

Санкт-Петербург
Синопская набережная
д. 56-58, лит.8



Продажа имущественного комплекса
на набережной в центре Санкт-Петербурга



Общая информация



Тип лота

Продажа
имущественного
комплекса

Площадь лота

3,6 га – земля
33 218 м² – здания

Категория

Земли населенных
пунктов

**Дата проведения
торгов**

4 квартал 2020

Стоимость лота

- Стоимость лота будет определена перед началом торгов
- Кадастровая стоимость **631,2 млн руб.**

Вид разрешенного использования

Для размещения промышленных объектов

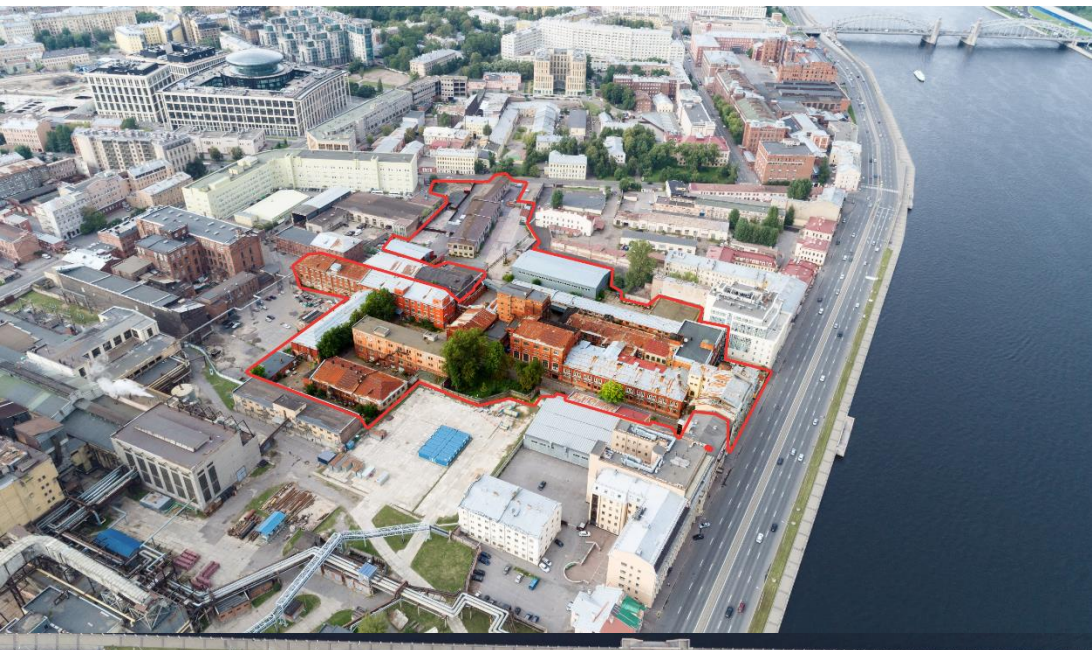
Местонахождение лота

- Центр Санкт-Петербурга, рядом с правительством Санкт-Петербурга
- Находится на Синопской набережной
- Квартал исторической застройки

Предлагаемое использование

- Строительство жилых зданий бизнес-класса до 9 этажей (Потребуется смена ВРИ)

Состав лота



Земельный участок

Площадь объекта

3,6 га

Комментарий

- Участок находится на Синопской набережной
- Участок примыкает к улице Моисенко

Здания

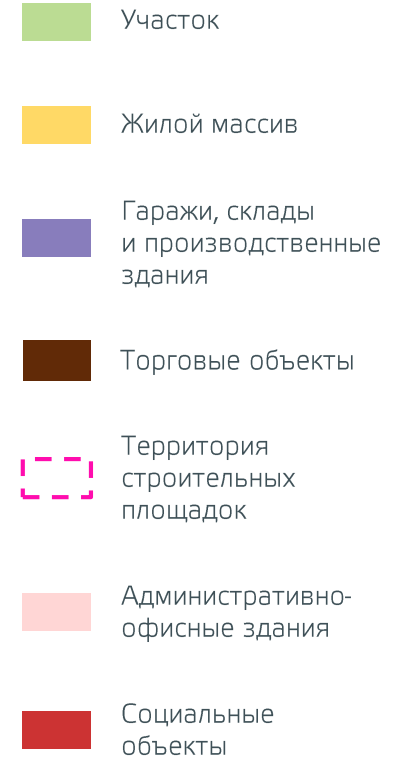
Площадь объектов

33 218 м²

Комментарий

- Здания составляют комплекс бывшего ликеро-водочного завода «Ленинградский»

Окружение объекта



Локация объекта

- Рядом с объектом находится **газовая ТЭЦ и фабрики по производству тканей и кожи**
- В районе объекта есть **большое число сложившихся жилых массивов** (район Пески) и **ЖК бизнес-класса и комфорт-класса**
- Вокруг участка нет высотных зданий, открывается вид на **реку Нева, БЦ «Eightedges», Смольный собор**
- В 12 минутах ходьбы (1,1 км) от участка расположен **сад «Смольный»**, а в 13 минутах ходьбы (1,2 км) – **Таврический сад**
- Рядом с участком находятся **Александро-Невская Лавра (1,8 км), Правительство Санкт-Петербурга (1,3 км)**

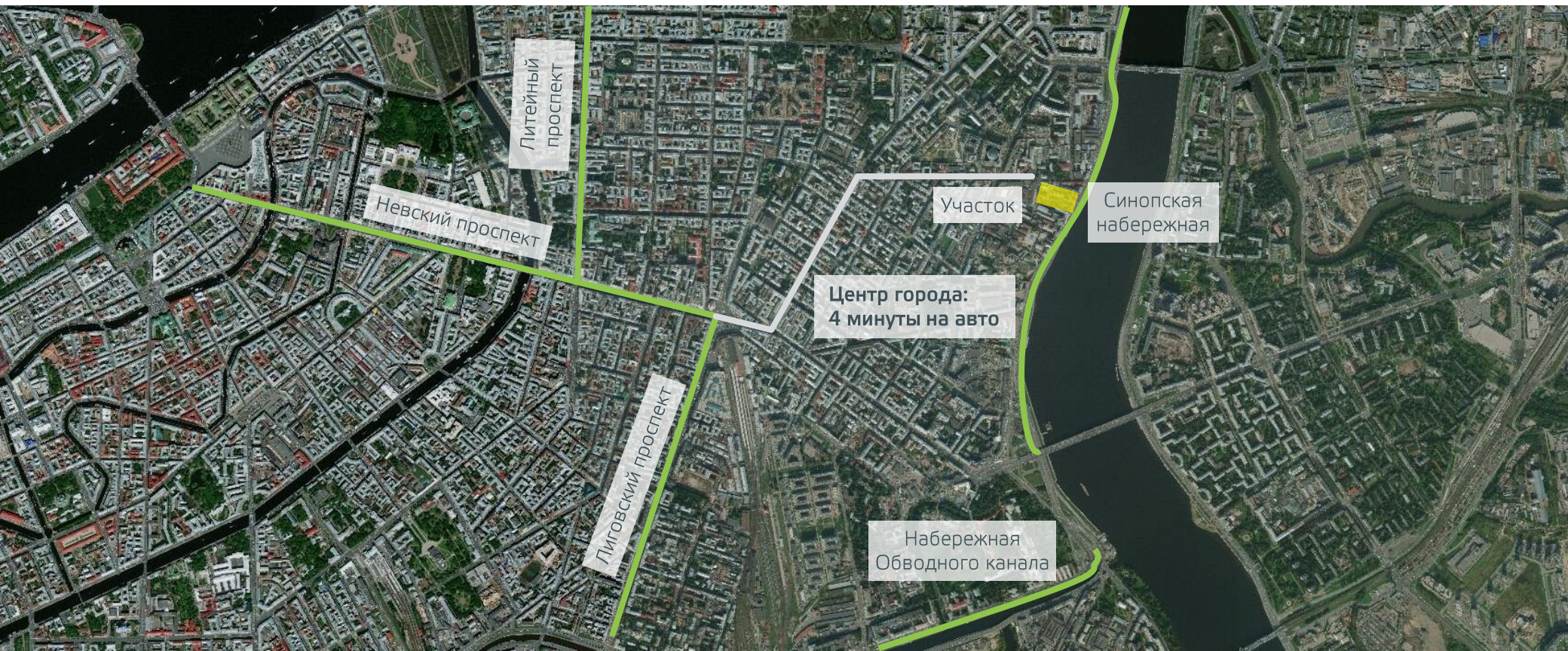
Транспортная доступность

Дорожная сеть

- Участок находится на **Синопской набережной**
- Центр города (Московский вокзал) в **4 минутах на авто**
- В непосредственной близости находятся крупные трассы: **Невский проспект (2,2 км)** и **Лиговский проспект (2,2 км)**, **Набережная Обводного канала (2 км)**
- Аэропорт «Пулково» в **50 минутах на авто**

Общественный транспорт

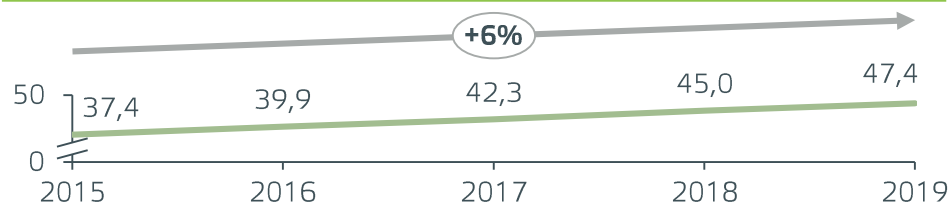
- Три остановки наземного транспорта в **3 минутах пешком**



Экономические показатели в локации

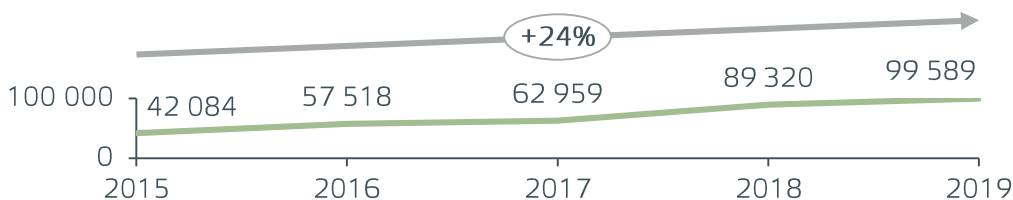
Средние доходы населения, тыс руб.

Источник: Росстат



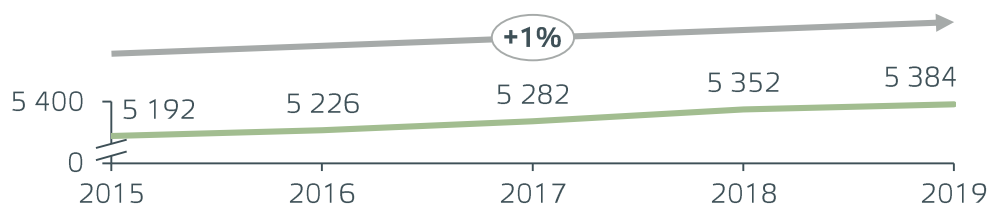
Число зарегистрированных ДДУ, шт.

Источник: ЕМИСС



Численность населения города, тыс чел.

Источник: Росстат



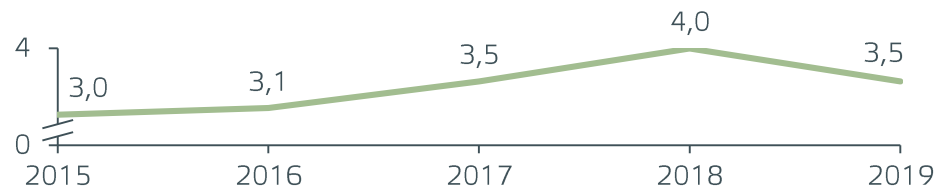
Динамика цен на первичном рынке жилья, тыс руб./м²

Источник: ЕМИСС



Объем введенных площадей, млн м²

Источник: ЕМИСС



Средняя стоимость жилья бизнес-класса

Источник: Colliers, ЦИАН

- Средняя стоимость м² жилья бизнес-класса в Санкт-Петербурге составила **172 тыс. руб./м²**, что на **13%** выше по сравнению с прошлым годом
- 236 тыс. руб./м²** в ЖК бизнес-класса и премиум-класса в окружении объекта, что выше средней стоимости жилья бизнес-класса в Санкт-Петербурге на **37%**

Вывод

- Количество заключенных ДДУ в Санкт-Петербурге **растет на 24% в год**
- С учетом **экономических показателей в регионе и динамики показателей жилищного строительства**, целесообразно строительство **жилья бизнес-класса**

Возможные способы использования



ЖК бизнес-класса

Выручка¹, млрд руб.

7,2

Площадь квартир, м²

41 626

Количество квартир, шт.

459

Средняя площадь квартиры, м²

91

Этажность

4/9 этажей

Средняя цена продажи,
тыс. руб/м²

173

Начальная цена продажи,
тыс. руб/м²

157

Конечная цена продажи,
тыс. руб/м²

191

Срок реализации, лет

5–6

Темп реализации, м² в месяц

600

Описание

- Текущее предложение квартир, транспортная доступность и локация объекта открывают перспективу использования земельного участка для строительства жилья бизнес-класса со сроком реализации 5–6 лет

Предложение подготовлено в соответствии со Стандартом комплексного развития территории, разработанным ДОМ.РФ совместно с КБ Стрелкой при поддержке Минстроя России.

¹ Без дисконтирования, без учета продажи коммерческих помещений

Технические детали

Ограничения

- Требуется изменение ВРИ для жилищного строительства
- Часть участка находится в водоохранной зоне

Предыдущий правообладатель

- ЗАО «ЛИВИЗ»

Способ проведения торгов

- Аукцион

Кадастровые номера объектов

- 78:31:0001417:28, 78:31:0001417:3009, 78:31:0001417:3015, 78:31:0001417:3016, 78:31:0001417:3017, 78:31:0001417:3026, 78:31:0001417:3028, 78:31:0001417:3027, 78:31:0001417:3030, 78:31:0001417:3032, 78:31:0001417:3029, 78:31:0001417:3489, 78:31:0001417:3491, 78:31:0001417:3490

Дополнительная информация

- Рядом с земельным участком находится газовая ТЭЦ
- Район нахождения лота характеризуется большим количеством фабрик конца XIX - начала XX века
- В Санкт-Петербурге ведется освоение промышленных территорий

Адрес

- Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 56-58, лит. Б

Планируемый квартал реализации

- 4 квартал 2020 года

Форма торгов

- Электронная

Реализация земли и объектов АО «ДОМ.РФ»

- **Адрес:** 125009, Москва, Воздвиженка, 10, блок «б»
- **Телефон:** +7 (800) 511-45-19
- **Сайт:** дом.рф/land



ДОМ.РФ, являясь агентом Российской Федерации, вовлекает в хозяйственный оборот неиспользуемые или используемые не по назначению объекты федерального недвижимого имущества: земельные участки, здания, помещения, используя механизмы [161 Федерального закона от 24.07.2008 года](#)