

Площадь З/У:

0,49 га

# Земельный участок с широким перечнем ВРИ в Большой Охте



Синявинская ул., д. 3, корп. 2, лит. А

# Описание

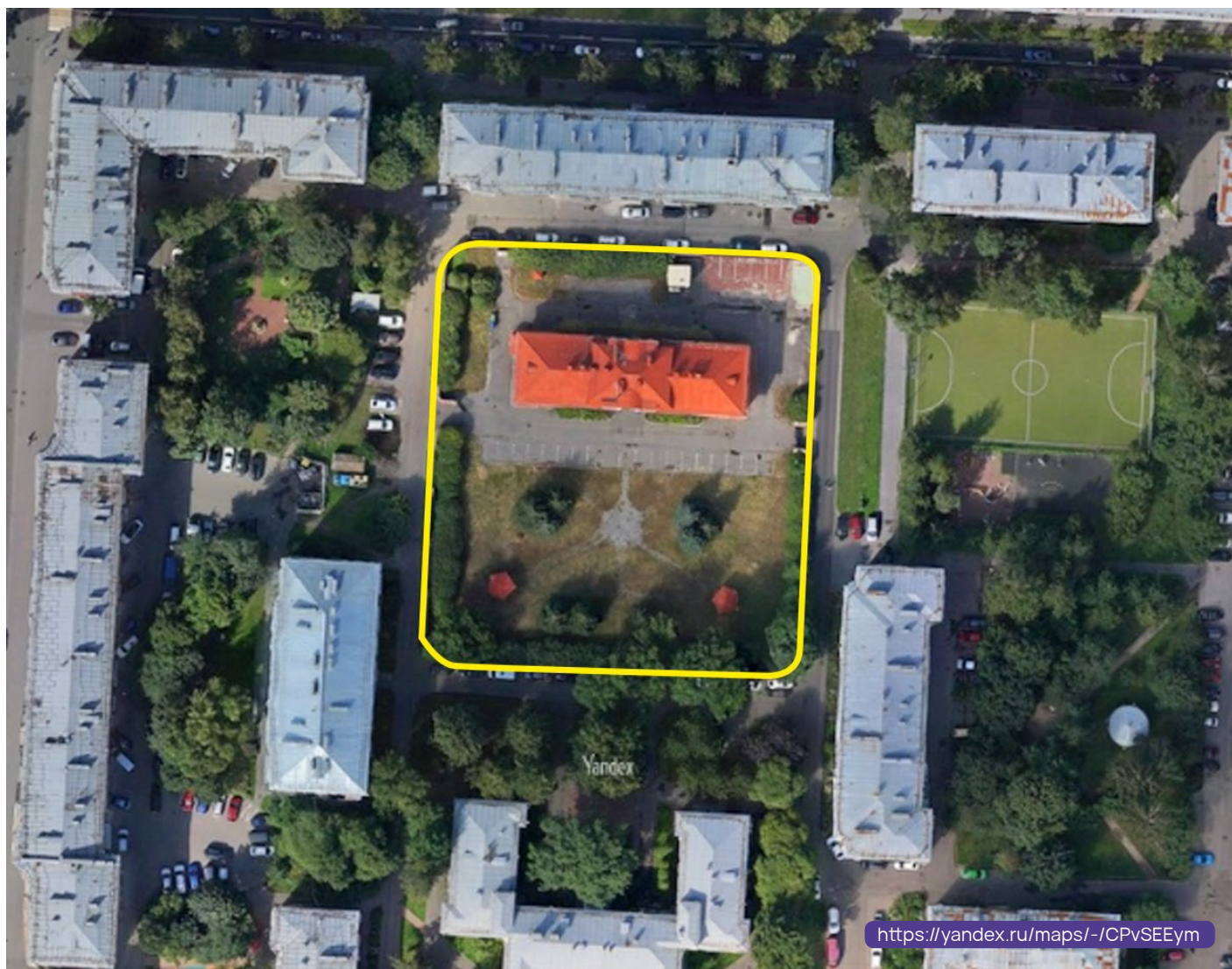
Продаётся земельный участок площадью почти 0,5 га в престижном историческом районе Санкт-Петербурга – Большой Охте. Это редкая возможность приобрести ликвидный актив с уже готовым пакетом предпроектной и разрешительной документации. На территории находится здание под снос общей площадью 1 255 кв. м.



\* Посредством информационной системы ЭТП АО «РАД».

# Краткая характеристика 3/У

Кадастровый номер	Общая площадь	Категория земель	ВРИ	Территориальная зона
78:11:0006059:1	4 995 кв. м	земли населённых пунктов	для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и т. д.)	ТЗЖДЗ многофункциональная: › среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка; › общественно-деловая застройка



# Параметры застройки

## Параметры застройки чётко зафиксированы в утверждённой документации:

1. Максимальная высота зданий – от 18 м (карниз) до 26 м (конёк/плоская кровля) для внутриквартальной застройки. Это позволяет возвести объект в 7 полноценных этажей.
2. Отступы от границ минимальны (0 м по красным линиям и 10 м от стен с окнами до соседних участков). Это обеспечивает максимально полезную площадь застройки.
3. Нормативы по парковкам и озеленению стандартны для Санкт-Петербурга и легко выполнимы.

Статус участка (зона ОЗРЗ-2, II категория) не только не ограничивает проект, а наоборот, защищает его от нежелательного соседства и формирует престижное окружение.

Благодаря широкому набору основных ВРИ участок не ограничивает вас одним сценарием.

## Вы сами выбираете наиболее прибыльный формат, будь то:

- › жилой комплекс (классический вариант использования с гарантированным спросом);
- › апарт-отель или гостиница (растущий сегмент с высокой доходностью за счёт посуточной аренды);
- › бизнес-центр, отдельные офисы (востребованный формат в деловой части Большой Охты);
- › медицинский центр, стоматологическая клиника (стабильный поток клиентов из соседних жилых кварталов);
- › магазин, ресторан или банк (коммерция на первых этажах повышает стоимость всего проекта);
- › спортивный объект (фитнес-клуб или крытый спорткомплекс, быстрокупаемые объекты).

**Вы также можете комбинировать форматы:** например, жильё + апарт-отель + стрит-ритейл. Это прямо разрешено градостроительным регламентом.



# Характеристика здания



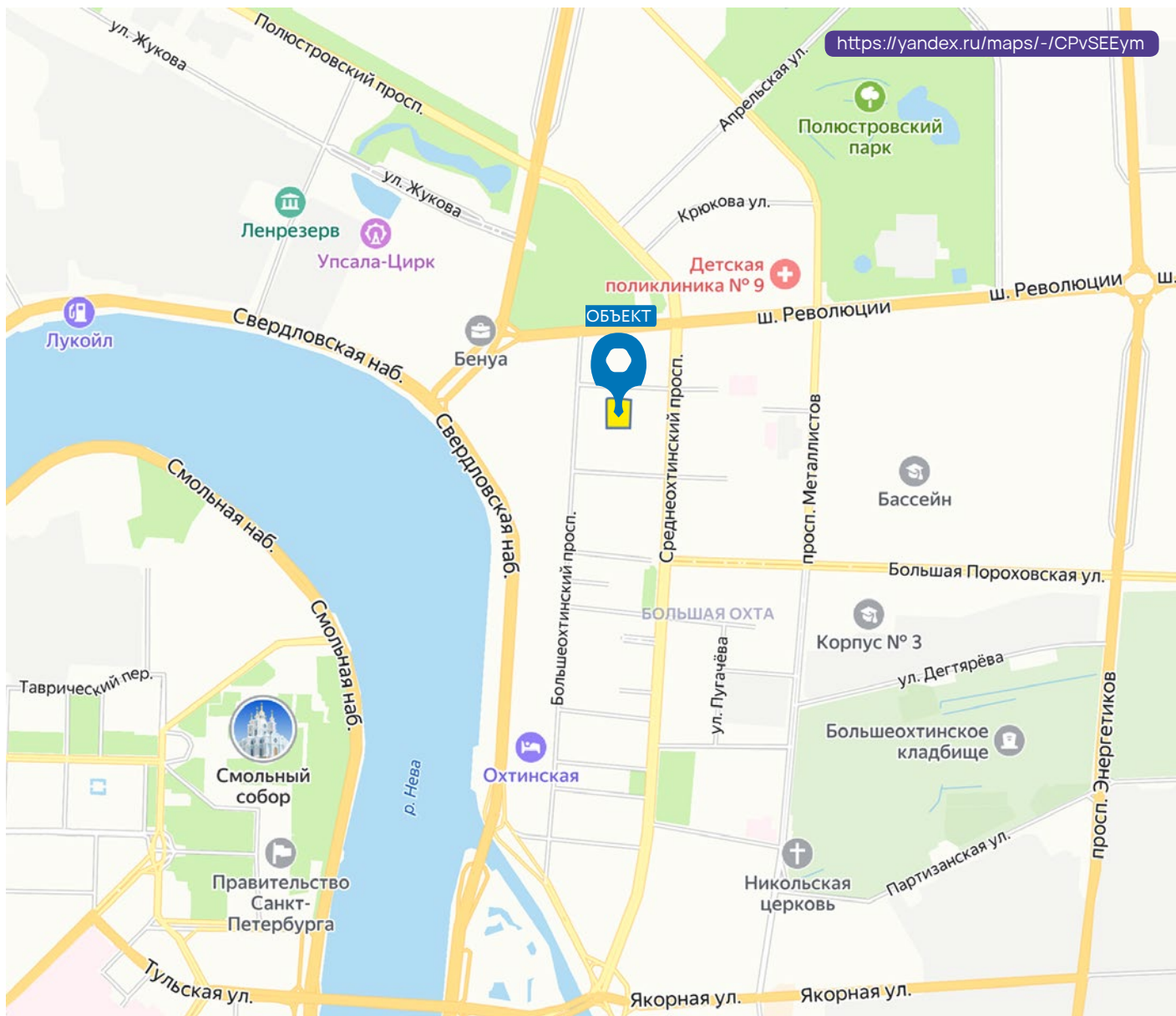
Общая площадь: 1 255 кв. м.

Кадастровый номер: 78:11:0006059:3015.

Этажность: 3–4, в т. ч. подземных этажей: 1.

Здание 1952 года постройки не является историческим, поэтому его снос возможен без лишних бюрократических препятствий.

# Местоположение и транспортная доступность



Участок расположен в Красногвардейском районе Петербурга, в 620 м от Свердловской набережной. Транспортная доступность объекта отличная.

## Расстояние до:

- › ст. м «Площадь Ленина», Финляндского вокзала – 3,8 км;
- › ст. м «Новочеркасская», Ладожского вокзала – 4,2 и 4,4 км.

Остановка общественного транспорта находится в 200 м от участка.

# Ближайшее окружение



## Окружение объекта составляют:

- › объекты социальной инфраструктуры;
- › административные здания;
- › зелёные массивы (Полюстровский парк, сад «Нева», сквер Безбородко с прудами).

# Инвестиционная привлекательность



- › Большая Охта – исторический район с устоявшейся инфраструктурой, высоким качеством жизни и растущим спросом на недвижимость.
- › Готово заключение КГИОП по разработанному архитектурно-градостроительному облику (АГО). Получены ТУ по электричеству и водоотведению.
- › Большая площадь и широкий выбор ВРИ позволяют адаптировать и варьировать проект под рыночную конъюнктуру.
- › Участок полностью свободен от зарегистрированных обременений (кроме зон охраны сетей, которые не являются юридическими ограничениями).
- › Локация отличается высокой ликвидностью благодаря близости к Неве, городским паркам, ключевым транспортным узлам.

Все вышеперечисленные факторы обеспечивают стабильный спрос на участок. Это готовое инвестиционное решение для девелопера, который ценит время и хочет запустить проект в одном из самых динамичных районов Санкт-Петербурга.

## Контактная информация

АО «Российский аукционный дом»

190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В

**Хлебников Владимир**

Менеджер по работе с частными собственниками

8 (931) 348-11-75

[hlebnikov@radholding.ru](mailto:hlebnikov@radholding.ru)

---

Call-центр:

8-800-777-57-57, доб. 249

(звонок по России бесплатный)

[www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru)