

# КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ОБЩЕСТВЕННО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УФЕ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 300 КВ.М НА АПРЕЛЬ 2026Г.

## 1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Настоящий анализ проведен для всех объектов общественно-торговой недвижимости, отобранных по следующим критериям: расположение в г.Уфе (не включая пригород); площадь ОКС более 300 кв.м; период актуальности– июнь 2025г. -март 2026

Поиск объектов был произведен на ведущем сайте-агрегаторе объявлений по коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан: Авито.

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

Сводные результаты анализа рынка приведены в таблице ниже.

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

| №<br>№ | Дислокация       | Количество объектов всего, шт. | В тч без выбросов, шт. | По правам на ЗУ |    |                        | По техсостоянию |         |                                                 |             |                      | По площади      |               |                |                 |                   |
|--------|------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------|----|------------------------|-----------------|---------|-------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------|
|        |                  |                                |                        | ПС              | ПА | Права не указаны (ПОС) | Отличное        | Хорошее | Часть помещений в удовл.сост, часть без ремонта | Без ремонта | Неудовлетворительное | меньше 500 кв.м | 501-2000 кв.м | 2001-5000 кв.м | 5001-10000 кв.м | больше 10000 кв.м |
| 1      | 2                | 3                              | 4                      | 5               | 6  | 7                      | 8               | 9       | 10                                              | 11          | 12                   | 13              | 14            | 15             | 16              | 17                |
| 1      | Центр            |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 2      | Сипайлово        |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 3      | Черниковка       |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 4      | Нижегородка      |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 5      | ДЗИ              |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 6      | ЛПЗ              |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 7      | Шакша            |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 8      | СРПЗ             |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 9      | Пригород         |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |
| 10     | Всего по выборке |                                |                        |                 |    |                        |                 |         |                                                 |             |                      |                 |               |                |                 |                   |

Примечание: перечень всех сокращений приведен в разделе «5».

Таблица 2. Основные характеристики рынка (Объем рынка), шт. Продолжение

| №<br>№ | Дислокация       | По капитальности |         | По периоду экспозиции |           |               |             | По назначению      |                |             |              |                    | По этажу расположения |    |         |        |        |
|--------|------------------|------------------|---------|-----------------------|-----------|---------------|-------------|--------------------|----------------|-------------|--------------|--------------------|-----------------------|----|---------|--------|--------|
|        |                  | Высокая          | Средняя | До 0,5 года           | до 1 года | от 1 до 3 лет | более 3 лет | Универсальное (ПО) | Автосалон (ОТ) | Офисное (О) | Торговое (Т) | Универсальное (ОТ) | 1                     | 2  | смежные | цоколь | подвал |
| 1      | 2                | 3                | 4       | 5                     | 6         | 7             | 8           | 9                  | 10             | 11          | 12           | 13                 | 14                    | 15 | 16      | 17     | 18     |
| 1      | Центр            |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 2      | Сипайлово        |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 3      | Черниковка       |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 4      | Нижегородка      |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 5      | ДЗИ              |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 6      | ЛПЗ              |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 7      | Шакша            |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 8      | СРПЗ             |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 9      | Пригород         |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |
| 10     | Всего по выборке |                  |         |                       |           |               |             |                    |                |             |              |                    |                       |    |         |        |        |

Информация о средних ценах на общественно-торговые объекты в разрезе различных характеристик приведена в таблицах ниже. В последние несколько периодов на рынок выбрасывается (или уже присутствует) определенное число объектов неадекватной относительно всей выборки цены. По этой причине средние показатели по районам приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (295 объектов) и по выборке с исключенными выбросами по цене (52 объекта, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - отличается от цены предложения сопоставимых объектов или неадекватно изменилась в последнее время), - всего 243 объекта. Доля выбросов является самой высокой за все время составления обзоров ООО КИТ «Инженеръ», что косвенно подтверждает вывод о прогрессирующей разбалансировке рынка. Показатели по отдельным градациям приведены только без выбросов.

Таблица 3, руб./кв.м

| №№ | Дислокация                    | Количество объектов всего, шт. | Полная выборка объектов |         |                      |              | По капитальности |         |
|----|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------|----------------------|--------------|------------------|---------|
|    |                               |                                | Минимальное             | Среднее | Среднее без выбросов | Максимальное | Высокая          | Средняя |
| 1  | 2                             | 3                              | 4                       | 5       | 6                    | 7            | 8                | 9       |
| 1  | Центр                         |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 2  | Сипайлово                     |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 3  | Черниковка                    |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 4  | Нижегородка                   |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 5  | ДЗИ                           |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 6  | ЛПЗ                           |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 7  | Шакша                         |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 8  | СРПЗ                          |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 9  | Пригород                      | 0                              | 0                       | 0       | 0                    | 0            | 0                | 0       |
| 10 | Всего по выборке              |                                |                         |         |                      |              |                  |         |
| 10 | Среднее взвешенное по площади | X                              | X                       |         | X                    | X            | X                | X       |
| 11 | Медиана                       | X                              | X                       |         | X                    | X            | X                | X       |

Таблица 4, руб./кв.м

| №№ | Дислокация       | По площади      |               |                |                 |                   | По техсостоянию |         |                                                 |             |                      | По правам на ЗУ |    |                        |
|----|------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|-------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------|----|------------------------|
|    |                  | меньше 500 кв.м | 501-2000 кв.м | 2001-5000 кв.м | 5001-10000 кв.м | больше 10000 кв.м | Отличное        | Хорошее | Часть помещений в удовл.сост, часть без ремонта | Без ремонта | Неудовлетворительное | ПС              | ПА | Права не указаны (ПОС) |
| 1  | 2                | 3               | 4             | 5              | 6               | 7                 | 8               | 9       | 10                                              | 11          | 12                   | 13              | 14 | 15                     |
| 1  | Центр            |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 2  | Сипайлово        |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 3  | Черниковка       |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 4  | Нижегородка      |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 5  | ДЗИ              |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 6  | ЛПЗ              |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 7  | Шакша            |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 8  | СРПЗ             |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |
| 9  | Пригород         | 0               | 0             | 0              | 0               | 0                 | 0               | 0       | 0                                               | 0           | 0                    | 0               | 0  | 0                      |
| 10 | Всего по выборке |                 |               |                |                 |                   |                 |         |                                                 |             |                      |                 |    |                        |

Таблица 5, руб./кв.м

| №№ | Дислокация       | Количество объектов всего, шт. | По наличию отд.входа |    | По этажу расположения |   |           |        |        |
|----|------------------|--------------------------------|----------------------|----|-----------------------|---|-----------|--------|--------|
|    |                  |                                | Нет                  | Да | 1                     | 2 | смешанные | цоколь | подвал |
| 1  | 2                | 3                              | 4                    | 5  | 6                     | 7 | 8         | 9      | 10     |
| 1  | Центр            |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 2  | Сипайлово        |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 3  | Черниковка       |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 4  | Нижегородка      |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 5  | ДЗИ              |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 6  | ЛПЗ              |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 7  | Шакша            |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 8  | СРПЗ             |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |
| 9  | Пригород         | 0                              | 0                    | 0  | 0                     | 0 | 0         | 0      | 0      |
| 10 | Всего по выборке |                                |                      |    |                       |   |           |        |        |

Таблица 6, руб./кв.м

| №№ | Дислокация       | По назначению      |                |             |              |                    | По типу здания |     |    | По периоду экспозиции |           |               |             |
|----|------------------|--------------------|----------------|-------------|--------------|--------------------|----------------|-----|----|-----------------------|-----------|---------------|-------------|
|    |                  | Универсальное (ПО) | Автосалон (ОТ) | Офисное (О) | Торговое (Т) | Универсальное (ОТ) | ОС             | ПОС | ЖД | До 0,5 года           | до 1 года | от 1 до 3 лет | более 3 лет |
| 1  | 2                | 3                  | 4              | 5           | 6            | 7                  | 8              | 9   | 10 | 11                    | 12        | 13            | 14          |
| 1  | Центр            |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 2  | Сипайлово        |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 3  | Черниковка       |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 4  | Нижегородка      |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 5  | ДЗИ              |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 6  | ЛПЗ              |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 7  | Шакша            |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 8  | СРПЗ             |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |
| 9  | Пригород         | 0                  | 0              | 0           | 0            | 0                  | 0              | 0   | 0  | 0                     | 0         | 0             | 0           |
| 10 | Всего по выборке |                    |                |             |              |                    |                |     |    |                       |           |               |             |

Информация о зависимости средних удельных цен от площади ОКС приведена на диаграммах ниже. Как видно из диаграмм, графики по всем функциям имеют «правильный» наклон,

но с очень низким коэффициентом аппроксимации ( $R^2$ ). То есть зависимость является мало выраженной.

Диаграмма 1

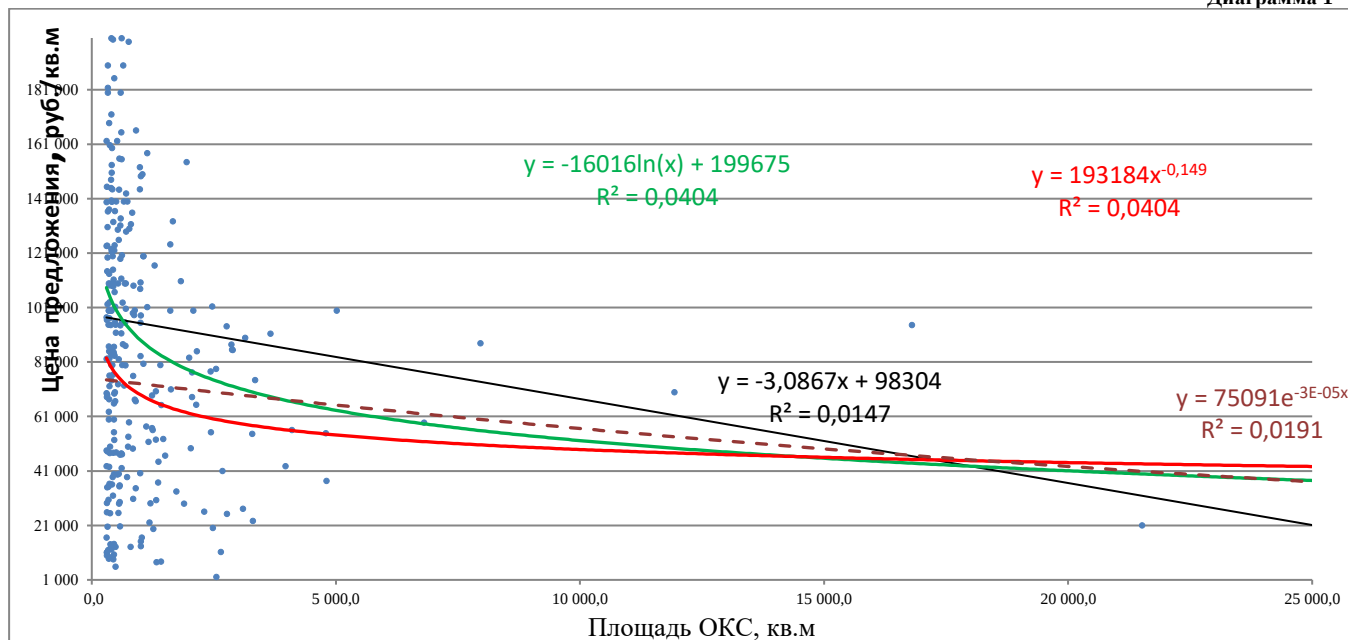
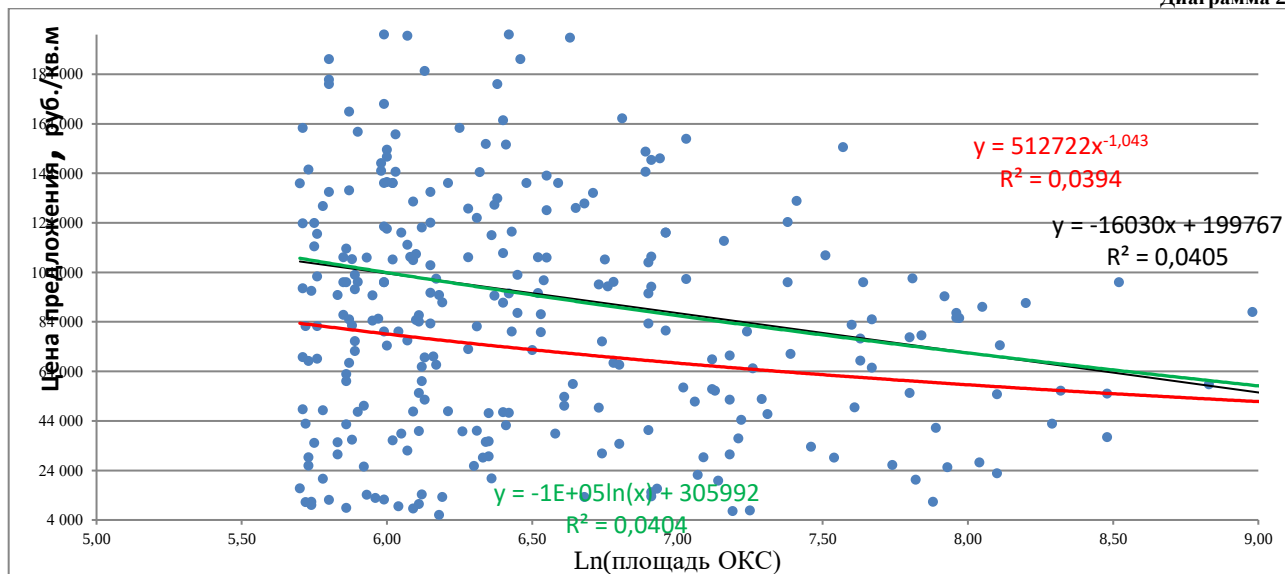


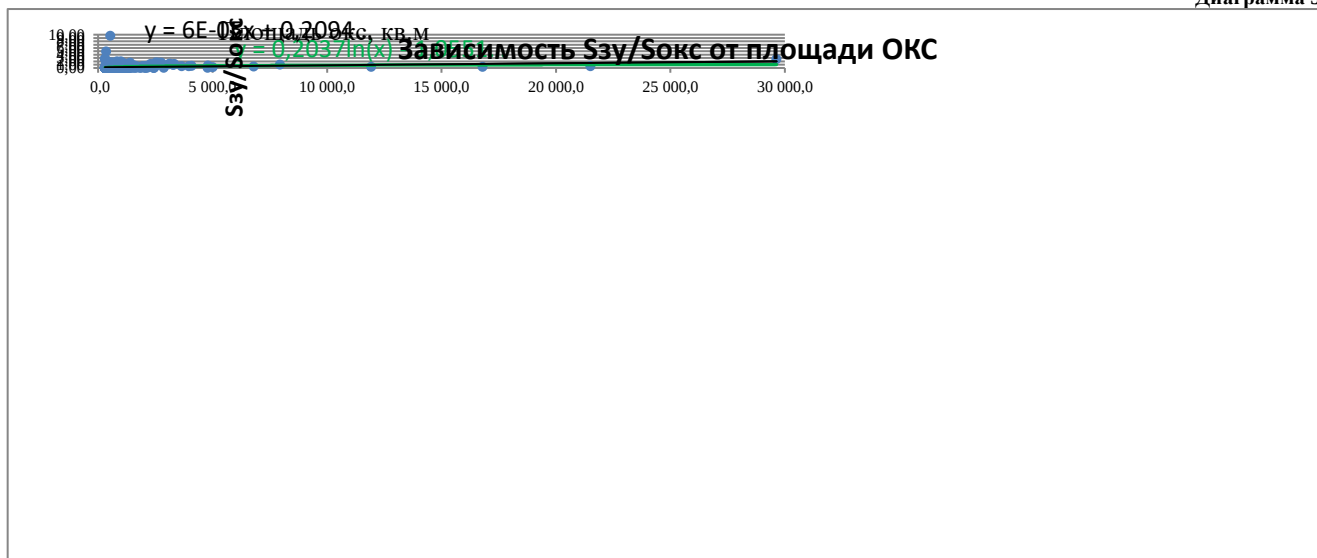
Диаграмма 2



Информация о зависимости отношения  $S_{zy}/S_{окс}$  от площади ОКС приведена на диаграмме и таблице ниже. Как видно из диаграммы, графики по всем функциям являются практически горизонтальными с коэффициентом аппроксимации ( $R^2$ ), близким к нулю. Разброс значений по объектам приведен в таблице 7. То есть какая-либо выраженная зависимость отсутствует, что не подтверждает наличие неких универсальных диапазонов для рынка, приводимых в популярных справочниках.

Таблица 7

| №.№ | Показатель                      | Значение |
|-----|---------------------------------|----------|
| 1   | 2                               | 3        |
| 1   | Минимальное значение            |          |
| 2   | Максимальное значение           |          |
| 3   | Среднее арифметическое значение |          |
| 4   | Медианное значение              |          |
| 5   | Мода                            |          |
| 6   | Среднее взвешенное по площади   |          |



Как видно из таблиц выше, в целом по выборке многие предварительные гипотезы по ценообразующим факторам: площадь, техническое состояние, этаж расположения, капитальность, и т.д.,- подтверждаются на всей выборке объектов. При этом общие представления о ценообразовании по отдельным градациям не подтверждаются или являются неоднозначными. Основной причиной этого является небольшое число объектов (в некоторых градациях – ноль или один) и сильная неопределенность на рынке. Ключевым критерием на узкосегментированном рынке является представление продавца о стоимости его объекта. Зачастую не вполне адекватное. Автор обзора не может формировать рынок. В рамках настоящего обзора он лишь фиксирует ситуацию, сложившуюся на рынке.

Часть объектов из выборки предлагалась на рынке на дату составления последнего «полного» обзора ООО КИТ «Инженеръ» по объектам недвижимости в г.Уфе – август 2024г. В Таблице 12 раздела «Приложения» приведены цены на такие объекты на август 2024г. и индекс изменения цены на дату составления настоящего обзора. Сводная информация по таким объектам приведена в таблице ниже.

Таблица 8. Индекс изменения цен 04.2026/ 08.2024

| №№ | 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 08.2024/03.2026 |                          | X                          | 100,0   |
| 5  | Индекс 03.2026/ 08.2024                    | X                        | X                          | X       |
| 6  | Минимальное значение                       |                          | X                          | X       |
| 7  | Максимальное значение                      |                          | X                          | X       |
| 8  | Среднее арифметическое значение            |                          | X                          | X       |
| 9  | Медианное значение                         |                          | X                          | X       |
| 10 | Мода                                       |                          | X                          | X       |

Как видно из таблицы выше, средний индекс цен на объекты недвижимости по выборке на начало апреля 2026 по сравнению с августом 2024 составил 0,00 при разбросе значений от 0,00 до 0,00. При этом на рынке ни при каких обстоятельствах нет мотивации или аргументов для значительного роста по объектам, экспонирующимся много лет. Такие цены предложения не имеют ни малейшего экономического обоснования и не могут быть реальным ориентиром для рынка. Информация от специалистов агентств недвижимости из Таблицы 11 подтверждает такой вывод.

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

Таблица 9, лет.

| №№ | Дислокация                             | Количество объектов всего, шт. | Среднее по усл. районам | В тч, без выбросов | В тч, выбросы | По правам на ЗУ |     |                        | По площади      |               |                |                 |                   |
|----|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|-----------------|-----|------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------|
|    |                                        |                                |                         |                    |               | ПС              | ПА  | Права не указаны (ПОС) | меньше 500 кв.м | 501-2000 кв.м | 2001-5000 кв.м | 5001-10000 кв.м | больше 10000 кв.м |
| 1  | 2                                      | 3                              | 4                       | 5                  | 6             | 7               | 8   | 9                      | 10              | 11            | 12             | 13              | 14                |
| 1  | Центр                                  |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 2  | Сипайлово                              |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 3  | Черниковка                             |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 4  | Нижегородка                            |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 5  | ДЗИ                                    |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 6  | ЛПЗ                                    |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 7  | Шакша                                  |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 8  | СРПЗ                                   |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 9  | Пригород                               | 0                              | 0,0                     | 0,0                | 0,0           | 0,0             | 0,0 | 0,0                    | 0,0             | 0,0           | 0,0            | 0,0             | 0,0               |
| 10 | Среднее арифметическое по всей выборке |                                |                         |                    |               |                 |     |                        |                 |               |                |                 |                   |
| 11 | Среднее взвешенное по площади          | X                              |                         | X                  | X             | X               | X   | X                      | X               | X             | X              | X               | X                 |
| 12 | Медиана по всей выборке                | X                              |                         | X                  | X             | X               | X   | X                      | X               | X             | X              | X               | X                 |

Таблица 10, лет.

| №№ | Дислокация                             | По типу здания |     |     | По назначению      |                |             |              |                    |
|----|----------------------------------------|----------------|-----|-----|--------------------|----------------|-------------|--------------|--------------------|
|    |                                        | ОС             | ПОС | ЖД  | Универсальное (ПО) | Автосалон (ОТ) | Офисное (О) | Торговое (Т) | Универсальное (ОТ) |
| 1  | 2                                      | 3              | 4   | 5   | 6                  | 7              | 8           | 9            | 10                 |
| 1  | Центр                                  |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 2  | Сипайлово                              |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 3  | Черниковка                             |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 4  | Нижегородка                            |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 5  | ДЗИ                                    |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 6  | ЛПЗ                                    |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 7  | Шакша                                  |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 8  | СРПЗ                                   |                |     |     |                    |                |             |              |                    |
| 9  | Пригород                               | 0,0            | 0,0 | 0,0 | 0,0                | 0,0            | 0,0         | 0,0          | 0,0                |
| 10 | Среднее арифметическое по всей выборке |                |     |     |                    |                |             |              |                    |

## 2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОБЩЕСТВЕННО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

### 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(Y;X;Const;Статистика)»;

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

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

Полученные модели имеют очень хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации  $R^2$ , F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Лишь в четырех моделях значимость одного из факторов незначительно выходит за границы общепринятого диапазона. 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 12 моделей: 5 – для всех объектов в выборке, 7 – только для отдельных зданий. Все коэффициенты и баллы сразу указаны с учетом уточнения «Поиском решения».

### МОДЕЛИ ДЛЯ ВСЕХ ОБЪЕКТОВ

Модель №1 имеет следующий вид:

$Цп = -35027,6 - 10372,6 * Ln(\text{Площадь окс}) + 16909,9 * \text{Красная линия} + 24459,1 * \text{Техсостояние} + 20753,0 * \text{Качество улиц} + 5275,1 * \text{Назначение} + 22195,1 * \text{Этаж}$ .

Модель №2 имеет следующий вид:

$Цп = -150374,8 - 10492,9 * Ln(\text{Площадь окс}) + 14793,1 * \text{Красная линия} + 27131,9 * \text{Техсостояние} + 6569,8 * \text{Назначение} + 22905,0 * \text{Этаж} + 11253,4 * \text{Дислокация} + 48548,6 * \text{Входная группа}$ .

Модель №3 имеет следующий вид:

$Цп = -119281,9 - 12657,2 * Ln(\text{Площадь окс}) + 16151,1 * \text{Красная линия} + 26000,8 * \text{Техсостояние} + 24721,1 * \text{Этаж} + 11395,8 * \text{Дислокация} + 45731,3 * \text{Входная группа}$ .

Модель №4 имеет следующий вид:

$Цп = 0,0 - 16009,4 * Ln(\text{Площадь окс}) + 16513,8 * \text{Красная линия} + 23452,7 * \text{Техсостояние} + 22475,8 * \text{Этаж} + 8927,1 * \text{Дислокация} + 12580,7 * \text{Входная группа}$ .

Модель №5 имеет следующий вид:

$Цп = -236106,9 + 14099,6 * \text{Площадь (500/1000/10000/больше)} + 14797,8 * \text{Красная линия} + 26622,9 * \text{Техсостояние} + 24055,7 * \text{Этаж} + 11107,6 * \text{Дислокация} + 45080,3 * \text{Входная группа}$ .

Описание ценообразующих факторов и их значений для моделей №1-№5:

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

-Удаленность от красной линии - характеристика качества местоположения объекта.

Определяется по 3-х балльной шкале: 0,99; 2,06 и 2,93 балла.

- Ln (Площадь окс): натуральный логарифм площади окс.

- Техсостояние - характеристика технического состояния объекта недвижимости по 5-балльной шкале. Все объекты в неудовлетворительном состоянии, не позволяющем его эксплуатацию без значительных предварительных затрат, - 0,49. Новые объекты в черновой отделке и «старые» объекты, требующие ремонта отделочных покрытий (эксплуатация невозможная) – 1,13 балла. Объекты, часть помещений в которых имеют удовлетворительное или хорошее состояние (следующая градация), часть без ремонта (предыдущая градация) – 1,20 балла. Объекты в хорошем или удовлетворительном состоянии, не требующие предварительных вложений при сохранении текущего использования – 2,00. Объекты в отличном состоянии с полным комплектом современного инженерного обеспечения – 3,24 балла.

- Качество улиц. 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 – 2,70 балла. Все окраинные удаленные улицы и совсем второстепенные проезды в удаленных местах, Вся Северная промзона, все ближние пригороды – 0,98 балл. Дальние пригороды в стороне от жилой застройки- 0,50 балла. Все остальные улицы города – 2,23 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 (1,80 балла).

-Дислокация, баллов. Нахождение объекта в одном из укрупненных (только для этого обзора) условных районов. Пригород (0,50 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженер». СРПЗ (Северная промзона) 0,92 балла: условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженер». Шакша (1,52 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженер». ЛПЗ (Лихачевская промзона) 2,14 балла: условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженер». Черниковка (2,60 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в

любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженеръ». ДЗИ (Дема, Затон, Инорс) 2,93 балла: объединенный условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженеръ». Сипайлово (3,24 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженеръ». Нижегородка (2,23 балла): условный район в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженеръ». Центр (4,43 балла): объединенный условный район (Малый и Большой центр, Зеленая Роща, Новостройка, Комсомольская-Зорге Проспект) в соответствии с картой и описанием в любом стандартном обзоре ООО КИТ «Инженеръ». Карта приведена в Приложениях к стандартным обзорам.

- Этаж - характеристика этажа расположения объекта недвижимости, выраженная в баллах. Стандартные комбинации: подвал – 0,41; цоколь и комбинация подвала с цоколем – 1,46 балла; 1 этаж – 2,73; 2 этаж – 2,56; любые иные комбинации – 1,82 балла.

- Тип здания (ос, пос). Отдельностоящие здания – 1,27 балла. Помещения в нежилых зданиях – 4,53 балла. Нежилые помещения в жилых зданиях – 1,71 балла.

- Входная группа (отдельный вход). Фактор, характеризующий наличие (отсутствие) у объекта собственной отдельной входной группы (ОВГ). Да – 2,50 балла, нет – 2,00 балла. По всем отдельностоящим зданиям фактор по умолчанию равен «Да».

- Площадь (500/1000/10000/больше), баллов. От 300 до 500 кв.м – 3,28 балла; от 500 до 1000 кв.м – 3,18 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,62 балла; более 10000 кв.м – 1,60 балла.

- Назначение - характеристика возможного назначения объекта недвижимости по 5- балльной шкале. В связи с тем, что наименование каждой градации назначения является его характеристикой, дополнительное описание не приводится. Универсальные общественно-торговые объекты с вариантами производственно-складского использования – 0,99 балла; Универсальные общественно-торговые объекты с конструкцией под автосалон – 1,90 балла; Специализированные офисные объекты – 3,04 балла; Специализированные торговые объекты – 2,80 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 2,55 балла.

### МОДЕЛИ ТОЛЬКО ДЛЯ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ ЗДАНИЙ

Модель №6 имеет следующий вид:

$Цп = 0,0 - 9503,5 * Ln(\text{Площадь окс}) + 31406,7 * \text{Техсостояние} + 10214,0 * \text{Дислокация} + 13122,0 * \text{Красная линия} + 9292,3 * \text{Назначение}$ .

Модель №7 имеет следующий вид:

$Цп = 47570,9 - 13427,4 * Ln(\text{Площадь окс}) + 30941,7 * \text{Техсостояние} + 11630,5 * \text{Дислокация} + 12879,7 * \text{Красная линия} + 0,6 * \text{Площадь ЗУ, кв.м}$ .

Модель №8 имеет следующий вид:

$Цп = 29858,0 - 10725,9 * Ln(\text{Площадь окс}) + 31477,7 * \text{Техсостояние} + 11070,9 * \text{Дислокация} + 13212,6 * \text{Красная линия}$ .

Модель №9 имеет следующий вид:

$Цп = 0,0 - 7567,2 * Ln(\text{Площадь окс}) + 32918,2 * \text{Техсостояние} + 11564,0 * \text{Дислокация} + 14070,8 * \text{Красная линия}$ .

Модель №10 имеет следующий вид:

$Цп = -90342,7 + 32010,1 * \text{Техсостояние} + 10879,4 * \text{Дислокация} + 11234,1 * \text{Красная линия} + 12248,8 * \text{Площадь (1000/5000/10000/больше), баллов}$ .

Модель №11 имеет следующий вид:

$Цп = -83016,4 + 32191,6 * \text{Техсостояние} + 10586,7 * \text{Дислокация} + 10990,6 * \text{Красная линия} + 14274,3 * \text{Площадь (500/1000/5000/10000/больше), баллов}$ .

Модель №12 имеет следующий вид:

$Цп = -66690,3 + 34567,5 * \text{Техсостояние} + 12232,3 * \text{Дислокация} + 13829,3 * \text{Площадь (500/1000/5000/10000/больше), баллов}$ .

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

- Цп - цена предложения объекта общественно-торговой недвижимости (только ОСЗ) в г.Уфе, руб./кв.м

- Площадь (500/1000/5000/10000/больше), баллов. От 300 до 500 кв.м – 3,93 балла; от 500 до 1000 кв.м – 3,72 балла; от 1000 до 5000 кв.м – 2,28 балла; от 5000 до 10000 кв.м – 2,24 балла; более 10000 кв.м – 0,93 балла.

- Площадь (1000/5000/10000/больше), баллов. От 300 до 1000 кв.м – 4,84 балла; от 1000 до 5000 кв.м – 3,24 балла; от 5000 до 10000 кв.м - 3,12 балла; более 10000 кв.м – 1,28 балла.

- Удаленность от красной линии: 0,96; 2,29 и 2,66 балла.

- Техсостояние: 0,51; 1,14; 1,21; 1,71; 3,74 балла.

- Дислокация, баллов: Пригород 0,50; СРПЗ 0,90; Шакша 1,50; ЛПЗ 2,43; Нижегородка 2,21; Черниковка 3,06; ДЗИ (Дема, Затон, Инорс) 2,95; Сипайлово 2,82; Центр 4,70.

- Назначение. Универсальные общественно-торговые объекты с вариантами производственно-складского использования – 1,02 балла; Универсальные общественно-торговые объекты с конструкцией под автосалон – 1,85 балла; Специализированные офисные объекты – 2,37 балла; Специализированные торговые объекты – 3,22 балла; Универсальные общественно-торговые объекты – 2,85 балла.

### 3. МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УФЫ<sup>1</sup>

Таблица 11

| №<br>№ | 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                                   |
|        | <b>ОПРОС НА НАЧАЛО ФЕВРАЛЯ 2026г.</b>                                                                                                          |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
| 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                                                                                                                        |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА                                                                                  |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА                                                                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА                                                                                            |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА                                                                                           |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Земельные участки для коммерческого использования                                                                                              |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
| 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                              |                                     |
|        | Административные (офисные) здания -АРЕНДА                                                                                                      |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА                                                                                                     |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Торговые здания-АРЕНДА                                                                                                                         |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Торговые здания-ПРОДАЖА                                                                                                                        |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА                                                                                  |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА                                                                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |

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

| №<br>№ | 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                                   |
| 3      | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА                                |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Земельные участки для коммерческого использования                                   |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | 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                                                             |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
| 4      | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА                       |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА                      |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА                                |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Земельные участки для коммерческого использования                                   |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | 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                                           |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА                                          |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
| 5      | Торговые здания-АРЕНДА                                                              |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Торговые здания-ПРОДАЖА                                                             |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА                       |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА                      |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА                                |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Земельные участки для коммерческого использования                                   |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Общая оценка среднего уровня вакантных площадей в бизнес-центрах и торговых центрах |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | В том числе:                                                                        | X                              | X                                   | X                              | X                                   | X                              | X                                   |
|        | Бизнес-центры                                                                       |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
| 6      | Торговые центры                                                                     |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | Оценка отличия в ЦЕНЕ РЕАЛЬНОЙ СДЕЛКИ (примерно) при условии:                       |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | АРЕНДА помещения в общественно-торговом здании/Аренда всего здания целиком          |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | ПРОДАЖА помещения в общественно-торговом здании/ПРОДАЖА всего здания целиком        |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | АРЕНДА помещения в производственно-складском здании/Аренда всего здания целиком     |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |
|        | ПРОДАЖА помещения в производственно-складском здании/ПРОДАЖА всего здания целиком   |                                |                                     |                                |                                     |                                |                                     |

| №<br>№ | 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                                   |
| 7      | Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям 1,2 этажа /3 этажа и выше /цоколя /подвала (примерно), %                                                                                                                       |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | В том числе:                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Административные (офисные) здания -АРЕНДА                                                                                                                                                                                           |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА                                                                                                                                                                                          |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Торговые здания-АРЕНДА                                                                                                                                                                                                              |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Торговые здания-ПРОДАЖА                                                                                                                                                                                                             |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
| 8      | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА                                                                                                                                                                       |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА                                                                                                                                                                      |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА                                                                                                                                                                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА                                                                                                                                                                                |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям с очень хорошим ремонтом /просто нормальный ремонт /без ремонта (примерно), %                                                                                                  |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | В том числе:                                                                                                                                                                                                                        | X                              | X                                   | X                              | X                                   | X                                                                   |                                     |
|        | Административные (офисные) здания -АРЕНДА                                                                                                                                                                                           |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА                                                                                                                                                                                          |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Торговые здания-АРЕНДА                                                                                                                                                                                                              |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Торговые здания-ПРОДАЖА                                                                                                                                                                                                             |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
| 9      | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА                                                                                                                                                                       |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА                                                                                                                                                                      |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА                                                                                                                                                                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА                                                                                                                                                                                |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %                                                                                                                                 |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | 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 |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | Какова на ваш взгляд минимальная возможная стоимость земельного участка для коммерческого использования (кроме ИЖС) в г.Уфе, округленно руб./кв.м                                                                                   |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
| 11     | Информация об экспертах (аналитиках)                                                                                                                                                                                                |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
| 12     | Ф.И.О.                                                                                                                                                                                                                              |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | место работы                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |
|        | специализация                                                                                                                                                                                                                       | Коммерческая недвижимость      |                                     |                                |                                     | эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли |                                     |
|        | стаж работы в данной области, лет                                                                                                                                                                                                   | 14                             |                                     | 20 лет                         |                                     | 29 лет (с 1997 года)                                                |                                     |
|        | стаж работы в смежных областях, лет                                                                                                                                                                                                 | 20                             |                                     | 30 лет                         |                                     | -                                                                   |                                     |
|        | телефон                                                                                                                                                                                                                             |                                |                                     |                                |                                     |                                                                     |                                     |

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

#### 4. ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ ОБЩЕСТВЕННО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФЕ

1. Рынок объектов общественно-торговой недвижимости в г. Уфе и пригородах, несмотря на достаточно большое число объектов на открытом рынке (295 объектов за 9 месяцев), 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:

- Коррекцией после изменения в предыдущие периоды.

- 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.

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

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

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

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

- 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 2023-2024 г.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 та, которая не заинтересовала покупателей в течение длительного периода времени по более низкой цене.

- Рост по части объектов определяется ценами предложения (офертами), а не реальными сделками. Однако, рост цен предложения не говорит о реальном росте уровня цен на рынке: риэлторы в рамках опроса специалистов рынка дружно говорят об отсутствии предпосылок для роста и об отсутствии снижения (незначительном снижении) уровня цен лишь по наиболее ликвидным объектам.

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

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

5. На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать

обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах и находящихся в частной собственности.

6. Ключевой характеристикой рынка является слово «неопределенность».

7. С учетом всего вышесказанного в начале апреля 2026г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях в указанном сегменте рынка общественно-торговой недвижимости в г.Уфе не представляется возможным.

## 5.ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

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

ОКС-объект капитального строительства в единственном и множественном числе.

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

ЗУ - земельный участок в единственном и множественном числе

ЧЗУ-часть земельного участка

НДС- налог на добавленную стоимость.

ТП - технический паспорт

КП – кадастровый паспорт

ЕЗП-единое землепользование

ВРИ-установленный вид разрешенного использования земельного участка.

ЕГРН-выписка из ЕГРН

ККА-публичная кадастровая карта

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

ПВК - метод последовательного внесения корректировок

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

ПС-право собственности на актив

ПА - право арендовать актив.

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

Капитальность: с -средняя, в- высокая

МЖД-помещение в многоэтажном жилом доме.

ПОС-помещение в нежилом здании.

ОСЗ-отдельностоящее здание.

Техническое состояние: «Неудовл» – объекты, требующие ремонта (реконструкции), без которого эксплуатация невозможна; «Удовл»-желателен ремонт большей части (или всех) конструкций и систем, но эксплуатация возможна (с учетом вида и места использования или исходя из складывающейся практики). «Хорошее»- ремонт части конструкций и систем возможен, но не обязателен, эксплуатация возможна.

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

Этажи: п-подвал, ц-цоколь, м-мансарда.

## 6.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния соответствующего сегмента рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей может быть иная интерпретация этой информации.

2. Мнение автора относительно состояния рынка действительно только на дату составления обзора и только в отношении указанного сегмента. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке, не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не может быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: 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.
7. 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.
8. Настоящий обзор построен в значительной степени на объявлениях о продаже, то есть фактически отражает цены предложения. Цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения (порой - значительно). Использование при оценке цен предложения допускается законодательством в сфере оценочной деятельности.
9. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно 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.
10. Автором обзора является оценщик ООО КИТ «Инженеръ» Ризванов Марат Римович.
11. От автора или владельца полного пакета прав на обзор не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу настоящего обзора, иначе как по официальному вызову суда или иных уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

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

8-917-48-53200

## 7.ПРИЛОЖЕНИЯ

**Таблица 12. Выборка объектов, на которых построен обзор**

[illegible]

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

Краткий анализ рынка общественно-торговой недвижимости г.Уфы (без пригородов) на апрель 2026г.









[illegible]

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

Краткий анализ рынка общественно-торговой недвижимости г.Уфы (без пригородов) на апрель 2026г.

# ОПИСАНИЕ РЕГРЕССИОННЫХ МОДЕЛЕЙ В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL. ВСЕ ОБЪЕКТЫ

Таблица 13. Модель №1

|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>ВЫВОД ИТОГОВ</b>             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| <i>Регрессионная статистика</i> |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R                 | 0,8017       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                       | 0,6427       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат         | 0,6337       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка              | 27 232,4     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения                      | 243          |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| <i>Дисперсионный анализ</i>     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                       | 6            | 3,1488E+11         | 5,248E+10    | 70,77      | 5,3079E-50          |             |              |               |
| Остаток                         | 236          | 1,7502E+11         | 741601668    |            |                     |             |              |               |
| Итого                           | 242          | 4,899E+11          |              |            |                     |             |              |               |
|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение                   | -35 027,6    | 21295,40           | -1,645       | 0,101334   | -76980,9            | 6925,8      | -76980,9     | 6925,8        |
| Ln (Площадь окс)                | -10 372,6    | 2317,23            | -4,476       | 0,000012   | -14937,7            | -5807,5     | -14937,7     | -5807,5       |
| Красная линия, 3 балла          | 16 909,9     | 2981,72            | 5,671        | 0,000000   | 11035,8             | 22784,1     | 11035,8      | 22784,1       |
| Тех.состояние, баллов           | 24 459,1     | 2749,05            | 8,897        | 0,000000   | 19043,2             | 29874,9     | 19043,2      | 29874,9       |
| Качество улиц, 3 балла          | 20 753,0     | 5622,36            | 3,691        | 0,000277   | 9676,6              | 31829,5     | 9676,6       | 31829,5       |
| Назначение, баллов              | 5 275,1      | 2541,16            | 2,076        | 0,038988   | 268,9               | 10281,4     | 268,9        | 10281,4       |
| Этаж, баллов                    | 22 195,1     | 4502,76            | 4,929        | 0,000002   | 13324,4             | 31065,9     | 13324,4      | 31065,9       |

Таблица 14. Модель №2

|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>ВЫВОД ИТОГОВ</b>             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| <i>Регрессионная статистика</i> |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R                 | 0,8458       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                       | 0,7154       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат         | 0,7069       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка              | 24 356,6     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения                      | 243          |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| <i>Дисперсионный анализ</i>     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                       | 7            | 3,5049E+11         | 5,007E+10    | 84,40      | 1,505E-60           |             |              |               |
| Остаток                         | 235          | 1,3941E+11         | 593245614    |            |                     |             |              |               |
| Итого                           | 242          | 4,899E+11          |              |            |                     |             |              |               |
|                                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                 | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение                   | -150 374,8   | 26798,18           | -5,611       | 0,000000   | -203170,2           | -97579,5    | -203170,2    | -97579,5      |
| Ln (Площадь окс)                | -10 492,9    | 2093,21            | -5,013       | 0,000001   | -14616,8            | -6369,1     | -14616,8     | -6369,1       |
| Красная линия, 3 балла          | 14 793,1     | 2646,43            | 5,590        | 0,000000   | 9579,3              | 20006,9     | 9579,3       | 20006,9       |
| Тех.состояние, баллов           | 27 131,9     | 2497,50            | 10,864       | 0,000000   | 22211,6             | 32052,3     | 22211,6      | 32052,3       |
| Назначение, баллов              | 6 569,8      | 2287,94            | 2,872        | 0,004458   | 2062,3              | 11077,3     | 2062,3       | 11077,3       |
| Этаж, баллов                    | 22 905,0     | 3921,67            | 5,841        | 0,000000   | 15178,9             | 30631,1     | 15178,9      | 30631,1       |
| Дислокация, баллов              | 11 253,4     | 1607,68            | 7,000        | 0,000000   | 8086,1              | 14420,7     | 8086,1       | 14420,7       |
| Входная группа, баллов          | 48 548,6     | 8515,24            | 5,701        | 0,000000   | 31772,6             | 65324,6     | 31772,6      | 65324,6       |

Таблица 15. Модель №3

|                          |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|--------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R          | 0,8399       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                | 0,7054       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат  | 0,6980       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка       | 24 727,7     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения               | 243          |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                          | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                | 6            | 3,456E+11          | 5,7599E+10   | 94,20      | 8,2408E-60          |             |              |               |
| Остаток                  | 236          | 1,443E+11          | 611459107    |            |                     |             |              |               |
| Итого                    | 242          | 4,899E+11          |              |            |                     |             |              |               |
|                          | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение            | -119 281,9   | 24886,61           | -4,793       | 0,000003   | -168310,2           | -70253,6    | -168310,2    | -70253,6      |
| Ln (Площадь окс)         | -12 657,2    | 1982,56            | -6,384       | 0,000000   | -16563,0            | -8751,4     | -16563,0     | -8751,4       |
| Красная линия, 3 балла   | 16 151,1     | 2643,50            | 6,110        | 0,000000   | 10943,3             | 21359,0     | 10943,3      | 21359,0       |
| Тех.состояние, баллов    | 26 000,8     | 2503,81            | 10,385       | 0,000000   | 21068,1             | 30933,5     | 21068,1      | 30933,5       |
| Этаж, баллов             | 24 721,1     | 3929,30            | 6,291        | 0,000000   | 16980,1             | 32462,0     | 16980,1      | 32462,0       |
| Дислокация, баллов       | 11 395,8     | 1631,40            | 6,985        | 0,000000   | 8181,9              | 14609,8     | 8181,9       | 14609,8       |
| Входная группа, баллов   | 45 731,3     | 8587,40            | 5,325        | 0,000000   | 28813,6             | 62649,1     | 28813,6      | 62649,1       |

Таблица 16. Модель №4

|                          |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|--------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R          | 0,9593       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                | 0,9202       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат  | 0,9143       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка       | 25 848,6     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения               | 243          |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                          | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                | 6            | 1,8252E+12         | 3,04208E+11  | 455,30     | 1,093E-126          |             |              |               |
| Остаток                  | 237          | 1,5835E+11         | 668149353,8  |            |                     |             |              |               |
| Итого                    | 243          | 1,9836E+12         |              |            |                     |             |              |               |
|                          | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение            | 0,0          | #Н/Д               | #Н/Д         | #Н/Д       | #Н/Д                | #Н/Д        | #Н/Д         | #Н/Д          |
| Ln (Площадь окс)         | -16 009,4    | 1939,19            | -8,256       | 0,000000   | -19829,6            | -12189,1    | -19829,6     | -12189,1      |
| Красная линия, 3 балла   | 16 513,8     | 2762,19            | 5,979        | 0,000000   | 11072,3             | 21955,4     | 11072,3      | 21955,4       |
| Тех.состояние, баллов    | 23 452,7     | 2557,62            | 9,170        | 0,000000   | 18414,1             | 28491,2     | 18414,1      | 28491,2       |
| Этаж, баллов             | 22 475,8     | 4078,12            | 5,511        | 0,000000   | 14441,8             | 30509,8     | 14441,8      | 30509,8       |
| Дислокация, баллов       | 8 927,1      | 1618,12            | 5,517        | 0,000000   | 5739,3              | 12114,8     | 5739,3       | 12114,8       |
| Входная группа, баллов   | 12 580,7     | 5320,54            | 2,365        | 0,018859   | 2099,1              | 23062,3     | 2099,1       | 23062,3       |

Таблица 17. Модель №5

|                                         |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|-----------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ                            |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика                |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R                         | 0,8383       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                               | 0,7028       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат                 | 0,6952       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка                      | 24 838,3     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения                              | 243          |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ                    |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                         | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                               | 6            | 3,443E+11          | 5,7384E+10   | 93,01      | 2,3452E-59          |             |              |               |
| Остаток                                 | 236          | 1,456E+11          | 616941327    |            |                     |             |              |               |
| Итого                                   | 242          | 4,899E+11          |              |            |                     |             |              |               |
|                                         | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| У-пересечение                           | -236 106,9   | 25368,70           | -9,307       | 0,000000   | -286084,9           | -186128,8   | -286084,9    | -186128,8     |
| Красная линия, 3 балла                  | 14 797,8     | 2641,59            | 5,602        | 0,000000   | 9593,7              | 20001,9     | 9593,7       | 20001,9       |
| Тех.состояние, баллов                   | 26 622,9     | 2508,35            | 10,614       | 0,000000   | 21681,3             | 31564,5     | 21681,3      | 31564,5       |
| Этаж, баллов                            | 24 055,7     | 3928,26            | 6,124        | 0,000000   | 16316,7             | 31794,6     | 16316,7      | 31794,6       |
| Дислокация, баллов                      | 11 107,6     | 1645,23            | 6,751        | 0,000000   | 7866,4              | 14348,8     | 7866,4       | 14348,8       |
| Входная группа, баллов                  | 45 080,3     | 8615,31            | 5,233        | 0,000000   | 28107,5             | 62053,0     | 28107,5      | 62053,0       |
| Площадь (500/1000/10000/больше), баллов | 14 099,6     | 2278,29            | 6,189        | 0,000000   | 9611,2              | 18588,0     | 9611,2       | 18588,0       |

## ТОЛЬКО ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ

Таблица 18. Модель №6

|                          |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|--------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R          | 0,9505       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                | 0,9034       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат  | 0,8803       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка       | 28 026,3     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения               | 65           |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                          | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                | 5            | 4,40978E+11        | 88195588071  | 112,28     | 7,9651E-29          |             |              |               |
| Остаток                  | 60           | 47128324409        | 785472073,5  |            |                     |             |              |               |
| Итого                    | 65           | 4,88106E+11        |              |            |                     |             |              |               |
|                          | 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          |
| Ln (Площадь окс)         | -9 503,5     | 2279,54            | -4,169       | 0,000100   | -14063,3            | -4943,8     | -14063,3     | -4943,8       |
| Тех.состояние, баллов    | 31 406,7     | 5030,44            | 6,243        | 0,000000   | 21344,3             | 41469,0     | 21344,3      | 41469,0       |
| Дислокация, баллов       | 10 214,0     | 2915,72            | 3,503        | 0,000875   | 4381,7              | 16046,3     | 4381,7       | 16046,3       |
| Красная линия, 3 балла   | 13 122,0     | 6210,51            | 2,113        | 0,038781   | 699,1               | 25544,9     | 699,1        | 25544,9       |
| Назначение, баллов       | 9 292,3      | 7299,34            | 1,273        | 0,207915   | -5308,5             | 23893,2     | -5308,5      | 23893,2       |

Таблица 19. Модель №7

|                          |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|--------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R          | 0,8225       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                | 0,6766       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат  | 0,6492       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка       | 27 902,2     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения               | 65           |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                          | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                | 5            | 96089435745        | 1,9218E+10   | 24,68      | 2,5234E-13          |             |              |               |
| Остаток                  | 59           | 45933545288        | 778534666    |            |                     |             |              |               |
| Итого                    | 64           | 1,42023E+11        |              |            |                     |             |              |               |
|                          | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение            | 47 570,9     | 31047,71           | 1,532        | 0,130822   | -14555,5            | 109697,2    | -14555,5     | 109697,2      |
| Ln (Площадь окс)         | -13 427,4    | 3933,54            | -3,414       | 0,001165   | -21298,4            | -5556,4     | -21298,4     | -5556,4       |
| Тех.состояние, баллов    | 30 941,7     | 5070,95            | 6,102        | 0,000000   | 20794,7             | 41088,6     | 20794,7      | 41088,6       |
| Дислокация, баллов       | 11 630,5     | 2772,09            | 4,196        | 0,000093   | 6083,6              | 17177,5     | 6083,6       | 17177,5       |
| Красная линия, 3 балла   | 12 879,7     | 6197,10            | 2,078        | 0,042036   | 479,4               | 25280,1     | 479,4        | 25280,1       |
| Площадь ЗУ, кв.м         | 0,6          | 0,42               | 1,440        | 0,155251   | -0,2                | 1,4         | -0,2         | 1,4           |

Таблица 20. Модель №8

|                          |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|--------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R          | 0,8156       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                | 0,6652       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат  | 0,6429       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка       | 28 150,5     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения               | 65           |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                          | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                | 4            | 94475843991        | 2,3619E+10   | 29,80      | 1,1596E-13          |             |              |               |
| Остаток                  | 60           | 47547137042        | 792452284    |            |                     |             |              |               |
| Итого                    | 64           | 1,42023E+11        |              |            |                     |             |              |               |
|                          | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение            | 29 858,0     | 28759,52           | 1,038        | 0,303344   | -27669,6            | 87385,6     | -27669,6     | 87385,6       |
| Ln (Площадь окс)         | -10 725,9    | 3487,86            | -3,075       | 0,003165   | -17702,7            | -3749,2     | -17702,7     | -3749,2       |
| Тех.состояние, баллов    | 31 477,7     | 5102,27            | 6,169        | 0,000000   | 21271,6             | 41683,7     | 21271,6      | 41683,7       |
| Дислокация, баллов       | 11 070,9     | 2769,12            | 3,998        | 0,000178   | 5531,8              | 16609,9     | 5531,8       | 16609,9       |
| Красная линия, 3 балла   | 13 212,6     | 6247,89            | 2,115        | 0,038616   | 715,0               | 25710,2     | 715,0        | 25710,2       |

Таблица 21. Модель №9

|                          |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|--------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R          | 0,9491       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                | 0,9008       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат  | 0,8796       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка       | 28 168,5     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения               | 65           |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                          | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                | 4            | 4,39705E+11        | 1,09926E+11  | 138,54     | 1,3943E-29          |             |              |               |
| Остаток                  | 61           | 48401283454        | 793463663,2  |            |                     |             |              |               |
| Итого                    | 65           | 4,88106E+11        |              |            |                     |             |              |               |
|                          | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение            | 0,0          | #Н/Д               | #Н/Д         | #Н/Д       | #Н/Д                | #Н/Д        | #Н/Д         | #Н/Д          |
| Ln (Площадь окс)         | -7 567,2     | 1706,50            | -4,434       | 0,000039   | -10979,6            | -4154,9     | -10979,6     | -4154,9       |
| Тех.состояние, баллов    | 32 918,2     | 4913,10            | 6,700        | 0,000000   | 23093,9             | 42742,6     | 23093,9      | 42742,6       |
| Дислокация, баллов       | 11 564,0     | 2729,81            | 4,236        | 0,000078   | 6105,4              | 17022,6     | 6105,4       | 17022,6       |
| Красная линия, 3 балла   | 14 070,8     | 6196,92            | 2,271        | 0,026714   | 1679,3              | 26462,3     | 1679,3       | 26462,3       |

Таблица 22. Модель №10

|                                          |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ                             |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Регрессионная статистика                 |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Множественный R                          | 0,8227       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| R-квадрат                                | 0,6768       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Нормированный R-квадрат                  | 0,6553       |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Стандартная ошибка                       | 27 657,5     |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Наблюдения                               | 65           |                    |              |            |                     |             |              |               |
| Дисперсионный анализ                     |              |                    |              |            |                     |             |              |               |
|                                          | <i>df</i>    | <i>SS</i>          | <i>MS</i>    | <i>F</i>   | <i>Значимость F</i> |             |              |               |
| Регрессия                                | 4            | 96126892704        | 2,4032E+10   | 31,42      | 4,0832E-14          |             |              |               |
| Остаток                                  | 60           | 45896088328        | 764934805    |            |                     |             |              |               |
| Итого                                    | 64           | 1,42023E+11        |              |            |                     |             |              |               |
|                                          | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95%          | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение                            | -90 342,7    | 18598,63           | -4,857       | 0,000009   | -127545,5           | -53139,9    | -127545,5    | -53139,9      |
| Тех.состояние, баллов                    | 32 010,1     | 4974,92            | 6,434        | 0,000000   | 22058,8             | 41961,4     | 22058,8      | 41961,4       |
| Дислокация, баллов                       | 10 879,4     | 2722,80            | 3,996        | 0,000179   | 5433,0              | 16325,9     | 5433,0       | 16325,9       |
| Красная линия, 3 балла                   | 11 234,1     | 6051,34            | 1,856        | 0,068298   | -870,3              | 23338,6     | -870,3       | 23338,6       |
| Площадь (1000/5000/10000/больше), баллов | 12 248,8     | 3542,49            | 3,458        | 0,001008   | 5162,8              | 19334,8     | 5162,8       | 19334,8       |

Таблица 23. Модель №11

|                                                     |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|------------|---------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ                                        |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| <i>Регрессионная статистика</i>                     |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Множественный R                                     | 0,8243       |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| R-квадрат                                           | 0,6794       |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Нормированный R-квадрат                             | 0,6580       |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Стандартная ошибка                                  | 27 546,8     |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Наблюдения                                          | 65           |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| <i>Дисперсионный анализ</i>                         |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
|                                                     | <i>df</i>    | <i>SS</i>             | <i>MS</i>         | <i>F</i>   | <i>Значи-<br/>мость F</i> |                |                 |                  |
| Регрессия                                           | 4            | 96493264960           | 2,4123E+10        | 31,79      | 3,2222E-14                |                |                 |                  |
| Остаток                                             | 60           | 45529716072           | 758828601         |            |                           |                |                 |                  |
| Итого                                               | 64           | 1,42023E+11           |                   |            |                           |                |                 |                  |
|                                                     | Коэффициенты | Стандартная<br>ошибка | t-стати-<br>стика | P-Значение | Нижние<br>95%             | Верхние<br>95% | Нижние<br>95,0% | Верхние<br>95,0% |
| Y-пересечение                                       | -83 016,4    | 17063,98              | -4,865            | 0,000009   | -117149,5                 | -48883,4       | -117149,5       | -48883,4         |
| Тех.состояние, баллов                               | 32 191,6     | 4946,78               | 6,508             | 0,000000   | 22296,5                   | 42086,6        | 22296,5         | 42086,6          |
| Дислокация, баллов                                  | 10 586,7     | 2717,59               | 3,896             | 0,000249   | 5150,7                    | 16022,7        | 5150,7          | 16022,7          |
| Красная линия, 3 балла                              | 10 990,6     | 6021,96               | 1,825             | 0,072967   | -1055,1                   | 23036,3        | -1055,1         | 23036,3          |
| Площадь<br>(500/1000/5000/10000/больш<br>е), баллов | 14 274,3     | 4031,82               | 3,540             | 0,000779   | 6209,5                    | 22339,2        | 6209,5          | 22339,2          |

Таблица 24. Модель №12

|                                                     |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|------------|---------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| ВЫВОД ИТОГОВ                                        |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| <i>Регрессионная статистика</i>                     |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Множественный R                                     | 0,8134       |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| R-квадрат                                           | 0,6616       |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Нормированный R-квадрат                             | 0,6450       |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Стандартная ошибка                                  | 28 068,2     |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| Наблюдения                                          | 65           |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
| <i>Дисперсионный анализ</i>                         |              |                       |                   |            |                           |                |                 |                  |
|                                                     | <i>df</i>    | <i>SS</i>             | <i>MS</i>         | <i>F</i>   | <i>Значи-<br/>мость F</i> |                |                 |                  |
| Регрессия                                           | 3            | 93965655842           | 3,1322E+10        | 39,76      | 2,293E-14                 |                |                 |                  |
| Остаток                                             | 61           | 48057325191           | 787825003         |            |                           |                |                 |                  |
| Итого                                               | 64           | 1,42023E+11           |                   |            |                           |                |                 |                  |
|                                                     | Коэффициенты | Стандартная<br>ошибка | t-стати-<br>стика | P-Значение | Нижние<br>95%             | Верхние<br>95% | Нижние<br>95,0% | Верхние<br>95,0% |
| Y-пересечение                                       | -66 690,3    | 14806,35              | -4,504            | 0,000031   | -96297,4                  | -37083,2       | -96297,4        | -37083,2         |
| Тех.состояние, баллов                               | 34 567,5     | 4862,74               | 7,109             | 0,000000   | 24843,9                   | 44291,2        | 24843,9         | 44291,2          |
| Дислокация, баллов                                  | 12 232,3     | 2612,16               | 4,683             | 0,000016   | 7009,0                    | 17455,7        | 7009,0          | 17455,7          |
| Площадь<br>(500/1000/5000/10000/больш<br>е), баллов | 13 829,3     | 4100,61               | 3,373             | 0,001298   | 5629,7                    | 22029,0        | 5629,7          | 22029,0          |