

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки, две — с участками под строительство апартментов, одна — под жилой комплекс, и ещё одна — продажа участка с проектом строительства гостиницы на Синопской наб. (площадь участка — 5,1 тыс. кв. м, проект гостиницы 4\* на 396 номеров, предполагаемый объём инвестиций — ок. 2 млрд. руб.).

Состоялось 15 торгов Фонда Имущества. Наибольшее превышение, в 46,22 раза, было достигнуто на торгах по участку в 3,95 тыс. кв. м на Приморском пр., под благоустройство территории, проданным ООО «Лотос Тауэр».

Для промышленной функции наиболее востребованными остаются участки, расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки, относящиеся к территориям комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. В конце текущего года наибольшим спросом пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от центра и градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков составляет от 8% до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 12%.

На вторичном рынке стоимость участков площадью 10 000–50 000 кв. м, необеспеченных коммуникациями, расположенных на окраинах города, составляет 2250–2750 руб./кв. м для промышленной и 12 500–13 500 руб./кв. м для общественно-деловой функций.

В течение года девелоперы, как правило жилищного строительства, активно скупали участки, что вслед за рынком жилья привело к перегреву и рынка земельных участков для строительства жилья. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составила по итогам года 35–45 тыс. руб./кв. м, что в два раза выше того же показателя прошлого года

# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

## Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся в 2021 г. (начало)

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Кэф-т превышения
Санкт-Петербург, Уманский пер., уч. 1 (восточнее д. 84, лит. Б по Уманскому пер.)	7 080	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	762 722	108	21.01.2021	ООО "Надежда"	762 722	108	1,00
Санкт-Петербург, Красное Село, Пушкинское шос., уч. 13	714	Для размещения складских помещений	Ежегодная арендная плата	175 085	245	21.01.2021	подана одна заявка	175 085	245	1,00
Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, уч.73 (западнее пересечения с Товарищеским пр.)	7 200	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Ежегодная арендная плата	450 029	63	11.02.2021	ООО "Развитие спорта"	4 000 792	556	8,89
Санкт-Петербург, Пискаревский пр., уч. 30 (у д. 25, лит. В)	742	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	156 222	211	11.02.2021	ИМ Анисимов Д.В.	156 222	211	1,00
Санкт-Петербург, Ташкентская ул., д. 3, к. 2, лит. П	301	Для размещения подземных или многэтажных гаражей	Ежегодная арендная плата	147 185	489	11.02.2021	ООО "АКС"	602 033	2 000	4,09
Санкт-Петербург, Петергоф, Гостилицкое шос., уч. 54 (территория, ограниченная Ботанической ул., Ульяновской ул., Астрономической ул., Гостилицким шос., Пригородной ул., проектируемым пр-дом, в Петровском районе, ФЗУ №14)	10 257	Общественно-деловая застройка	Ежегодная арендная плата	6 850 000	668	05.03.2021	подана одна заявка	6 850 000	668	1,00
Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, уч. 158	3 661	Для строительства объекта ремонта автомобилей	Ежегодная арендная плата	3 300 000	901	05.03.2021	ООО "Оскар"	4 700 000	1 284	1,42
Санкт-Петербург, Сергиевское, 9-й Верхний пер, уч.6	24 534	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	5 900 000	240	23.04.2021	ООО "Автобалт"	15 281 000	623	2,59
Санкт-Петербург, Витебский пр., уч. 144 (напротив д. 53, корп. 1, лит. А)	787	Общественно-деловая застройка	Ежегодная арендная плата	1 611 097	2 047	01.07.2021	ООО "Газинвестгрупп"	1 756 093	2 231	1,09
Санкт-Петербург, тер-я Старо-Паново, 1-я Заводская ул., уч. 7 (напротив д. 15а, лит. А)	4 052	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	604 614	149	08.07.2021	подана одна заявка (ООО "Ролко")	604 614	149	1,00
Санкт-Петербург, пр. Девятого Января, уч. 1 (северо-восточнее пер. с Грузовым пр-дом)	3 834	Промышленная застройка	Ежегодная арендная плата	384 983	100	15.07.2021	ООО "Кузня47"	592 865	155	1,54
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 2, у д. 5, лит. БК	3 170	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	942 380	297	12.08.2021	ООО "Контур"	1 027 193	324	1,09
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 2 (напротив д. 27, лит. А по Грузовому пр-ду)	1 265	Производственная деятельность	Ежегодная арендная плата	126 115	100	12.08.2021	Ахтямов Эдуард Равильевич	368 277	291	2,92
Санкт-Петербург, Колпино, Финляндская ул., уч. 54, у д. 22, лит. А	3 238	Обслуживание автотранспорта	Ежегодная арендная плата	1 219 148	377	03.09.2021	подана одна заявка (СПб ГУП ПАССАЖИРАВТОТРАНС)	1 219 148	377	1,00
Санкт-Петербург, Колпино, Финляндская ул., уч. 17 лит. А	6 133	Улично-дорожная сеть	Ежегодная арендная плата	722 145	118	03.09.2021	подана одна заявка (ООО "Юникосметик")	722 145	118	1,00
Санкт-Петербург, ул. Передовиков, уч. 120	3 000	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	518 230	173	17.09.2021	подана одна заявка (ООО "Шеф-Паллет")	518 230	173	1,00
Санкт-Петербург, внутригородская тер-я м. о. Юнтолово, Ново-Никитинская ул., уч. 4 (восточнее д. 17, лит. А)	1 103	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	278 542	253	17.09.2021	АО "Метрострой Северной Столицы"	696 342	631	2,50

# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

## Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся в 2021 г. (продолжение)

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Козф-т превышения
Санкт-Петербург, м. о. Волковское, ул. Салова, уч. 105 (юго-западнее д. 38, к. 2, лит. А)	151	Улично-дорожная сеть	Ежегодная арендная плата	79 058	524	23.09.2021	подана одна заявка (ИП Сергушенкова Т. В.)	79 058	524	1,00
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 1 (юго-восточнее д. 10, лит. А по Грузовому пр-ду)	8 521	Производственная деятельность	Ежегодная арендная плата	2 600 000	305	24.09.2021	АО "Автопарк №1 Спецтранс"	6 266 000	735	2,41
Санкт-Петербург, Приморский пр., уч. 55 (западнее пересечения с Яхтенной ул.)	3 953	Благоустройство территории	Ежегодная арендная плата	88 765	22	01.10.2021	ООО "Лотос Тауэр"	4 103 061	1 038	46,22
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, промзона Металлострой, уч. 1, у д. 5, лит. БК	6 261	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	726 162	116	01.10.2021	ООО "Контур"	726 162	116	1,00
Санкт-Петербург, Колпино, Октябрьская ул., уч. 40	4 639	Гаражи	Ежегодная арендная плата	1 600 000	345	07.10.2021	ООО "Ока"	1 696 000	366	1,06
Санкт-Петербург, ул. Руставели, уч. 3 (северо-восточнее пер. с пр. Луначарского)	5 690	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 604 475	282	07.10.2021	подана одна заявка (ООО "СпецСтоянка")	1 604 475	282	1,00
Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Красных Курсантов, уч. 1 (напротив д. 22 по ул. Красных Курсантов)	2 508	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	733 452	292	07.10.2021	подана одна заявка (ООО "Иммокор СевероЗапад")	733 452	292	1,00
Санкт-Петербург, Ташкентская ул., уч. 106 (у д. 22, лит. М)	1 117	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	530 276	475	21.10.2021	подана одна заявка (ООО "Агентство")	530 276	475	1,00
Санкт-Петербург, Красное Село, ул. Восстановления, уч. 13	438	Благоустройство территории	Ежегодная арендная плата	8 877	20	21.10.2021	подана одна заявка (Сапунов А. А.)	8 877	20	1,00
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 1 (напротив д. 27, лит. А по Грузовому пр-ду)	5 618	Производственная деятельность	Ежегодная арендная плата	1 900 000	338	21.10.2021	АО "Автопарк №1 Спецтранс"	15 523 000	2 763	8,17
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 1 (северо-западнее д. 12, корп. 1, лит. А по Грузовому пр-ду)	5 947	Промышленная застройка	Ежегодная арендная плата	607 869	102	22.10.2021	ООО "Рэйк Ди-С"	735 521	124	1,21
Санкт-Петербург, Народная ул., уч. 1 (юго-западнее д. 102, к. 5, лит. А по Народной ул.)	2 969	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	643 268	217	22.10.2021	подана одна заявка (Михайлов В. П.)	643 268	217	1,00
Санкт-Петербург, Складская ул., уч. 10 (юго-западнее д. 6, лит. Б)	4 740	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	912 961	193	19.11.2021	подана одна заявка (ООО "СпецСтоянка")	912 961	193	1,00
Санкт-Петербург, Волхонское шос., уч. 23 (севернее д. 116, лит. Л)	14 920	Производственная деятельность	Ежегодная арендная плата	949 746	64	19.11.2021	подана одна заявка (ООО "Экотранс")	949 746	64	1,00
Санкт-Петербург, м. о. №75, Карпатская ул., уч. 13	8 680	Промышленная застройка	Ежегодная арендная плата	2 900 000	334	02.12.2021	ООО "Инвестиционная компания "Лига"	24 911 000	2 870	8,59
Санкт-Петербург, м. о. Княжево, Ленинский пр., уч. 282	1 980	Улично-дорожная сеть	Ежегодная арендная плата	518 422	262	23.12.2021	подана одна заявка (ООО "Тарк Сервис")	518 422	262	1,00
Санкт-Петербург, м. о. Ржевка, Ново-Ковалёво, 3-я линия, уч. 100	1 000	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	70 317	70	23.12.2021	ООО "Ржевская кабельная база"	152 568	153	2,17

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

### Крупные сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Участок площадью 5,1 тыс. кв. м (Синопская наб.) с проектом строительства гостиницы (4*, 396 номеров; инвестиции – ок. 2 млрд руб.)	ноябрь	А. Кравцов	Экспертная оценка: 350–450 млн руб. (70–90 тыс. руб./кв. м)
Участок площадью 11,0 тыс. кв. м (Московское шос., 13) под строительство комплекса апартаментов	ноябрь	ГК "ФСК"	Экспертная оценка: 330–385 млн руб. (30–35 тыс. руб./кв. м)
Участок площадью 21,0 тыс. кв. м (пр. Мечникова, 40) под строительство комплекса апартаментов	ноябрь	ГК "ФСК"	Экспертная оценка: 420–525 млн руб. (20–25 тыс. руб./кв. м)
Участок площадью 22 тыс. кв. м (Курская ул., 28/32, территория бывшего завода "Госметр") под строительство жилого комплекса	декабрь	ГК "РВИ"	Экспертная оценка: 1,40–1,65 млрд руб. (65–75 тыс. руб./кв. м)