



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

Исследование земельного рынка г. Москвы в 2013 году

В рамках данного исследования использовались следующие источники:

- архивная база портала о недвижимости «Realty.ru» (<http://www.realty.ru>);
- еженедельный информационно-рекламный журнал «Недвижимость и Цены»;
- архивная база интернет-сайта о коммерческой недвижимости <http://zdanie.info/>;
- агентство коммерческой недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти» (<http://www.lhr.ru/>);
- база объявлений об аренде и продаже недвижимости ЦИАН (<http://www.cian.ru/>).

Ниже представлены предложения земельных участков, выставленные на продажу на протяжении 2013 года:



Независимая оценочная компания

ОСНОВА



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

№ п/п	Дата публикации	Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м ²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
1	09.01.2013	Смольная ул., вл. 42	Речной вокзал	САО	2 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство имущественного комплекса	Участок свободен от строений	30 373 000	15 187	БД "Риэлто"
2	03.04.2013	Клинская ул., д. 10	Речной вокзал	САО	2 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство 2-х этажного торгового комплекса	Участок свободен от строений	40 000 000	20 000	БД "Риэлто"
3	13.05.2013	Бауманская ул., д. 13	Бауманская	ЦАО	6 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра	2 500,0	150 000 000	25 000	БД "Риэлто"
4	03.06.2013	Челомея Академика ул., вл. 6	Калужская	ЮЗАО	300,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство магазина шаговой доступности	Участок свободен от строений	37 820 900	126 070	БД "Риэлто"
5	03.06.2013	Каширское шоссе, д. 45, с. 1	Кантемировская	ЮАО	7 800,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгово-офисного центра	Участок свободен от строений	787 935 000	101 017	БД "Риэлто"
6	06.08.2013	Проектируемый пр-д, вл. 1	Строгино	СЗАО	13 800,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под стр-во техцентра	Участок свободен от строений	117 769 500	8 534	БД "Риэлто"
7	13.08.2013	Старопетровский пр-д, д. 12	Войковская	САО	1 370,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под строительство административно-производственного здания	Участок свободен от строений	37 261 400	27 198	БД "Риэлто"
8	14.08.2013	Старобитцевская ул., д. 17	Бульвар Дм. Донского	ЮЗАО	10 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под стр-во многофункционального комплекса или автоцентра	Участок свободен от строений	120 000 000	12 000	БД "Риэлто"
9	05.09.2013	Юности ул., д. 11Б	Рязанский проспект	ЮВАО	5 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство административного здания	Участок свободен от строений	45 000 000	9 000	БД "Риэлто"
10	10.09.2013	Строгинский бульв., вл. 33Б	Строгино	СЗАО	5 400,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового комплекса	Участок свободен от строений	82 500 000	15 278	БД "Риэлто"
11	16.09.2013	Сталеваров ул., вл. 26	Новогиреево	ЮВАО	300,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство объекта бытового обслуживания	Участок свободен от строений	10 000 000	33 333	БД "Риэлто"
12	17.09.2013	Клинская ул., д. 10	Речной вокзал	САО	2 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство 2-х этажного торгового комплекса	Участок свободен от строений	60 000 000	30 000	БД "Риэлто"
13	19.09.2013	Новомосковская ул., д. 15А, с. 1	ВДНХ	СВАО	8 900,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство 3-х административных зданий	Участок свободен от строений	143 490 250	16 123	БД "Риэлто"



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

№ п/п	Дата публикации	Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м ²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
14	19.09.2013	Сокольнический Вал ул., д. 1Д	Сокольники	ВАО	9 400,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Проект строительства офисно-гостиничного центра с апартаментами/рестораном/подзем. автостоянкой	Участок свободен от строений	999 000 000	106 277	БД "Риэлто"
15	20.09.2013	Новая Дорога ул., д. 11Б	Электrozаводская	ЦАО	5 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Инвест. проект на строит-во апарт-отеля	Участок свободен от строений	300 000 000	60 000	БД "Риэлто"
16	30.09.2013	Масловка Нижняя ул., д. 2, к. 2	Савеловская	САО	375,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под строительство многофункционального капитального здания	Участок свободен от строений	8 000 000	21 333	БД "Риэлто"
17	10.10.2013	Борисовская ул., д. 13	Семеновская	ВАО	6 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра	2 500,0	220 000 000	36 667	БД "Риэлто"
18	30.10.2013	Сокольнический Вал ул., д. 37/10	Рижская	ВАО	20 500,0	Право пользования на условиях аренды сроком 5 лет (с правом выкупа)	Земли населенных пунктов	Под строительство торгово-складского комплекса	Участок свободен от строений	450 800 000	21 990	БД "Риэлто"
19	12.11.2013	Марьиной Роши 1-й пр-д, д. 17, с. 1	Марьиная роща	СВАО	4 100,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под административное здание/жилой комплекс	Участок свободен от строений	289 800 000	70 683	БД "Риэлто"
20	20.11.2013	Егорьевский пр-д, д. 35, стр. 1	Люблино	ЮВАО	11 453,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под автобазу	2 085,0	147 000 000	12 835	БД "Риэлто"
21	22.11.2013	Гришина ул., д. 16	Кунцевская	ЗАО	5 100,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Проект на строительство многоэтажного дома	Участок свободен от строений	325 000 000	63 725	БД "Риэлто"
22	03.12.2013	Чечерский пр-д, вл. 44	Бульвар Адмирала Ушакова	ЮЗАО	2 200,0	Право пользования на условиях аренды сроком 6 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торговых объектов	Участок свободен от строений	27 000 000	12 273	БД "Риэлто"
23	10.12.2013	Ижорский пр-д, вл. 3	Алтуфьево	САО	2 600,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Строительство бизнес-центра	Участок свободен от строений	44 145 000	16 979	БД "Риэлто"
24	Декабрь 2013 год	г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 39	Полежаевская	СЗАО	14 200,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений по ремонту и техническому обслуживанию автомашин	8 зданий общей площадью 4 458 м ²	600 000 000	42 254	Журнал "Недвижимость и Цены", №52-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.
25	Декабрь 2013 год	г. Москва, Куркино, Проектируемый проезд	Речной вокзал	СЗАО	3 500,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство многофункционального комплекса	Не застроен	25 000 000	7 143	Журнал "Недвижимость и Цены", №52-1



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

№ п/п	Дата публикации	Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м ²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
26	Декабрь 2013 год	г. Москва, Каширское шоссе	Каширская	ЮАО	17 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство многофункционального комплекса	На участке объект незавершенного строительства общей площадью 15 000 м ²	575 000 000	33 824	(561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г. Журнал "Недвижимость и Цены", №51 (560), 16.12.2013 - 22.12.2013 г.
27	Декабрь 2013 год	г. Москва, ул. Рябиновая	Кунцевская	ЗАО	1 700,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под автосервис, производство склад	ОСЗ - 70 м ² , ангар - 500 м ²	39 000 000	22 941	Журнал "Недвижимость и Цены", №50 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.
28	Декабрь 2013 год	г. Москва, Алтуфьевское ш., вл. 41	Отрадное	САО	6 900,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под автосервис, склады	Не застроен	71 000 000	10 290	Журнал "Недвижимость и Цены", №50 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.
29	Ноябрь 2013 год	г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 27, корп. 2	Университет	ЮЗАО	100,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство магазина розничной торговли	Не застроен	10 500 000	105 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №47 (556), 18.-24.11.2013 г.
30	Октябрь 2013 год	г. Москва, пр. Автомобильный, д. 7	Волгоградский проспект	ЮВАО	2 600,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	На участке 2 здания (бывшая прачечная фабрика) 1 241 и 338 м ²	75 000 000	28 846	Журнал "Недвижимость и Цены", №44 (553), 28.10.-03.11.2013 г.
31	Август 2013 год	г. Москва, ул. Горчакова	Улица Горчакова	ЮЗАО	2 200,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра площадью 1 500 м ²	Не застроен	65 000 000	29 545	Журнал "Недвижимость и Цены", №34 (543), 19.-25.08.2013 г.
32	Август 2013 год	г. Москва, Ижорский проезд	Алтуфьево	САО	4 700,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Под производственно-коммерческий центр	Не застроен	29 000 000	6 170	Журнал "Недвижимость и Цены", №32



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электроводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

№ п/п	Дата публикации	Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м ²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
33	Июнь 2013 год	г. Москва, ул. Горчакова, вл. 9	Улица Горчакова	ЮЗАО	550,0	Право пользования на условиях аренды сроком 49 лет	Земли населенных пунктов	Торгово-бытовое назначение	Не застроен	22 000 000	40 000	(541), 05.-11.08.2013 г. Журнал "Недвижимость и Цены", №25 (534), 17.-23.06.2013 г.
34	Июнь 2013 год	г. Москва, ш. Энтузиастов	Авиамоторная	ЮВАО	87 000,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	Общая площадь строений на участке 67 000 м ²	2 720 000 000	31 264	Журнал "Недвижимость и Цены", №24 (533), 10.-16.06.2013 г.
35	Июнь 2013 год	г. Москва, ул. Большая Филевская	Пионерская	ЗАО	12 700,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Эксплуатация существующих строений (был расположен автопарк)	На участке строения, требующие капитального ремонта, реконструкции, либо сноса общей площадью 728 м ² , используемые в настоящее время под гаражи, склад	470 000 000	37 008	Журнал "Недвижимость и Цены", №24 (533), 10.-16.06.2013 г.
36	Апрель 2014 год	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 24А	Царицыно	ЮАО	13 542,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Эксплуатации складской базы для хранения печатной продукции и сырья	Ангара общей площадью 3 700 м ² (под снос)	96 000 000	7 089	Журнал "Недвижимость и Цены", №15 (524), 08.-14.04.2013 г.
37	Февраль 2013 год	г. Москва, пер. 1-й Котляковский, вл. 3	Каширская	ЮАО	12 000,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Проектирования, строительства и последующей эксплуатации складской базы и магазина	Не застроен	55 000 000	4 583	Журнал "Недвижимость и Цены", №9 (518), 25.02.-03.03.2013 г.
38	Январь 2013 год	г. Москва, ул. Мосфильмовская	Киевская	ЗАО	4 400,0	Право пользования на условиях аренды сроком 25 лет	Земли населенных пунктов	Под административное здание	На участке 2-х этажное здание площадью 1 100 м ²	170 000 000	38 636	Журнал "Недвижимость и Цены", №5 (514), 28.01.-03.02.2013 г.



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

№ п/п	Дата публикации	Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м ²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
39	06.03.2013 г.	г. Москва, ул. Казакова, д. 7	Курская	ЦАО	9 300,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под строительство офисно-гостиничного комплекса с апартаментами	Площадь 5 строений на участке 5 141,0 м ²	1 143 054 500	122 909	http://www.lhr.ru/realestatemanager/zemelnye-uchastki-podstroitelstvo-administrativnogozdaniya/-bts/zemelnyy-uchastok-094ga-podstroitelstvo-ofisnogostinichnogokompleksaryadom-smetro.html , тел.: (495) 945-49-67, (985) 762-23-20
40	Декабрь 2013 г.	г. Москва, ул. Вавилова, д. 57а, стр.11	Академическая	ЮЗАО	3 500,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под многоэтажное жилое строительство	2 здания общей площадью 865 м ²	261 269 600	74 648	http://zдание.info/3586/3588/object/4304 , тел.: (916) 990-08-10
41	07.03.2013 г.	г. Москва, ул. Краснопрудная	Красносельская	ЦАО	4 000,0	Право пользования на условиях аренды, сроком на 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра с гаражстоянкой	Участок свободен от строений	326 587 000	81 647	http://www.lhr.ru/realestatemanager/zemelnye-uchastki-podstroitelstvo-magazin/-tts/-restoran/zemelnyy-uchastok-podstroitelstvo-tts-20-000-kv.m.-ryadom-sm.krasnoselskaya.html , тел.: (495) 945-49-



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

№ п/п	Дата публикации	Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м ²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
42	07.03.2013 г.	г. Москва, ул. Новослободская, вл. 62, корп. А	Савеловская	ЦАО	3 500,0	Право пользования на условиях аренды, сроком на 25 лет	Земли населенных пунктов	Под многоэтажное жилое строительство	Участок свободен от строений	100 000 000	28 571	http://www.lhr.ru/realestatemanager/zemelnye-uchastki-podstroitelstvo/zhile-/gostinitsa/zemelnyy-uchastok-035-ga-podstroitelstvo-zhilogo-doma-m.-novoslobodskaya.html , тел.: (495) 945-49-67, (985) 762-23-20
43	06.03.2013 г.	г. Москва, ул. Госпитальная, вл. 8	Бауманская	ЦАО	2 000,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под строительство административного здания	Участок свободен от строений	179 622 850	89 811	http://www.lhr.ru/realestatemanager/zemelnye-uchastki-podstroitelstvo/administrativnogo-zdaniya-/bts/zemelnyy-uchastok-podstroitelstvo-zdaniya-m.baumanskaya.html , тел.: (495) 945-49-67, (495) 979-97-30
44	Декабрь 2013 г.	г. Москва, Ленинский проспект, д. 53	Академическая	ЮЗАО	3 500,0	Право пользования на условиях аренды, сроком на 49 лет	Земли населенных пунктов	Под административно-учебный корпус и офисный центр с подземной парковкой	Участок свободен от строений	150 000 000	42 857	http://www.cian.ru/sale/suburban/2078193#content , тел.:



Независимая оценочная компания

ОСНОВА

ООО «Независимая оценочная компания «Основа»
107023, г. Москва, ул. Электрозаводская, д. 14, стр. 4
ОГРН 1157746704972
ИНН/КПП 7718264980/771801001

Тел.: +7(963)618-82-18
E-mail: info@nokosnova.ru

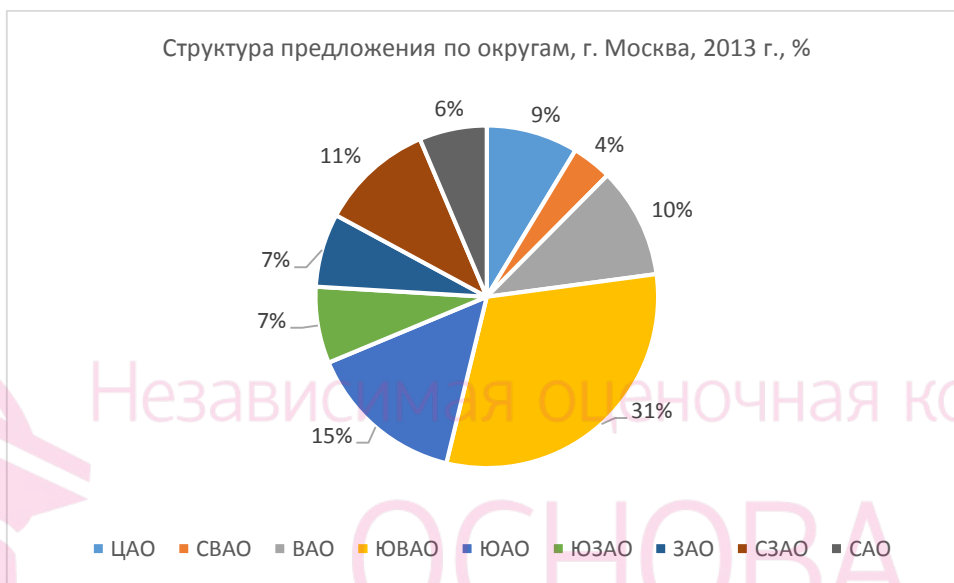
№ п/п	Дата публикации	Местоположение	Станция метрополитена	Округ	Общая площадь, м ²	Передаваемые права	Категория земли	Разрешенное использование	Наличие строений на участке	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
45	Декабрь 2013 г.	г. Москва, Даниловская набережная, д. 8	Тульская	ЮАО	1 000,0	Право пользования на условиях аренды, сроком на 49 лет	Земли населенных пунктов	Под строительство офисно-делового центра	Одноэтажное кирпично-бетонное здание площадью 730 м ² , в хорошем состоянии	90 000 000	90 000	+7 917 501-73-73 http://www.cian.ru/sale/suburban/1591896#content , тел.: +7 495 968-86-82
46	Декабрь 2013 г.	г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, д. 2а, стр. 1	Академическая	ЮЗАО	2 500,0	Собственность	Земли населенных пунктов	Под строительство торгового центра	Участок свободен от строений	130 000 000	52 000	http://www.cian.ru/sale/suburban/2095562#content , тел.: +7 903 755-79-75



Наибольшее количество предложений зафиксировано в ЮЗАО (в т. ч. территория за МКАД) и САО – 9 и 8 предложений по продаже земельных участков, соответственно. Наименьшее количество предложений – в СВАО и ВАО – 2 и 3, соответственно.

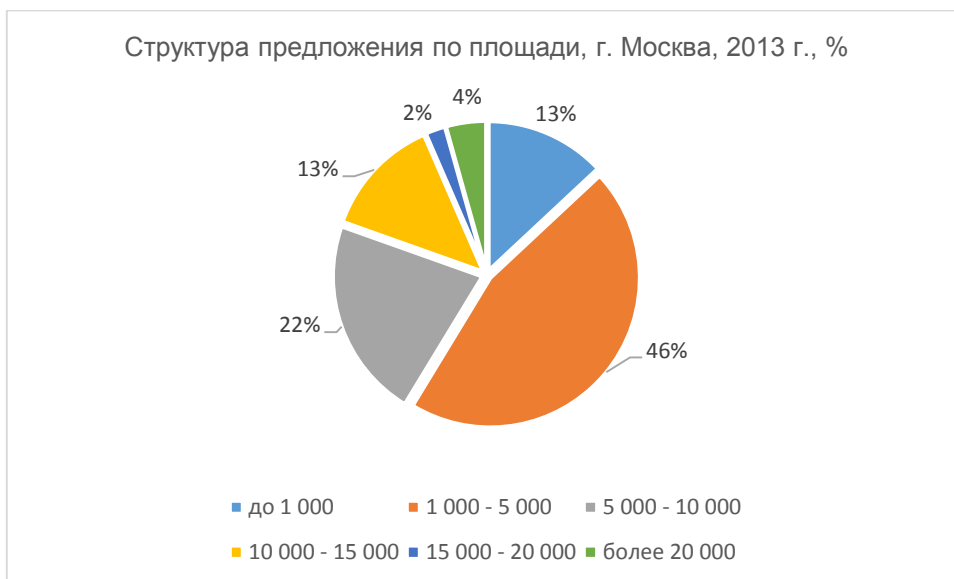
Наибольшая предлагаемая на продажу площадь земельных участков зафиксирована в ЮВАО – 106 353,0 м² (31% от общей площади всех земельных участков, выставленных на продажу в 2013 году) за счет крупных промышленных территорий.

Структура предложения земельных участков по административному округу представлена на диаграмме ниже.



Наибольшее количество предложений земельных участков в 2013 году зафиксировано в диапазоне площади от 1 000 до 5 000 м² – 46% всех предложений, следующий диапазон площади от 5 000 до 10 000 м² – 22%, соответственно.

Далее следуют небольшие земельные участки (до 1 000 м²) и участки площадью от 10 000 до 15 000 м² – по 13% от общего количества предложений. Меньше всего в 2013 г. на рынке было представлено земельных участков площадью от 15 000 м² (3 земельных участка) – 6%.





Большая часть предлагаемых земельных участков свободны от строений – около 70%. 30% земельных участков представляют собой участки с постройками под снос или ремонт.

Часть земельных участков предлагается с инвестиционным проектом на строительство с разной степенью проработки. Наличие инвестиционного проекта, как правило, увеличивает стоимость земельного участка на 20-30% (см. ниже).

Местоположение	Станция метрополитена	Общая площадь, м ²	Разрешенное использование	Наличие проекта	Цена предложения, руб./м ²	Размер надбавки за наличие инвестиционного проекта, %
г. Москва, Челомея Академика ул., вл. 6	Калужская	300,0	Под строительство магазина шаговой доступности	+	126 070	20,07
г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 27, корп. 2	Университет	100,0	Под строительство магазина розничной торговли	-	105 000	
г. Москва, Сокольнический Вал ул., д. 1Д	Сокольники	9 400,0	Проект строительства офисно-гостиничного центра с апартаментами /рестораном/ подзем. автостоянкой	+	106 277	30,17
г. Москва, ул. Краснопрудная	Красносельская	4 000,0	Под строительство торгового центра с гараж-стоянкой	-	81 647	

Далее, в рамках настоящего исследования земельные участки были разделены на два типа (назначение/разрешенного использования): земельные участки под коммерческое строительство (административное, торговое, гостиничное и пр.) и земельные участки под промышленное строительство (производственное, складское, гаражное и пр.).

Земельные участки под коммерческое строительство составляли 74% земельного рынка г. Москвы в 2013 году.

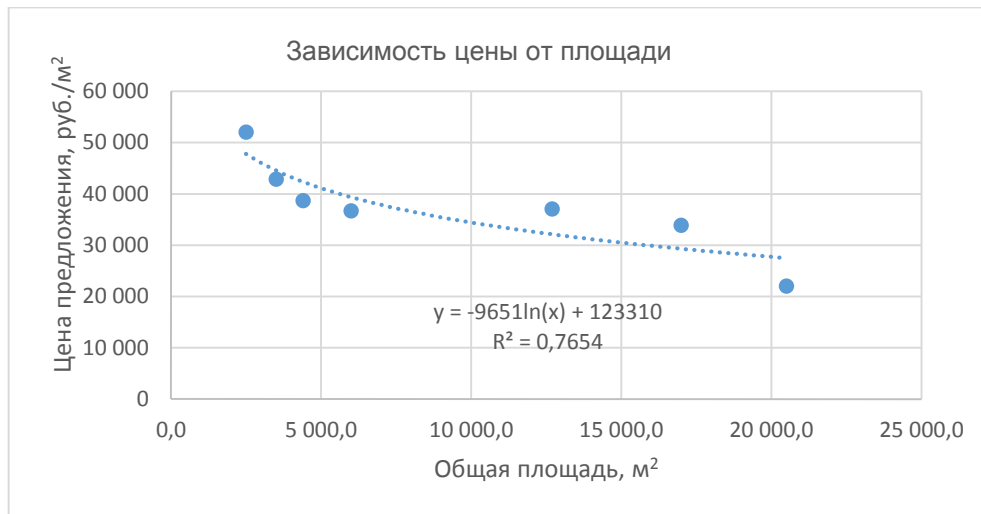
Тип земельного участка	Минимальная цена предложения, руб./м ²	Максимальная цена предложения, руб./м ²	Средняя цена предложения, руб./м ²
Земельные участки под промышленную застройку	4 583	42 254	16 162
Земельные участки под коммерческую застройку	9 000	126 070	49 841
Соотношение стоимости земельных участков под промышленную застройку и земельных участков под коммерческую застройку, %			-68%

Наиболее дорогие предложения по продаже земельных участков (более 100 000 руб./м²) зафиксированы в ЦАО, ЮЗАО, ВАО и ЮАО.

Большая часть предложений составляют земельные участки в долгосрочной аренде сроком на 25 или 49 лет. Стоимость земельных участков в собственности выше, как показывает исследование, на 40% (см. ниже).

Тип земельного участка	Земельные участки под промышленную застройку, руб./м ²	Земельные участки под коммерческую застройку, руб./м ²
Право пользования на условиях долгосрочной аренды (25, 49 лет)	14 239	45 215
Собственность	20 009	66 559
Соотношение земельных участков в аренде и в собственности, %	-29%	-32%

Далее, на основании части предложений земельных участков под коммерческое строительство была построена зависимость стоимости 1 м² от площади (см. ниже). Стоит отметить, что данная зависимость носит приблизительный характер, так как земельные участки, участвующие в ее построении расположены в различных административных округах и предполагают передачу различного состава имущественных прав. В связи с ограниченностью земельного рынка г. Москвы 2013 г., построение более точной зависимости цены от площади участка не представляется возможным.



Срок экспозиции земельных участков на рынке может достигать от 1 до 10 месяцев. Для расчета среднего срока экспозиции были проанализированы предложения еженедельного информационно-рекламного журнала «Недвижимость и Цены» за 2013 год, исходя из повторяемости предложений на протяжении года.

Местоположение	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Источник информации		Период экспозиции	Срок экспозиции, месяцев
г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 39, ст.м. Поллежаевская (100 м)	14 200,0	600 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №952-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-декабрь	10
г. Москва, Куркино, Проектируемый проезд (ст.м. Речной вокзал)	3 500,0	25 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №952-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-декабрь	10
г. Москва, поселение Московский, вблизи дер. Говорово, ст.м. Юго-Западная	11 700,0	85 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №952-1 (561-562), 23.12.2013 - 12.01.2014 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №35 (544), 26.08.-01.09.2013 г.	август-декабрь	5
г. Москва, Каширское шоссе, ст.м. Каширская	17 000,0	575 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №951 (560), 16.12.2013 - 22.12.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №44 (553), 28.10.-03.11.2013 г.	октябрь-декабрь	3
г. Москва, ул. Рябиновая, ст.м. Кунцевская	1 700,0	39 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №950 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-декабрь	10
г. Москва, Алтуфьевское ш., вл. 41, ст.м. Отрадное	6 900,0	71 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №950 (559), 09.12.2013 - 15.12.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №49 (558), 02.-08.12.2013 г.	декабрь	1
г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 27, корп. 2, ст.м. Университет	100,0	10 500 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №47 (556), 18.-24.11.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №17 (526), 22.-28.04.2013 г.	апрель-ноябрь	8
г. Москва, пр. Автомобильный, д. 7, ст.м. Волгоградский проспект	2 600,0	75 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №44 (553),	Журнал "Недвижимость и Цены", №39	сентябрь-октябрь	2



Местоположение	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Источник информации		Период экспозиции	Срок экспозиции, месяцев
			28.10.-03.11.2013 г.	(548), 23.-29.09.2013 г.		
г. Москва, ул. Горчакова, ст.м. Улица Горчакова	2 200,0	65 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №34 (543), 19.-25.08.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №25 (534), 17.-23.06.2013 г.	июнь-август	3
г. Москва, Ижорский проезд, ст.м. Алтуфьево	4 700,0	29 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №32 (541), 05.-11.08.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №17 (526), 22.-28.04.2013 г.	апрель-август	5
г. Москва, ул. Горчакова, вл. 9, ст.м. Улица Горчакова	550,0	22 000 000	Журнал "Недвижимость и Цены", №25 (534), 17.-23.06.2013 г.	Журнал "Недвижимость и Цены", №13 (522), 25.-31.03.2013 г.	март-июнь	4
Средний срок экспозиции, месяцев						6

Выводы:

- Наибольшее количество предложений зафиксировано в ЮЗАО и САО. Наибольшая предлагаемая на продажу площадь земельных участков зафиксирована в ЮВАО за счет крупных промышленных территорий.
- Наибольшее количество предложений земельных участков в 2013 году зафиксировано в диапазоне площади от 1 000 до 5 000 м² – 46% всех предложений.
- Средняя цена предложения земельных участков под промышленную застройку – 16 162 руб./м², земельных участков под коммерческую застройку - 49 841 руб./м².
- Большая часть предложений составляют земельные участки в долгосрочной аренде сроком на 25 или 49 лет. Стоимость земельных участков в собственности выше, как показывает исследование, на 40%.
- Срок экспозиции земельных участков на рынке может достигать от 1 до 10 месяцев, средний срок экспозиции составляет 6 месяцев.