

ООО КИТ «Инженеръ»
Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200

ОБЗОР

рынка земельных участков для коммерческого использования
в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами)
на начало апреля 2026г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	3
2.АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	6
2.1.ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	6
2.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	7
2.3.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ	13
2.4.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН	14
2.4.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ	14
2.4.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ И СЕЛЬСКИХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН	22
2.4.3.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН. ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 915 ОБЪЕКТОВ	25
2.4.4.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО ГОРОДА) 235 ОБЪЕКТОВ	26
2.4.5.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО СЕЛА) 680 ОБЪЕКТОВ	28
2.5.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН	30
3.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	31
4.НЕКОТОРЫЕ СОКРАЩЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ В ОБЗОРЕ	32
5.ПРИЛОЖЕНИЯ	33
5.1.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (915 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL	33
5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 235 ОБЪЕКТОВ)	36
5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 680 ОБЪЕКТОВ)	39

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 конкретного сегмента 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 01.04.2024 по 01.04.2026 (период актуальности объектов). По некоторым объектам, представленным на рынке до 01.04.2026, уточняющая информация могла быть получена в апреле-мае 2026. По таким объектам указана последняя фактическая дата актуализации. 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 конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на дату окончания периода, за который составлен обзор (01 апреля 2026г.). 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 рынке¹, 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.
7. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в регионе и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект сразу предлагается к продаже как земельный участок.

¹ За исключением групп, прямо указанных ниже.

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: база данных в формате .xlsx с указанием Интернет-адреса страницы и даты скачивания; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц с сайта Росреестра и публичной кадастровой карты (при необходимости). 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.

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 (май 2026г. 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.8 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 (при его наличии) может быть 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 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.

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 Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 2 года: апрель 2024г. – начало апреля 2026г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного, для упрощения стилистики и фразеологии

в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в РБ».

16. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков, могут в определенной степени зависеть от ситуации и на иных рынках, не отраженных в настоящем обзоре. Предполагается, что все такие рынки оказывают (могут оказывать) лишь локальное (незначительное) влияние на стоимость земельного участка.

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

2. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с небольшим числом источников для обзоров рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан общепринятого разделения региона на условных районы (зоны, сектора) нет. В единственном известном автору обзоре с классификацией, отличающейся от Авито, обзоре АН «Авеню» (составлялся до 2015 г.) разделение производилось по географическому принципу: Северное направление, Восточное направление, Южное направление, Западное направление и Центральная часть. В этих обзорах в одно условное направление включались совершенно несопоставимые районы: например, расположенные в Белокатайском районе, Бирском районе (включая г. Бирск) и Краснокамском районе (включая г. Нефтекамск). То есть зонирование лишается всякого смысла. Более точная детализация практически невозможна в связи с небольшим числом объектов во многих районах.

По мнению автора, при объеме всего рынка в несколько сотен объектов какие-либо территориальные градации, не являющиеся (хотя бы на уровне гипотез) ценообразующими факторами, в принципе не нужны. Без учета объектов в городах на все сельские районы в обзорах с 2014 по 2024 приходилось суммарно сто и менее объектов.

С учетом всего вышесказанного территориальная группировка объектов в предыдущих обзорах автора производилась по следующим критериям:

1. Муниципальный. «Города» - «Села-райцентры» (села, являющиеся районными центрами) – «Села» (обычные сельские населенные пункты). Перечень городов взят из документа² «Утвержденная оценка численности населения Республики Башкортостан по муниципальным образованиям на 1 января 2015 г.». Перечень районных центров взят с Информационного портала Республики Башкортостан³.

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

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

По просьбе пользователей обзора, а также с учетом того, что на сельские районы в рамках настоящего обзора пришлось более 700 объектов, автор сгруппировал все такие объекты по пяти укрупненным зонам. Разделение районов по зонам произведено в соответствии с Приложением №1 к приказу Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре от 13 февраля 2015 года №36 «Распределение городских округов, городских поселений и муниципальных районов Республики Башкортостан по пяти территориальным зонам для разработки и применения индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ объектов бюджетного финансирования к уровню цен сметно-нормативной базы 2001 года». Данный документ является единственным нормативным актом, устанавливающим формальное зонирование региона. Распределение районов по зонам приведено в таблице ниже.

Таблица 1

№№	Зона/Район
1	2
1	Западные р-ны
2	Альшеевский

² Сайт «БашкортостанСтата» <http://bashstat.gks.ru/>

³ <https://www.bashkortostan.ru/>

№№	Зона/Район
1	2
3	Бакалинский
4	Белебеевский
5	Бижбулякский
6	Буздякский
7	Ермекеевский
8	Туймазинский
9	Шаранский
10	Северо-западные р-ны
11	Аскинский
12	Балтачевский
13	Бураевский
14	Дюртюлинский
15	Илишевский
16	Калтасинский
17	Караидельский
18	Краснокамский
19	Мишкинский
20	Татышлинский
21	Янаульский
22	Уральские р-ны
23	Абзелиловский
24	Баймакский
25	Белокатайский
26	Белорецкий
27	Бурзянский
28	Дуванский
29	Зилаирский
30	Кигинский
31	Мечетлинский
32	Салаватский
33	Учалинский
34	Хайбуллинский
35	Центральные р-ны
36	Архангельский
37	Бирский
38	Благоварский
39	Благовещенский
40	Давлекановский
41	Иглинский
42	Кармаскалинский
43	Кушнаренковский
44	Нуримановский
45	Уфимский
46	Чекмагушевский
47	Чишминский
48	Южные р-ны
49	Аургазинский
50	Гафурийский
51	Зианчуринский
52	Ишимбайский
53	Кугарчинский
54	Куюргазинский
55	Мелеузовский
56	Миякинский
57	Стерлибашевский
58	Стерлитамакский
59	Федоровский

Как и любая другая, приведенная выше классификация не является идеальной и совершенно точно, не является ценообразующим фактором. Однако, она позволяет группировать более сопоставимые, с точки зрения географического положения, объекты.

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

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на земельные участки для коммерческого использования по Республике Башкортостан за период с

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

декабря 2014г. (информация за предыдущие периоды отсутствует во всех источниках, а число объектов в информационных базах недостаточно для анализа) по дату окончания периода, за который составлен обзор.

Результаты анализа приведены в Таблице и диаграмме ниже.

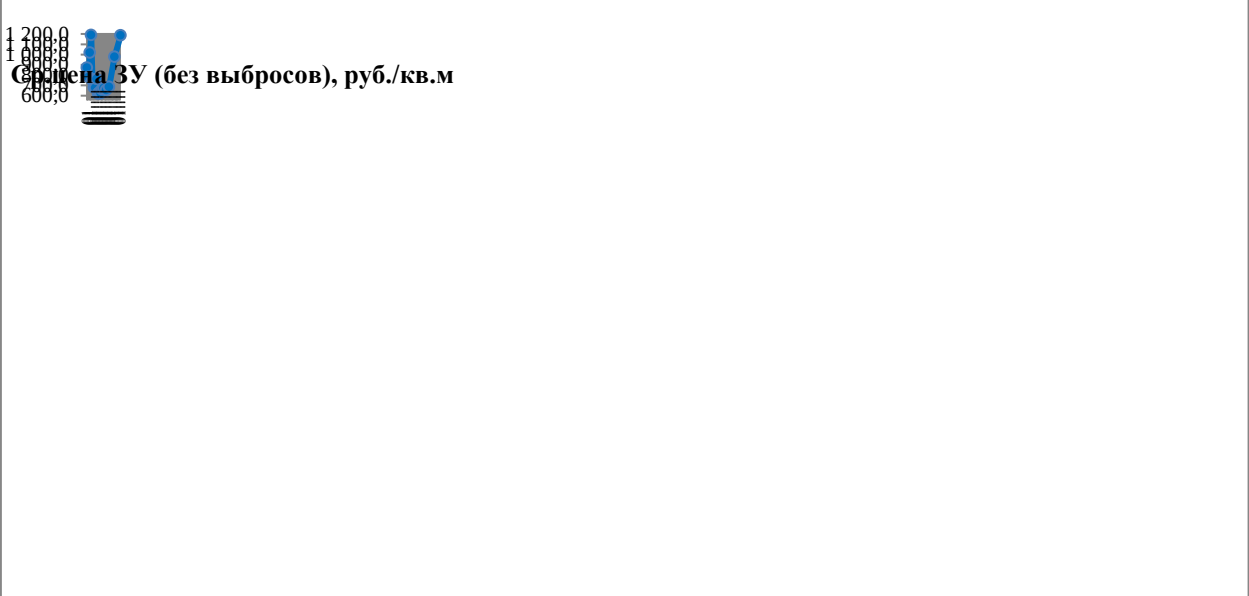
Таблица 2

Динамика⁴ изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования с декабря 2013г.

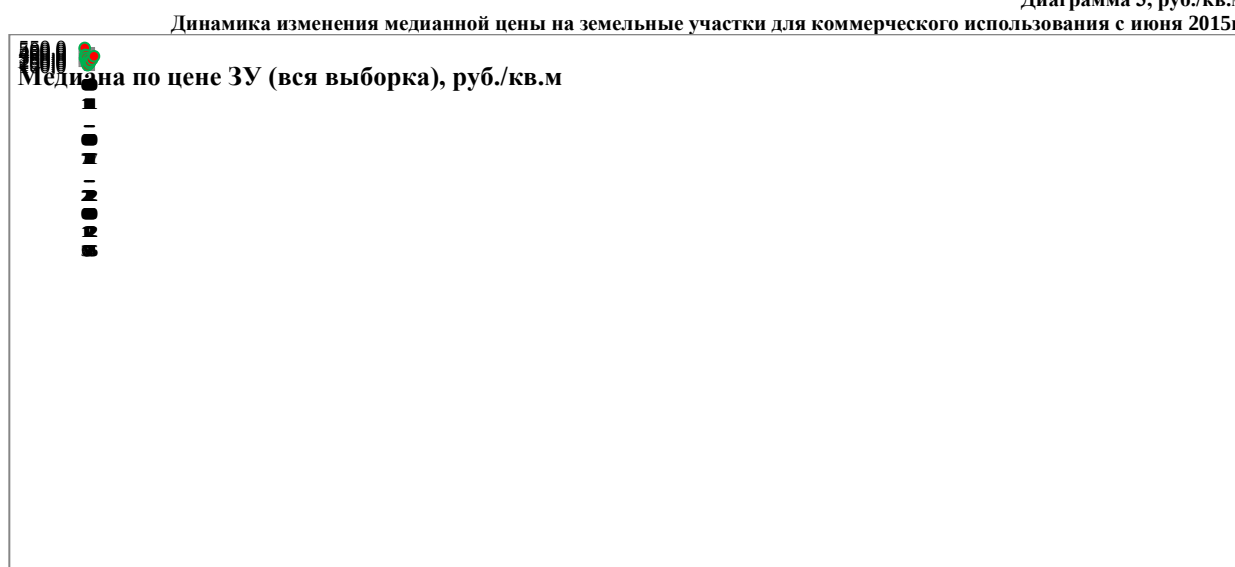
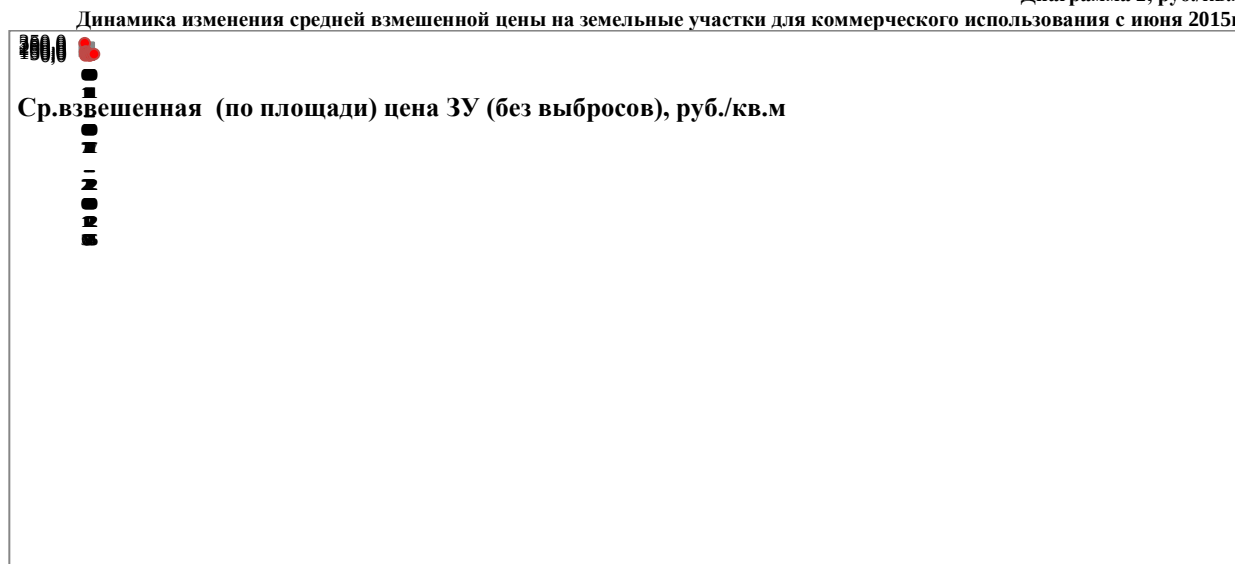
№	Показатель	01.01.2014	01.07.2014	01.01.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017	01.07.2017	01.01.2018	01.07.2018	01.01.2019	01.07.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2024	01.04.2026
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Ср.цена предложения ЗУ, руб./кв.м																	
2	Изменение, %																	
3	Ср.взвешенная (по площади) цена предложения ЗУ, руб./кв.м	н/д	н/д	н/д														
4	Изменение, %	н/д	н/д	н/д	н/д													
5	Медиана по цене предложения ЗУ, руб./кв.м	н/д	н/д	н/д	564,4													
6	Изменение, %	н/д	н/д	н/д	н/д													
7	Выборка, штук	н/д	н/д	н/д														
8	Ср.цена ЗУ (сделки), руб./кв.м	н/д	н/д	н/д														
9	Изменение, %	н/д	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д										
10	Выборка, штук	н/д	н/д	н/д														

Диаграмма 1, руб./кв.м

Динамика изменения средней арифметической цены на земельные участки для коммерческого использования с декабря 2013г.



⁴ С 01.01.2014 по 01.01.2015 - данные АН "Авенто"



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

Таблица 3

№ №	Показатель	01.07. 15	01.01. 16	01.07. 16	01.01. 17	01.07. 17	01.01. 18	01.07. 18	01.01. 19	01.07. 19	01.01. 20	01.01. 21	01.01. 22	01.01. 24	01.04. 26
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Города														
1.1.	Выборка, штук														
1.2.	Ср.цена, руб./кв.м														
1.3.	Изменение, %														
1.4.	Ср.Период экспозиции	нет данных													
2	Села-рай-центры														
2.1.	Выборка, штук														
2.2.	Ср.цена, руб./кв.м														
2.3.	Изменение, %														
2.4.	Ср.Период экспозиции	нет данных													

№ №	Показа- тель	01.07. 15	01.01. 16	01.07. 16	01.01. 17	01.07. 17	01.01. 18	01.07. 18	01.01. 19	01.07. 19	01.01. 20	01.01. 21	01.01. 22	01.01. 24	01.04. 26
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
3	Села														
3.1.	Выборка, штук														
3.2.	Ср.цена, руб./кв.м														
3.3.	Измене- ние, %														
3.4.	Ср.Пе- риод экс- позиции	нет дан- ных													

Диаграмма 4

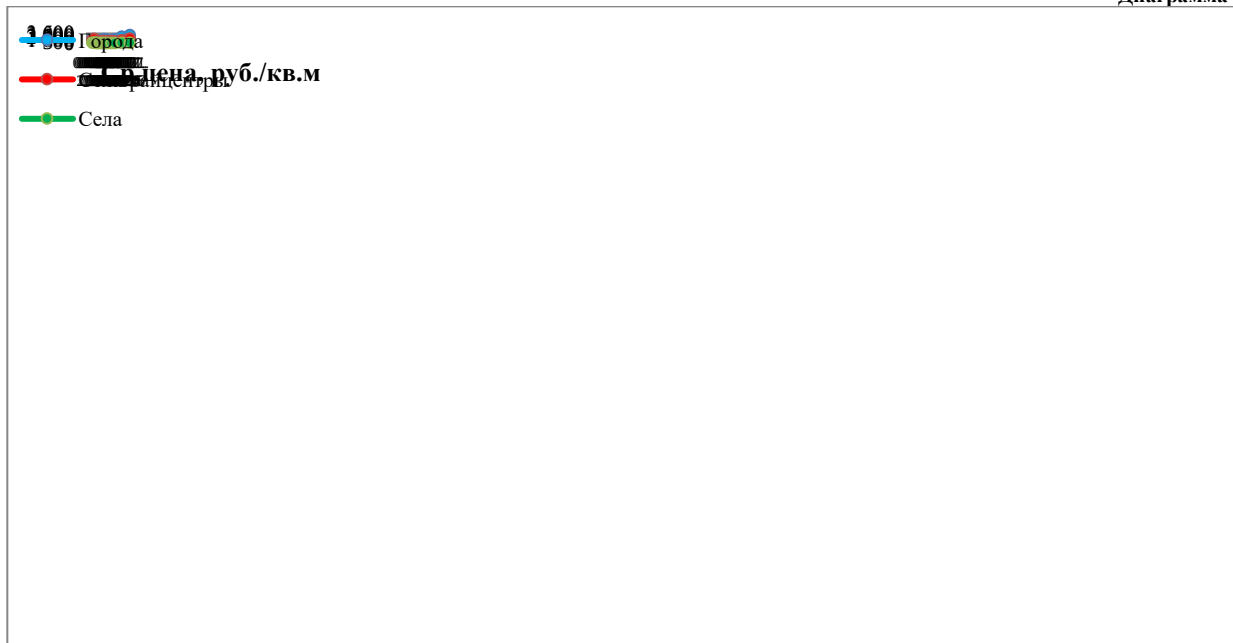
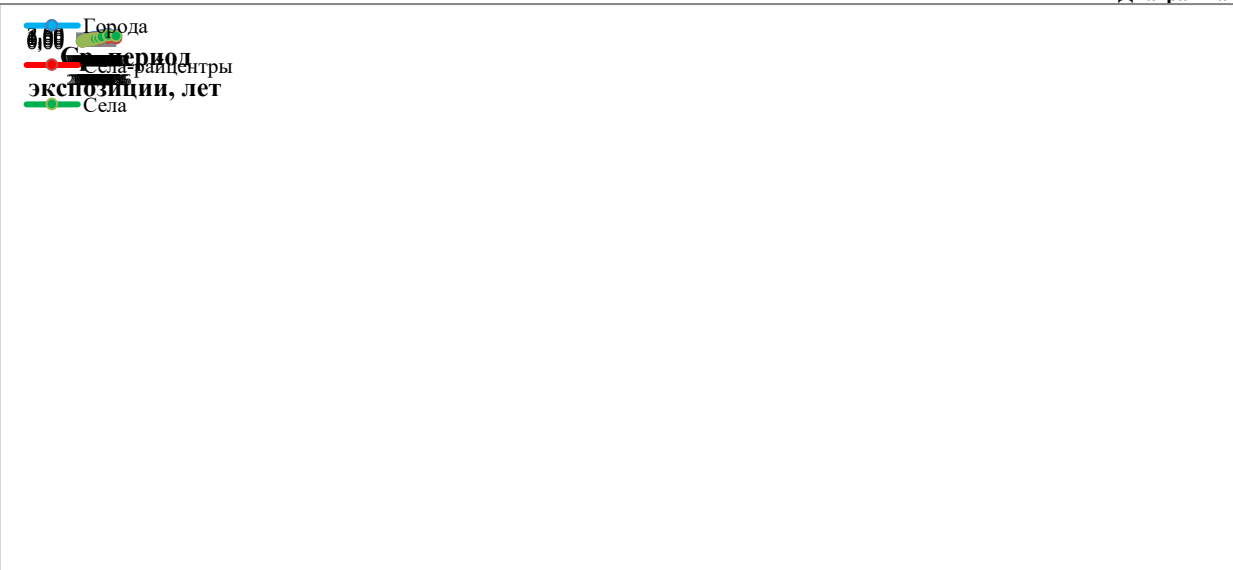


Диаграмма 5



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

Часть формального роста средних цен по региону по части периодов вносит изменение доли ЗУ в городах/селах. Данное изменение является структурным и никак не свидетельствует о росте цен.

Формальный анализ свидетельствует о росте всех средних по удельной цене в период с начала 2021 по апрель 2026 (три периода расчета). 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 оферт (объявлений о продаже) рост произошел по большей части градаций. Однако, рост цен предложения не говорит о реальном росте уровня цен на рынке: респонденты 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 987 объектов в актуальной выборке 0 (0%) экспонируется более года, 0 (0%) – более 2 лет. Из них 0 объект был представлен на рынке в рамках предыдущего обзора. Результаты анализа изменений по этим объектам за период с 01.01.2024 по 01.04.2026 приведены в таблице ниже.

Таблица 4

№№	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 01.04.26/ 01.01.24		X	100,0
5	Индекс 01.04.26/ 01.01.24	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 на 0% 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 0 раз (полный бред) и более 0 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 смогли продать по значительно более низкой цене, просто не слышат.

В связи с длительностью периода актуальности автор проанализировал изменение средних цен на объекты в разбивке на более короткие периоды актуальности. Информация приведена в таблице ниже.

Таблица 5

№№	Показатель	Количество объектов, шт.	Ср.цена, руб./кв.м	Ср.цена без выбросов, руб./кв.м	Ср.период экспозиции, лет.	Доля, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Дата актуальности до 01.01.2025	0	1 210,5	1099,4	1,55	24,6
2	Дата актуальности до 01.01.2026	494	1333,3	1251,6	1,78	50,1
3	Дата актуальности до 01.04.2026	250	1295,8	1134,3	1,99	25,3

Как видно из таблицы выше, внутри периода актуальности изменения происходили разнонаправлено, а в сравнении начала и конца периода разница является незначительной: плюс 0% по всей выборке объектов и плюс 0% - без выбросов.

Приведенная выше информация свидетельствует о том, что динамика и направление изменения уровня цен на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан в целом совпадают с динамикой и направлением изменения общеэкономических показателей в стране.

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

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

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от различных центров (от центральной части населенного пункта, от г.Уфы, от крупных автодорог и т.д., а также различных комбинированных удаленностях на их основе); численность населения в НП. Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности от г.Уфы или крупных автодорог, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

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

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

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

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

АН «Авеню» в течение 2014г. выпустило три обзора рынка земельных участков в Республике Башкортостан. По информации этих обзоров можно сделать вывод о том, что в период с декабря 2013г. по декабрь 2014г. ценообразующими факторами для земельных

участков являлись: вид населенного пункта (город - район); удаленность от г.Уфы; назначение участка; передаваемые права (ПА/ПС); наличие инженерной инфраструктуры.

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

2.3. АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ

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

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

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

Часть предложений - участки большой площади с улучшениями с объемом затрат, не поддающимся предварительной оценке. В том числе и по этой причине цены на такие участки являются очень низкими. И даже по таким ценам большая часть торгов не вызывает интереса у инвесторов.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, уже переданные в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены.

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

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

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

- Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (<http://www.expert-russia.ru>); АН «Центр коммерческой недвижимости» (<http://www.cknufa.ru>); 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 «АВИТО» (<https://www.avito.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 информация о сделках с объектами недвижимости вновь начала размещаться в 2025г., но не содержит достаточного количества информации для идентификации большей части объектов.

Агентства недвижимости на своих сайтах предлагают определенное число объектов. Большая часть предложения объектов на сайтах агентств недвижимости одновременно размещена на сайтах бесплатных объявлений.

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

В результате для анализа была собрана выборка за период апрель 2024 -начало апреля 2026г.:

-987 земельных участков по продаже. В том числе: 38 с ценами несостоявшихся открытых аукционов и 94 с ценами реально совершенных сделок. Общее число объектов в текущем обзоре является наибольшим за весь период наблюдений. Одной из причин этого является период формирования выборки (2 года), в то время как выборки большей части предыдущих обзоров формировались за 6 месяцев: до 01.01.2020.

- Рынок аренды не анализировался.

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

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

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

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

-Общее число объектов для анализа не очень велико и каждый дополнительный объект значительно увеличивает размеры выборки.

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

2.4.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

2.4.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Как было отмечено ранее, рынок земельных участков для коммерческого использования изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности. Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан и период экспозиции по ним приведены в таблицах и на диаграммах ниже.

Таблица 6. Основные характеристики рынка земельных участков для коммерческого использования (Объем рынка), шт.

№ №	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В тч без выбросов всего, шт.	В том числе по категориям, шт				В том числе по правам, шт			
				Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта....	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли Лесного фонда, ООТ и прочие	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	Смешанные: ПС+ПА
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Города										
2	Села -райцентры										
3	Села										
4	ВСЕГО по РБ										

Таблица 7. Основные характеристики рынка земельных участков для коммерческого использования (Объем рынка), шт.

№№	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по удаленности от Уфы, шт			В т.ч. по типу сделки, шт.			В т.ч. по периоду экспозиции, шт.		
			до 50 км	50-200 км	более 200 км	Сделки	Несостоявшиеся аукционы	Оферты	До года	От года до 2 лет	Более 2 лет
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Города										
2	Села -райцентры										
3	Села										
4	ВСЕГО по РБ										

Диаграмма 6, шт.

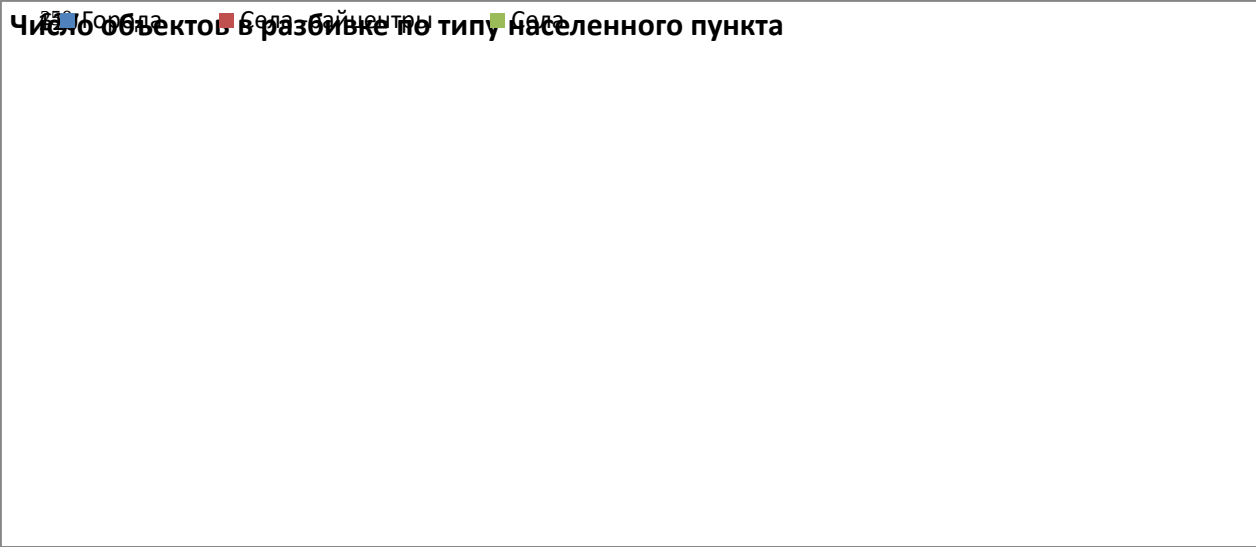
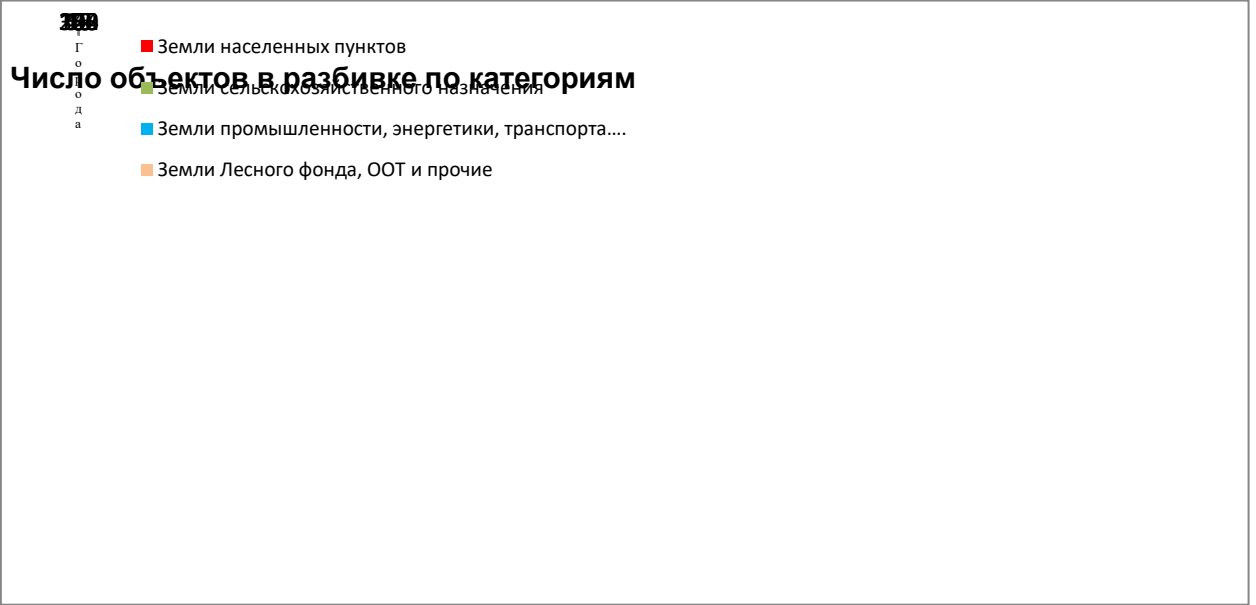


Диаграмма 7, шт.



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

Таблица 8, лет

№ №	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	Средний период экспозиции по всей выборке	Средний период экспозиции без выбросов по цене	В том числе по категориям, шт				В том числе по правам, шт				В том числе по площади:			
					Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта....	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли Лесного фонда, ООТ и прочие	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	Смешанные: ПС+ПА	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	10000-100000 кв.м	больше 100000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Города															
2	Села - райцентры															
3	Села															
4	ВСЕГО по РБ															

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

Информация о средних ценах в разрезе различных характеристик приведена в таблицах и на диаграммах ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбрасывается определенное число объектов различной площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по основным группам: города, села-райцентры, села, - приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (987 земельных участков по РБ) и по выборке с исключенными выбросами по цене (72 земельных участков, цена предложения которых значительно отличается от цены предложения сопоставимых земельных участков: в 1,5 раза и более), - всего в выборке 915 земельных участков. Данные по отдельным грациям сразу приведены без учета выбросов.

Таблица 9, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Средняя цена по всем	Средняя цена без выбросов по цене	В том числе по категориям:				В том числе по площади:			
				Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта....	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли Лесного фонда, ООТ и прочие	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	10000-100000 кв.м	больше 100000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Города										
2	Села - райцентры										
3	Села										
4	ВСЕГО по РБ										

Таблица 10, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Средняя цена по всем	Средняя цена без выбросов по цене	В том числе по правам				В том числе по удаленности от Уфы			В т.ч. по типу сделки.		
				Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	Смешанные: ПС+ПА	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Сделки	Несостоявшиеся аукционы	Оферты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Города												
2	Села - райцентры												
3	Села												
4	ВСЕГО по РБ												

Диаграмма 8, руб./кв.м

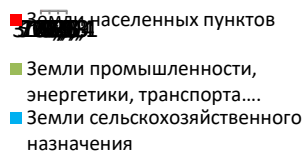


Диаграмма 9, руб./кв.м

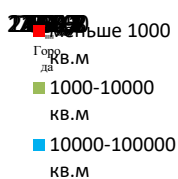


Диаграмма 10, руб./кв.м



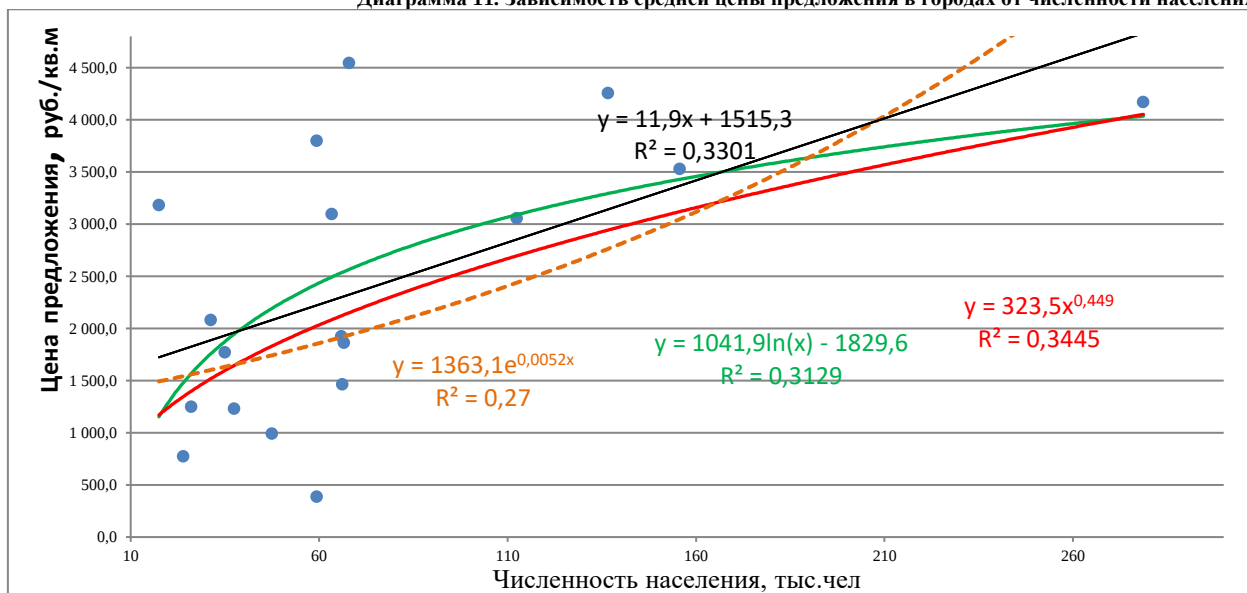
Как видно из таблицы выше, почти все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя цена по категории «Земли населенных пунктов» выше, чем средняя цена по землям сельхозназначения и землям промышленности; Средняя цена участков большей площади ниже, чем меньшей площади, - в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. Иные соотношения по некоторым градациям объясняются недостаточной развитостью рынка и небольшими выборками по таким градациям. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 2.5., подтверждает такой вывод.

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

Таблица 11

№№	Дислокация	Число объектов, шт.	Мин.цена, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Средняя цена без выбросов по цене, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м	Численность населения, тыс.чел
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Агидель						15,7
2	Баймак						17,5
3	Белебей						59,4
4	Белорецк						66,6
5	Бирск						47,5
6	Благовещенск						35
7	Давлеканово						24
8	Дюртюли						31,3
9	Ишимбай						66,2
10	Кумертау						65,9
11	Мелеуз						59,4
12	Нефтекамск						136,7
13	Октябрьский						112,5
14	Салават						155,7
15	Сибай						63,4
16	Стерлитамак						278,7
17	Туймазы						68
18	Учалы						37,5
19	Янаул						26,1
20	ВСЕГО по городам						X

Диаграмма 11. Зависимость средней цены предложения в городах от численности населения



Как видно из диаграммы выше, частная зависимость между численностью населения в городе РБ и средней ценой зу является правильной, но с не очень высокой корреляцией.

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

Таблица 12

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

№ №	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Передаваемые права	Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки, руб./кв.м.	Поправка ЦП/ЦС, коэффициент	Актуальность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Архангельский, Архангельское, Советская 148	Земли населенных пунктов	кка: Для размещения объектов торговли.... Магазины	2 300,0	Собственность	1 347,8	336,3	4,0077	2020-2021	1.Есть окс. 2.Торги: 05.2020-03.21. Авито: 09-10.2021.
4	Архангельский, Красный Зилим	Земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для сельскохозяйственного производства	40 568,0	Собственность	186,3	16,8	11,0893	2018-2021	1.Есть окс. 2.слегка отремонтировали. 3.Торги: 06-07.2018. Авито: 11-12.2021.
5	Белебеевский, Приютново, Комсомольская 15/1	Земли населенных пунктов	Для иных видов жилой застройки..... Для размещения базы ОРСА.	53 753,0	Собственность	65,0	15,0	4,3333	2017-2020	Торги: 09.2017-12.2018. Авито: 10-12.2020
6	Белорецк, Тюленина 30	Земли населенных пунктов	кка: Для обслуживания и эксплуатации производственных зданий	1 088,0	Собственность	2 757,4	572,6	4,8156	2022-2026	Торги: 07.2022-09.2023. Авито: 03.2025-01.2026
4	Благовещенск, Социалистическая, 31	Земли населенных пунктов	ККА: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	14 217,0	Собственность	239,8	108,2	2,2163	2023	Купили, сразу выставили чуть дороже торгов. Потом подняли цену.
5	Благовещенск, Социалистическая, д 34	Земли населенных пунктов	кка: производственная деятельность..... Для размещения промышленных объектов.	1 759,0	Собственность	284,0	94,0	3,0213	2017-2018	
6	Благовещенск, Седова 117 (северо-западная сторона от многоквартирного жилого дома)	Земли населенных пунктов	кка: Для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначенияДля объектов общественно-делового значениядля размещения парка.	1 200,0	Собственность	3 500,0	36,0	97,2222	2017-2018	
7	Зилаир, Голубцова 115	Земли населенных пунктов	кка: Для размещения производственных зданий....Под территорию производственной базы	11 110,0	Право аренды	450,0	180,0	2,5000	2019-2021	Торги: 03.2019-01.2020. 12.2020-01.2022. ЦИАН: 02-12.2020.
9	Иглино, Целинная 2	Земли населенных пунктов	кка:Для иных видов сельскохозяйственного использования... Для размещения комбикормового завода.	6280,0/12030,0	Собственность	812,0	136,0	5,9706	2018	На Авито предлагается только свободная часть 3У, а на торгах весь 3У с застроенной частью.
9	Караидельский, Новоянсаитово	Земли населенных пунктов	кка: Природно-познавательный туризм	9 191,0	Собственность	282,0	34,0	8,2941	2023	Купили, сразу выставили.
10	Караидельский, Сосновый Бор, Школьная 1	Земли населенных пунктов	кка: Для объектов общественно-делового значения.... Для размещения объектов образования.	9 298,0	Собственность	73,0	8,0	9,1250	2018-2021	1.есть окс. 2.На Авито цена: 126 и 73 и 140 руб./кв.м.
12	Кармаскалинский, Старошареево	Земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для ведения сельскохозяйственного производства	Торги - 99766; Авито - невыделенная часть 23090.	Собственность	16,5	14,0	1,1786	2019-2020	На Авито - невыделенная часть зу
13	Кармаскалинский, Старые Кнешки	Земли населенных пунктов	кка: для разноэтажного строительства	49 222,0	Собственность	384,0	178,6	2,1501	2020-2025	Торги: 02.2020-10.2024. Авито: 07.2025
13	Кармаскалинский, Таусенгирово-Кармаскалы	Земли сельскохозяйственного назначения	ККА: Для сельскохозяйственного производства..... Для ведения сельскохозяйственного производства.	500 358	Собственность	12,0	2,3	5,2174	2018-2021	Торги: 08.2018-01.2019. Авито: 06-07.21
14	Кармаскалинский, Таусенгирово-Качеван	Земли сельскохозяйственного назначения	ККА: Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий... Для ведения сельскохозяйственного производства	123 786	Право аренды	40,4	0,9	44,8889	2019-2020	На Авито повесили на след день, как купили.

№ №	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Передаваемые права	Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки, руб./кв.м.	Поправка ЦП/ЦС, коэффициент	Актуальность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	Кушнаренковский, Первошино	Земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для сельскохозяйственного производства Для ведения сельскохозяйственного производства.	4013408	Собственность	7,5	2,0	3,7500	2018; 2020	Авито: 2018. Торги: 2021-2022
17	Краснокамский, Саузбаш, Центральная 2	Земли населенных пунктов	кка: Для сельскохозяйственного производства.....Размещение МТП	25 374,0	Собственность	29,6	14,4	2,0556	2017-2019	1.есть окс 2.На Авито цена: 27 и 25 руб./кв.м.
18	Нуримановский, Красная Горка, Магистральная 22 А	Земли населенных пунктов	кка: производственная деятельность	20 000,0	Собственность	119,5	38,6	3,0959	2024-2026	1.Авито: 03,2026. Торги: 09,2024 2.Авито: 3,5 и 2,39 млн.
18	Нуримановский, Красный Ключ, Матросова 32/2	Земли населенных пунктов	кка: магазины	Торги - 1300,0; Авито - 1742,0	Собственность	3 330,0	1 317,5	2,5275	2021	
18	Салават, Вокзальная 117 А	Земли населенных пунктов	кка: Объекты дорожного сервиса	871,0	Собственность	8 610,8	3 254,9	2,6455	2025	Торги: 01-02.2025. Авито: 04.2025

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от площади и передаваемых прав.

Таблица 13

№№	Показатель	Количество объектов в выборке, шт.	Средняя цена по всем, руб./кв.м	Средняя цена без учета выбросов по цене, руб./кв.м	Мин.цена, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м	Ср.площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8
1	По всей выборке						
2	По всей выборке без учета выбросов по цене						
3	Только в пригородах все объекты			X			
4	Только в пригородах без учета выбросов по цене		X				
5	Только села и села-райцентры все объекты			X			
6	Только села и села-райцентры без учета выбросов по цене		X				
7	Без пригородов по площади (без учета выбросов):	X	X	X	X	X	X
8	меньше 5000 кв.м						
9	5000-10000 кв.м						
10	1 - 10га						
11	10 - 50га						
12	более 50га						
13	Без пригородов по правам (без учета выбросов):	X	X	X	X	X	X
14	Право собственности						
15	Право долевой собственности						
16	Право аренды						
17	Смешанные: ПС+ПА						

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в зависимости от наличия и доступности наружных сетей.

Таблица 14, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Средняя цена по всем	Средняя цена без выбросов по цене	Все объекты				Земли сельскохозяйственного назначения				Земли Промышленности и НП			
				Сети в разумной близости отсутствуют	Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена	Имеется одна из необходимых сетей на участке	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения	Сети в разумной близости отсутствуют	Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена	Имеется одна из необходимых сетей на участке	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения	Сети в разумной близости отсутствуют	Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена	Имеется одна из необходимых сетей на участке	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Города														
2	Села - райцентры														
3	Села														
4	ВСЕГО по РБ														

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

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 15. 1/ВРМ и СК по земельным участкам в РБ

№ №	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	Альшеевский, Красный Клин	земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для организации рыбодоводства									2 полугодие 2023
2	Аскинский, Петропавловский сс	земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для сельскохозяйственного производства+Для сельскохозяйственного использования+для ведения прудового хозяйства и разведения рыбы									1 полугодие 2025
3	Мелеуз, Агротехснаб 8	земли населенных пунктов	кка: Для эксплуатации производственной базы									1 полугодие 2023
4	Нефтекамск, Магистральная 9/3	земли населенных пунктов	кка: для размещения производственной базы									2 полугодие 2023
5	Октябрьский, Кооперативный 2-й проезд 3 (Кооперативная севернее 3 Б)	земли населенных пунктов	кка: Склады									2 полуг 2022-2 полуг 2023
6	Стерлитамак, Профсоюзная, 24	земли населенных пунктов	кка 2021: Административное здание. Кка 2024: Производственная деятельность.									2 полугодие 2023
7	Стерлитамак, Новое Барятино, (восточнее Янтарная 38)	земли населенных пунктов	кка: Индивидуальное жилищное строительство									2 полугодие 2023
8	Среднее по всем											
9	Минимальное значение											
10	Максимальное значение											

По 7 парам объектов, причем распределенных во времени, невозможно сделать вывод о рынке в целом. По указанным парам какие-либо формальные зависимости, определяющие 1/ВРМ и СК, 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.

2.4.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ И СЕЛЬСКИХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Информация о средних ценах предложения по крупным городам в разрезе различных характеристик приведена в таблицах ниже. Показатели, по которым нет прямого указания, приведены по выборке без выбросов.

СТЕРЛИТАМАК

Таблица 16, руб./кв.м

№ №	Показатель	Средняя цена всего	Сред- няя цена без выбро- сов по цене	В том числе по категориям			В том числе по площади				В том числе по правам	
				Земли населенных пунктов	Земли про-мышленности, энергетике, транспорта....	Земли сельско-хозяйственного назначения	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	10000-100000 кв.м	больше 100000 кв.м	Право собственности	Право аренды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Минимальное											
2	Среднее арифметическое											
3	Наибольшее											

Таблица 17, руб./кв.м

№ №	Показатель	Средняя цена всего	В том числе по удаленности от центральной части города				В том числе по наличию и доступности наружных сетей				Период экспозиции (по всей выборке)
			Центральная часть	Средняя часть города	Удаленная часть и промзоны	Пригород	Сети в разумной близости отсутствуют	Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена	Имеется одна из необходимых сетей на участке	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Минимальное										
2	Среднее арифметическое										
3	Наибольшее										

НЕФТЕКАМСК

Таблица 18, руб./кв.м

№ №	Показатель	Средняя цена всего	Средняя цена без выбросов по цене	В том числе по категориям			В том числе по площади				В том числе по правам	
				Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта....	Земли сельскохозяйственного назначения	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	10000-100000 кв.м	больше 100000 кв.м	Право собственности	Право аренды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Минимальное											
2	Среднее арифметическое											
3	Наибольшее											

Таблица 19, руб./кв.м

№ №	Показатель	Средняя цена всего	В том числе по удаленности от центральной части города				В том числе по наличию и доступности наружных сетей				Период экспозиции (по всей выборке)
			Центральная часть	Средняя часть города	Удаленная часть и промзоны	Пригород	Сети в разумной близости отсутствуют	Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена	Имеется одна из необходимых сетей на участке	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Минимальное										
2	Среднее арифметическое										
3	Наибольшее										

ОКТЯБРЬСКИЙ

Таблица 20, руб./кв.м

№№	Показатель	Средняя цена всего	Средняя цена без выбросов по цене	В том числе по категориям			В том числе по площади				В том числе по правам	
				Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта....	Земли сельскохозяйственного назначения	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	10000-100000 кв.м	больше 100000 кв.м	Право собственности	Право аренды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Минимальное											
2	Среднее арифметическое											
3	Наибольшее											

Таблица 21, руб./кв.м

№№	Показатель	Средняя цена всего	В том числе по удаленности от центральной части города				В том числе по наличию и доступности наружных сетей				Период экспозиции (по всей выборке)
			Центральная часть	Средняя часть города	Удаленная часть и промзоны	Пригород	Сети в разумной близости отсутствуют	Сети есть вблизи, но возможность подключения не определена	Имеется одна из необходимых сетей на участке	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Минимальное										
2	Среднее арифметическое										
3	Наибольшее										

СЕЛЬСКИЕ РАЙОНЫ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

Таблица 22

№ №	Показатель	Западные районы (З)				Северо-западные районы (СЗ)				Уральские районы (У)			
		Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м	Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м	Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тикер	3	3	3	3	СЗ	СЗ	СЗ	СЗ	У	У	У	У
2	По всей выборке												
3	Без выбросов по цене												
4	В тч по категориям	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5	Земли населенных пунктов												
6	Земли промышленности, энергетики, транспорта....												
7	Земли сельскохозяйственного назначения												
8	Земли Лесного фонда, ООТ и прочие												
9	В тч по площади	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10	меньше 1000 кв.м												
11	1000-10000 кв.м												
12	10000-100000 кв.м												
13	больше 100000 кв.м												
14	В тч по правам	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15	ПС												
16	ПА												
17	ДС												
18	Смешанные: ПС+ПА												
19	В тч по удаленности от центральной части НП	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
20	Центральная часть												
21	Средняя часть												

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№ №	Показатель	Западные районы (З)				Северо-западные районы (СЗ)				Уральские районы (У)			
		Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м	Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м	Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
22	Удаленная часть и промзоны												
23	На удалении от любой застройки												
24	В тч по наличию и доступности наружных сетей	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
25	Сети в разумной близости отсутствуют												
26	Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена												
27	Имеется одна из необходимых сетей на участке												
28	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения												
29	Период экспозиции (по всей выборке)	X				X				X			

Таблица 23

№№	Показатель	Центральные районы (Ц)				Южные районы (Ю)			
		Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м	Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Тикер	Ц	Ц	Ц	Ц	Ю	Ю	Ю	Ю
2	По всей выборке								
3	Без выбросов по цене								
4	В тч по категориям	X	X	X	X	X	X	X	X
5	Земли населенных пунктов								
6	Земли промышленности, энергетики, транспорта....								
7	Земли сельскохозяйственного назначения								
8	Земли Лесного фонда, ООТ и прочие								
9	В тч по площади	X	X	X	X	X	X	X	X
10	меньше 1000 кв.м								
11	1000-10000 кв.м								
12	10000-100000 кв.м								
13	больше 100000 кв.м								
14	В тч по правам	X	X	X	X	X	X	X	X
15	ПС								
16	ПА								
17	ДС								
18	Смешанные: ПС+ПА								
19	В тч по удаленности от центральной части НП	X	X	X	X	X	X	X	X
20	Центральная часть								
21	Средняя часть								
22	Удаленная часть и промзоны								
23	На удалении от любой застройки								
24	В тч по наличию и доступности наружных сетей	X	X	X	X	X	X	X	X
25	Сети в разумной близости отсутствуют								

№№	Показатель	Центральные районы (Ц)				Южные районы (Ю)			
		Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м	Количество объектов, шт.	Минимальное, руб./кв.м	Среднее арифметическое, руб./кв.м	Наибольшее, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
26	Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена								
27	Имеется одна из необходимых сетей на участке								
28	Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения								
29	Период экспозиции (по всей выборке)	X				X			

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

2.4.3. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН. ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 915 ОБЪЕКТОВ

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

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

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

В итоге было выбрано 10 моделей. Все коэффициенты и баллы сразу указаны с учетом уточнения «Поиском решения».

Модель №1 имеет следующий вид:

$C_{\text{п}} = -2289,3 + 321,9 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 724,5 * \text{Окружающая застройка} + 1505,8 * \text{Площадь, 4 балла} + 203,3 * \text{Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)} + 9,2 * \text{Население, тыс.чел.}$

Модель №2 имеет следующий вид:

$C_{\text{п}} = -2012,6 + 322,8 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 724,2 * \text{Окружающая застройка} + 1050,1 * \text{Площадь, 5 баллов} + 202,9 * \text{Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)} + 9,3 * \text{Население, тыс.чел.}$

Модель №3 имеет следующий вид:

$C_{п} = -2038,8 + 312,9 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 728,3 * \text{Окружающая застройка} + 818,2 * \text{Площадь, 5 баллов (5га)} + 206,9 * \text{Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)} + 9,2 * \text{Население, тыс.чел.}$

Описание ценообразующих факторов и их значений для моделей №1-№3:

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

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. Итоговые значения, полученные инструментом «Поиск решения». Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения - 3,38 балла. Имеется одна из необходимых сетей на участке или реальная возможность ее подключения - 1,84 балла. Сети есть поблизости, но возможность подключения не определена - 0,91 балла. Сети в разумной удаленности отсутствуют - 0,52 балла.

-Окружающая застройка - характеристика качества окружающей застройки по 4-х балльной шкале. Итоговые значения, полученные инструментом «Поиск решения». Чисто жилая (с преобладанием многоэтажной) и общественно-торговая застройка - 3,94 балла. Возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки - 1,44 балла. Чисто производственно-складская застройка - 0,88 балла. Любая массовая застройка в разумной близости отсутствует - 0,54 балла.

-Площадь, 4 балла. Площадь ЗУ, сгруппированная дискретно по диапазонам: Менее или равно 100 кв.м - 3,48 балла; от 100 до 1000 кв.м - 1,72 балла; от 1000 до 10000 кв.м - 0,94 балла; более 10000 кв.м - 0,52 балла.

-Площадь, 5 баллов (5га). Менее или равно 100 кв.м - 5,92 балла; от 100 до 1000 кв.м - 2,80 балла; от 1000 до 10000 кв.м - 1,42 балла; от 10000 до 50000 кв.м - 0,75 балла; более 50000 кв.м - 0,58 балла.

-Площадь, 5 баллов. Менее или равно 100 кв.м - 4,65 балла; от 100 до 500 кв.м - 2,35 балла; от 500 до 1000 кв.м - 2,15 балла; от 1000 до 10000 кв.м - 1,08 балла; более 10000 кв.м - 0,48 балла.

- Комбинир показатель (Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии - характеристика качества местоположения объекта. Определяется по 3-х балльной шкале: 1,03; 1,79 и 3,24 балла. Удаленность от центральной части по 4-х балльной шкале: 0,53; 0,87; 2,02 и 3,22 балла.

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

Модель №4 имеет следующий вид:

$C_{п} = 281,4 + 334,20 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 585,0 * \text{Окружающая застройка} - 135,6 * \text{Ln(площадь ЗУ)} + 174,3 * \text{Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)} + 9,9 * \text{Население, тыс.чел.}$

Модель №5 имеет следующий вид:

$C_{п} = 0,0 + 340,5 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 590,6 * \text{Окружающая застройка} - 113,7 * \text{Ln(площадь ЗУ)} + 187,2 * \text{Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)} + 10,1 * \text{Население, тыс.чел.}$

Описание ценообразующих факторов и их значений для моделей №4-№5.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,49; 0,51; 0,92; 3,63 балла.

-Окружающая застройка: 0,89; 0,92; 1,40; 5,73 балла.

- Комбинир показатель (Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии: 0,95; 1,73 и 4,54 балла. Удаленность от центральной части: 0,48; 1,14; 2,07 и 2,87 балла.

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

2.4.4.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО ГОРОДА) 235 ОБЪЕКТОВ

В итоге было выбрано 7 моделей

Модель №6 имеет следующий вид:

$C_{п} = -2707,8 + 817,8 * \text{Окружающая застройка} - 705,1 * \text{Ln(площадь ЗУ)} + 568,5 * \text{Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)} + 829,7 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 1043,2 * \text{Ln(Население)} + 486,8 * \text{Права.}$

Модель №7 имеет следующий вид:

$C_{п} = 0,0 + 794,0 * \text{Окружающая застройка} - 857,8 * \text{Ln(площадь ЗУ)} + 491,1 * \text{Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)} + 784,1 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 888,3 * \text{Ln(Население)} + 393,0 * \text{Права.}$

Модель №8 имеет следующий вид:

$C_{п} = -7982,8 + 803,0 * \text{Окружающая застройка} - 672,7 * \text{Ln(площадь ЗУ)} + 548,8 * \text{Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)} + 752,3 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 1126,8 * \text{Ln(Население)} + 623,1 * \text{Права} + 804,6 * \text{Категория земель} + 571,0 * \text{Тип сделки.}$

Модель №9 имеет следующий вид:

$C_{п} = -7996,4 + 1007,8 * \text{Окружающая застройка} - 694,5 * \text{Ln(площадь ЗУ)} + 676,7 * \text{Красная линия} + 764,7 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 1106,8 * \text{Ln(Население)} + 647,0 * \text{Права} + 886,0 * \text{Категория земель} + 592,7 * \text{Тип сделки.}$

Модель №10 имеет следующий вид:

$C_{п} = -16662,8 + 942,7 * \text{Окружающая застройка} + 2361,2 * \text{Площадь, 4 балла} + 679,8 * \text{Красная линия} + 844,3 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 1117,0 * \text{Ln(Население)} + 542,1 * \text{Права} + 967,6 * \text{Категория земель} + 741,0 * \text{Тип сделки.}$

Модель №11 имеет следующий вид:

$C_{п} = -16355,0 + 941,7 * \text{Окружающая застройка} + 1841,8 * \text{Площадь, 5 баллов} + 681,3 * \text{Красная линия} + 843,1 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 1123,2 * \text{Ln(Население)} + 540,1 * \text{Права} + 969,4 * \text{Категория земель} + 741,6 * \text{Тип сделки.}$

Модель №12 имеет следующий вид:

$C_{п} = -16511,1 + 944,0 * \text{Окружающая застройка} + 1343,1 * \text{Площадь, 5 баллов (5га)} + 678,5 * \text{Красная линия} + 840,8 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 1113,7 * \text{Ln(Население)} + 544,8 * \text{Права} + 951,3 * \text{Категория земель} + 730,9 * \text{Тип сделки.}$

Описание ценообразующих факторов и их значений для моделей №6-№12.

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

- Красная линия: 1,01; 1,89; 3,13 балла.

-Удаленность от центральной части НП: 0,53; 0,83; 2,02; 3,27 балла.

-Окружающая застройка: 0,51; 0,98; 1,70; 3,42 балла.

- Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,53; 0,86; 1,97; 3,29 балла.

-Передаваемые права. Объекты, по которым передается право собственности, - 4,20 балла; часть участка находится в собственности, а часть - в аренде - 2,57 балла; объекты с передаваемым правом долгосрочной аренды - 2,51 балла, объекты с передаваемым правом краткосрочной аренды без права капитального строительства или долевая собственность - 1,0 балл. Последнее значение является условным, т.к. в отчетном периоде в выборке отсутствовали объекты с аналогичными правами.

-Площадь, 5 баллов (5га). Меньше или равно 100 кв.м - 4,00 балла; от 100 до 1000 кв.м - 3,61 балла; от 1000 до 10000 кв.м - 1,60 балла; от 10000 до 50000 кв.м - 0,94 балла; более 50000 кв.м - 0,52 балла. Первое значение является условным, т.к. в отчетном периоде в выборке отсутствовали объекты с аналогичной площадью.

- Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м - 4,00 балла; от 100 до 500 кв.м - 2,57 балла; от 500 до 1000 кв.м - 2,48 балла; от 1000 до 10000 кв.м - 1,01 балла; более 10000 кв.м - 0,49 балла. Первое значение является условным, т.к. в отчетном периоде в выборке отсутствовали объекты с аналогичной площадью.

-Площадь, 4 балла. Меньше или равно 100 кв.м - 3,00 балла; от 100 до 1000 кв.м - 2,09 балла; от 1000 до 10000 кв.м - 0,93 балла; более 10000 кв.м - 0,51 балла. Первое значение является условным, т.к. в отчетном периоде в выборке отсутствовали объекты с аналогичной площадью.

-Тип сделки (с, на, о). «С» (сделка –скидка на торг уже учтена) – 1,30 балла, «О» - (оферта – скидка на торг еще не учтена) - 3,83 балла.

- Категория земель, баллов. Земли НП - 3,00; Земли промышленности – 2,50; Земли особо охраняемых территорий– 2,00; Земли лесного фонда – 1,50; земли С/Х-1,00 балла.

2.4.5.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО СЕЛА) 680 ОБЪЕКТОВ

В итоге было выбрано 11 моделей

Модель №13 имеет следующий вид:

$C_n = -557,3 - 50,6 * \ln(\text{площадь } 3Y) + 455,4 * \text{Окружающая застройка} + 410,3 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 118,1 * \text{Красная линия} + 157,5 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 283,5 * \text{Тип НП.}$

Модель №14 имеет следующий вид:

$C_n = 0,0 - 85,1 * \ln(\text{площадь } 3Y) + 452,5 * \text{Окружающая застройка} + 389,1 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 99,7 * \text{Красная линия} + 141,4 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 181,3 * \text{Тип НП.}$

Модель №15 имеет следующий вид:

$C_n = -315,9 - 48,7 * \ln(\text{площадь } 3Y) + 455,2 * \text{Окружающая застройка} + 426,9 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 115,8 * \text{Красная линия} + 153,9 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 23,8 * \text{Население, тыс.чел.}$

Модель №16 имеет следующий вид:

$C_n = 0,0 - 71,9 * \ln(\text{площадь } 3Y) + 445,5 * \text{Окружающая застройка} + 408,5 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 101,4 * \text{Красная линия} + 141,9 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 22,5 * \text{Население, тыс.чел.}$

Модель №17 имеет следующий вид:

$C_n = -469,6 - 54,6 * \ln(\text{площадь } 3Y) + 457,1 * \text{Окружающая застройка} + 425,3 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 106,1 * \text{Красная линия} + 139,8 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 23,2 * \text{Население, тыс.чел} + 93,8 * \text{Тип сделки.}$

Модель №18 имеет следующий вид:

$C_n = -1724,2 + 1326,6 * \text{Площадь, 4 балла} + 410,9 * \text{Окружающая застройка} + 347,9 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 78,2 * \text{Красная линия} + 145,5 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 18,6 * \text{Население, тыс.чел} + 88,9 * \text{Тип сделки.}$

Модель №19 имеет следующий вид:

$C_n = -1495,8 + 726,0 * \text{Площадь, 5 баллов (5га)} + 411,4 * \text{Окружающая застройка} + 350,1 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 78,7 * \text{Красная линия} + 134,6 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 18,7 * \text{Население, тыс.чел} + 97,9 * \text{Тип сделки.}$

Модель №20 имеет следующий вид:

$C_n = -1451,1 + 852,8 * \text{Площадь, 5 баллов} + 413,2 * \text{Окружающая застройка} + 341,7 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 78,1 * \text{Красная линия} + 146,2 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 18,7 * \text{Население, тыс.чел} + 90,9 * \text{Тип сделки.}$

Модель №21 имеет следующий вид:

$C_n = -1227,9 + 844,5 * \text{Площадь, 5 баллов} + 409,0 * \text{Окружающая застройка} + 341,4 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 86,4 * \text{Красная линия} + 158,2 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 18,9 * \text{Население, тыс.чел.}$

Модель №22 имеет следующий вид:

$C_n = -1253,8 + 715,3 * \text{Площадь, 5 баллов (5га)} + 407,2 * \text{Окружающая застройка} + 350,1 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 87,9 * \text{Красная линия} + 147,7 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 19,0 * \text{Население, тыс.чел.}$

Модель №23 имеет следующий вид:

$C_n = -1503,9 + 1315,0 * \text{Площадь, 4 балла} + 406,8 * \text{Окружающая застройка} + 347,5 * \text{Удаленность от центральной части Н.П} + 86,4 * \text{Красная линия} + 157,2 * \text{Наличие и близость инженерных коммуникаций} + 18,9 * \text{Население, тыс.чел.}$

Описание ценообразующих факторов и их значений для моделей №13-№23.

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

-Площадь, 4 балла. Меньше или равно 100 кв.м – 4,37 балла; от 100 до 1000 кв.м – 1,23 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,89 балла; более 10000 кв.м – 0,54 балла.

- Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 6,52 балла; от 100 до 500 кв.м – 1,69 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,52 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,06 балла; более 10000 кв.м – 0,51 балла.

-Площадь, 5 баллов (5га). Меньше или равно 100 кв.м – 7,55 балла; от 100 до 1000 кв.м – 1,90 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,29 балла; от 10000 до 50000 кв.м – 0,73 балла; более 50000 кв.м – 0,59 балла.

-Окружающая застройка: 0,55; 0,82; 1,34; 4,25 балла.

-Удаленность от центральной части НП: 0,54; 0,83; 1,60; 3,85 балла.

- Удаленность от красной линии: 1,04; 1,71 и 3,33 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,51; 0,99; 1,70; 3,42 балла.

- Тип НП: села – 1,00 балла, село-райцентр – 2,00 балла.

- Тип сделки (с, на, о). «С» (сделка –скидка на торг уже учтена) – 2,04 балла, «О» - (оферта – скидка на торг еще не учтена) – 2,96 балла.

ВЫВОДЫ ПО МОДЕЛЯМ

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

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

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

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

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

Данный вывод вполне подтверждается информацией, приведенной в разделах 2.4.1., 2.4.2. и 2.5.

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

На неразвитом рынке с небольшим числом объектов, большим территориальным разбросом, неоднородностью и различной плотностью застройки влияние каждого фактора в значительной степени нивелируется субъективной, зачастую неадекватной оценкой рынка собственником (продавцом).

2.5.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Таблица 24. Выдержки из комплексного опроса специалистов крупных агентств недвижимости регионального уровня в части, относящейся к земельным участкам в Республике Башкортостан

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
ОПРОС НА НАЧАЛО ФЕВРАЛЯ 2026г.							
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
	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
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						
10	Информация об экспертах (аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						
	специализация	Коммерческая недвижимость		Заместитель директора по маркетингу		эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли	
	стаж работы в данной области, лет	14		20 лет		27 лет (с 1997 года)	
	стаж работы в смежных областях, лет	20		30 лет		-	

Примечание к Таблице 24. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

3. ОСНОВНЫЕ ВЫВООДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России и Республике Башкортостан, обострившаяся в 2014 - 2015г., в последнее время остается стабильно тяжелой. Общую ситуацию на рынке можно описать следующим образом:

1. Рынок земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан, несмотря на достаточно большое число объектов на открытом рынке (почти тысяча объектов за 2 года), является неактивным и недостаточно развитым.

2. Прогрессирующая деградация рынка коммерческой недвижимости.

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

3.1. Коррекцией после изменения в предыдущие периоды.

3.2. Развитием кризиса (как ни странно) и состоянием полной неопределенности в перспективах рынка, вследствие чего на рынок выбрасываются новые объекты, 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. Общее смятение на рынке сбережений, возникшее из-за резкого сокращения количества доступных финансовых инструментов и высокой волатильности доходов по ним и отсутствием альтернативных, сопоставимых по надежности инструментов, имеющих более высокую доходность. Бум на рынке жилья (квартир и индивидуальных жилых домов) в 2023-2024г.г., 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.

3.8. 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.

4. Продолжительный и значительный средний период экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста цен предложения.

5. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в регионе 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.

6. 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.

7. Ключевой характеристикой рынка является слово «неопределенность».

8. С учетом всего вышесказанного, в начале апреля 2026г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке земельных участков для коммерческого использования 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.

4. НЕКОТОРЫЕ СОКРАЩЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ В ОБЗОРЕ

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

ОКС (окс)-объект капитального строительства в единственном и множественном числе.

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

ЗУ (зу) - земельный участок в единственном и множественном числе

ОПЗУ – общая площадь земельного участка

ЧЗУ (чзу)-часть земельного участка

ЕЗП (езп)-единое землепользование

ВРИ (ври)-установленный вид разрешенного использования земельного участка.

ККА (кка)-публичная кадастровая карта

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

ПС (пс)-право собственности на актив

ПА (па) - право арендовать актив в течение длительного периода времени

ПКА (пка)- право арендовать актив на короткий срок для целей, не связанных со строительством.

ДС (дс)-право долевой собственности на актив

С/Х (СХ, с/х, сх) – сельскохозяйственного назначения (ВРИ или категория земель).

НП (нп)-населенный пункт (населенных пунктов)

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

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

Капитальность: с -средняя, в- высокая

ЧЗ (чз) – через.

ТК (тк) – так как.

К-т (к-т) – коэффициент.

5.ПРИЛОЖЕНИЯ

5.1.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (915 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 25. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7438							
R-квадрат	0,5533							
Нормированный R-квадрат	0,5508							
Стандартная ошибка	1588,3							
Наблюдения	915							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значи- мость F</i>			
Регрессия	5	2840484246,0	568096849	225,18581	2,580E-156			
Остаток	909	2293217494,2	2522791,5					
Итого	914	5133701740						
	<i>Коэффи- циенты</i>	<i>Стандарт- ная ошибка</i>	<i>t-стати- стика</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	-2 289,3	147,3	-15,5	0,00000	-2578,3	-2000,3	-2578,3	-2000,3
Наличие и близость инженер- ных коммуникаций	321,9	56,7	5,7	0,00000	210,6	433,2	210,6	433,2
Окружающая застройка, 4 балла	724,5	83,7	8,7	0,00000	560,2	888,9	560,2	888,9
Площадь, 4 балла	1 505,8	182,8	8,2	0,00000	1147,0	1864,6	1147,0	1864,6
Комбинир показа- тель (Кр.лин+Удал)	203,3	59,6	3,4	0,00067	86,4	320,1	86,4	320,1
Население, тыс.чел.	9,2	0,8	11,2	0,00000	7,6	10,8	7,6	10,8

Таблица 26. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7441							
R-квадрат	0,5537							
Нормированный R-квадрат	0,5512							
Стандартная ошибка	1587,7							
Наблюдения	915							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значи- мость F</i>			
Регрессия	5	2842356922,7	568471385	225,51843	1,7818E-156			
Остаток	909	2291344817,5	2520731,4					
Итого	914	5133701740						
	<i>Коэффици- енты</i>	<i>Стандарт- ная ошибка</i>	<i>t-стати- стика</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	-2 012,6	134,3	-15,0	0,00000	-2276,1	-1749,1	-2276,1	-1749,1
Наличие и близость инже- нерных коммуникаций	322,8	56,7	5,7	0,00000	211,6	434,1	211,6	434,1
Окружающая застройка, 4 балла	724,2	83,7	8,7	0,00000	560,0	888,4	560,0	888,4
Площадь, 5 баллов	1 050,1	126,7	8,3	0,00000	801,3	1298,8	801,3	1298,8
Комбинир показа- тель (Кр.лин+Удал)	202,9	59,5	3,4	0,00068	86,1	319,7	86,1	319,7
Население, тыс.чел.	9,3	0,8	11,3	0,00000	7,7	10,9	7,7	10,9

Таблица 27. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7421							
R-квадрат	0,5507							
Нормированный R-квадрат	0,5482							
Стандартная ошибка	1592,9							

Наблюдения	915							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значи- мость F</i>			
Регрессия	5	2827193671,9	565438734	222,84067	3,5426E-155			
Остаток	909	2306508068,3	2537412,6					
Итого	914	5133701740						
	<i>Коэффици- енты</i>	<i>Стандарт- ная ошибка</i>	<i>t-стати- стика</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	-2 038,8	136,2	-15,0	0,00000	-2306,1	-1771,5	-2306,1	-1771,5
Наличие и близость инже- нерных коммуникаций	312,9	56,9	5,5	0,00000	201,1	424,7	201,1	424,7
Окружающая застройка, 4 балла	728,3	84,0	8,7	0,00000	563,4	893,2	563,4	893,2
Площадь, 5 баллов (5га)	818,2	103,7	7,9	0,00000	614,6	1021,8	614,6	1021,8
Комбинир показате- ль(Кр.лин+Удал)	206,9	59,7	3,5	0,00056	89,7	324,2	89,7	324,2
Население, тыс.чел.	9,2	0,8	11,2	0,00000	7,6	10,8	7,6	10,8

Таблица 28. Модель №4

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7394							
R-квадрат	0,5467							
Нормированный R-квадрат	0,5442							
Стандартная ошибка	1600,1							
Наблюдения	915							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	5	2806428320,9	561285664	219,23022	2,059E-153			
Остаток	909	2327273419,4	2560256,8					
Итого	914	5133701740						
	<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	281,4	388,9	0,7	0,46952	-481,9	1044,7	-481,9	1044,7
Наличие и близость инженерных коммуникаций	334,2	45,2	7,4	0,00000	245,5	422,8	245,5	422,8
Окружающая застройка, 4 балла	585,0	48,1	12,2	0,00000	490,6	679,4	490,6	679,4
Ln(площадь ЗУ)	-135,6	31,5	-4,3	0,00002	-197,5	-73,7	-197,5	-73,7
Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)	174,3	39,7	4,4	0,00001	96,3	252,3	96,3	252,3
Население, тыс.чел.	9,9	0,8	11,9	0,00000	8,3	11,5	8,3	11,5

Таблица 29. Модель №5

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7983							
R-квадрат	0,6372							
Нормированный R-квадрат	0,6345							
Стандартная ошибка	1599,7							
Наблюдения	915							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	5	4090162725,2	818032545	319,67929	1,9606E-197			
Остаток	910	2328613814,0	2558916,3					
Итого	915	6418776539						
	<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	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Наличие и близость инженерных коммуникаций	340,5	44,3	7,7	0,00000	253,5	427,5	253,5	427,5
Окружающая застройка, 4 балла	590,6	47,4	12,5	0,00000	497,5	683,7	497,5	683,7
Ln(площадь ЗУ)	-113,7	8,9	-12,8	0,00000	-131,2	-96,3	-131,2	-96,3
Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)	187,2	35,5	5,3	0,00000	117,6	256,8	117,6	256,8
Население, тыс.чел.	10,1	0,8	12,5	0,00000	8,5	11,6	8,5	11,6

5.2. ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 235 ОБЪЕКТОВ)

Таблица 30. Модель №6

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7320							
R-квадрат	0,5358							
Нормированный R-квадрат	0,5235							
Стандартная ошибка	2543,2							
Наблюдения	235							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	1701926573,5	283654429	43,85537	1,97957E-35			
Остаток	228	1474692964,3	6467951,6					
Итого	234	3176619538						
	<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	-2 707,8	1809,8	-1,5	0,13600	-6273,9	858,3	-6273,9	858,3
Окружающая застройка, 4 балла	817,8	260,7	3,1	0,00193	304,1	1331,4	304,1	1331,4
Ln(площадь ЗУ)	-705,1	143,0	-4,9	0,00000	-987,0	-423,3	-987,0	-423,3
Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)	568,5	182,6	3,1	0,00208	208,8	928,3	208,8	928,3
Наличие и близость инженерных коммуникаций	829,7	187,8	4,4	0,00002	459,6	1199,8	459,6	1199,8
Ln(Население)	1 043,2	219,7	4,7	0,00000	610,3	1476,1	610,3	1476,1
Права, баллов	486,8	205,9	2,4	0,01890	81,1	892,5	81,1	892,5

Таблица 31. Модель №7

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,8467							
R-квадрат	0,7170							
Нормированный R-квадрат	0,7064							
Стандартная ошибка	2550,1							
Наблюдения	235							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	3772467755,3	628744626	96,68633	7,79159E-60			
Остаток	229	1489171426,0	6502932,0					
Итого	235	5261639181						
	<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	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Окружающая застройка, 4 балла	794,0	260,9	3,0	0,00261	279,9	1308,0	279,9	1308,0
Ln(площадь ЗУ)	-857,8	100,5	-8,5	0,00000	-1055,8	-659,7	-1055,8	-659,7
Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)	491,1	175,6	2,8	0,00559	145,2	837,0	145,2	837,0
Наличие и близость инженерных коммуникаций	784,1	185,8	4,2	0,00004	418,0	1150,2	418,0	1150,2
Ln(Население)	888,3	194,3	4,6	0,00001	505,5	1271,1	505,5	1271,1
Права, баллов	393,0	196,7	2,0	0,04684	5,5	780,5	5,5	780,5

Таблица 32. Модель №8

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7448							
R-квадрат	0,5547							
Нормированный R-квадрат	0,5390							
Стандартная ошибка	2501,7							
Наблюдения	235							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	8	1762160393,2	220270049	35,19439	8,70969E-36			
Остаток	226	1414459144,6	6258668,8					
Итого	234	3176619538						
	<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	-7 982,8	2552,4	-3,1	0,00199	-13012,3	-2953,2	-13012,3	-2953,2
Окружающая застройка, 4 балла	803,0	258,5	3,1	0,00213	293,7	1312,3	293,7	1312,3
Ln(площадь ЗУ)	-672,7	141,2	-4,8	0,00000	-950,8	-394,5	-950,8	-394,5
Комбинир показатель (Кр.лин+Удал)	548,8	180,1	3,0	0,00259	193,9	903,7	193,9	903,7
Наличие и близость инженерных коммуникаций	752,3	188,2	4,0	0,00009	381,5	1123,1	381,5	1123,1
Ln(Население)	1 126,8	225,4	5,0	0,00000	682,6	1571,0	682,6	1571,0
Права, баллов	623,1	207,3	3,0	0,00294	214,7	1031,5	214,7	1031,5
Категория земель	804,6	432,0	1,9	0,06381	-46,6	1655,8	-46,6	1655,8
Тип сделки	571,0	227,9	2,5	0,01295	121,8	1020,2	121,8	1020,2

Таблица 33. Модель №9

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7449							
R-квадрат	0,5548							
Нормированный R-квадрат	0,5391							
Стандартная ошибка	2501,4							
Наблюдения	235							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	8	1762511723,3	220313965	35,21016	8,47359E-36			
Остаток	226	1414107814,5	6257114,2					
Итого	234	3176619538						
	<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	-7 996,4	2552,7	-3,1	0,00196	-13026,5	-2966,4	-13026,5	-2966,4
Окружающая застройка, 4 балла	1 007,8	224,6	4,5	0,00001	565,2	1450,4	565,2	1450,4
Ln(площадь ЗУ)	-694,5	140,0	-5,0	0,00000	-970,4	-418,6	-970,4	-418,6
Красная линия, 3 балла	676,7	221,4	3,1	0,00251	240,4	1113,0	240,4	1113,0
Наличие и близость инженерных коммуникаций	764,7	187,2	4,1	0,00006	395,8	1133,7	395,8	1133,7
Ln(Население)	1 106,8	225,0	4,9	0,00000	663,4	1550,1	663,4	1550,1
Права, баллов	647,0	207,3	3,1	0,00203	238,6	1055,5	238,6	1055,5
Категория земель	886,0	433,6	2,0	0,04217	31,6	1740,4	31,6	1740,4
Тип сделки	592,7	227,5	2,6	0,00980	144,3	1041,1	144,3	1041,1

Таблица 34. Модель №10

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7687							
R-квадрат	0,5909							
Нормированный R-квадрат	0,5764							
Стандартная ошибка	2397,9							
Наблюдения	235							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	8	1877132649,6	234641581	40,80764	7,25422E-40			
Остаток	226	1299486888,2	5749942,0					
Итого	234	3176619538						
	<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	-16 662,8	2093,1	-8,0	0,00000	-20787,3	-12538,3	-20787,3	-12538,3
Окружающая застройка, 4 балла	942,7	213,5	4,4	0,00002	521,9	1363,5	521,9	1363,5
Площадь, 4 балла	2 361,2	345,5	6,8	0,00000	1680,4	3042,0	1680,4	3042,0
Красная линия, 3 балла	679,8	211,4	3,2	0,00149	263,2	1096,3	263,2	1096,3
Наличие и близость инженерных коммуникаций	844,3	178,5	4,7	0,00000	492,7	1196,0	492,7	1196,0
Ln(Население)	1 117,0	215,5	5,2	0,00000	692,4	1541,6	692,4	1541,6
Права, баллов	542,1	198,7	2,7	0,00687	150,6	933,6	150,6	933,6
Категория земель	967,6	415,5	2,3	0,02077	148,8	1786,4	148,8	1786,4
Тип сделки	741,0	217,4	3,4	0,00077	312,6	1169,4	312,6	1169,4

Таблица 35. Модель №11

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7688							
R-квадрат	0,5910							
Нормированный R-квадрат	0,5765							
Стандартная ошибка	2397,7							
Наблюдения	235							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	8	1877310524,5	234663816	40,81710	7,14487E-40			
Остаток	226	1299309013,3	5749154,9					
Итого	234	3176619538						
	<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	-16 355,0	2087,3	-7,8	0,00000	-20468,0	-12241,9	-20468,0	-12241,9
Окружающая застройка, 4 балла	941,7	213,6	4,4	0,00002	520,9	1362,6	520,9	1362,6
Площадь, 5 баллов	1 841,8	269,4	6,8	0,00000	1311,0	2372,6	1311,0	2372,6
Красная линия, 3 балла	681,3	211,4	3,2	0,00145	264,9	1097,8	264,9	1097,8
Наличие и близость инженерных коммуникаций	843,1	178,5	4,7	0,00000	491,5	1194,8	491,5	1194,8
Ln(Население)	1 123,2	215,5	5,2	0,00000	698,5	1547,9	698,5	1547,9
Права, баллов	540,1	198,7	2,7	0,00707	148,6	931,6	148,6	931,6
Категория земель	969,4	415,5	2,3	0,02053	150,6	1788,2	150,6	1788,2
Тип сделки	741,6	217,4	3,4	0,00077	313,3	1170,0	313,3	1170,0

Таблица 36. Модель №12

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7674							
R-квадрат	0,5888							
Нормированный R-квадрат	0,5743							
Стандартная ошибка	2404,0							
Наблюдения	235							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	8	1870501763,1	233812720	40,45705	1,27593E-39			
Остаток	226	1306117774,7	5779282,2					
Итого	234	3176619538						
	<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	-16 511,1	2095,9	-7,9	0,00000	-20641,1	-12381,0	-20641,1	-12381,0
Окружающая застройка, 4 балла	944,0	214,2	4,4	0,00002	521,8	1366,1	521,8	1366,1
Площадь, 5 баллов (5га)	1 343,1	199,5	6,7	0,00000	950,0	1736,2	950,0	1736,2
Красная линия, 3 балла	678,5	212,0	3,2	0,00157	260,8	1096,2	260,8	1096,2
Наличие и близость инженерных коммуникаций	840,8	178,9	4,7	0,00000	488,2	1193,3	488,2	1193,3
Ln(Население)	1 113,7	216,0	5,2	0,00000	688,1	1539,3	688,1	1539,3
Права, баллов	544,8	199,2	2,7	0,00673	152,3	937,2	152,3	937,2
Категория земель	951,3	416,6	2,3	0,02333	130,4	1772,2	130,4	1772,2
Тип сделки	730,9	217,9	3,4	0,00093	301,5	1160,3	301,5	1160,3

5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 680 ОБЪЕКТОВ)

Таблица 37. Модель №19

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7570							
R-квадрат	0,5731							
Нормированный R-квадрат	0,5693							
Стандартная ошибка	772,1							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	538647176,6	89774529	150,58774	7,513E-121			
Остаток	673	401216322,6	596161,0					
Итого	679	939863499						
	<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	-557,3	275,1	-2,0	0,04320	-1097,6	-17,1	-1097,6	-17,1
Ln(площадь 3У)	-50,6	18,5	-2,7	0,00651	-86,9	-14,2	-86,9	-14,2
Окружающая застройка, 3 балла	455,4	63,3	7,2	0,00000	331,1	579,7	331,1	579,7
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	410,3	83,7	4,9	0,00000	246,0	574,6	246,0	574,6
Красная линия, 3 балла	118,1	40,4	2,9	0,00359	38,8	197,5	38,8	197,5
Наличие и близость инженерных коммуникаций	157,5	32,7	4,8	0,00000	93,3	221,8	93,3	221,8
Тип НП (г,ср,с)	283,5	96,3	2,9	0,00334	94,5	472,5	94,5	472,5

Таблица 38. Модель №20

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,8069							
R-квадрат	0,6512							
Нормированный R-квадрат	0,6471							
Стандартная ошибка	773,9							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	753475001,5	125579167	209,68108	2,2E-150			
Остаток	674	403662356,5	598905,6					
Итого	680	1157137358						
	<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	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Ln(площадь ЗУ)	-85,1	7,3	-11,7	0,00000	-99,4	-70,8	-99,4	-70,8
Окружающая застройка, 3 балла	452,5	63,5	7,1	0,00000	327,9	577,1	327,9	577,1
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	389,1	83,2	4,7	0,00000	225,7	552,5	225,7	552,5
Красная линия, 3 балла	99,7	39,5	2,5	0,01179	22,2	177,1	22,2	177,1
Наличие и близость инженерных коммуникаций	141,4	31,8	4,4	0,00001	78,9	203,9	78,9	203,9
Тип НП (г,ср,с)	181,3	82,2	2,2	0,02768	20,0	342,7	20,0	342,7

Таблица 39. Модель №21

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7615							
R-квадрат	0,5799							
Нормированный R-квадрат	0,5762							
Стандартная ошибка	765,9							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	545052362,2	90842060	154,85051	3,421E-123			
Остаток	673	394811137,0	586643,6					
Итого	679	939863499						
	<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	-315,9	236,1	-1,3	0,18140	-779,5	147,7	-779,5	147,7
Ln(площадь ЗУ)	-48,7	18,1	-2,7	0,00731	-84,3	-13,2	-84,3	-13,2
Окружающая застройка, 3 балла	455,2	62,2	7,3	0,00000	333,1	577,4	333,1	577,4
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	426,9	83,0	5,1	0,00000	263,9	589,9	263,9	589,9
Красная линия, 3 балла	115,8	40,1	2,9	0,00400	37,1	194,5	37,1	194,5
Наличие и близость инженерных коммуникаций	153,9	32,5	4,7	0,00000	90,1	217,7	90,1	217,7
Население, тыс.чел.	23,8	5,4	4,4	0,00001	13,3	34,3	13,3	34,3

Таблица 40. Модель №22

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,8111							
R-квадрат	0,6579							
Нормированный R-квадрат	0,6539							
Стандартная ошибка	766,4							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	761276256,1	126879376	216,02703	3,1E-153			
Остаток	674	395861101,8	587331,0					
Итого	680	1157137358						
	<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	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Ln(площадь ЗУ)	-71,9	5,4	-13,3	0,00000	-82,5	-61,3	-82,5	-61,3
Окружающая застройка, 3 балла	445,5	61,8	7,2	0,00000	324,1	566,9	324,1	566,9
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	408,5	81,9	5,0	0,00000	247,7	569,4	247,7	569,4
Красная линия, 3 балла	101,4	38,6	2,6	0,00890	25,5	177,2	25,5	177,2
Наличие и близость инженерных коммуникаций	141,9	31,2	4,5	0,00001	80,6	203,2	80,6	203,2
Население, тыс.чел.	22,5	5,3	4,3	0,00002	12,2	32,9	12,2	32,9

Таблица 41. Модель №23

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7631							
R-квадрат	0,5823							
Нормированный R-квадрат	0,5780							
Стандартная ошибка	764,3							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	7	547288230,2	78184033	133,83337	6,659E-123			
Остаток	672	392575269,0	584189,4					
Итого	679	939863499						
	<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	-469,6	248,4	-1,9	0,05911	-957,3	18,1	-957,3	18,1
Ln(площадь ЗУ)	-54,6	18,3	-3,0	0,00298	-90,6	-18,6	-90,6	-18,6
Окружающая застройка, 3 балла	457,1	62,1	7,4	0,00000	335,2	579,0	335,2	579,0
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	425,3	82,9	5,1	0,00000	262,6	588,0	262,6	588,0
Красная линия, 3 балла	106,1	40,3	2,6	0,00872	26,9	185,2	26,9	185,2
Наличие и близость инженерных коммуникаций	139,8	33,2	4,2	0,00003	74,5	205,0	74,5	205,0
Население, тыс.чел.	23,2	5,3	4,3	0,00002	12,7	33,7	12,7	33,7
Тип сделки	93,8	47,9	2,0	0,05084	-0,3	187,9	-0,3	187,9

Таблица 42. Модель №24

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7933							
R-квадрат	0,6293							
Нормированный R-квадрат	0,6254							
Стандартная ошибка	720,0							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	7	591453958,6	84493423	162,96793	3,101E-140			
Остаток	672	348409540,6	518466,6					
Итого	679	939863499						
	<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	-1 724,2	142,0	-12,1	0,00000	-2003,1	-1445,4	-2003,1	-1445,4
Площадь, 4 балла	1 326,6	136,0	9,8	0,00000	1059,7	1593,6	1059,7	1593,6
Окружающая застройка, 3 балла	410,9	58,3	7,0	0,00000	296,4	525,4	296,4	525,4
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	347,9	78,3	4,4	0,00001	194,2	501,7	194,2	501,7
Красная линия, 3 балла	78,2	37,9	2,1	0,03953	3,8	152,6	3,8	152,6
Наличие и близость инженерных коммуникаций	145,5	30,6	4,8	0,00000	85,4	205,6	85,4	205,6
Население, тыс.чел.	18,6	5,0	3,7	0,00021	8,8	28,4	8,8	28,4
Тип сделки	88,9	44,6	2,0	0,04655	1,4	176,4	1,4	176,4

Таблица 43. Модель №25

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7922							
R-квадрат	0,6275							
Нормированный R-квадрат	0,6236							
Стандартная ошибка	721,8							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	7	589787075,8	84255297	161,73485	1,531E-139			
Остаток	672	350076423,4	520947,1					
Итого	679	939863499						
	<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	-1 495,8	133,5	-11,2	0,00000	-1758,0	-1233,6	-1758,0	-1233,6
Площадь, 5 баллов (5га)	726,0	75,9	9,6	0,00000	577,0	875,0	577,0	875,0
Окружающая застройка, 3 балла	411,4	58,5	7,0	0,00000	296,6	526,2	296,6	526,2
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	350,1	78,5	4,5	0,00001	196,0	504,2	196,0	504,2
Красная линия, 3 балла	78,7	38,0	2,1	0,03863	4,1	153,4	4,1	153,4
Наличие и близость инженерных коммуникаций	134,6	30,8	4,4	0,00001	74,2	195,0	74,2	195,0
Население, тыс.чел.	18,7	5,0	3,7	0,00020	8,9	28,6	8,9	28,6
Тип сделки	97,9	44,7	2,2	0,02898	10,1	185,8	10,1	185,8

Таблица 44. Модель №26

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7939							
R-квадрат	0,6302							
Нормированный R-квадрат	0,6264							
Стандартная ошибка	719,1							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	7	592331011,9	84618716	163,62147	1,334E-140			
Остаток	672	347532487,3	517161,4					
Итого	679	939863499						
	<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	-1 451,1	131,4	-11,0	0,00000	-1709,0	-1193,1	-1709,0	-1193,1
Площадь, 5 баллов	852,8	86,5	9,9	0,00000	682,9	1022,7	682,9	1022,7
Окружающая застройка, 3 балла	413,2	58,2	7,1	0,00000	298,9	527,5	298,9	527,5
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	341,7	78,3	4,4	0,00001	188,0	495,4	188,0	495,4
Красная линия, 3 балла	78,1	37,9	2,1	0,03959	3,7	152,4	3,7	152,4
Наличие и близость инженерных коммуникаций	146,2	30,6	4,8	0,00000	86,2	206,2	86,2	206,2
Население, тыс.чел.	18,7	5,0	3,7	0,00020	8,9	28,5	8,9	28,5
Тип сделки	90,9	44,5	2,0	0,04154	3,5	178,4	3,5	178,4

Таблица 45. Модель №27

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7924							
R-квадрат	0,6279							
Нормированный R-квадрат	0,6246							
Стандартная ошибка	720,8							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	590174507,3	98362418	189,30509	7,359E-141			
Остаток	673	349688991,9	519597,3					
Итого	679	939863499						
	<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	-1 227,9	73,1	-16,8	0,00000	-1371,4	-1084,4	-1371,4	-1084,4
Площадь, 5 баллов	844,5	86,6	9,7	0,00000	674,4	1014,6	674,4	1014,6
Окружающая застройка, 3 балла	409,0	58,3	7,0	0,00000	294,5	523,5	294,5	523,5
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	341,4	78,5	4,4	0,00002	187,3	495,5	187,3	495,5
Красная линия, 3 балла	86,4	37,7	2,3	0,02223	12,4	160,5	12,4	160,5
Наличие и близость инженерных коммуникаций	158,2	30,1	5,3	0,00000	99,1	217,2	99,1	217,2
Население, тыс.чел.	18,9	5,0	3,8	0,00017	9,1	28,8	9,1	28,8

Таблица 46. Модель №28

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7905							
R-квадрат	0,6249							
Нормированный R-квадрат	0,6215							
Стандартная ошибка	723,8							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	587291933,6	97881989	186,84030	1,154E-139			
Остаток	673	352571565,6	523880,5					
Итого	679	939863499						
	<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	-1 253,8	75,0	-16,7	0,00000	-1401,1	-1106,5	-1401,1	-1106,5
Площадь, 5 баллов (5га)	715,3	75,9	9,4	0,00000	566,2	864,4	566,2	864,4
Окружающая застройка, 3 балла	407,2	58,6	6,9	0,00000	292,1	522,2	292,1	522,2
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	350,1	78,7	4,4	0,00001	195,6	504,7	195,6	504,7
Красная линия, 3 балла	87,9	37,9	2,3	0,02054	13,6	162,3	13,6	162,3
Наличие и близость инженерных коммуникаций	147,7	30,3	4,9	0,00000	88,3	207,1	88,3	207,1
Население, тыс.чел.	19,0	5,0	3,8	0,00016	9,2	28,9	9,2	28,9

Таблица 47. Модель №29

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7919							
R-квадрат	0,6271							
Нормированный R-квадрат	0,6238							
Стандартная ошибка	721,6							
Наблюдения	680							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	6	589392324,2	98232054	188,63227	1,557E-140			
Остаток	673	350471175,0	520759,5					
Итого	679	939863499						
	<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	-1 503,9	89,4	-16,8	0,00000	-1679,4	-1328,4	-1679,4	-1328,4
Площадь, 4 балла	1 315,0	136,1	9,7	0,00000	1047,7	1582,3	1047,7	1582,3
Окружающая застройка, 3 балла	406,8	58,4	7,0	0,00000	292,1	521,5	292,1	521,5
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	347,5	78,5	4,4	0,00001	193,4	501,6	193,4	501,6
Красная линия, 3 балла	86,4	37,8	2,3	0,02254	12,2	160,5	12,2	160,5
Наличие и близость инженерных коммуникаций	157,2	30,1	5,2	0,00000	98,0	216,3	98,0	216,3
Население, тыс.чел.	18,9	5,0	3,8	0,00018	9,0	28,7	9,0	28,7