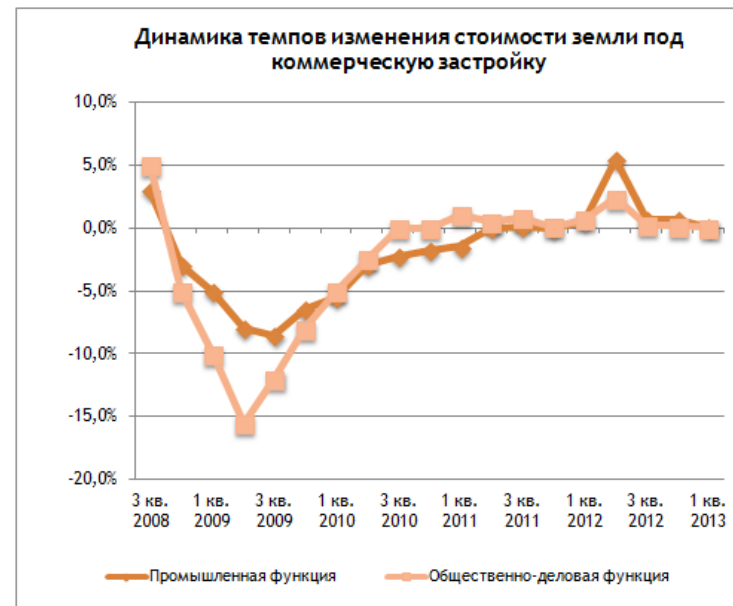
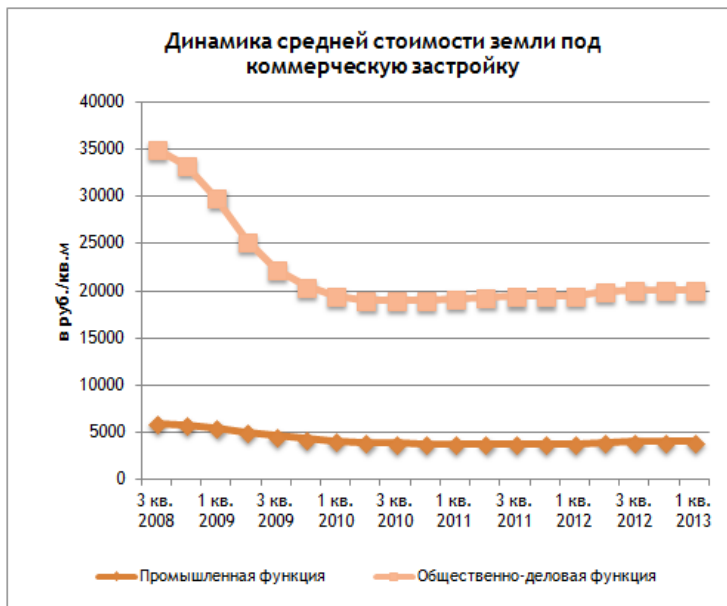


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

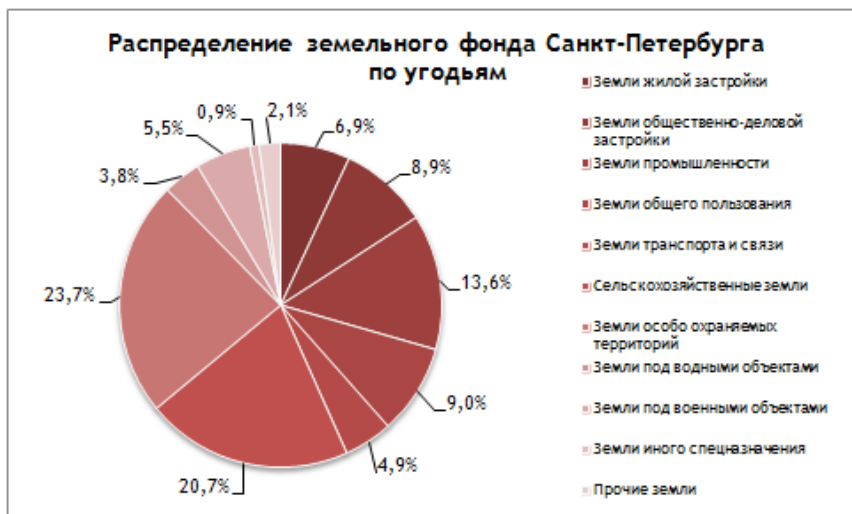
Рынок земли традиционно остаётся наименее развитым и наиболее закрытым сектором рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Наиболее значительные события в этом секторе происходят в области законодательства.

После вступления в силу с 1 января 2013 года Закона «О земельном налоге», устанавливающего новые ставки налога на землю, встал вопрос о произошедшем значительном увеличении налогового бремени для промышленных предприятий. В связи с этим была начата разработка поправок, дающих льготы таким налогоплательщикам. В настоящий момент Законодательное собрание в третьем чтении проголосовало за снижение налоговых ставок для земельных участков промышленного назначения в Санкт-Петербурге до 1,25% от кадастровой стоимости участков. Ставка распространяется по отраслям согласно «Правилам землепользования и застройки». Мера вводится как временная льгота, с 1 января 2014 года ставка вернется на уровень 1,5%.

Также в первом чтении были приняты поправки к Закону «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге». Документ был подготовлен КУГИ и внесен на рассмотрение Законодательное собрание в первоочередном порядке. Вносимые изменения касаются всех принадлежащих городу земель, на которых имеются частные строения, здания, сооружения. Такие участки поделили на две категории: земли, предназначенные для сельхозиспользования и все остальные. Выкупные ставки для сельскохозяйственных земель вырастут в пять раз: с 19,5% до 100% от кадастровой стоимости участка, для всех остальных участков выкупная цена составит 50% кадастровой стоимости. В то же время в настоящий момент ставка выкупа для земель индивидуальных жилых, дачных и садовых домов составляет всего 1,26%.



## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



### Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец первого квартала 2013 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 4 000-4 100 руб./кв.м для промышленной и 20 000-20 100 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
2. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 20-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
3. На торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, формирующих первичный рынок земельных участков, количество выставяемых объектов уменьшается с каждым годом. Это объясняется и тем, что сама величина не участвующих в обороте земельных угодий города уменьшается, и тем, что из существующего предложения уже «выбраны» наиболее привлекательные объекты: большинство предлагаемых на торгах в настоящее время участков выставялись уже неоднократно.
4. Вторичный рынок земель под коммерческую застройку в настоящее время пополняется во многом за счёт территорий, ранее приобретённых девелоперами с целью реализации различных проектов, осуществить которые не удалось.
5. Вторичный рынок земли остаётся закрытым, информация не только о ценовых показателях сделок купли-продажи участков, но даже о самих сделках отсутствует. За первый квартал 2013 года стало известно о четырёх крупных сделках на рынке земли, все они проходят по участкам промышленного назначения. Более того, эксперты отмечают, что впервые число промышленных земельных участков на вторичном рынке стало расти, в основном продаются части территорий новых индустриальных парков.
6. Наиболее востребованными на первичном и вторичном рынке земли остаются участки: для промышленной функции - расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к черте города районах Ленинградской области. Для общественно-деловой функции - расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.
7. Эксперты отмечают некоторое замедление развития рынка земельных участков, превышение предложения над спросом и увеличение сроков экспозиции.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

### Крупные сделки на рынке земли (январь-март 2013)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
1,8 га в индустриальном парке "Марьино"	февраль 2013	ВТБ Капитал Управление Активами	Дизель Энерго	2 500-2 700 руб./кв.м (экспертная оценка)
3,8 га в Горелово	февраль 2013	ЮИТ Лентек	Сименс технологии газовых турбин	
14 га в пос. Янино, развивающаяся промзона для малого и среднего бизнеса; продажа наделов - 1 500 - 1 700 руб./кв.м	февраль 2013		Tellus Group	48 млн. руб.
0,8 га в индустриальном парке "Приневский" (Всеволожский район ЛО)	март 2013		Компания "Юнит" (Tellus Group)	Экспертная оценка - 3500-4000 руб./кв.м

### Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в январе-марте 2013 года

Адрес земельного участка	Площадь участка,	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Превышение, %
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под общественно-деловую функцию										
Санкт-Петербург, Ленинский пр., уч. 1 (северо-восточнее д. 121, лит. А по Ленинскому пр.)	86	Для размещения объектов торговли	Инвестаренда	1 800 000	20 930	13.03.2013	ООО "Диамант Инжиниринг"	7 300 000	84 884	305,56%
Санкт-Петербург, пер. Челиева, уч. 1 (северо-восточнее д. 14, лит. А по пер. Челиева)	2 731	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	Инвестаренда	6 000 000	2 197	27.02.2013	ООО "Кириши-автосервис"	21 900 000	8 019	265,00%
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию										
Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч. 1 (южнее д. 10, корп. 2, лит. В по Карпатской ул.)	11 900	Для размещения складских объектов	Инвестаренда	12 800 000	1 076	27.02.2013	ИП Павловский С.Е.	17 000 000	1 429	32,81%
Санкт-Петербург, Индустриальный пр., уч. 1 (севернее д. 11, лит. А по Лапинскому пр.)	13 532	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	14 500 000	1 072	13.03.2013	Михайлова В.И.	14 500 000	1 072	0,00%