

КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УФЕ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 100КВ.М НА НАЧАЛО ИЮЛЯ 2024Г.

1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Настоящий анализ проведен для всех объектов производственно-складской недвижимости, отобранных по следующим критериям: расположение в г.Уфе (включая пригород); площадь ОКС более 100 кв.м; период актуальности– 1 полугодие 2024г. В обзор не включались помещения, расположенные в многоэтажных жилых домах и в пристроенных к многоэтажным жилым домам объектах, предлагаемые под производственно-складские цели.

Поиск объектов был произведен на двух ведущих сайтах-агрегаторах объявлений по коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан Авито и ЦИАН. Часть объектов, анонсируемых на этих площадках, но фактически продающихся на ЭТП, была проверена непосредственно на исходных ресурсах.

Перечень объектов, отобранных по указанному выше алгоритму, приведен в Таблице 10 раздела «Приложения».

Сводные результаты анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Основные характеристики рынка (Объем рынка). Начало

| № № | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | По наличию отопления, шт. | | | По техсостоянию, шт. | | | | | По площади, шт. | | | |
|-----|------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------|----------------|-----------------------------|----------------------------|---------|--------------------|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------------|
| | | | Отапливаемые | Смешанные | Неотапливаемые | Отличное с преобладанием ОТ | Отличное с преобладанием П | Хорошее | Удовлетворительное | Неудовлетворительное | менее 500 кв.м | 500-1000 кв.м | 1001-10000 кв.м | больше 10000 кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Центр | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Всего по выборке | | | | | | | | | | | | | |

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

Таблица 1. Основные характеристики рынка (Объем рынка). Продолжение

| №№ | Дислокация | По капитальности, шт. | | По периоду экспозиции, шт. | | | | По типу сделки, шт. | |
|----|------------------|-----------------------|---------|----------------------------|-----------|---------------|-------------|---------------------|------------|
| | | Высокая | Средняя | До 0,5 года | до 1 года | от 1 до 3 лет | более 3 лет | Сделка (С) | Оферта (О) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Центр | | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | | |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | | |
| 10 | Всего по выборке | | | | | | | | |

Информация о средних ценах на производственно-складские объекты в разрезе различных характеристик приведена в таблицах ниже. В последние несколько периодов на рынок выбрасывается (или уже присутствует) определенное число объектов неадекватной относительно всей выборки цены. По этой причине средние показатели по районам приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (182 объекта) и по выборке с исключенными выбросами по цене (6 объектов, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых объектов или неадекватно выросла в последнее время), - всего 176 объектов.

Таблица 2, руб./кв.м

| №№ | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | Полная выборка объектов | | | Средняя цена по выборке без выбросов по цене | По капитальности | | По наличию отопления | | |
|----|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------|--------------|----------------------------------------------|------------------|---------|----------------------|-----------|----------------|
| | | | Минимальное | Среднее | Максимальное | | Высокая | Средняя | Отапливаемые | Смешанные | Неотапливаемые |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | Центр | | | | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | | | | |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | | | | |
| 10 | Всего по выборке | | | | | | | | | | |
| 11 | Среднее взвешенное по площади | X | X | | | X | X | X | X | X | X |
| 12 | Медиана | X | X | | | X | X | X | X | X | X |

Таблица 3, руб./кв.м

| №№ | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | По площади | | | | По техсостоянию | | | | | По правам на ЗУ | | |
|----|------------------|--------------------------------|----------------|---------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|--------------------|----------------------|-----------------|-------|----|
| | | | менее 500 кв.м | 500-1000 кв.м | 1001-10000 кв.м | больше 10000 кв.м | Отличное с преобладанием ОТ | Отличное с преобладанием П | Хорошее | Удовлетворительное | Неудовлетворительное | ПС | ПА+ПС | ПА |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Центр | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Всего по выборке | | | | | | | | | | | | | |

Примечание к Таблице 3. Все 4 объекта с площ более 10000,0 кв.м предлагаются для инвестиционных целей и имеют очень большой зу.

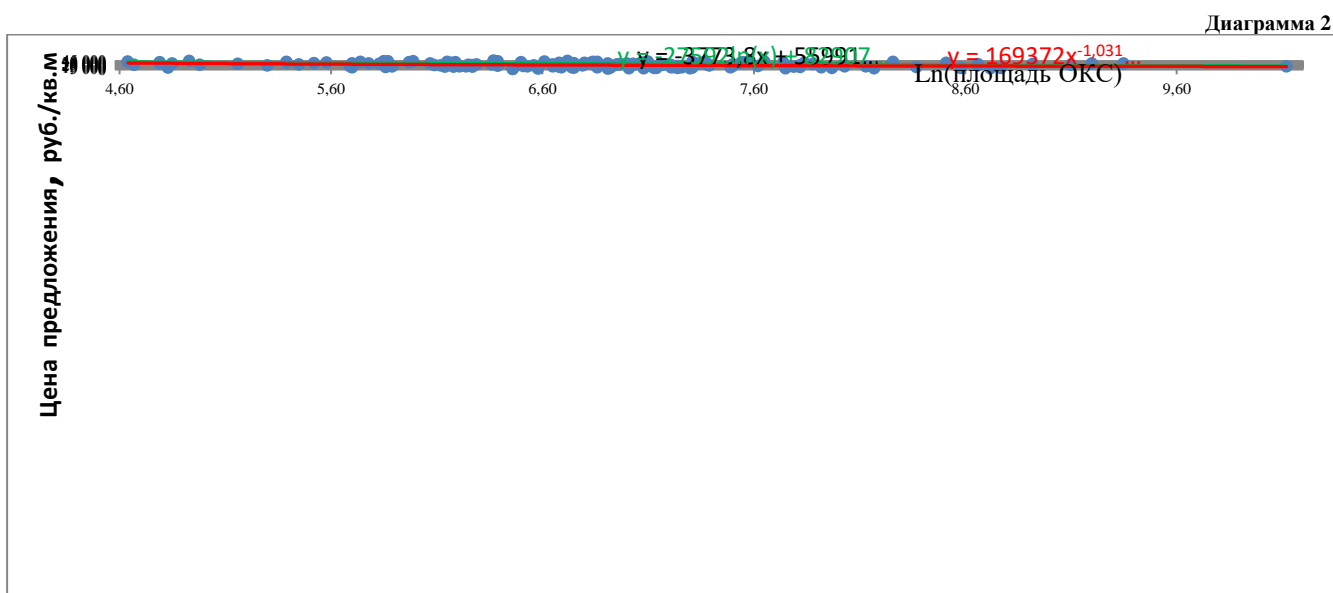
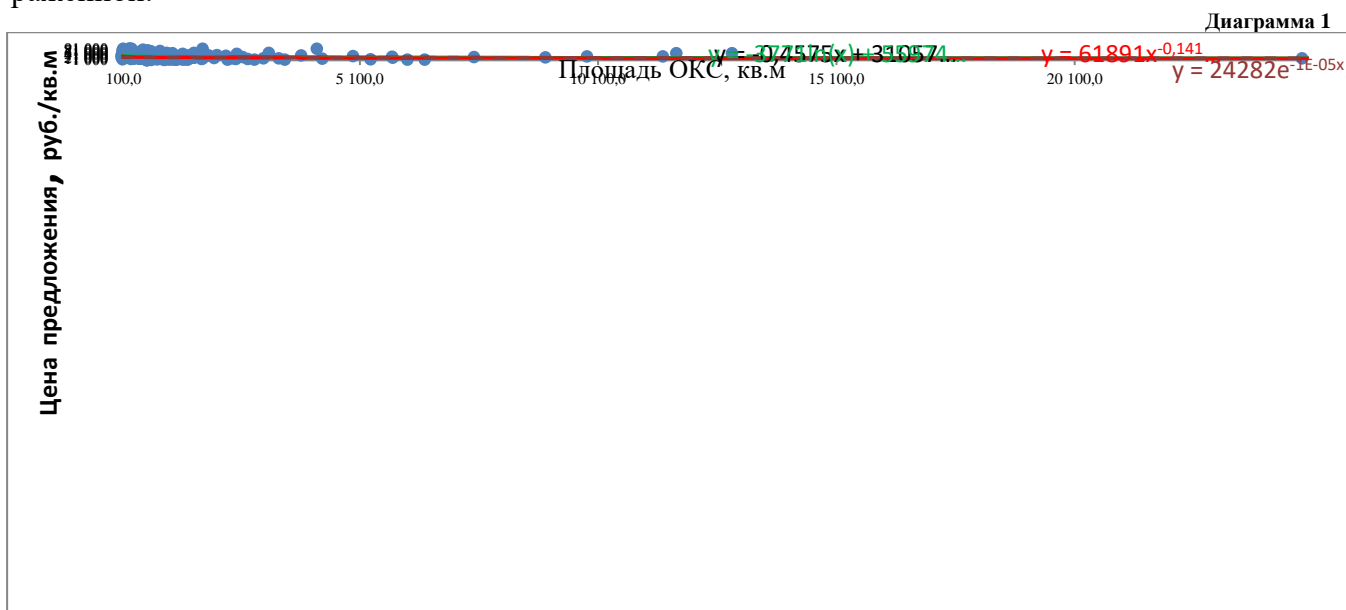
Таблица 4, руб./кв.м

| №№ | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | По типу сделки | | По этажу расположения | | | По назначению | | | | | | |
|----|------------------|--------------------------------|----------------|------------|-----------------------|-----------|--------|---------------|-------------------|------------------------|------------|------------|----|---------------|
| | | | Сделка (С) | Оферта (О) | 1 | смешанные | подвал | Авто-сервис | Склад Холодильник | Общепит - Производство | Инвестиции | ЗУ с улучш | ПО | Все остальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Центр | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Всего по выборке | | | | | | | | | | | | | |

Таблица 5, руб./кв.м

| №№ | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | По типу здания | | По периоду экспозиции | | | |
|----|------------------|--------------------------------|----------------|-----|-----------------------|-----------|---------------|-------------|
| | | | ОС | ПОС | До 0,5 года | до 1 года | от 1 до 3 лет | более 3 лет |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Центр | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | |
| 10 | Всего по выборке | | | | | | | |

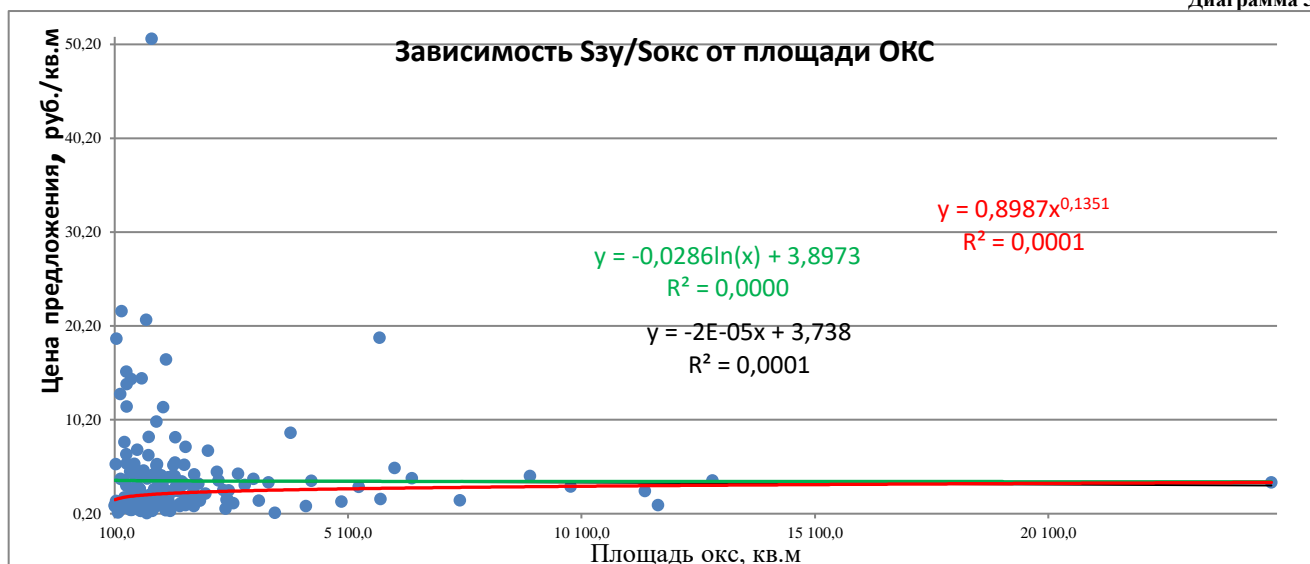
Информация о зависимости средних удельных цен от площади ОКС приведена на диаграммах ниже. Как видно из диаграмм, графики по всем функциям имеют «правильный» наклон, но с очень низким коэффициентом аппроксимации (R^2). То есть зависимость является мало выраженной.



Информация о зависимости отношения $S_{zy}/S_{окс}$ от площади ОКС приведена на диаграмме и таблице ниже. Как видно из диаграммы, графики по всем функциям являются практически горизонтальными с коэффициентом аппроксимации (R^2), близким к нулю. Разброс значений по объектам приведен в таблице 6. То есть какая-либо выраженная зависимость отсутствует, что не подтверждает наличие неких универсальных диапазонов для рынка, приводимых в популярных справочниках.

Таблица 6

| №.№ | Показатель | Значение |
|-----|---------------------------------|----------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Минимальное значение | 0,25 |
| 2 | Максимальное значение | 50,78 |
| 3 | Среднее арифметическое значение | 3,70 |
| 4 | Медианное значение | 2,15 |
| 5 | Мода | 1,00 |
| 6 | Среднее взвешенное по площади | 3,61 |



Как видно из таблиц выше, в целом по выборке практически все предварительные гипотезы по ценообразующим факторам: площадь, техническое состояние, Капитальность, и т.д., 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 г.Уфе – начало января 2020г. В Таблице 10 раздела «Приложения» приведены цены на такие объекты на 01 января 2020г. и индекс изменения цены на дату составления настоящего обзора. Сводная информация по таким объектам приведена в таблице ниже.

Таблица 7. Индекс изменения цен 07.2024/ 01.2020

| №№ | 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 01.01.2020/01.01.2024 | | X | 100,0 |
| 5 | Индекс 07.2024/ 01.2020: | 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 начало июля 2024 по сравнению с концом 2019 (началом 2020) 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 9 подтверждает такой вывод.

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

Таблица 7, лет.

| №№ | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | Среднее по усл районам | По правам на ЗУ | | По площади | | | | По наличию отопления | | |
|----|------------|--------------------------------|------------------------|-----------------|----|-----------------|---------------|-----------------|-------------------|----------------------|-----------|----------------|
| | | | | ПС | ПА | меньше 500 кв.м | 500-1000 кв.м | 1001-10000 кв.м | больше 10000 кв.м | Отапливаемые | Смешанные | Неотапливаемые |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Центр | | | | | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | | | | | |

| №№ | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | Среднее по усл районам | По правам на ЗУ | | По площади | | | | По наличию отопления | | |
|----|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------|----|-----------------|---------------|-----------------|-------------------|----------------------|-----------|----------------|
| | | | | ПС | ПА | меньше 500 кв.м | 500-1000 кв.м | 1001-10000 кв.м | больше 10000 кв.м | Отапливаемые | Смешанные | Неотапливаемые |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | | | | | |
| 10 | Среднее арифметическое по всей выборке | | | | | | | | | | | |
| 11 | Среднее взвешенное по площади | X | | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 12 | Медиана по всей выборке | X | | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

Таблица 8, лет.

| №№ | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | По назначению | | | | | | |
|----|----------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|------------|------------|----|---------------|
| | | | Автосервис | Склад Холодильник | Общепит -Производство | Инвестиции | ЗУ с улучш | ПО | Все остальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Центр | | | | | | | | |
| 2 | Сипайлово | | | | | | | | |
| 3 | Черниковка | | | | | | | | |
| 4 | ДЗИ | | | | | | | | |
| 5 | Нижегородка | | | | | | | | |
| 6 | ЛПЗ | | | | | | | | |
| 7 | Шакша | | | | | | | | |
| 8 | СРПЗ | | | | | | | | |
| 9 | Пригород | | | | | | | | |
| 10 | Среднее арифметическое по всей выборке | | | | | | | | |

2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с наличием достаточного количества объектов в выборке оценщик провел корреляционно-регрессионный анализ ценообразующих факторов по имеющейся выборке. Из выборки для анализа были исключены выбросы в соответствии с описанием на странице 1.

ОПИСАНИЕ МОДЕЛЕЙ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «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.

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

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

В итоге было выбрано 6 моделей

Модель №1 имеет следующий вид:

Цп=-95189,4+7683,7*Площадь ОКС (300;1000;5000;10000), баллов+13179,2*Техсостояние (5 баллов)+2640,0*Окружающая застройка, (3 балла)+6963,0*Дислокация,

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

баллов+3165,4*Назначение, баллов+3396,8*Наличие отопления, баллов+2388,2*Капитальность (3 балла)+20482,1*Ln (Sзу)/Ln (Сокс)+9389,8*Права на ЗУ, баллов+6625,5*Этаж, баллов, где:

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

- Площадь ОКС(300;1000;5000;10000), баллов. Меньше или равно 300 кв.м – 2,42 балла; от 300 до 1000 кв.м – 1,14 балла; от 1000 до 5000 кв.м – 0,93 балла; от 5000 до 10000 кв.м – 0,17 балла; более 10000 кв.м – 1,85 балла. Не вполне «стандартный» алгоритм изменения показателя для площади более 10000 на фактической выборке объясняется наличием нескольких объектов большой площади с высокой ценой, объясняемой инвестиционным потенциалом. При этом подобная зависимость может иметь и логическое общерыночное объяснение: на маленьких площадях с невысоким инвестиционным потенциалом в общем случае действует привычный общеэкономический принцип предельной (убывающей) полезности. На больших площадях можно реализовать более амбициозные проекты. Поэтому и цена на них часто определяется не исходя из удельной стоимости, а по валовой доходности. Аналогичная ситуация чаще всего наблюдается в сегменте сельхозугодий (пашня) и в секторе ЗУ для многоэтажного жилищного строительства крупных городов.

- Тех.состояние - характеристика технического состояния объекта недвижимости по 5-балльной шкале. Все объекты в неудовлетворительном состоянии, не позволяющем его эксплуатацию без значительных предварительных затрат, - 0,44. Объекты в удовлетворительном состоянии, позволяющем их эксплуатацию с определенными ограничениями – 1,10 балла; Объекты в хорошем состоянии, не требующие предварительных вложений при сохранении текущего использования – 1,43. Объекты в отличном состоянии с полным комплектом современного инженерного обеспечения, но с разумной долей общественно-торговой составляющей – 2,29 балла; Объекты в отличном состоянии с полным комплектом современного инженерного обеспечения, с высокой долей общественно-торговой составляющей – 3,11 балла.

-Окружающая застройка. Чисто жилая и общественно-торговая застройка -4,14 балла. Чисто производственно-складская застройка -0,98 балла. Наличие смешанной жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки – 1,66 балла.

-Дислокация, баллов. Нахождение объекта в одном из укрупненных (только для этого обзора) условных районов. Пригород (0,75 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». СРПЗ (Северная промзона) 0,58 балла: условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». Шакша (0,61 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». ЛПЗ (Лихачевская промзона) 1,65 балла: условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». Нижегородка (1,17 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». Черниковка (1,67 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». ДЗИ (Дема, Затон, Инорс) 1,29 балла: объединенный условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». Сипайлово (1,40 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». Центр (3,84 балла): объединенный условный район (Малый и Большой центр, Зеленая Роща, Новостройка, Комсомольская-Зорге Проспект) в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженерь». Карта приведена в Приложениях к настоящему обзору.

- Назначение - характеристика возможного назначения объекта недвижимости по 7- балльной шкале. В связи с тем, что наименование каждой градации назначения является его характеристикой, дополнительное описание не приводится. Автосервис (автомойка)– 1,79 балла; Склад Холодильник (с промышленным холодильным или морозильным оборудованием)- 5,16 балла; Общепит-производство - 3,32 балла; Инвестиции (Склад Производство) - 2,16 балла; ПО-2,04 балла; ЗУ с улучш.-1,63 балла; все остальные - 1,18 балла.

- Наличие отопления, баллов: Отапливаемый (О)-4,06; Смешанный (Х,О) - 1,85; Холодный (Х)-1,72.

- Капитальность (в, ср, н) - характеристика капитальности здания объекта недвижимости по 3-балльной шкале. Все деревянные объекты, со стенами из мелкоштучных материалов с низким качеством строительства – 1,30 балла. Здания с любыми стенами при наличии перекрытий из ж/б или конструкционной стали от 2-х этажей и выше – 3,26 балла. Все остальные объекты – 1,80 балла.

- $\ln(S_{ЗУ})/\ln(S_{ОКС})$: отношения натурального логарифма площади ЗУ в кв.м к натуральному логарифму площади ОКС в кв.м.

- Передаваемые права на ЗУ под объектом. ЗУ, по которым передается право собственности, - 2,38 балла; объекты с передаваемым правом долгосрочной аренды – 1,87 балла. По объектам, часть участка которых находится в собственности, а часть - в аренде, баллы пересчитываются, исходя из доли участка с соответствующими правами.

- Этаж - характеристика этажа расположения объекта недвижимости, выраженная в баллах. Стандартные комбинации: подвал – 0,80; 1 этаж – 3,24; любые иные комбинации – 2,69.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_{п} = -90808,6 + 3023,7 * \text{Площадь ОКС (300;1000;5000), баллов} + 13119,0 * \text{Техсостояние (5 баллов)} + 2962,0 * \text{Окружающая застройка, (3 балла)} + 6698,1 * \text{Дислокация, баллов} + 3323,4 * \text{Назначение, баллов} + 3568,1 * \text{Наличие отопления, баллов} + 2402,1 * \text{Капитальность (3 балла)} + 20292,6 * \ln(S_{ЗУ})/\ln(S_{ОКС}) + 8399,9 * \text{Права на ЗУ, баллов} + 6486,1 * \text{Этаж, баллов, где:}$

- Площадь ОКС(300;1000;5000), баллов. Меньше или равно 300 кв.м – 5,16 балла; от 300 до 1000 кв.м – 2,06 балла; от 1000 до 5000 кв.м – 1,40 балла; более 5000 кв.м – 1,18 балла. В отличие от аналогичного показателя, рассмотренного выше, в одну группу попали «дорогие большие» объекты и объекты с площадью от 5000 до 10000, которые «совместно организовали» привычный алгоритм зависимости.

Значение баллов по остальным ценообразующим факторам в модели аналогичны, рассмотренным ранее.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_{п} = -66596,9 - 2671,2 * \ln(\text{Площадь окс}) + 13212,2 * \text{Техсостояние (5 баллов)} + 3364,9 * \text{Окружающая застройка, (3 балла)} + 6549,5 * \text{Дислокация, баллов} + 3216,4 * \text{Назначение, баллов} + 3806,0 * \text{Наличие отопления, баллов} + 2376,1 * \text{Капитальность (3 балла)} + 19586,3 * \ln(S_{ЗУ})/\ln(S_{ОКС}) + 7668,0 * \text{Права на ЗУ, баллов} + 7006,9 * \text{Этаж, баллов, где:}$

- $\ln(\text{Площадь окс})$: натуральный логарифм площади окс.

Значение баллов по остальным ценообразующим факторам в модели аналогичны, рассмотренным ранее.

Модель №4 имеет следующий вид:

$Ц_{п} = -45443,5 - 5815,0 * \ln(\text{Площадь окс}) + 13223,7 * \text{Техсостояние (5 баллов)} + 3437,3 * \text{Окружающая застройка, (3 балла)} + 6440,7 * \text{Дислокация, баллов} + 3191,4 * \text{Назначение, баллов} + 3793,9 * \text{Наличие отопления, баллов} + 2377,7 * \text{Капитальность (3 балла)} + 2844,2 * \ln(\text{Площадь ЗУ}) + 7712,0 * \text{Права на ЗУ, баллов} + 7156,2 * \text{Этаж, баллов, где:}$

- $\ln(\text{Площадь ЗУ})$: натуральный логарифм площади зу под объектом.

Значение баллов по остальным ценообразующим факторам в модели аналогичны, рассмотренным ранее.

Модель №5 имеет следующий вид:

$Ц_{п} = 0,0 - 2694,2 * \ln(\text{Площадь окс}) + 12511,5 * \text{Техсостояние (5 баллов)} + 3660,4 * \text{Окружающая застройка, (3 балла)} + 6123,4 * \text{Дислокация, баллов} + 3253,7 * \text{Назначение, баллов} + 3769,9 * \text{Наличие отопления, баллов, где:}$

Значение баллов по всем ценообразующим факторам в модели аналогичны, рассмотренным ранее.

Модель №6 имеет следующий вид:

$Ц_{п} = 0,0 - 6726,1 * \ln(\text{Площадь окс}) + 15492,2 * \text{Техсостояние (5 баллов)} + 3290,9 * \text{Окружающая застройка, (3 балла)} + 6869,7 * \text{Дислокация, баллов} + 4928,4 * \text{ОБРД, баллов} + 2614,1 * \text{Капитальность (3 балла)} + 2755,0 * \ln(\text{Площадь ЗУ}), \text{ где:}$

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

Значение баллов по всем ценообразующим факторам в модели аналогичны рассмотренным ранее.

3.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Уфы¹

Таблица 9

| № № | 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 |
| | г.Уфа | X | X | X | X | X | X |
| | 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 |
| | 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 |
| | г.Уфа | X | X | X | X | X | X |
| | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА | | | | | | |
| | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА | | | | | | |
| | 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 |
| | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА | | | | | | |
| | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА | | | | | | |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |

¹ Выдержки в части, связанной с рынком производственно-складской недвижимости и земельных участков для коммерческого использования г.Уфы и пригородов.

| № № | 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 |
| 6 | Оценка отличия в ЦЕНЕ РЕАЛЬНОЙ СДЕЛКИ (примерно) при условии: | | | | | | |
| | АРЕНДА помещения в производственно-складском здании/Аренда всего здания целиком | | | | | | |
| | ПРОДАЖА помещения в производственно-складском здании/ПРОДАЖА всего здания целиком | | | | | | |
| 7 | Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям 1,2 этажа /3 этажа и выше /цоколя /подвала (примерно), % | | | | | | |
| | В том числе: | | | | | | |
| | 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 |
| | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА | | | | | | |
| | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА | | | | | | |
| 9 | Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), % | | | | | | |
| 10 | Информация об экспертах (аналитиках) | | | | | | |
| | Ф.И.О. | | | | | | |
| | место работы | | | | | | |
| | специализация | Коммерческая недвижимость | | Заместитель директора по маркетингу | | эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли | |
| | стаж работы в данной области, лет | 12 | | 20 лет | | 27 лет (с 1997 года) | |
| | стаж работы в смежных областях, лет | 16 | | 30 лет | | - | |
| | телефон | | | | | | |

Примечание к Таблице 9. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

4. ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.УФЕ

1. Рынок объектов производственно-складской недвижимости в г.Уфе и пригородах, несмотря на достаточно большое число объектов на открытом рынке (182 объекта за 6 месяцев), 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.

-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 начале июля 2024г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях в указанном сегменте рынка производственно-складской недвижимости в г. Уфе не представляется возможным.

5. ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

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

МЖД-помещение в многоквартирном 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) 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.

Назначение объекта коммерческой недвижимости: П-Производственно-складское; ПО- Универсальное: Производственно-складское с возможностью Общественно-торгового; О – Офисное; Т – Торговое; ОТ - Универсальное Офисно-торговое (Общественно-торговое)

6. 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 10. Выборка объектов, на которых построен обзор

| № № | Адрес | Цена, руб. | Площадь окс, кв.м | Цена, руб./ кв.м окс | Назначение | Площадь ЗУ, кв.м | Наличие отопления (о/н) | Наличие офиса (да/нет) | Права на ЗУ (ПС/ПА) | Период экспозиции, лет | Тип сделки | Прочее | Цена на 01.2020, руб./ кв.м | Индекс 07.24/01.20 | Условный район (Дислокация) | Ссылка |
|-----|-------|------------|-------------------|----------------------|------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------|--------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 41 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42 | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

| № № | Адрес | Цена, руб. | Площадь окс, кв.м | Цена, руб./ кв.м окс | Назначение | Площадь ЗУ, кв.м | Наличие отопления (о/н) | Наличие офиса (да/нет) | Права на ЗУ (ПС/ПА) | Период экспозиции, лет | Тип сделки | Прочее | Цена на 01.2020, руб./ кв.м | Индекс 07.24/ 01.20 | Условный район (Дислокация) | Ссылка |
|-----|-------|------------|-------------------|----------------------|------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------|--------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 43 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 48 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 51 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 52 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 53 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 54 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 56 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 57 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 58 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 59 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 62 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 63 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 66 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 67 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 68 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 69 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 70 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 73 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 77 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 78 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 81 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 83 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 86 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87 | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

| № № | Адрес | Цена, руб. | Пло- щадь офс, кв.м | Цена, руб./ кв.м офс | Назначение | Пло- щадь ЗУ, кв.м | Нали- чие отоп- ления (о/н) | Нали- чие офиса (да/ нет) | Права на ЗУ (ПС/ПА) | Период экспози- ции, лет | Тип дел ки | Прочее | Цена на 01.2020, руб./ кв.м | Ин- декс 07.24/ 01.20 | Условный район (Дислока- ция) | Ссылка |
|--------|-------|------------|------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------|--------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 88 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 89 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 91 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 92 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 93 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 94 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 95 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 96 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 97 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 98 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 99 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 101 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 102 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 103 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 104 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 105 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 106 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 107 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 109 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 110 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 111 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 112 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 113 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 114 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 115 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 116 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 117 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 118 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 119 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 121 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 122 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 123 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 124 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 125 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 127 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 128 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 129 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 130 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 131 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 132 | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

| № № | Адрес | Цена, руб. | Площадь окс, кв.м | Цена, руб./ кв.м окс | Назначение | Площадь ЗУ, кв.м | Наличие отопления (о/н) | Наличие офиса (да/нет) | Права на ЗУ (ПС/ПА) | Период экспозиции, лет | Тип сделки | Прочее | Цена на 01.2020, руб./ кв.м | Индекс 07.24/ 01.20 | Условный район (Дислокация) | Ссылка |
|-----|-------|------------|-------------------|----------------------|------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------|--------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 133 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 134 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 135 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 136 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 137 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 138 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 139 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 140 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 141 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 142 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 143 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 144 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 145 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 146 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 147 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 148 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 149 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 150 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 151 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 152 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 153 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 154 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 155 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 156 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 157 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 158 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 159 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 160 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 161 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 162 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 163 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 164 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 165 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 166 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 167 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 168 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 169 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 170 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 171 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 172 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 173 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 174 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 175 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 176 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 177 | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

| № № | Адрес | Цена, руб. | Пло- щадь окс, кв.м | Цена, руб./ кв.м окс | Назначение | Пло- щадь ЗУ, кв.м | Нали- чие отоп- ления (о/н) | Нали- чие офиса (да/ нет) | Права на ЗУ (ПС/ПА) | Период экспози- ции, лет | Тип дел ки | Прочее | Цена на 01.2020, руб./ кв.м | Ин- декс 07.24/ 01.20 | Условный район (Дислока- ция) | Ссылка |
|--------|-------|------------|------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------|--------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 178 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 179 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 180 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 181 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 182 | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

Краткий анализ рынка производственно-складской недвижимости г.Уфы и пригородов на начало июля 2024г.

ОПИСАНИЕ РЕГРЕССИОННЫХ МОДЕЛЕЙ В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 11. Модель №1

| ВЫВОД ИТОГОВ | | | | | | | | |
|-------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <i>Регрессионная статистика</i> | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8785 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7718 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7580 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 9 722,2 | | | | | | | |
| Наблюдения | 176 | | | | | | | |
| <i>Дисперсионный анализ</i> | | | | | | | | |
| | <i>df</i> | <i>SS</i> | <i>MS</i> | <i>F</i> | <i>Значимость F</i> | | | |
| Регрессия | 10 | 5,2757E+10 | 5275657443 | 55,81 | 8,9078E-48 | | | |
| Остаток | 165 | 1,5596E+10 | 94520809,8 | | | | | |
| Итого | 175 | 6,8353E+10 | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | -95 189,4 | 11597,52 | -8,208 | 0,000000 | -118088,1 | -72290,7 | -118088,1 | -72290,7 |
| Площадь ОКС (300;1000;5000;10000), баллов | 7 683,7 | 1567,15 | 4,903 | 0,000002 | 4589,4 | 10777,9 | 4589,4 | 10777,9 |
| Техсостояние (5 баллов) | 13 179,2 | 1666,86 | 7,907 | 0,000000 | 9888,1 | 16470,4 | 9888,1 | 16470,4 |
| Окружающая застройка, (3 балла) | 2 640,0 | 1029,62 | 2,564 | 0,011238 | 607,1 | 4672,9 | 607,1 | 4672,9 |
| Дислокация, баллов | 6 963,0 | 1244,22 | 5,596 | 0,000000 | 4506,3 | 9419,6 | 4506,3 | 9419,6 |
| Назначение, баллов | 3 165,4 | 920,90 | 3,437 | 0,000744 | 1347,2 | 4983,7 | 1347,2 | 4983,7 |
| Наличие отопления (о/н) | 3 396,8 | 855,87 | 3,969 | 0,000108 | 1706,9 | 5086,7 | 1706,9 | 5086,7 |
| Капитальность (3 балла) | 2 388,2 | 979,66 | 2,438 | 0,015839 | 453,9 | 4322,5 | 453,9 | 4322,5 |
| Ln (Sзу)/Ln (Сокс) | 20 482,1 | 5719,55 | 3,581 | 0,000450 | 9189,2 | 31775,1 | 9189,2 | 31775,1 |
| Права на ЗУ (ПС/ПА) | 9 389,8 | 3038,26 | 3,091 | 0,002346 | 3390,9 | 15388,6 | 3390,9 | 15388,6 |
| Этаж, баллов | 6 625,5 | 2196,55 | 3,016 | 0,002964 | 2288,6 | 10962,5 | 2288,6 | 10962,5 |

Таблица 11. Модель №2

| ВЫВОД ИТОГОВ | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <i>Регрессионная статистика</i> | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8749 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7655 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7512 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 9 856,9 | | | | | | | |
| Наблюдения | 176 | | | | | | | |
| <i>Дисперсионный анализ</i> | | | | | | | | |
| | <i>df</i> | <i>SS</i> | <i>MS</i> | <i>F</i> | <i>Значимость F</i> | | | |
| Регрессия | 10 | 5,2321E+10 | 5232132212 | 53,85 | 8,3528E-47 | | | |
| Остаток | 165 | 1,6031E+10 | 97158702,6 | | | | | |
| Итого | 175 | 6,8353E+10 | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | -90 808,6 | 11613,13 | -7,819 | 0,000000 | -113738,1 | -67879,2 | -113738,1 | -67879,2 |
| Площадь ОКС (300;1000;5000), баллов | 3 023,7 | 695,39 | 4,348 | 0,000024 | 1650,7 | 4396,7 | 1650,7 | 4396,7 |
| Техсостояние (5 баллов) | 13 119,0 | 1690,59 | 7,760 | 0,000000 | 9781,1 | 16457,0 | 9781,1 | 16457,0 |
| Окружающая застройка, (3 балла) | 2 962,0 | 1036,42 | 2,858 | 0,004815 | 915,6 | 5008,3 | 915,6 | 5008,3 |
| Дислокация, баллов | 6 698,1 | 1268,01 | 5,282 | 0,000000 | 4194,5 | 9201,7 | 4194,5 | 9201,7 |
| Назначение, баллов | 3 323,4 | 934,79 | 3,555 | 0,000493 | 1477,7 | 5169,0 | 1477,7 | 5169,0 |
| Наличие отопления (о/н) | 3 568,1 | 864,04 | 4,129 | 0,000058 | 1862,0 | 5274,1 | 1862,0 | 5274,1 |
| Капитальность (3 балла) | 2 402,1 | 994,56 | 2,415 | 0,016816 | 438,4 | 4365,8 | 438,4 | 4365,8 |
| Ln (Sзу)/Ln (Сокс) | 20 292,6 | 5798,19 | 3,500 | 0,000599 | 8844,4 | 31740,8 | 8844,4 | 31740,8 |
| Права на ЗУ (ПС/ПА) | 8 399,9 | 3046,30 | 2,757 | 0,006483 | 2385,2 | 14414,7 | 2385,2 | 14414,7 |
| Этаж, баллов | 6 486,1 | 2235,50 | 2,901 | 0,004222 | 2072,3 | 10900,0 | 2072,3 | 10900,0 |

Таблица 11. Модель №3

| ВЫВОД ИТОГОВ | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <i>Регрессионная статистика</i> | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8689 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7550 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7402 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 10 073,8 | | | | | | | |
| Наблюдения | 176 | | | | | | | |
| <i>Дисперсионный анализ</i> | | | | | | | | |
| | <i>df</i> | <i>SS</i> | <i>MS</i> | <i>F</i> | <i>Значимость F</i> | | | |
| Регрессия | 10 | 5,1608E+10 | 5160792694 | 50,85 | 2,8729E-45 | | | |
| Остаток | 165 | 1,6745E+10 | 101482310 | | | | | |
| Итого | 175 | 6,8353E+10 | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | -66 596,9 | 12526,18 | -5,317 | 0,000000 | -91329,1 | -41864,6 | -91329,1 | -41864,6 |
| Ln (Площадь окс) | -2 671,2 | 802,79 | -3,327 | 0,001081 | -4256,2 | -1086,1 | -4256,2 | -1086,1 |
| Техсостояние (5 баллов) | 13 212,2 | 1738,22 | 7,601 | 0,000000 | 9780,2 | 16644,2 | 9780,2 | 16644,2 |
| Окружающая застройка, (3 балла) | 3 364,9 | 1053,21 | 3,195 | 0,001676 | 1285,4 | 5444,4 | 1285,4 | 5444,4 |
| Дислокация, баллов | 6 549,5 | 1309,51 | 5,002 | 0,000001 | 3964,0 | 9135,1 | 3964,0 | 9135,1 |
| Назначение, баллов | 3 216,4 | 954,60 | 3,369 | 0,000938 | 1331,6 | 5101,2 | 1331,6 | 5101,2 |
| Наличие отопления (о/н) | 3 806,0 | 878,49 | 4,332 | 0,000026 | 2071,4 | 5540,5 | 2071,4 | 5540,5 |
| Капитальность (3 балла) | 2 376,1 | 1018,98 | 2,332 | 0,020920 | 364,1 | 4388,0 | 364,1 | 4388,0 |
| Ln (Sзу)/Ln (Сокс) | 19 586,3 | 5921,46 | 3,308 | 0,001155 | 7894,7 | 31277,9 | 7894,7 | 31277,9 |
| Права на ЗУ (ПС/ПА) | 7 668,0 | 3110,62 | 2,465 | 0,014722 | 1526,2 | 13809,7 | 1526,2 | 13809,7 |
| Этаж, баллов | 7 006,9 | 2276,34 | 3,078 | 0,002440 | 2512,4 | 11501,4 | 2512,4 | 11501,4 |

Таблица 11. Модель №4

| ВЫВОД ИТОГОВ | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <i>Регрессионная статистика</i> | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8676 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7528 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7378 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 10 119,2 | | | | | | | |
| Наблюдения | 176 | | | | | | | |
| <i>Дисперсионный анализ</i> | | | | | | | | |
| | <i>df</i> | <i>SS</i> | <i>MS</i> | <i>F</i> | <i>Значимость F</i> | | | |
| Регрессия | 10 | 5,1457E+10 | 5145671887 | 50,25 | 5,9622E-45 | | | |
| Остаток | 165 | 1,6896E+10 | 102398722 | | | | | |
| Итого | 175 | 6,8353E+10 | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | -45 443,5 | 11093,74 | -4,096 | 0,000066 | -67347,5 | -23539,5 | -67347,5 | -23539,5 |
| Ln (Площадь окс) | -5 815,0 | 1318,53 | -4,410 | 0,000019 | -8418,4 | -3211,6 | -8418,4 | -3211,6 |
| Техсостояние (5 баллов) | 13 223,7 | 1746,02 | 7,574 | 0,000000 | 9776,3 | 16671,2 | 9776,3 | 16671,2 |
| Окружающая застройка, (3 балла) | 3 437,3 | 1056,85 | 3,252 | 0,001388 | 1350,7 | 5524,0 | 1350,7 | 5524,0 |
| Дислокация, баллов | 6 440,7 | 1313,01 | 4,905 | 0,000002 | 3848,2 | 9033,1 | 3848,2 | 9033,1 |
| Назначение, баллов | 3 191,4 | 958,98 | 3,328 | 0,001079 | 1298,0 | 5084,9 | 1298,0 | 5084,9 |
| Наличие отопления (о/н) | 3 793,9 | 883,10 | 4,296 | 0,000030 | 2050,2 | 5537,5 | 2050,2 | 5537,5 |
| Капитальность (3 балла) | 2 377,7 | 1024,91 | 2,320 | 0,021572 | 354,0 | 4401,3 | 354,0 | 4401,3 |
| Ln (Площадь ЗУ) | 2 844,2 | 929,36 | 3,060 | 0,002581 | 1009,3 | 4679,2 | 1009,3 | 4679,2 |
| Права на ЗУ (ПС/ПА) | 7 712,0 | 3125,15 | 2,468 | 0,014619 | 1541,5 | 13882,4 | 1541,5 | 13882,4 |
| Этаж, баллов | 7 156,2 | 2283,29 | 3,134 | 0,002040 | 2648,0 | 11664,5 | 2648,0 | 11664,5 |

Таблица 11. Модель №5

| ВЫВОД ИТОГОВ | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <i>Регрессионная статистика</i> | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,9536 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,9093 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,9008 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 10 902,1 | | | | | | | |
| Наблюдения | 176 | | | | | | | |
| <i>Дисперсионный анализ</i> | | | | | | | | |
| | <i>df</i> | <i>SS</i> | <i>MS</i> | <i>F</i> | <i>Значимость F</i> | | | |
| Регрессия | 6 | 2,0268E+11 | 33779862649 | 284,21 | 1,5473E-85 | | | |
| Остаток | 170 | 2,0206E+10 | 118856673,7 | | | | | |
| Итого | 176 | 2,2288E+11 | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Ln (Площадь окс) | -2 694,2 | 413,78 | -6,511 | 0,000000 | -3511,0 | -1877,4 | -3511,0 | -1877,4 |
| Техсостояние (5 баллов) | 12 511,5 | 1842,36 | 6,791 | 0,000000 | 8874,6 | 16148,3 | 8874,6 | 16148,3 |
| Окружающая застройка, (3 балла) | 3 660,4 | 1125,52 | 3,252 | 0,001381 | 1438,6 | 5882,2 | 1438,6 | 5882,2 |
| Дислокация, баллов | 6 123,4 | 1339,24 | 4,572 | 0,000009 | 3479,7 | 8767,1 | 3479,7 | 8767,1 |
| Назначение, баллов | 3 253,7 | 1024,34 | 3,176 | 0,001771 | 1231,7 | 5275,8 | 1231,7 | 5275,8 |
| Наличие отопления (о/н) | 3 769,9 | 822,85 | 4,581 | 0,000009 | 2145,5 | 5394,2 | 2145,5 | 5394,2 |

Таблица 11. Модель №6

| ВЫВОД ИТОГОВ | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <i>Регрессионная статистика</i> | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,9504 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,9032 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,8939 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 11 297,9 | | | | | | | |
| Наблюдения | 176 | | | | | | | |
| <i>Дисперсионный анализ</i> | | | | | | | | |
| | <i>df</i> | <i>SS</i> | <i>MS</i> | <i>F</i> | <i>Значимость F</i> | | | |
| Регрессия | 7 | 2,0131E+11 | 28759006291 | 225,31 | 6,5309E-82 | | | |
| Остаток | 169 | 2,1572E+10 | 127643588,1 | | | | | |
| Итого | 176 | 2,2288E+11 | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Ln (Площадь окс) | -6 726,1 | 1401,10 | -4,801 | 0,000003 | -9492,0 | -3960,2 | -9492,0 | -3960,2 |
| Техсостояние (5 баллов) | 15 492,2 | 1826,03 | 8,484 | 0,000000 | 11887,4 | 19096,9 | 11887,4 | 19096,9 |
| Окружающая застройка, (3 балла) | 3 290,9 | 1174,33 | 2,802 | 0,005666 | 972,7 | 5609,1 | 972,7 | 5609,1 |
| Дислокация, баллов | 6 869,7 | 1444,15 | 4,757 | 0,000004 | 4018,8 | 9720,6 | 4018,8 | 9720,6 |
| ОБРД | 4 928,4 | 2404,33 | 2,050 | 0,041928 | 182,0 | 9674,8 | 182,0 | 9674,8 |
| Капитальность (3 балла) | 2 614,1 | 1090,73 | 2,397 | 0,017636 | 460,9 | 4767,3 | 460,9 | 4767,3 |
| Ln (Площадь ЗУ) | 2 755,0 | 1015,03 | 2,714 | 0,007332 | 751,2 | 4758,8 | 751,2 | 4758,8 |