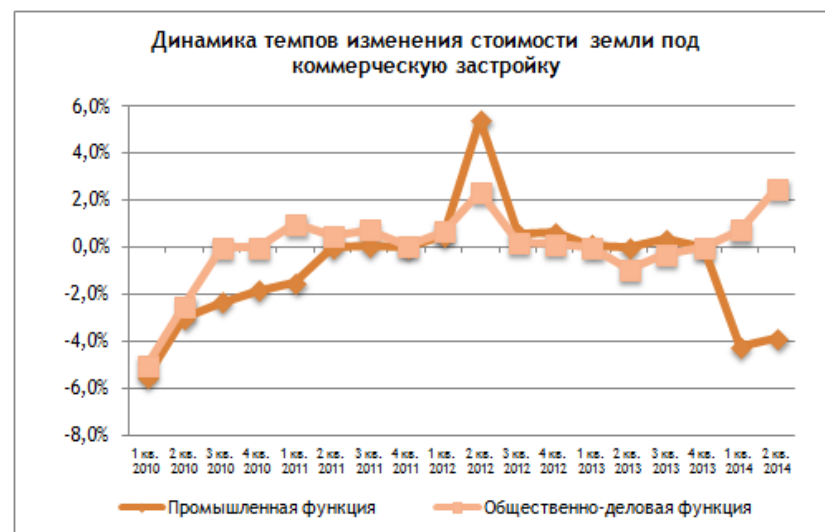
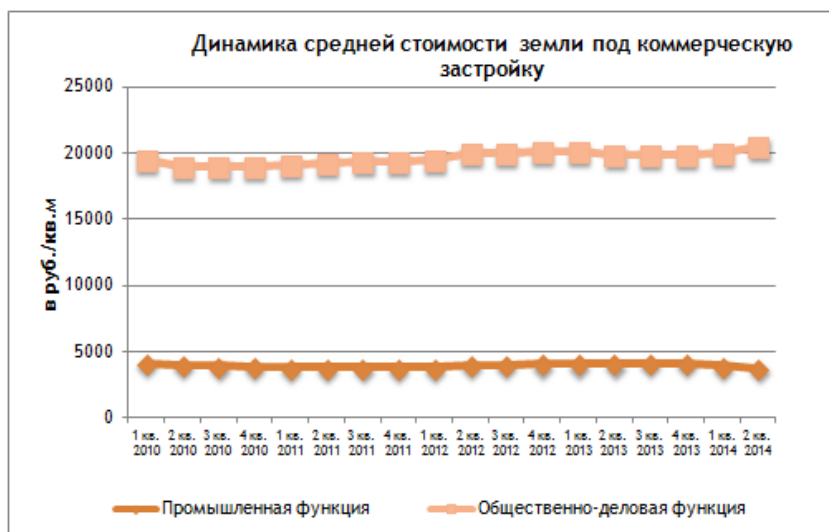


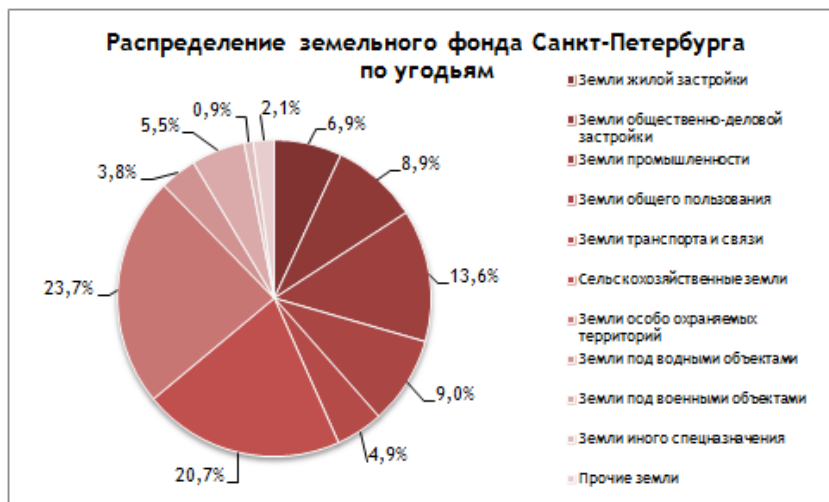
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Во втором квартале текущего года был принят большой пакет поправок в Земельный кодекс и другие законодательные акты. В первую очередь поправки касаются порядка предоставления участков, находящихся в государственной собственности, в том числе относительно предоставления земли без проведения торгов для таких проектов как строительство детских садов, больниц и других социальных объектов.

Также был принят к рассмотрению законопроект, позволяющий применять уточнённую кадастровую стоимость уже в текущем налоговом периоде, а не со следующего, как было ранее. Кроме того, проектом устанавливаются ограничения на частоту переоценки: для Санкт-Петербурга переоценку можно будет проводить не чаще, чем раз в два года.

Главной тенденцией рынка остаётся падение интереса к промышленным землям. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земельных участков, спрос на них уменьшается всё больше. На первичном рынке, на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга более половины предложений остаётся невостребованными. На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в основном на окраинах или за городской чертой. В центре города, в районах старой застройки промышленные земельные участки чаще всего приобретаются в том случае, если их можно перепрофилировать под деловую или жилую функцию. Реновация промышленных земель под производственные высокотехнологические кластеры инвесторам невыгодна, несмотря на уже проявившую себя потребность потенциальных арендаторов в таких помещениях.





Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Большинство инвестиций в землю осуществляется в сфере жилищного строительства, а также в сфере торговой недвижимости. Интерес к промышленным землям в городской черте начал падать.
2. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец второго квартала 2014 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 3 700-3 800 руб./кв.м для промышленной и 20 000-21 000 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; 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. Во втором квартале этого года состоялись двое торгов, одни по земельному участку под общественно-деловую функцию, вторые - по промышленному участку. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона по обоим было значительным.
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. Во втором квартале состоялась сделка с участком 1,25 га в индустриальном парке «Уткина заводь»; по оценкам экспертов величина сделки составила до 3 000 руб./кв.м участка.
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 ВТОРОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Крупные сделки на рынке земли (апрель-июнь 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Индустриальный парк "Уткина заводь", участок 1,25 га	июнь	"Уткина заводь"	"Маркиза.ру"	экспертная оценка - до 3000 руб./кв.м

Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в апреле-июне 2014

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, Октябрьская наб., уч. 1 (западнее д. 12а, лит. А, по Октябрьской наб.)	4 188	Для размещения объектов коммерческой деятельности	Инвестаренда	15 000 000	3 582	21.05.2014	ООО "Синергия"	26 200 000	6 256	74,67%
Санкт-Петербург, Южное шос., уч. 1 (юго-западнее д. 39, корп. 5, лит. А по Южному шос.)	5 379	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения	Инвестаренда	25 000 000	4 648	18.06.2014				
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию										
Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 11 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова)	5 540	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	13 000 000	2 347	21.05.2014	ООО "Вега"	37 000 000	6 679	184,62%
Санкт-Петербург, Туристская ул., уч. 8 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	2 499	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	6 700 000	2 681	18.06.2014				
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, уч. 1 (юго-восточнее д. 10, лит. А по Грузовому проезду)	8 521	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	9 900 000	1 162	16.07.2014				