

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ПРИГОРОДЕ Г.УФЫ НА АПРЕЛЬ 2025Г.

1.ОБЩИЕ ЗАМЕЧАНИЯ ПО ОБЗОРУ РЫНКА

1.Приведенный ниже обзор рынка земельных участков для коммерческого использования в пригороде г.Уфы составлен на апрель 2025г. автор обзора (далее – автор) счел возможным использовать в отчете этот обзор по следующим основаниям.

2.В контексте «стандартных» обзоров рынка, выполняемых автором с 2015г., настоящий обзор является предварительным, тк составлен лишь для пригорода и не учитывает остальные условные районы города. Также в настоящем обзоре отсутствует часть информации, включаемой в «стандартный» набор, например изменение характеристик рынка в динамике за ретроспективный период.

3.В рамках настоящего обзора оценщик впервые разделил условный район «Пригород» на 4 условные зоны. Описание границ и сокращенное наименование приведены в таблице ниже. Как показал дальнейший анализ, данное зонирование не является ценообразующим фактором, но удобно для технического разделения объектов в очень большом условном районе.

4. Период актуальности для выборки: март 2024-04 апреля 2025г.

Таблица 1

№№	Наименование	Сокращенное наименование	Дислокация (границы)
1	2	3	4
1	Северная	СЕВ	Между р.Белая и р.Уфа
2	Восточная и Юго-Восточная	ВЮВ	Между р.Уфа и р.Белая
3	Юго-Западная	ЮЗ	Между р.Белая и р.Дема
4	Западная	ЗАП	Между р.Дема и р.Белая

2.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ 2.1.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ¹

Автор с 2015г. составляет полные обзоры рынка и периодически производит локальный (краткий, оперативный) анализ в рамках конкретных отчетов об оценке.

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

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

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

-качественные показатели, характеризующие сам земельный участок: наличие и техническое состояние улучшений; наличие инженерной инфраструктуры; передаваемые в

¹Краткие выводы по материалам самостоятельного исследования рынка, периодически проводимого оценщиком с начала 2009г.

ходе сделки права на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенный (возможный) вид использования объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

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

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

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

2.2. АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

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

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

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

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

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

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

• Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (<http://www.expert-russia.ru>); АН «Квартал» (<http://www.kvartal-ufa.ru/>); АН «Центр коммерческой недвижимости» (<http://www.cknufa.ru/>); АН «САН» (<http://www.san1993.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 «Из рук в руки – Уфа» (<http://ufa.irr.ru/>); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (<http://v-nedv.ru>); Форум по недвижимости «NERS.ru» (<http://ru.ners.ru/2>); Сайт бесплатных объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/ufa>); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (<http://www.rosrealt.ru/Ufa>); База данных о недвижимости «ЦИАН» (<http://ufa.cian.ru/commercial/>) и т.д., всего около 10 сайтов.

• Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат – до 2016г.); «Стройинвест»- ООО «Халзан» (Хафизова Альбина); риэлтор Сафронов Валерий (последний до начала 2020г.).

• Сайт Росреестра. <https://rosreestr.gov.ru>

• Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>

• Сайты торговых систем: b2b, Сбербанк -АСТ, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.

На сайте Росреестра открытая информация о сделках с объектами недвижимости перестала размещаться в 2017г.

Практически все агентства недвижимости предлагают различное число объектов. Большая часть предложения объектов на сайтах агентств недвижимости одновременно размещена на сайтах бесплатных объявлений.

Аналогичный результат был получен при анализе большей части сайтов информационных систем по недвижимости.

1.«Авито». Часть объявлений в каждом из источников повторяется по несколько раз: уникальных объявлений около 90% на Авито и около 10% на ЦИАН. Значительная часть объявлений дублируется в обоих источниках, зачастую с разными ценами. По таким объектам гораздо чаще цена на Авито разумно ниже цены на ЦИАН. При этом число объектов с необъяснимо низкой ценой на обоих ресурсах сопоставимо. Видимо, ЦИАН чаще используется для размещения «фейковых» объявлений. С учетом этого уникальных объектов на ЦИАН около 5%.

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

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

Автор в рамках обзора по недвижимости на 01.01.2020 впервые провел формальный анализ, который показал, что почти 10% объявлений на Авито (178 из 1874 суммарно по Уфе и РБ без учета аренды) имеют значительные дефекты с точки зрения их идентификации, характеристик или цены: при продаже объекта недвижимости в заголовке указана площадь ЗУ, а не ОКС; при продаже помещения в здании указаны площадь всего здания или цена за все здание; при продаже нескольких объектов разной площади указана цена за одно

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

помещение, а площадь от другого; в адресе стоит «Уфа», а объект находится в совершенно ином районе РБ (И наоборот); в заголовке (часто и в тексте) просто указан населенный пункт (район) без адреса; и т.д.

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

2.База данных о недвижимости «ЦИАН».

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

3.Сайты агентств недвижимости, иные ресурсы, указанные выше и результаты случайного поиска. Необходимо отметить, что наиболее широкой и информативной является база объектов, размещенная на сайте АН «Центр коммерческой недвижимости» (<http://www.sknufa.ru/>) –несколько десятков земельных участков, часть из которых является уникальной (отсутствует в других источниках в период составления обзора).

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

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

В результате для анализа было собрано:

- 384 объекта по продаже. В том числе 13 - с ценой реально совершенной сделки и 5 - несостоявшихся открытых аукционов. Общее число предложений является наибольшим для пригорода за период с 2011 г.

- Рынок аренды не анализировался.

3.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ

3.1.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 пригороде г.Уфы приведены в таблице ниже.

Таблица 2. Основные характеристики рынка земельных участков (Объем рынка). Начало.

№№	Дислокация	Количество участков, шт.	В тч, выбросов, шт.	Суммарная площадь, кв.м	В т.ч. по правам, шт			В т.ч. по типу сделки, шт.		
					ПС	ПА	ПКА	Сделки	Несостоявшиеся аукционы	Оферты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Пригород всего, в т.ч.									
1.1.	Зона СЕВ									
1.2.	Зона ВЮВ									
1.3.	Зона ЮЗ									
1.4.	Зона ЗАП									

Примечание к Таблице 2:

1.ПС - передаваемое право собственности. 2.ПА - передаваемое право арендовать участок на длительный срок для целей капитального строительства. 3.ПКА - передаваемое право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.

Таблица 2. Основные характеристики рынка земельных участков (Объем рынка). Продолжение.

№№	Дислокация	Количество участков, шт.	В тч, выбросов, шт.	В т.ч. по категориям, шт.				В т.ч. по площади		
				Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи...	Земли сельскохозяйственного назначения	Иные категории: лесного фонда, особо охраняемых территорий и объектов, Категория не установлена.	Меньше 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Пригород всего, в т.ч.									
1.1.	Зона СЕВ									
1.2.	Зона ВЮВ									
1.3.	Зона ЮЗ									
1.4.	Зона ЗАП									

Информация о диапазоне цен по условным районам: минимальная, средняя (2 выборки), максимальная, средняя в зависимости от вида использования, средняя в зависимости от категории земель, - приведена в таблице ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбрасывается определенное число объектов не очень большой площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по зонам и районам приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (384 земельных участка) и по выборке с исключенными выбросами по цене (39 земельных участков, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых земельных участков), - всего 345 земельных участков.

Таблица 3

№№	Дислокация	Количество участков, шт.	Полная выборка объектов			Средняя цена по выборке без выбросов по цене, руб./кв.м	Средняя цена по виду использования (без выбросов по цене), руб./кв.м				Средняя цена по категориям (без выбросов по цене), руб./кв.м			
			Мин.цена, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м		С/х	Произ-скл	Смешанное: произ-скл и общ-торг	Общ-торг	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи...	Земли сельскохозяйственного назначения	Иные категории: лесного фонда, особо охраняемых территорий и объектов, Категория не установлена.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Пригород всего, в т.ч.													
1.1.	Зона СЕВ													
1.2.	Зона ВЮВ													
1.3.	Зона ЮЗ													
1.4.	Зона ЗАП													

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

Таблица 4, лет.

№№	Дислокация	Количество участков, шт.	Среднее по усл районам	По правам		По виду использования				По площади		
				ПС	ПА	С/х	Произ-скл	Смешанное: произ-скл и общ-торг	Общ-торг	Меньше 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Пригород всего, в т.ч.											
1.1.	Зона СЕВ			н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
1.2.	Зона ВЮВ			н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
1.3.	Зона ЮЗ			н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
1.4.	Зона ЗАП			н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
2	Ср.взвешенное	Х		Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х

Как видно из приведенной выше таблицы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по всем объектам 0,00 года, а с учетом площади участка (среднее взвешенное по площади) 0,00 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - участки, которые выставлены на продажу недавно или участки, проданные с торгов. По участкам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

Таблица 5. Руб./кв.м				
№№	Дислокация	Сделки (состоявшиеся торги)	Несостоявшиеся торги	Оферты
1	2	3	4	5
1	Пригород всего			

При незначительном числе объектов с ценой реальных сделок корректное сравнение невозможно. Но в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу превышает 10% при очень широком диапазоне. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 4. обзора, подтверждает такой вывод.

Информация о средних ценах в разрезе передаваемых прав и наличии обременений приведена в таблице ниже.

Таблица 6, Руб./кв.м						
№№	Дислокация	Право собственности (ПС)	Право арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА)	Право арендовать участок в течение 1 (одного) года для целей, не связанных со строительством (ПКА)	Без ограничений и обременений	При наличии ограничений или обременений
1	2	3	4	5	6	7
1	Пригород всего					

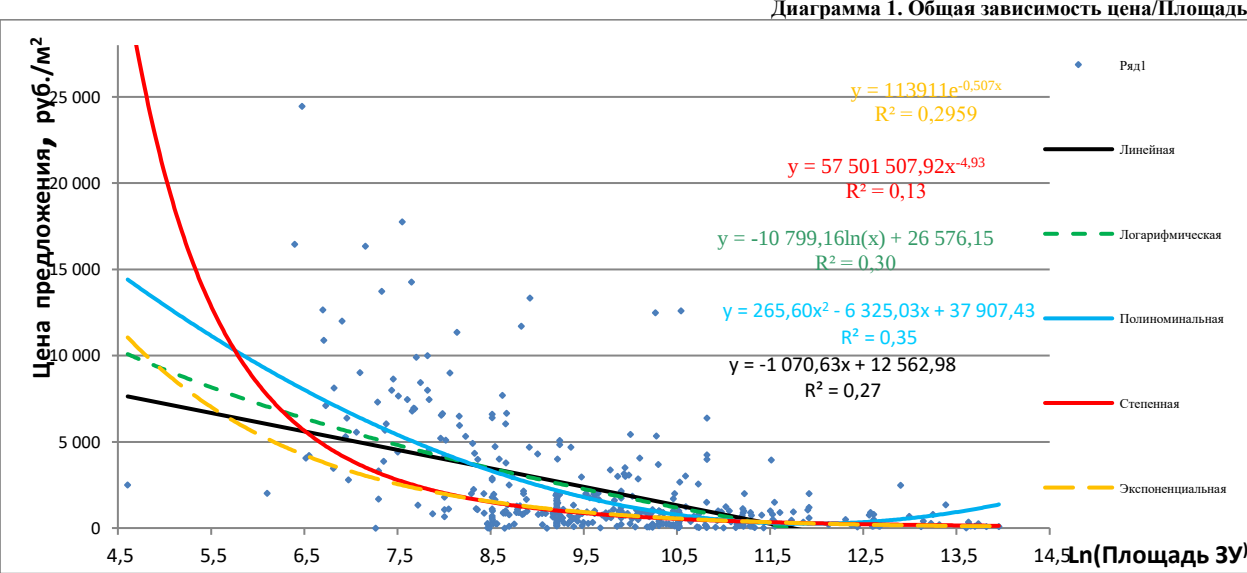
Сделок или оферт по объектам с передаваемым правом краткосрочной аренды за анализируемый период (девятый обзор подряд) не было.

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

Таблица 7, Руб./кв.м					
№№	Дислокация	Меньше или равно 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
1	2	3	4	5	6
2	Пригород всего				

Данная градация по площади представляется логичной и подтверждается расчетно: в регрессионных моделях варианты с дискретными диапазонами площади оказались значимы в значительной части моделей, а в некоторых моделях – даже более значимы, чем фактический диапазон площадей.

В 2024г.-начале 2025 в пригороде предлагался лишь один ЗУ площадью 100 кв.м. ЗУ меньшей площади в выборке нет.



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

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка ЗУ категории «Земли промышленности....» в зависимости от различных характеристик.

Таблица 8

№№	Показатель	Количество объектов в выборке, шт.	Средняя цена по всем, руб./кв.м	Мин.цена, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м	Ср.площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7
1	По всем объектам в Пригороде, в т.ч.					
2	Зона СЕВ					
3	Зона ВЮВ					
4	Зона ЮЗ					
5	Зона ЗАП					
6	По всем объектам в Пригороде без учета выбросов по цене, в т.ч.					
7	Зона СЕВ					
8	Зона ВЮВ					
9	Зона ЮЗ					
10	Зона ЗАП					
11	В т.ч. по площади (без учета выбросов):	X	X	X	X	X
12	меньше 1000 кв.м					
13	1000-10000 кв.м					
14	более 10000 кв.м					
15	В т.ч. по правам (без учета выбросов):	X	X	X	X	X
16	Право собственности					
17	Право аренды					

3.2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ. РАСЧЕТ №1. МОДЕЛЬ ТОЛЬКО ДЛЯ ПРИГОРОДОВ. 345 ОБЪЕКТОВ ОПИСАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

1. Местоположение.

Для определения поправки на местоположение применен балльный метод.

При балльном методе каждому из выбранных элементов, характеризующих местоположение, объекту недвижимости и каждому из аналогов выставляется определенное число баллов. Расчет приведен в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится. Расчет производится по пяти определяющим критериям (подфакторам)

Описание критериев присвоения баллов.

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

- Несколько центральных наиболее дорогих улиц города: Пр.Октября, 50 лет Октября, Ленина (в центральной части), Цюрупы (в центральной части), К.Маркса(в центральной части), Коммунистическая (в центральной части), Пушкина (в центральной части), Чернышевского (в центральной части), Кирова (в центральной части), Достоевского (в центральной части), Первомайская (в центральной части), перекресток ул.Победы - ул.Кольцевая - 3 балла.

- Все окраинные удаленные улицы и совсем второстепенные проезды в удаленных местах, Вся Северная промзона, все ближние пригороды - 1 балл.

- Дальние пригороды в стороне от жилой застройки- 0,5 балла.

- Все остальные улицы города - 2 балла.

-Объектам, расположенным в центральной (оживленной) части удаленных частей города, (например - площадь на пересечении ул.Рощинская - ул.Советская в Нагаево) добавляется 1 балл к среднему значению всей улицы (1+1=2 балла в выше указанном примере).

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

В. Удаленность от «красной линии» (3 балла).

С. Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность), 3 балла.

Д. Окружающая застройка.

Максимальное значение (3 балла) - Чисто жилая и общественно-торговая застройка. Минимальное (1 балл) - Чисто производственно-складская застройка. 2 балла - возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки.

Е. Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) (3 балла).

2. Удаленности от трех точечных центров.

Наличие зависимости между ценой предложения объекта недвижимости и его удаленностью от: исторического центра города (Главпочтамт - ГП), географического центра города (Горсовет - ГЦ), дополнительного центра - Центральный рынок (ЦР) и комбинированным показателем удаленности от трех центров, - подтверждено общегородским анализом рынка недвижимости и более узкими анализами по условным районам. Практически по всем выборкам эти показатели и их комбинации имели самую высокую корреляцию по сравнению с остальными факторами. Как правило, самую высокую зависимость показывал комбинированный показатель удаленности.

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

3. Удаленности от двух линейных центров.

Первый центр - границы условного района - «Малый центр» (МЦ).

Второй центр - красная линия Проспекта Октября от Центрального рынка (пересечение с Малым центром) до Бульвара Славы (Пр).

Комбинированные показатели удаленности от двух центров.

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

4. Передаваемые права.

Баллы по передаваемым правам проставлены по принципу убывания: Объекты, по которым передается право собственности, - 2,5 балла; объекты с передаваемым правом долгосрочной аренды - 2,0 балла, объекты с передаваемым правом краткосрочной аренды без права капитального строительства - 1,0 балл. По объектам, часть участка которых находится в собственности, а часть - в аренде, баллы пересчитываются исходя из доли участка с соответствующими правами.

5. Тип сделки.

Максимальное значение: оферта - 3 балла. Несостоявшийся аукцион - 2,5 балла. Сделка (состоявшийся аукцион) - 2,0 балла.

6. Наличие разрешения на строительство.

Максимальное значение - имеется (указано в объявлении) - 2 балла. Минимальное - нет разрешения (не заявлено) - 1 балл. Если на оцениваемом ЗУ имеется ох и АННЭИ единого объекта недвижимости соответствует текущему использованию, - 2 балла.

7. Наличие наружных сетей.

1 балл - 1 сеть, если эта сеть просто есть рядом; +1 балл за каждую сеть, если имеется подключение к сети (оплаченные технические условия на подключение с достаточным лимитом).

8. Условный район.

Каждый условный район, в котором имеются объекты для сравнения, был принят в качестве ценообразующего фактора со значением: 1 балл при нахождении в данном конкретном районе и 0 баллов - если нет.

9. Обременения и доп затраты

Максимальное значение - 3 балла при отсутствии любых ограничений, обременений или дополнительных затрат. 2 балла - влияние обременений является незначительным. 1

балл - имеются существенные обременения, ограничения или необходимы значительные затраты, сопоставимые со стоимостью объекта.

10. Вид использования (установленный по ВРИ или фактический) -4 балла.

Все виды, связанные с общественно-торговым назначением, многоэтажной жилой застройкой и т.д. – 3 балла. Все виды, связанные с чисто производственно-складским назначением – 1 балл. Все виды, допускающие возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки – 2 балла. Все виды сельскохозяйственного использования, исключая возможность вышеприведенных ВРИ: пашни, выпасы, сенокосы, рыбоводство и т.д., - в стороне от населенных пунктов – 0,5 балла.

ОПИСАНИЕ МОДЕЛЕЙ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

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

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

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

Описание выбранных моделей в формате представления MS Excel приведено в настоящем разделе ниже.

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

В итоге было выбрано 9 моделей

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_{п} = Ц_{п} = 6357,8 + 535,7 * \text{Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность)} + 652,8 * \text{Окружающая застройка} - 214,8 * \ln(\text{Площадь}) - 2408,5 * \ln(\text{Удаленность от ГП}) + 2309,9 * \text{Качество улицы} + 262,0 * \text{Категория земель, баллов} + 453,3 * \text{Удаленность от "красной линии"} , \text{ где:}$

1. $Ц_{п}$ - цена предложения земельного участка в пригороде Уфы, руб./кв.м

2. Внутрирайонное расположение. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,99; 2,11; 2,88 балла.

3. Окружающая застройка. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,04 балла; 1,68 балла; 3,38 балла.

4. Качество улицы. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,53 балла; 0,84 балла; 2,22 балла; 3,00 балла. Последнее значение является условным, т.к. в отчетном периоде в выборке отсутствовали объекты с таким местоположением.

5. Категория земель. Земли НП - 3,96; Земли промышленности - 1,87; Земли особо охраняемых территорий и земли лесного фонда - 1,68; земли С/Х-0,96 балла.

6. Удаленность от "красной линии". В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,03; 1,72; 3,32 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_{п} = Ц_{п} = 935,5 + 133,9 * \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов} + 632,9 * \text{Окружающая застройка} - 227,9 * \ln(\text{Площадь}) - 2746,0 * \ln(\text{Удаленность от ГП}) + 2449,9 * \text{Качество улицы}$

+ 274,8*Категория земель, баллов + 388,4*Удаленность от "красной линии" + 2858,6*Передаваемые права, баллов, где:

1. Наличие наружных сетей. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,10; 1,60; 2,46; 5,11; 5,21; 6,96 балла.

2. Передаваемые права: 1,00; 2,00; 2,50 балла. Первое значение является условным, т.к. в отчетном периоде в выборке отсутствовали объекты с правом краткосрочной аренды.

3. Все остальные факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Цп = 0,0 + 131,9 * \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов} + 640,7 * \text{Окружающая застройка} - 212,1 * \text{Ln(Площадь)} - 2677,0 * \text{Ln(Удаленность от ГП)} + 2508,3 * \text{Качество улицы} + 288,3 * \text{Категория земель, баллов} + 388,0 * \text{Удаленность от "красной линии"} + 3057,9 * \text{Передаваемые права, баллов, где:}$

1. Все факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

Модель №4 имеет следующий вид:

$Цп = 135,2 + 2448,6 * \text{Качество улицы} + 382,8 * \text{Удаленность от "красной линии"} + 643,0 * \text{Окружающая застройка} - 228,9 * \text{Ln(Площадь)} - 2549,3 * \text{Ln(Удаленность от МЦ)} + 2876,6 * \text{Передаваемые права, баллов} + 274,1 * \text{Категория земель, баллов} + 136,7 * \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов, где:}$

1. Все факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

Модель №5 имеет следующий вид:

$Цп = 0,0 + 2457,1 * \text{Качество улицы} + 382,8 * \text{Удаленность от "красной линии"} + 644,2 * \text{Окружающая застройка} - 226,5 * \text{Ln(Площадь)} - 2540,8 * \text{Ln(Удаленность от МЦ)} + 2906,8 * \text{Передаваемые права, баллов} + 276,0 * \text{Категория земель, баллов} + 136,4 * \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов, где:}$

1. Все факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

Модель №6 имеет следующий вид:

$Цп = -2315,0 + 2452,8 * \text{Качество улицы} + 317,4 * \text{Удаленность от "красной линии"} + 530,2 * \text{Окружающая застройка} + 470,2 * \text{Площадь, 6 баллов (100; 1;5;10;50)} - 2524,9 * \text{Ln(Удаленность от МЦ)} + 2767,3 * \text{Передаваемые права, баллов} + 260,1 * \text{Категория земель, баллов} + 132,5 * \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов, где:}$

1. Площадь, 6 баллов. Менее или равно 100 кв.м – 6,62 балла; от 100 до 1000 кв.м – 6,32 балла; от 1000 до 5000 кв.м – 3,63 балла; от 5000 до 10000 кв.м – 1,50 балла; от 1 до 5 га – 1,04 балла; более 5 га – 0,50 балла.

2. Все остальные факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

Модель №7 имеет следующий вид:

$Цп = 0,0 + 2288,4 * \text{Качество улицы} + 323,1 * \text{Удаленность от "красной линии"} + 534,3 * \text{Окружающая застройка} + 459,1 * \text{Площадь, 6 баллов (100; 1;5;10;50)} - 2733,5 * \text{Ln(Удаленность от МЦ)} + 2140,6 * \text{Передаваемые права, баллов} + 227,1 * \text{Категория земель, баллов} + 148,5 * \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов, где:}$

1. Все факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

Модель №8 имеет следующий вид:

$Цп = -1511,0 + 2453,7 * \text{Качество улицы} + 323,0 * \text{Удаленность от "красной линии"} + 519,9 * \text{Окружающая застройка} + 469,8 * \text{Площадь, 6 баллов (100; 1;5;10;50)} - 2720,1 * \text{Ln(Удаленность от ГП)} + 2750,3 * \text{Передаваемые права, баллов} + 260,7 * \text{Категория земель, баллов} + 129,5 * \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов, где:}$

1. Все факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

Модель №9 имеет следующий вид:

$C_p = 0,0 + 2348,6 \cdot \text{Качество улицы} + 326,8 \cdot \text{Удаленность от "красной линии"} + 522,2 \cdot \text{Окружающая застройка} + 462,3 \cdot \text{Площадь, 6 баллов (100; 1; 5; 10; 50)} - 2873,3 \cdot \ln(\text{Удаленность от ГП}) + 2366,5 \cdot \text{Передаваемые права, баллов} + 239,7 \cdot \text{Категория земель, баллов} + 139,1 \cdot \text{Наличие наружных сетей, 6 баллов, где:}$

1. Все факторы имеют баллы и критерии, указанные в модели №1.

ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ПРИГОРОД - 345 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 9. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7753							
R-квадрат	0,6011							
Нормированный R-квадрат	0,5928							
Стандартная ошибка	1 900,7							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	7	1834668935	262095562,1	72,55	1,78255E-63			
Остаток	337	1217452571	3612618,904					
Итого	344	3052121505						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	6 357,8	1389,49	4,576	0,000007	3624,6	9090,9	3624,6	9090,9
Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность)	535,7	224,07	2,391	0,017355	95,0	976,5	95,0	976,5
Окружающая застройка	652,8	241,62	2,702	0,007248	177,5	1128,1	177,5	1128,1
Ln(Площадь)	-214,8	82,01	-2,619	0,009228	-376,1	-53,4	-376,1	-53,4
Ln(Удаленность от ГП)	-2 408,5	320,26	-7,521	0,000000	-3038,5	-1778,6	-3038,5	-1778,6
Качество улицы, 4 балла	2 309,9	422,92	5,462	0,000000	1478,0	3141,8	1478,0	3141,8
Категория земель, баллов	262,0	94,63	2,768	0,005947	75,8	448,1	75,8	448,1
Удаленность от "красной линии"	453,3	125,72	3,605	0,000359	206,0	700,6	206,0	700,6

Таблица 10. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7990							
R-квадрат	0,6384							
Нормированный R-квадрат	0,6298							
Стандартная ошибка	1 812,4							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	8	1948375396	243546924,5	74,14	1,32338E-69			
Остаток	336	1103746110	3284958,66					
Итого	344	3052121505						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	935,5	1682,49	0,556	0,578586	-2374,1	4245,0	-2374,1	4245,0
Наличие наружных сетей, 6 баллов	133,9	60,66	2,207	0,028001	14,5	253,2	14,5	253,2
Окружающая застройка	632,9	223,02	2,838	0,004817	194,2	1071,6	194,2	1071,6
Ln(Площадь)	-227,9	78,10	-2,918	0,003766	-381,5	-74,2	-381,5	-74,2
Ln(Удаленность от ГП)	-2 746,0	308,82	-8,892	0,000000	-3353,5	-2138,6	-3353,5	-2138,6
Качество улицы, 4 балла	2 449,9	404,47	6,057	0,000000	1654,2	3245,5	1654,2	3245,5

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

Категория земель, баллов	274,8	92,89	2,958	0,003314	92,1	457,5	92,1	457,5
Удаленность от "красной линии"	388,4	120,02	3,236	0,001332	152,3	624,5	152,3	624,5
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	2 858,6	553,78	5,162	0,000000	1769,3	3947,9	1769,3	3947,9

Таблица 11. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8624							
R-квадрат	0,7438							
Нормированный R-квадрат	0,7355							
Стандартная ошибка	1 810,6							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Значимость F			
Регрессия	8	3207406440	400925805	122,30	1,02354E-94			
Остаток	337	1104761584	3278224,285					
Итого	345	4312168024						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Наличие наружных сетей, 6 баллов	131,9	60,49	2,180	0,029965	12,9	250,8	12,9	250,8
Окружающая застройка	640,7	222,35	2,882	0,004210	203,4	1078,1	203,4	1078,1
Ln(Площадь)	-212,1	72,72	-2,917	0,003772	-355,2	-69,1	-355,2	-69,1
Ln(Удаленность от ГП)	-2 677,0	282,44	-9,478	0,000000	-3232,5	-2121,4	-3232,5	-2121,4
Качество улицы, 4 балла	2 508,3	390,18	6,428	0,000000	1740,8	3275,8	1740,8	3275,8
Категория земель, баллов	288,3	89,56	3,219	0,001413	112,1	464,5	112,1	464,5
Удаленность от "красной линии"	388,0	119,90	3,236	0,001330	152,2	623,9	152,2	623,9
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	3 057,9	421,69	7,251	0,000000	2228,4	3887,3	2228,4	3887,3

Таблица 12. Модель №4

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7980							
R-квадрат	0,6368							
Нормированный R-квадрат	0,6282							
Стандартная ошибка	1 816,4							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Значимость F			
Регрессия	8	1943593609	242949201,1	73,64	2,71596E-69			
Остаток	336	1108527896	3299190,168					
Итого	344	3052121505						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	135,2	1653,87	0,082	0,934872	-3118,0	3388,5	-3118,0	3388,5
Качество улицы, 4 балла	2 448,6	405,49	6,039	0,000000	1651,0	3246,2	1651,0	3246,2
Удаленность от "красной линии"	382,8	120,29	3,182	0,001597	146,2	619,4	146,2	619,4
Окружающая застройка	643,0	223,55	2,876	0,004278	203,3	1082,8	203,3	1082,8
Ln(Площадь)	-228,9	78,27	-2,925	0,003683	-382,9	-74,9	-382,9	-74,9
Ln(Удал от МЦ)	-2 549,3	290,00	-8,791	0,000000	-3119,8	-1978,9	-3119,8	-1978,9
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	2 876,6	555,45	5,179	0,000000	1784,0	3969,2	1784,0	3969,2
Категория земель, баллов	274,1	93,11	2,943	0,003474	90,9	457,2	90,9	457,2
Наличие наружных сетей, 6 баллов	136,7	60,79	2,249	0,025153	17,1	256,3	17,1	256,3

Таблица 13. Модель №5

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8619							
R-квадрат	0,7429							
Нормированный R-квадрат	0,7346							
Стандартная ошибка	1 813,7							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Значимость F			
Регрессия	8	3203618064	400452258	121,74	1,81359E-94			
Остаток	337	1108549960	3289465,756					
Итого	345	4312168024						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Качество улицы, 4 балла	2 457,1	391,39	6,278	0,000000	1687,2	3227,0	1687,2	3227,0
Удаленность от "красной линии"	382,8	120,11	3,187	0,001573	146,5	619,0	146,5	619,0
Окружающая застройка	644,2	222,76	2,892	0,004078	206,0	1082,4	206,0	1082,4
Ln(Площадь)	-226,5	72,32	-3,132	0,001891	-368,7	-84,2	-368,7	-84,2
Ln(Удал от МЦ)	-2 540,8	270,28	-9,401	0,000000	-3072,5	-2009,2	-3072,5	-2009,2
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	2 906,8	413,88	7,023	0,000000	2092,7	3720,9	2092,7	3720,9
Категория земель, баллов	276,0	89,76	3,075	0,002275	99,5	452,6	99,5	452,6
Наличие наружных сетей, 6 баллов	136,4	60,57	2,252	0,024979	17,2	255,5	17,2	255,5

Таблица 14. Модель №6

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8095							
R-квадрат	0,6552							
Нормированный R-квадрат	0,6470							
Стандартная ошибка	1 769,7							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Значимость F			
Регрессия	8	1999844804	249980600,5	79,82	4,68979E-73			
Остаток	336	1052276701	3131775,896					
Итого	344	3052121505						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	-2 315,0	1495,81	-1,548	0,122645	-5257,3	627,3	-5257,3	627,3
Качество улицы, 4 балла	2 452,8	395,03	6,209	0,000000	1675,8	3229,8	1675,8	3229,8
Удаленность от "красной линии"	317,4	118,10	2,687	0,007561	85,1	549,7	85,1	549,7
Окружающая застройка	530,2	219,02	2,421	0,016018	99,4	961,0	99,4	961,0
Площадь, 6 баллов (100; 1;5;10;50)	470,2	90,54	5,193	0,000000	292,1	648,3	292,1	648,3
Ln(Удал от МЦ)	-2 524,9	279,49	-9,034	0,000000	-3074,7	-1975,1	-3074,7	-1975,1
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	2 767,3	539,65	5,128	0,000000	1705,8	3828,8	1705,8	3828,8
Категория земель, баллов	260,1	90,63	2,870	0,004363	81,9	438,4	81,9	438,4

Наличие наружных сетей, 6 баллов	132,5	58,28	2,274	0,023613	17,9	247,2	17,9	247,2
-------------------------------------	-------	-------	-------	----------	------	-------	------	-------

Таблица 15. Модель №7

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8685							
R-квадрат	0,7542							
Нормированный R-квадрат	0,7462							
Стандартная ошибка	1 773,3							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Значимость F			
Регрессия	8	3252389906	406548738,2	129,28	9,83558E-98			
Остаток	337	1059778118	3144742,19					
Итого	345	4312168024						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Качество улицы, 4 балла	2 288,4	381,28	6,002	0,000000	1538,5	3038,4	1538,5	3038,4
Удаленность от "красной линии"	323,1	118,29	2,731	0,006642	90,4	555,7	90,4	555,7
Окружающая застройка	534,3	219,46	2,435	0,015422	102,6	966,0	102,6	966,0
Площадь, 6 баллов (100; 1;5;10;50)	459,1	90,45	5,076	0,000001	281,2	637,0	281,2	637,0
Ln(Удал от МЦ)	-2 733,5	245,36	-11,141	0,000000	-3216,1	-2250,8	-3216,1	-2250,8
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	2 140,6	357,47	5,988	0,000000	1437,4	2843,7	1437,4	2843,7
Категория земель, баллов	227,1	88,26	2,573	0,010517	53,5	400,7	53,5	400,7
Наличие наружных сетей, 6 баллов	148,5	57,48	2,583	0,010210	35,4	261,6	35,4	261,6

Таблица 16. Модель №8

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8105							
R-квадрат	0,6568							
Нормированный R-квадрат	0,6487							
Стандартная ошибка	1 765,6							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Значимость F			
Регрессия	8	2004728190	250591023,7	80,39	2,1623E-73			
Остаток	336	1047393316	3117242,011					
Итого	344	3052121505						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	-1 511,0	1533,14	-0,986	0,325073	-4526,7	1504,8	-4526,7	1504,8
Качество улицы, 4 балла	2 453,7	393,96	6,228	0,000000	1678,8	3228,6	1678,8	3228,6
Удаленность от "красной линии"	323,0	117,83	2,741	0,006454	91,2	554,7	91,2	554,7
Окружающая застройка	519,9	218,47	2,380	0,017885	90,2	949,7	90,2	949,7
Площадь, 6 баллов (100; 1;5;10;50)	469,8	90,33	5,201	0,000000	292,1	647,4	292,1	647,4
Ln(Удаленность от ГП)	-2 720,1	297,57	-9,141	0,000000	-3305,4	-2134,7	-3305,4	-2134,7
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	2 750,3	537,89	5,113	0,000001	1692,2	3808,4	1692,2	3808,4
Категория земель, баллов	260,7	90,40	2,884	0,004177	82,9	438,5	82,9	438,5
Наличие наружных сетей, 6 баллов	129,5	58,16	2,227	0,026586	15,1	243,9	15,1	243,9

Таблица 17. Модель №9

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8697							
R-квадрат	0,7564							
Нормированный R-квадрат	0,7484							
Стандартная ошибка	1 765,5							
Наблюдения	345							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Значимость F			
Регрессия	8	3261747023	407718377,9	130,81	2,23344E-98			
Остаток	337	1050421001	3116976,265					
Итого	345	4312168024						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Качество улицы, 4 балла	2 348,6	379,24	6,193	0,000000	1602,6	3094,6	1602,6	3094,6
Удаленность от "красной линии"	326,8	117,76	2,775	0,005827	95,2	558,4	95,2	558,4
Окружающая застройка	522,2	218,45	2,391	0,017369	92,5	951,9	92,5	951,9
Площадь, 6 баллов (100; 1;5;10;50)	462,3	90,00	5,136	0,000000	285,3	639,3	285,3	639,3
Ln(Удаленность от ГП)	-2 873,3	253,74	-11,324	0,000000	-3372,4	-2374,1	-3372,4	-2374,1
Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5)	2 366,5	370,97	6,379	0,000000	1636,8	3096,2	1636,8	3096,2
Категория земель, баллов	239,7	87,85	2,729	0,006688	66,9	412,5	66,9	412,5
Наличие наружных сетей, 6 баллов	139,1	57,34	2,427	0,015764	26,4	251,9	26,4	251,9

ВЫВОДЫ ПО МОДЕЛЯМ

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

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

2.Качественные показатели, характеризующие земельный участок: Передаваемые права, Наличие наружных сетей и т.д.

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

4.Количественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское): Удаленность от различных центров, Комбинированные показатели удаленности, Условный район расположения и т.д.

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).

4.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ²

Таблица 18

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	ОПРОС НА НАЧАЛО ЯНВАРЯ 2025г.						
1	ОБЩАЯ оценка текущего состояния рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ и изменений, произошедших за последний год						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для коммерческого использования						
2	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для коммерческого использования						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для коммерческого использования						
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	г.Уфа	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						

² Выдержки в части, связанной с рынком земельных участков для коммерческого использования г.Уфы.

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

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
	Земельные участки для коммерческого использования						
10	Есть ли у вас информация о реально совершенных сделках с объектами коммерческой недвижимости в г.Уфе с площадью более 200 кв.м. по цене выше 200 тыс.руб./кв.м. при условии оплаты денежными средствами, а не бартером или зачетами						
11	Какова на ваш взгляд минимальная возможная стоимость земельного участка для коммерческого использования (кроме ИЖС) в г.Уфе, округленно руб./кв.м						
12	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		-	
	телефон						

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

5.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ПРИГОРОДЕ Г.УФЫ

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

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

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

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

Из 384 объектов в актуальной выборке 172 (45%) экспонируются более года, в тч 136 – более 2 лет. В составе выборки 116 объектов были представлены на рынке в рамках предыдущего обзора. Результаты анализа изменений по этим объектам за период с 01.01.2024 по 04.04.2025 приведены в таблице ниже.

Таблица 19

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

21

Предварительный обзор рынка земельных участков для коммерческого использования в пригороде г.Уфы на апрель 2025г.

№№	Показатель	Количество объектов, шт.	Ср. период экспозиции, лет.	Доля, %
1	2	3	4	5
1	Цена выросла			
2	Цена не изменилась			
3	Цена снизилась			
4	Всего объектов в сравнении 01.01.24/04.04.25		X	100,0
5	Индекс 01.01.24/04.04.25	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 40% превышает число объектов со снизившейся ценой. При этом суммарное число объектов со снижением и без изменения цены составляет почти 59%. Также очевидно, что наиболее значительный вклад в средний рост вносят не имеющие вообще никакого обоснования объекты с ростом цены в 26,6 раза (полный бред) и более 2 раз (что также не может иметь под собой никакого экономического обоснования). В рамках обзора невозможно установить контакт с продавцом из каждого объявления. Некоторые из продавцов в принципе ни на какие контакты не идут. Некоторые объясняют повышение цены ростом цен на все! Аргумент, что много лет не продалось по значительно более низкой цене, просто не слышат.

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

5. Ключевой характеристикой рынка является слово «неопределенность».

6. С учетом всего вышесказанного в апреле 2025г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в г.Уфе не представляется возможным.

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

ОКС-объект капитального строительства в единственном и множественном числе.

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

ЗУ - земельный участок в единственном и множественном числе

ЧЗУ-часть земельного участка

НДС- налог на добавленную стоимость.

ЕЗП-единое землепользование

ВРИ-установленный вид разрешенного использования земельного участка.

ЕГРН-выписка из ЕГРН

ККА-публичная кадастровая карта

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

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

ПС-право собственности на земельный участок.

ПА - право арендовать земельный участок в течение длительного периода времени.

ПКА - право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.

С/Х (СХ) – сельхозназначения (ВРИ или категория земель).

НП-населенный пункт (населенных пунктов)
Тип НП (Тип населенного пункта): С-село, СР-село-райцентр, Г-город
МЖД- многоквартирный многоэтажный жилой дом в единственном и множественном числе.
ПОС-помещение в нежилом здании.
ОС-отдельностоящее здание.
ТП - технический паспорт
КП – кадастровый паспорт
ПВК (пвк)- метод последовательного внесения корректировок
ММА - метод многомерного математического анализа (метод регрессионно-корреляционного анализа)
Этажи: п-подвал, ц-цоколь, м-мансарда.
ЧЗ (чз) – через.
ТК (тк) – так как.
К-т (к-т) – коэффициент.
Табл – таблица
Жд путь (тупик)- железнодорожный путь (тупик)
БУ-бухгалтерский учет
КУ-кадастровый учет

7.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 (по тексту обзора - автора), - относительно состояния рынка земельных участков для коммерческого использования, 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 марта 2024 по 04.04.2025. По нескольким объектам, представленным на рынке до 04.04.2024, уточняющая информация могла быть получена в после этой даты. 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 рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на формальную дату окончания периода, за который составлен обзор (04 апреля 2025г.). 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 рынке³, не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не должно быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.

7. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в различных районах города и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам, в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые к продаже в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект сразу предлагается к продаже как земельный участок. Необходимо отметить, что метод выделения является одним из признанных методов сравнительного подхода при оценке земельных участков.

8. Полная база данных объектов, на основании которых составлен обзор, в связи с большим геометрическим размером не может быть вставлена в обзор. 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. 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 (август 2025г. 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.

10. 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 может быть указана при описании соответствующего объекта в базе данных.

11. В связи с отсутствием в открытом доступе большого объема информации о реальных сделках с объектами недвижимости, настоящий обзор построен преимущественно на основании объявлений о продаже, то есть фактически отражает цены предложения. Цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения (порой - значительно). Использование при оценке цен предложения допускается законодательством в сфере оценочной деятельности.

12. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно ООО КИТ «ИнженерЪ». Легальные приобретатели обзора получают только неисключительное право личного пользования обзором. Настоящий обзор может быть использован его легальными приобретателями исключительно для получения информации о рынке коммерческой недвижимости: вставка в отчет об оценке, решение различных вопросов, связанных с оценкой, принятие управленческих решений, связанных со стоимостью. Настоящий обзор не может быть

³ За исключением групп, прямо указанных ниже.

передан его легальным пользователем третьему лицу без согласия автора ни на каких условиях, в том числе и безвозмездно.

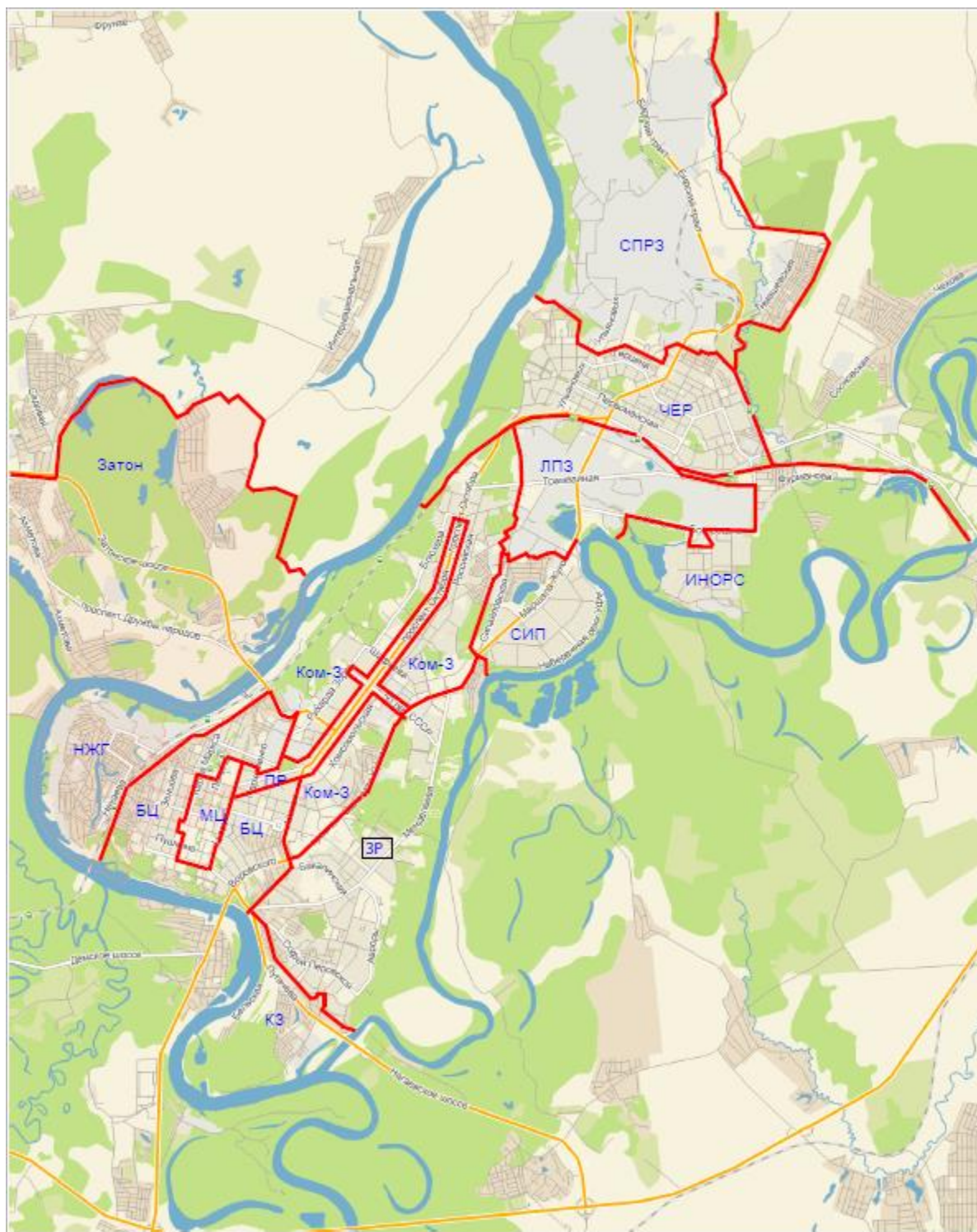
13. От автора не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу настоящего обзора, иначе как по официальному вызову суда или иных уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

14. Объектом исследования в настоящем обзоре являются земельные участки для коммерческого использования, расположенные в г.Уфе и пригородах за указанный выше период. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного в предыдущем абзаце, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в г.Уфе».

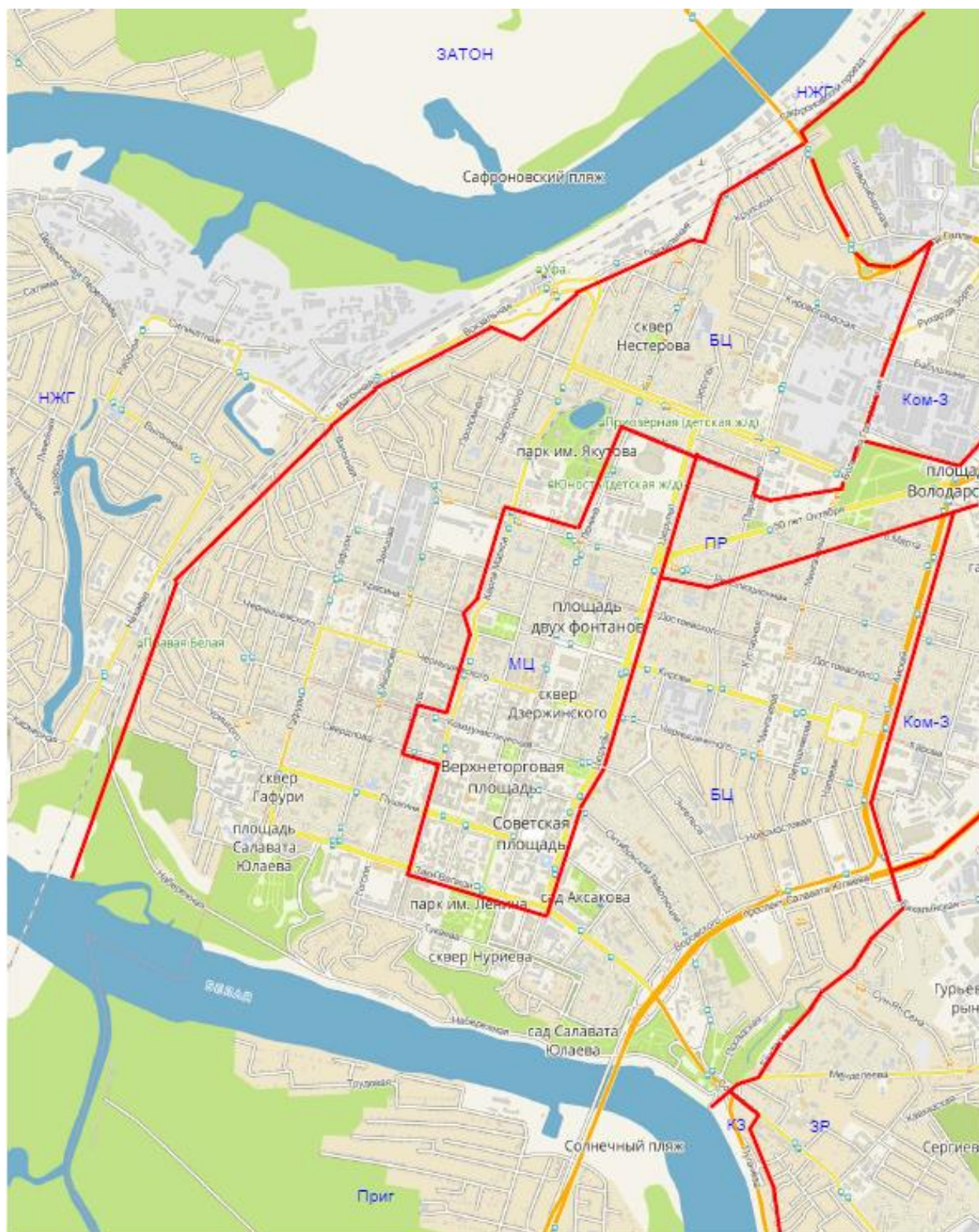
15. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков, могут в определенной степени зависеть от ситуации и на иных рынках, не отраженных в настоящем обзоре. Предполагается, что все такие рынки оказывают (могут оказывать) лишь локальное (незначительное) влияние на стоимость земельного участка.

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

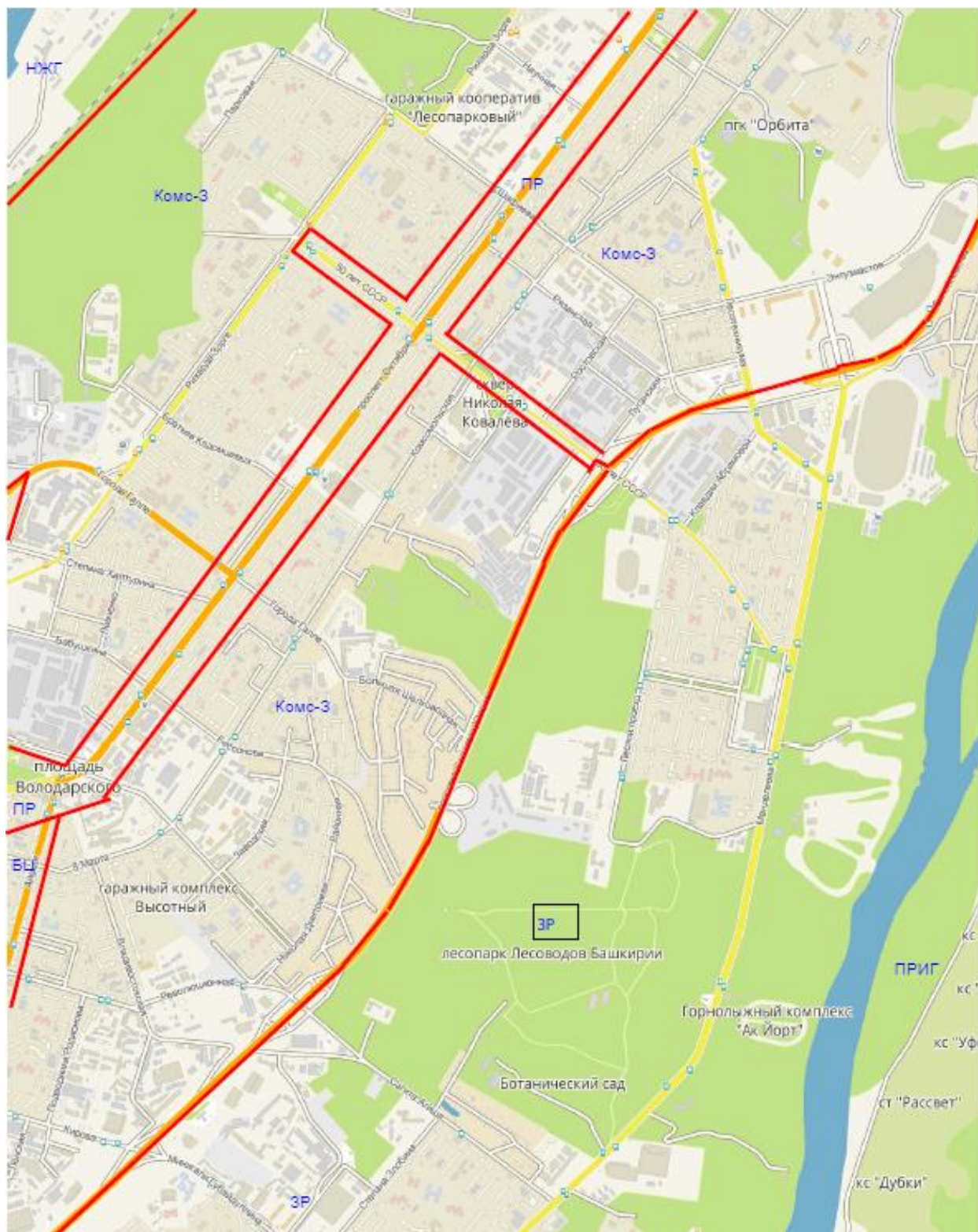
6.ПРИЛОЖЕНИЯ
6.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ
6.1.1.Весь город



6.1.2. Центр



6.1.3.Средняя часть - юг



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

28

Предварительный обзор рынка земельных участков для коммерческого использования в пригороде г.Уфы
на апрель 2025г.

6.1.4.Средняя часть - север



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

29

Предварительный обзор рынка земельных участков для коммерческого использования в пригороде г.Уфы
на апрель 2025г.

6.1.5. Кузнецовский затон, Зеленая Роща

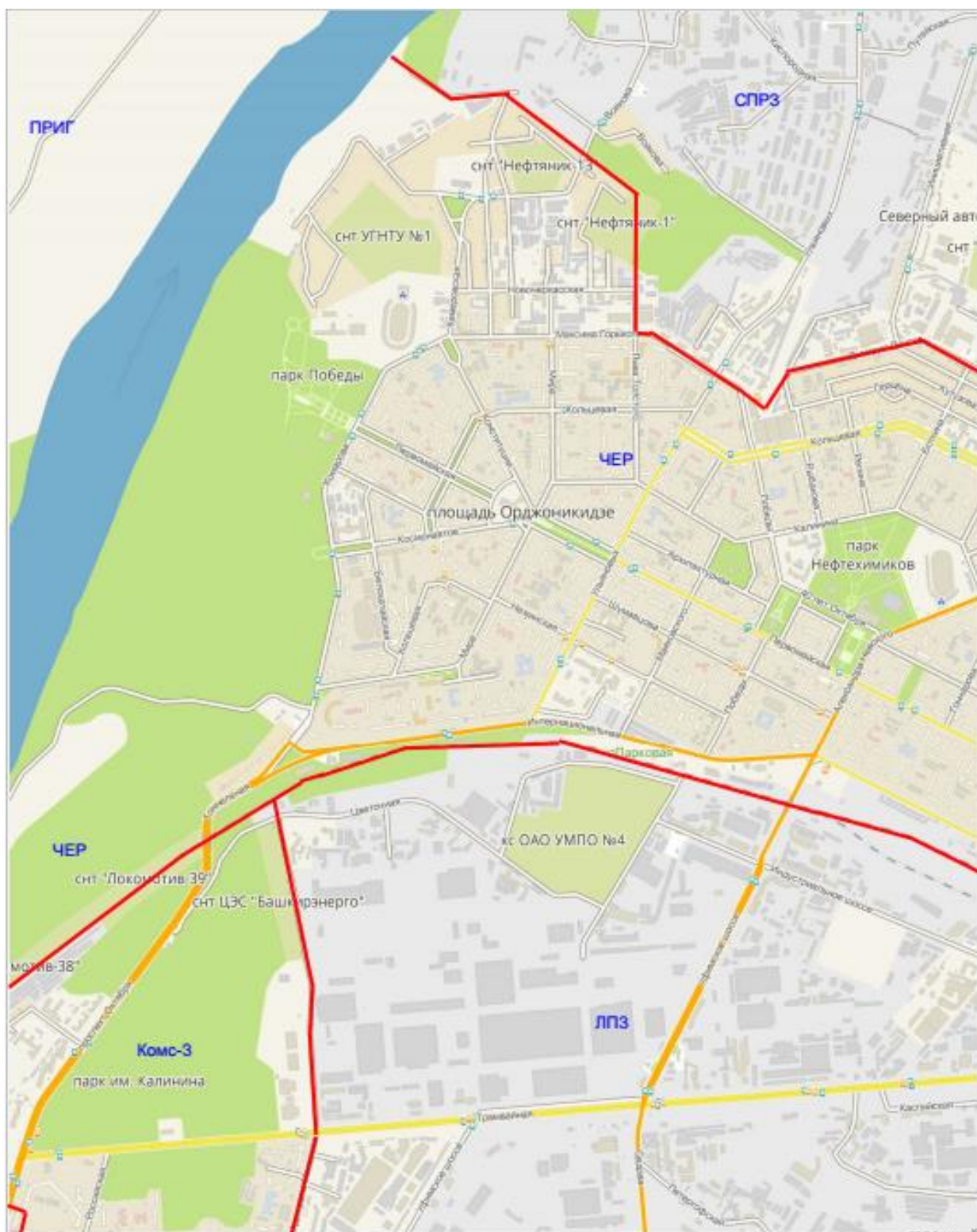


Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер**Ъ**»

30

Предварительный обзор рынка земельных участков для коммерческого использования в пригороде г.Уфы
на апрель 2025г.

6.1.6. Лихачевская промзона, Черниковка



32

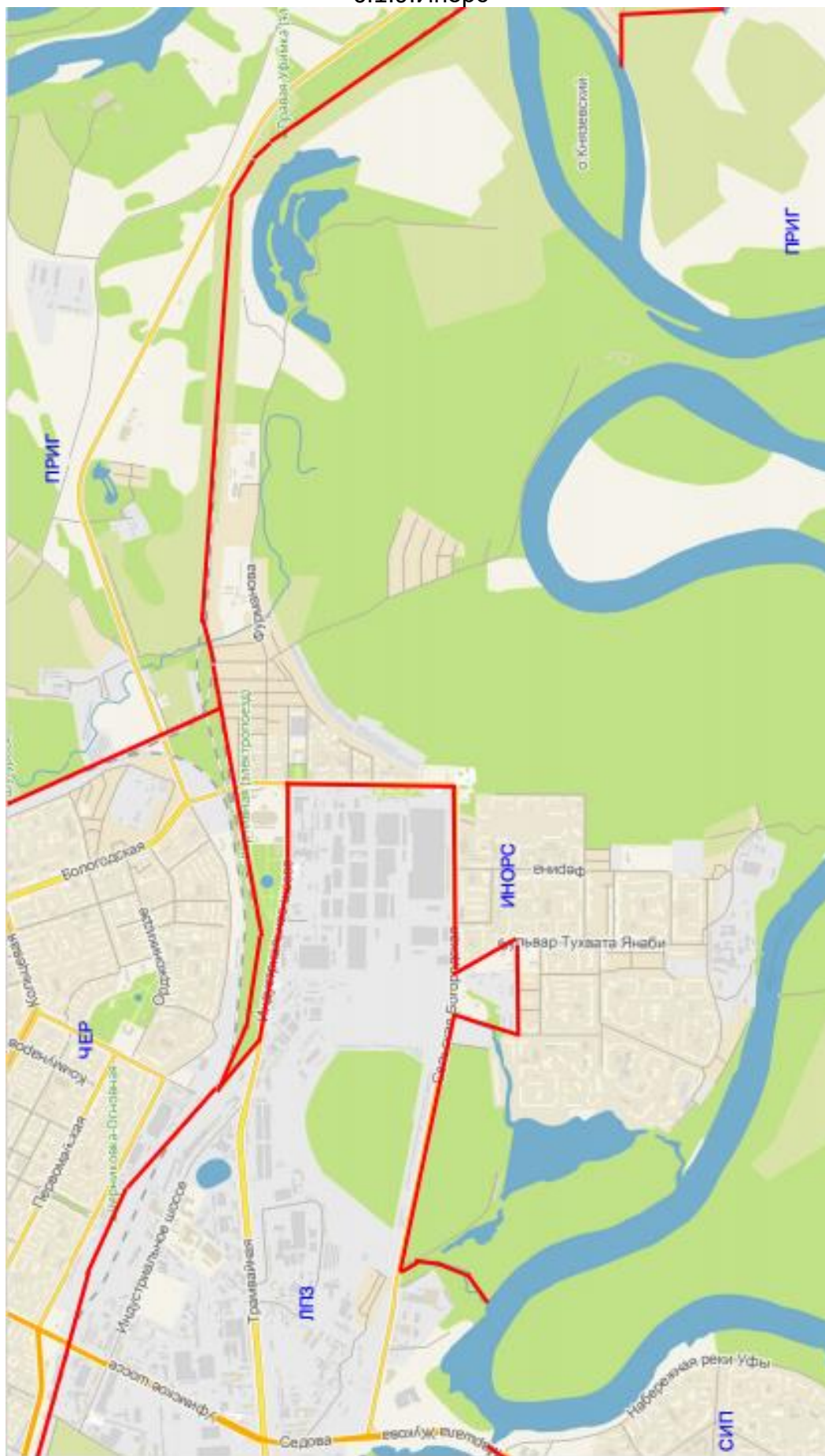
Предварительный обзор рынка земельных участков для коммерческого использования в пригороде г.Уфы
на апрель 2025г.

6.1.8. Северная промзона



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

6.1.9.Инорс



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

Map of the Shakhskaya urban area in the Republic of Dagestan, showing the city of Shakhskaya and surrounding settlements. The map includes a red boundary line, a yellow line, and various labels for settlements and infrastructure.

Settlements and locations marked on the map include:

- снт "Локомотив-59"
- снт "Локомотив-60"
- снт "Правая Уфимка"
- снт "Локомотив-61"
- снт "Шакша"
- снт "Протезник"
- снт "Керамика-3"
- снт "Восход-3"
- снт "Локомотив-63"
- снт "Локомотив-63а"
- снт "Локомотив-64"
- снт "Локомотив-65"
- снт "Локомотив-66"
- снт "Локомотив-67"
- снт "Локомотив-68"
- снт "Локомотив-69"
- снт "Локомотив-70"
- снт "Локомотив-71"
- снт "Локомотив-72"
- снт "Локомотив-73"
- снт "Локомотив-74"
- снт "Локомотив-75"
- снт "Локомотив-76"
- снт "Локомотив-77"
- снт "Локомотив-78"
- снт "Локомотив-79"
- снт "Локомотив-80"
- снт "Локомотив-81"
- снт "Локомотив-82"
- снт "Локомотив-83"
- снт "Локомотив-84"
- снт "Локомотив-85"
- снт "Локомотив-86"
- снт "Локомотив-87"
- снт "Локомотив-88"
- снт "Локомотив-89"
- снт "Локомотив-90"
- снт "Локомотив-91"
- снт "Локомотив-92"
- снт "Локомотив-93"
- снт "Локомотив-94"
- снт "Локомотив-95"
- снт "Локомотив-96"
- снт "Локомотив-97"
- снт "Локомотив-98"
- снт "Локомотив-99"
- снт "Локомотив-100"

Infrastructure and other features include:

- река
- ш. Шакша
- ш. Шакша-1
- ш. Шакша-2
- ш. Шакша-3
- ш. Шакша-4
- ш. Шакша-5
- ш. Шакша-6
- ш. Шакша-7
- ш. Шакша-8
- ш. Шакша-9
- ш. Шакша-10
- ш. Шакша-11
- ш. Шакша-12
- ш. Шакша-13
- ш. Шакша-14
- ш. Шакша-15
- ш. Шакша-16
- ш. Шакша-17
- ш. Шакша-18
- ш. Шакша-19
- ш. Шакша-20
- ш. Шакша-21
- ш. Шакша-22
- ш. Шакша-23
- ш. Шакша-24
- ш. Шакша-25
- ш. Шакша-26
- ш. Шакша-27
- ш. Шакша-28
- ш. Шакша-29
- ш. Шакша-30
- ш. Шакша-31
- ш. Шакша-32
- ш. Шакша-33
- ш. Шакша-34
- ш. Шакша-35
- ш. Шакша-36
- ш. Шакша-37
- ш. Шакша-38
- ш. Шакша-39
- ш. Шакша-40
- ш. Шакша-41
- ш. Шакша-42
- ш. Шакша-43
- ш. Шакша-44
- ш. Шакша-45
- ш. Шакша-46
- ш. Шакша-47
- ш. Шакша-48
- ш. Шакша-49
- ш. Шакша-50
- ш. Шакша-51
- ш. Шакша-52
- ш. Шакша-53
- ш. Шакша-54
- ш. Шакша-55
- ш. Шакша-56
- ш. Шакша-57
- ш. Шакша-58
- ш. Шакша-59
- ш. Шакша-60
- ш. Шакша-61
- ш. Шакша-62
- ш. Шакша-63
- ш. Шакша-64
- ш. Шакша-65
- ш. Шакша-66
- ш. Шакша-67
- ш. Шакша-68
- ш. Шакша-69
- ш. Шакша-70
- ш. Шакша-71
- ш. Шакша-72
- ш. Шакша-73
- ш. Шакша-74
- ш. Шакша-75
- ш. Шакша-76
- ш. Шакша-77
- ш. Шакша-78
- ш. Шакша-79
- ш. Шакша-80
- ш. Шакша-81
- ш. Шакша-82
- ш. Шакша-83
- ш. Шакша-84
- ш. Шакша-85
- ш. Шакша-86
- ш. Шакша-87
- ш. Шакша-88
- ш. Шакша-89
- ш. Шакша-90
- ш. Шакша-91
- ш. Шакша-92
- ш. Шакша-93
- ш. Шакша-94
- ш. Шакша-95
- ш. Шакша-96
- ш. Шакша-97
- ш. Шакша-98
- ш. Шакша-99
- ш. Шакша-100

6.1.11.Затон



6.1.12.Дема



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

37

Предварительный обзор рынка земельных участков для коммерческого использования в пригороде г.Уфы
на апрель 2025г.

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

1. Малый центр. Сокращенное наименование – МЦ.

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

Детальное описание.

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

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

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

Гоголя от Свердлова до Коммунистическая. Только четная сторона.

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

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

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

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

Краснодонская от Ленина до Цюрупы. Только четная сторона.

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

2. Большой центр. Сокращенное наименование – БЦ.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.Проспект. Сокращенное наименование – ПР.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Детальное описание.

Верхняя (северо-западная) часть.

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

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

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

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

Нижняя (южная) часть

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

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

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

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

Средняя (юго-восточная) часть.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Зеленая Роща. Сокращенное наименование – ЗР.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Кузнецовский затон. Сокращенное наименование – КЗ

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

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

7. Нижегородка. Сокращенное наименование – НЖГ

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

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

8. Сипайлово. Сокращенное наименование – СИП

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.Инорс. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.Черниковка. Сокращенное наименование – ЧЕР.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.Северная промышленная зона. Сокращенное наименование – СПРЗ.

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и описанием границ условного района Черниковка.

13.Дема. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.Затон. Сокращенное наименование – нет.

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

Детальное описание.

В соответствии с картой и общим описанием границ.

15.Шакша. Сокращенное наименование – нет.

Общее описание границ.

В соответствии с картой.

16.Пригород. Сокращенное наименование – ПРИГ.

Общее описание границ.

В соответствии с картой и описанием границ прилегающих районов.