«Красная линия» - один из показателей, характеризующих локальное местоположение объекта недвижимости. Не связан с термином красная линия, применяемым в Градостроительном Кодексе РФ.

ПС-право собственности на актив

ПА - право арендовать актив.

Тип НП (Тип населенного пункта): С-село, СР-село-райцентр, Г-город

Капитальность: с -средняя, в- высокая

Дислокация: Юг и Зауралье – ЮиЗ; Центр – Ц; Северо -восток и Северо-запад – СВСЗ; Запад – З.

МЖД-помещение в многоэтажном жилом доме.

ПОС-помещение в нежилом здании.

ОС-отдельностоящее здание.

Техническое состояние: «Неудовл» – объекты, требующие ремонта (реконструкции), без которого эксплуатация невозможна; «Удовл»-желателен ремонт большей части (или всех)

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

конструкций и систем, но эксплуатация возможна (с учетом вида и места использования или исходя из складывающейся практики). «Хорошее»- ремонт части конструкций и систем возможен, но не обязателен, эксплуатация возможна.

7.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния соответствующего сегмента рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей может быть иная интерпретация этой информации.
2. Мнение автора относительно состояния рынка действительно только на дату составления обзора и только в отношении указанного сегмента. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке, не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не может быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
7. Часть информации, не указанной в объявлении (или информации, уточняющей объявление), могла быть получена в качестве ответов на запрос по электронной почте, месенджере Авито и в результате телефонного общения с продавцом (риэлтором). Информация о таком уточнении (при его наличии) может быть указана при описании соответствующего объекта в базе данных.
8. Настоящий обзор построен в значительной степени на объявлениях 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.
9. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно его автору. Легальные приобретатели обзора получают только неисключительное право личного пользования обзором. Настоящий обзор может быть использован его легальными приобретателями исключительно для получения информации о рынке объектов 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.

10. 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.

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

8-917-48-53200

ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица 12. Выборка объектов, на которых построен обзор

№№	Адрес	Площадь ОКС, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Красная линия	Тип НП	Капитальность	Тех.состояние, 3 балла	отопляемый/неотопл	Население, тыс. чел	Период экспозиции, лет	Информация	Цена на 01.2022, руб./кв.м	Индекс 03.24/01.22	Ссылка	Дислокация
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1																	Ц
2																	З
3																	З
4																	ЮиЗ
5																	Ц
6																	СВСЗ
7																	З
8																	З
9																	Ц
10																	Ц
11																	СВСЗ
12																	СВСЗ
13																	СВСЗ
14																	Ц
15																	ЮиЗ
16																	Ц
17																	Ц
18																	Ц
19																	Ц
20																	Ц
21																	ЮиЗ
22																	ЮиЗ
23																	ЮиЗ
24																	ЮиЗ
25																	ЮиЗ
26																	З
27																	ЮиЗ
28																	СВСЗ