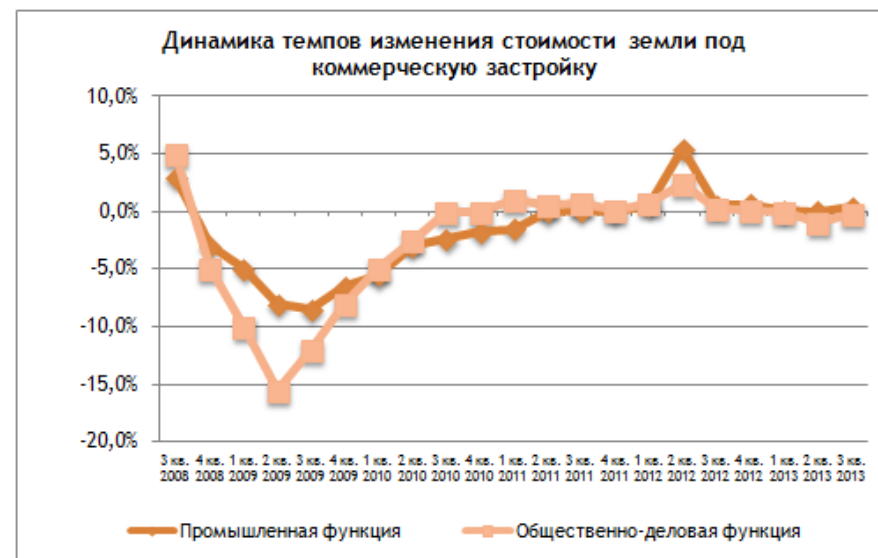
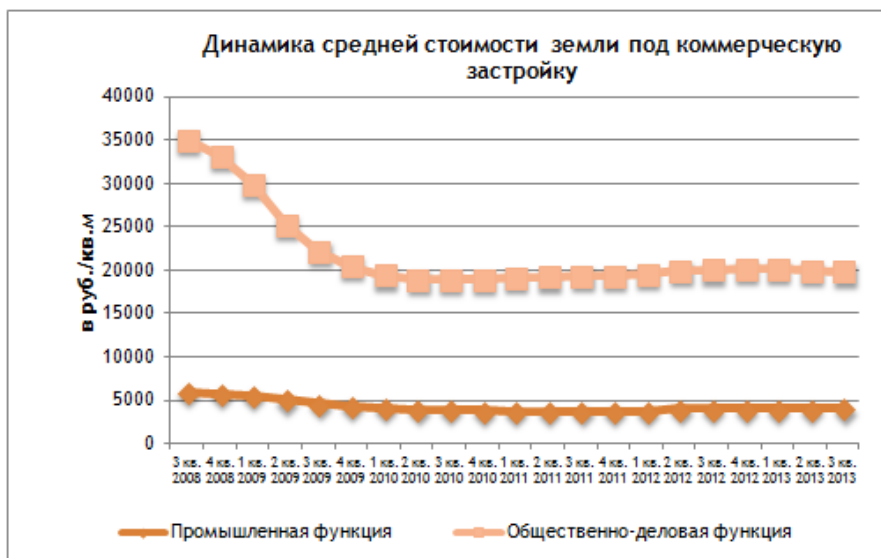


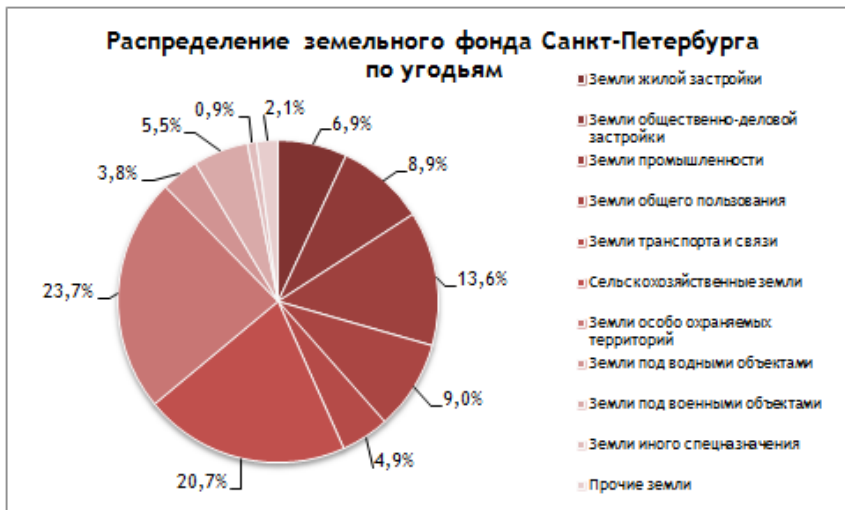
## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

В последнее время в законодательной сфере особое внимание отводится использованию сельскохозяйственных земель, причём предполагаются к принятию противоречащие друг другу нормативные инициативы. Так Правительство РФ подготовило два законопроекта, ужесточающих режим использования сельскохозяйственных земель. Первый устанавливает штрафы за использование участков не по назначению в процентах от кадастровой стоимости (до 10%); второй предусматривает в таких случаях повышенную ставку земельного налога - 1,5%. И в то же время подготавливается законопроект, меняющий систему деления земель на категории и отменяющий саму категорию земель сельскохозяйственного назначения, предполагающий создание иной системы определения возможного использования земельного участка, суть которой пока не разъясняется.

Из законодательных инициатив, способных оказать какое-либо влияние на рынок, также можно назвать предложение Минэкономразвития России с 2018 года запретить любые сделки с земельными участками, границы которых не описаны в кадастре (в настоящий момент 61% земельных участков в стране не описаны должным образом).

Что касается правовых изменений на региональном уровне, то они касаются кадастровой стоимости земельных участков, которая должна быть пересмотрена в 2014 году; по данным КУГИ она не должна вырасти более чем на 10%.





Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Несмотря на то, что большинство инвестиций в землю осуществляется в сфере жилищного строительства, в настоящий момент наблюдается оживление рынка участков под промышленное строительство.
2. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец третьего квартала 2013 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 4 000-4 300 руб./кв.м для промышленной и 19 500-20 500 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
3. 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.
4. На торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, формирующих первичный рынок земельных участков, практически перестали выставляться новые земельные участки. 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 выставлялись уже неоднократно. Самые интересные участки, однако, по-прежнему привлекают покупателей. В третьем квартале состоялись одни торги на промышленный земельный участок (не принимая во внимание аукционы под участком, передающимся под строительство коммуникаций), где превышение конечной цены над стартовой составило 44%, а также две продажи по участкам под общественно-деловую функцию, со значительным превышением конечной цены над стартовой.
5. 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.
6. За третий квартал 2013 года стало известно об одной сделке на вторичном рынке земельных участков, которая состоялась на аукционе РАД в июле: 2 участка под рекреационную функцию, 1,6 га в Зеленогорске и 0,5 га в Выборгском районе Ленинградской области.
7. Участков с высоким потенциалом - инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными 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.

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

### Крупные сделки на рынке земли (июль-сентябрь 2013)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
2 участка: 1,6 га, Зеленогорск, ул. Танкистов, д. 12 (бывшая база отдыха); 0,5 га, Выборгский район ЛО, пос. Ландышевка.	июль 2013	Оборонный концерн "Алмаз-Антей"	Победители аукциона	Аукцион РАД, по итогам - 32,5 млн. и 8,3 млн. рублей, соответственно

### Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в июле-сентябре 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. 3/1 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	2 301	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Инвестаренда	5 500 000	2 390	31.07.2013	ООО "Русинвестком"	21 250 000	9 235	286,36%
Санкт-Петербург, ул. Оптиков, уч. 1 (северо-западнее пересечения с Гаккелевской ул.)	2 222	Для размещения объектов коммерческой деятельности	Инвестаренда	11 000 000	4 950	14.08.2013	ООО "Ииг-31"	20 300 000	9 136	84,55%
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию										
Санкт-Петербург, ул. Осипенко, уч. 1 (юго-восточнее д. 8, лит. А по ул. Осипенко)	92	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	110 000	1 196	03.07.2013	ОАО энергетики и электрификации "Ленэнерго"	120 000	1 304	9,09%
Санкт-Петербург, пр. Энтузиастов, уч. 1 (юго-восточнее д. 33, корп. 2, лит. А по пр. Энтузиастов)	137	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	160 000	1 168	03.07.2013	ОАО энергетики и электрификации "Ленэнерго"	165 000	1 204	3,13%
Санкт-Петербург, пр. Энтузиастов, уч. 1 (юго-восточнее д. 33, корп. 2, лит. А по пр. Энтузиастов)	300	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	350 000	1 167	03.07.2013	ОАО энергетики и электрификации "Ленэнерго"	355 000	1 183	1,43%
Санкт-Петербург, ул. Седова, уч. 1 (восточнее д. 74, лит. А по ул. Седова)	216	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	250 000	1 157	03.07.2013	ОАО энергетики и электрификации "Ленэнерго"	260 000	1 204	4,00%
Санкт-Петербург, ул. Химиков, уч. 1 (юго-западнее д. 18, лит. А по ул. Химиков)	13 101	Для размещения объектов химического производства	Инвестаренда	14 300 000	1 092	14.08.2013	ЗАО "НПО "Тепломаш"	20 600 000	1 572	44,06%
Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., уч. 11 (у дома 37, лит. А)	76	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	100 000	1 316	28.08.2013	ОАО энергетики и электрификации "Ленэнерго"	125 000	1 645	25,00%