МЕГАЛАЙН

проектирование, строительство
эксплуатация

ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «ШУВАЛОВСКИЙ ПРОСПЕКТ»

Адрес: Санкт-Петербург, Шуваловский пр-т, д. 45 А

2021

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ 4

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ 5

ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ 7

СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ 8

ПРОЧИЕ СХЕМЫ 10

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ 10

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 11

ЗОНЫ С ОСОБЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 14

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС 15

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ 19

ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ ТПУ 20

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА 21

СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ 22

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ 23

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ 26

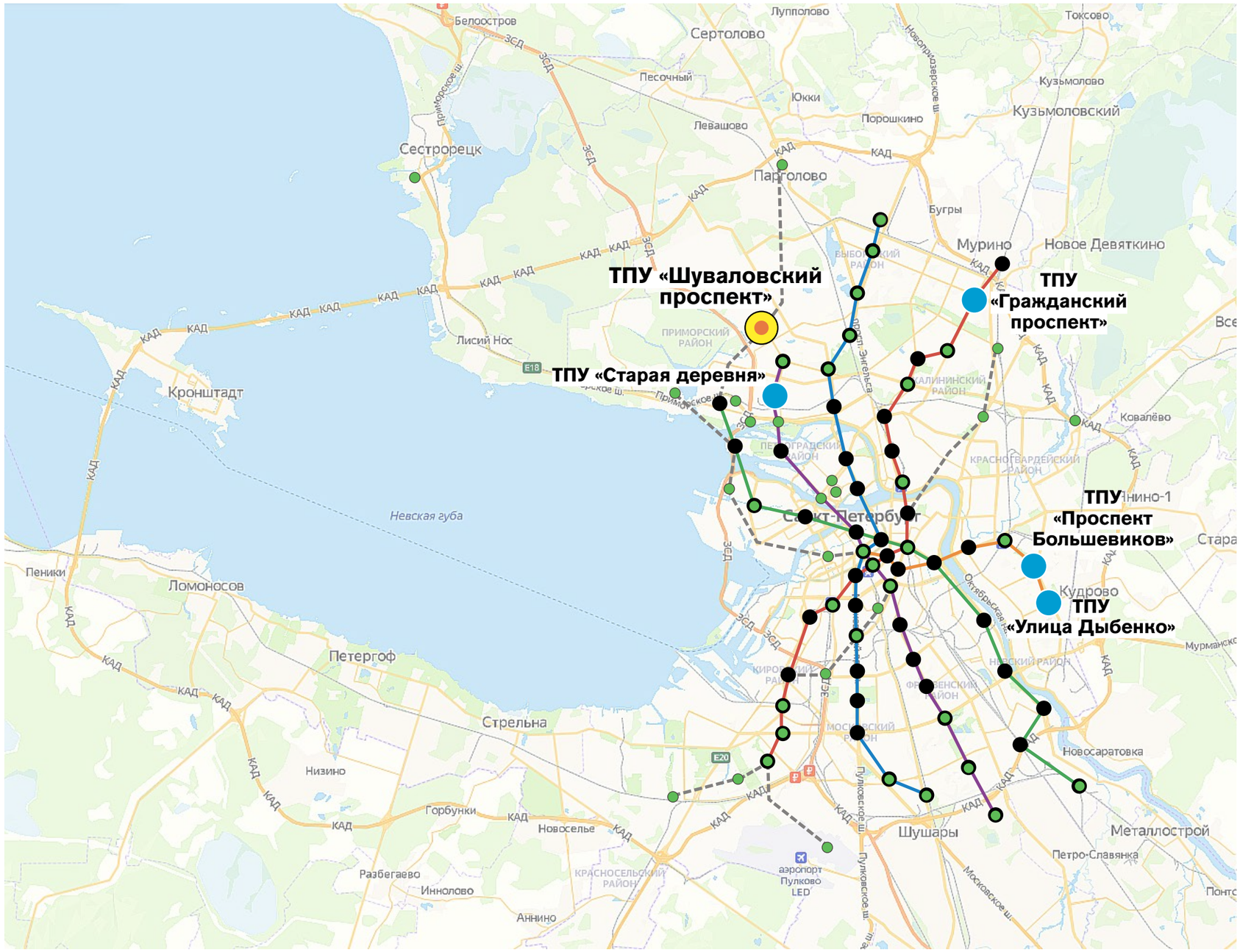
ФОТОГРАФИИ 32

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Тип ТПУ		Межрегиональный (федеральный)
		Региональный (агломерационный)
		Городской (муниципальный)
		Локальный (районнный)
Классификация ТПУ	По местоположению	Зона центрального исторического ядра
		Срединная зона
		Периферийной зоны
	По количеству видов транспорта	**Простой - метро, НГПТ**
		Сложный
	По загруженности	Малой загруженности
		Средней загруженности
		Большой загруженности
Существующий пассажиропоток:		
Метрополитен		перспективная станция метро
НГПТ		53,1 тыс. пассажиров в день
Площадь в границах ППТ, м^2		1 060 000
Площадь в границах ТПУ, м^2		256 350

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ТПУ

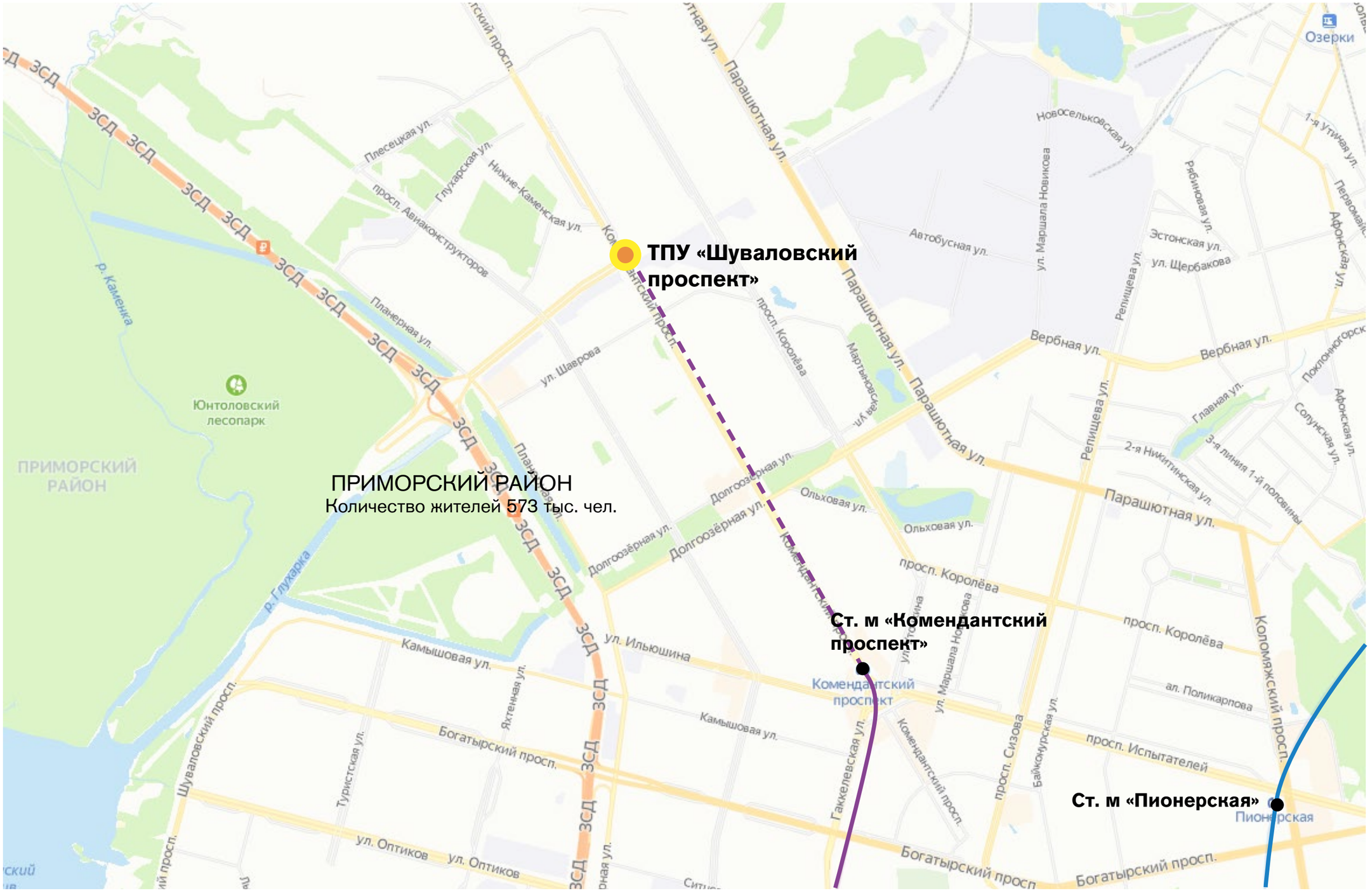
В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 30.06.2014Г. №552



- **Существующие станции метро**
- **Первоочередные ТПУ**
- **Предполагаемые ТПУ**
- **Рассматриваемый ТПУ**

Адрес: Санкт-Петербург, Шуваловский проспект, дом 45 А

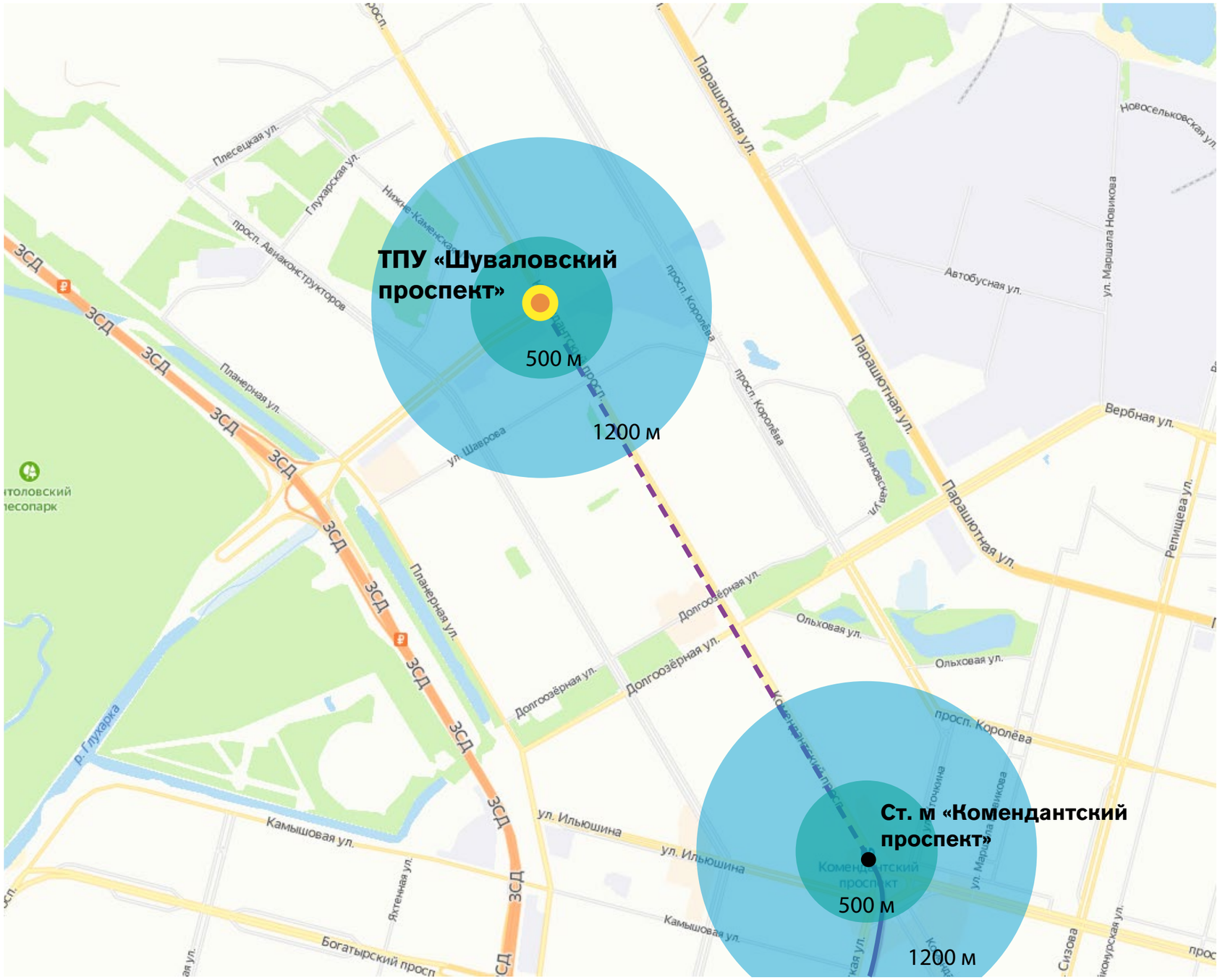
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



Адрес: Санкт-Петербург,
Шуваловский проспект, дом 45 А

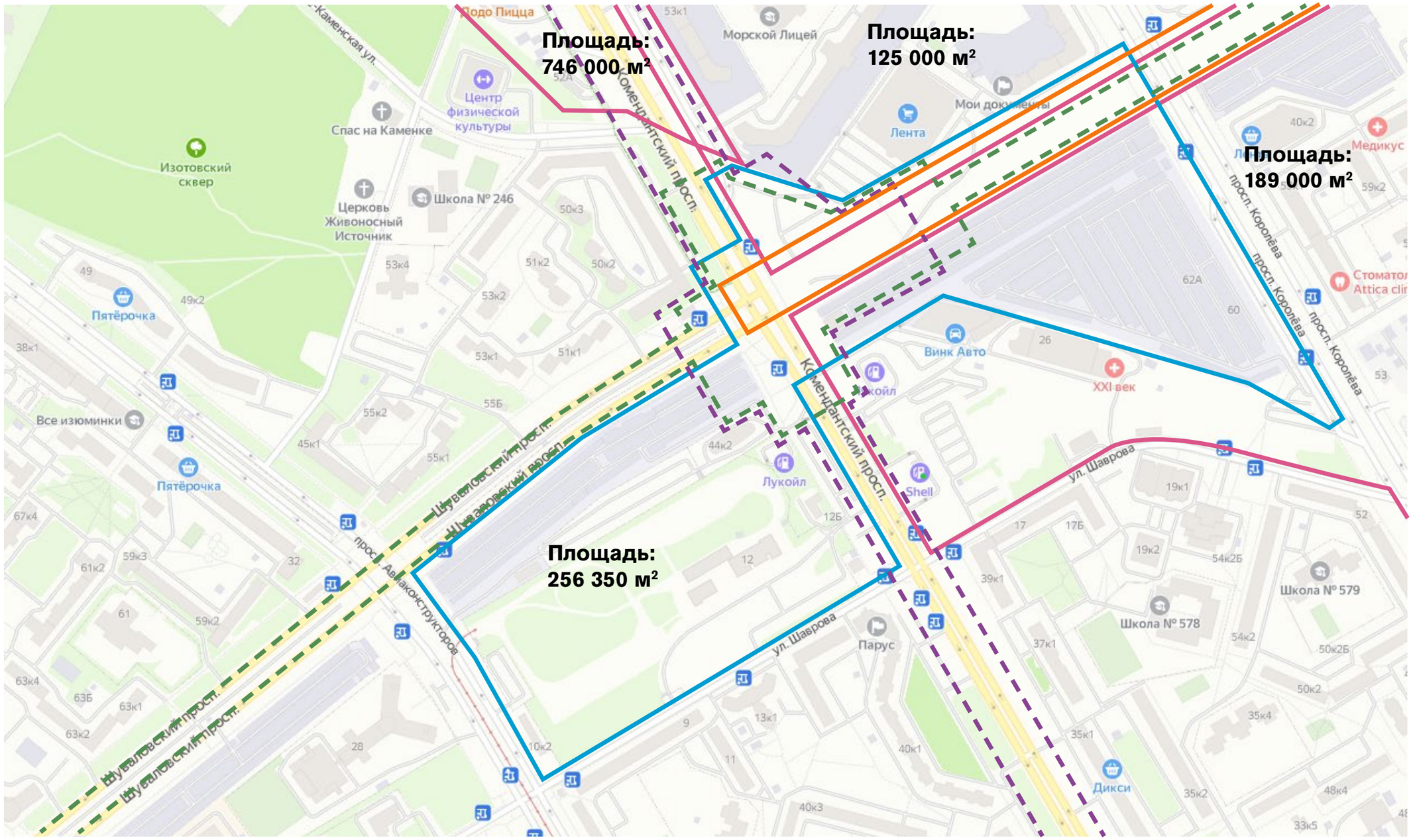
Московско-Петроградская линия метро
Фрунзенско-Приморская линия метро

ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ТПУ



Радиусы пешеходной доступности станций метрополитена (500 м и 1 200 м)

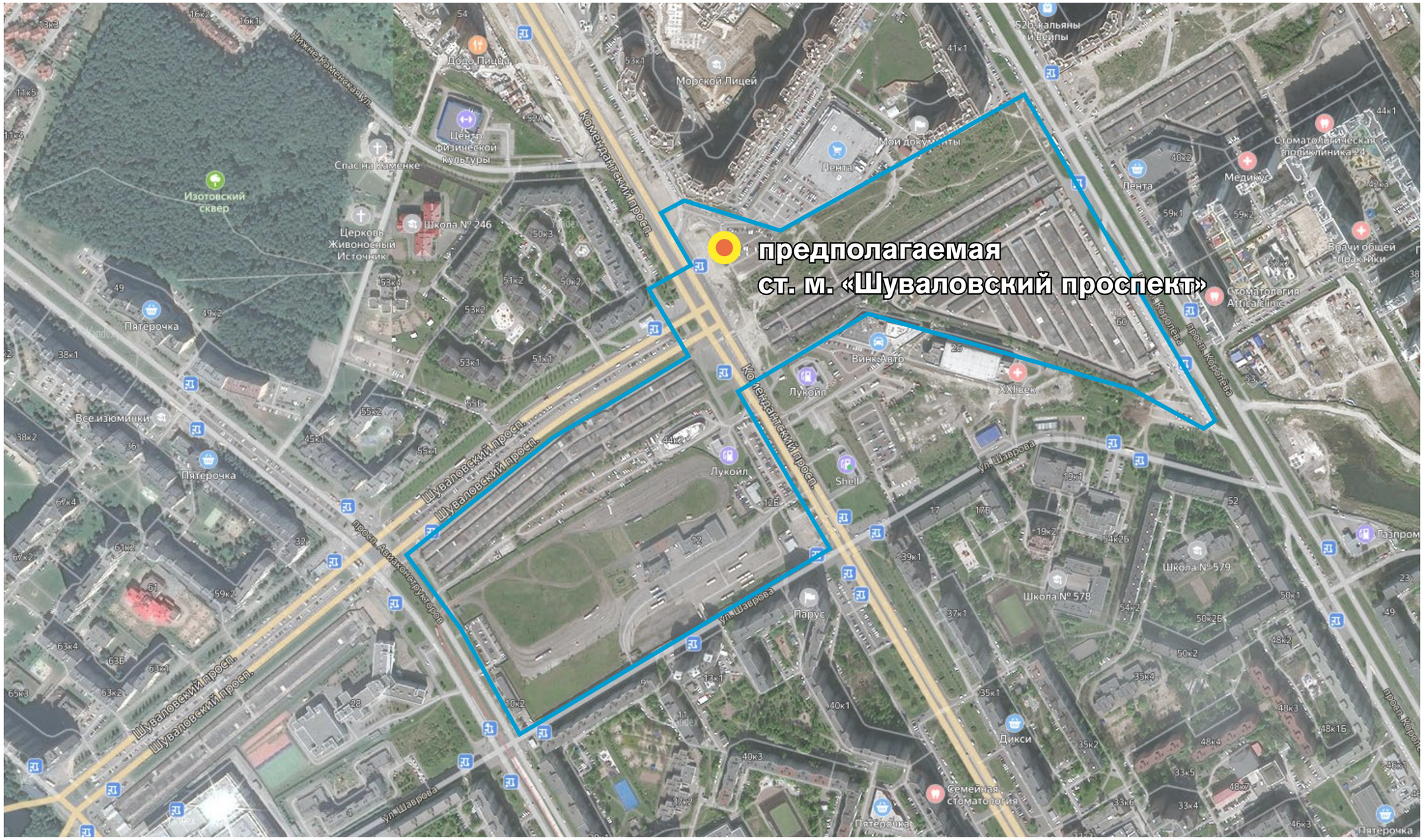
СХЕМА ГРАНИЦ ТПУ



Граница ППТ
Граница размещения объектов ТПУ

«Невско-Василеостровская» линия метрополитена, станция «Зоопарк»
«Фрунзенско-Приморская» линия метрополитена, станция «Шуваловский проспект»
Проект «Шуваловский пр.» от Комендантского пр. до Парашютной ул.

СХЕМА ГРАНИЦ НА СПУТНИКОВОЙ СЪЕМКЕ



Граница размещения объектов ТПУ

ПРОЧИЕ СХЕМЫ

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

ТИ1-1: Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности

ТД1-2_2: Общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги

ТЗЖ2: Жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

Т2Ж1: Жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

ТР2: Зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТР5-2: Зона рекреационного назначения - зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон с включением объектов инженерной инфраструктурыы

ТУ: Зона улично-дорожной сети Санкт-Петербурга - скоростных дорог, магистральных улиц городского значения, магистральных улиц районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Зоны

И1: зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

Д: зона общественно-деловой застройки;

2ЖД, 3ЖД: зона жилой застройки;

У: зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения;

Р2, Р3: зона рекреационного назначения;

Высотный регламент по зонам

И1: 40/43/55

Д: 40/43/90

ЗЖД: 40/43/90

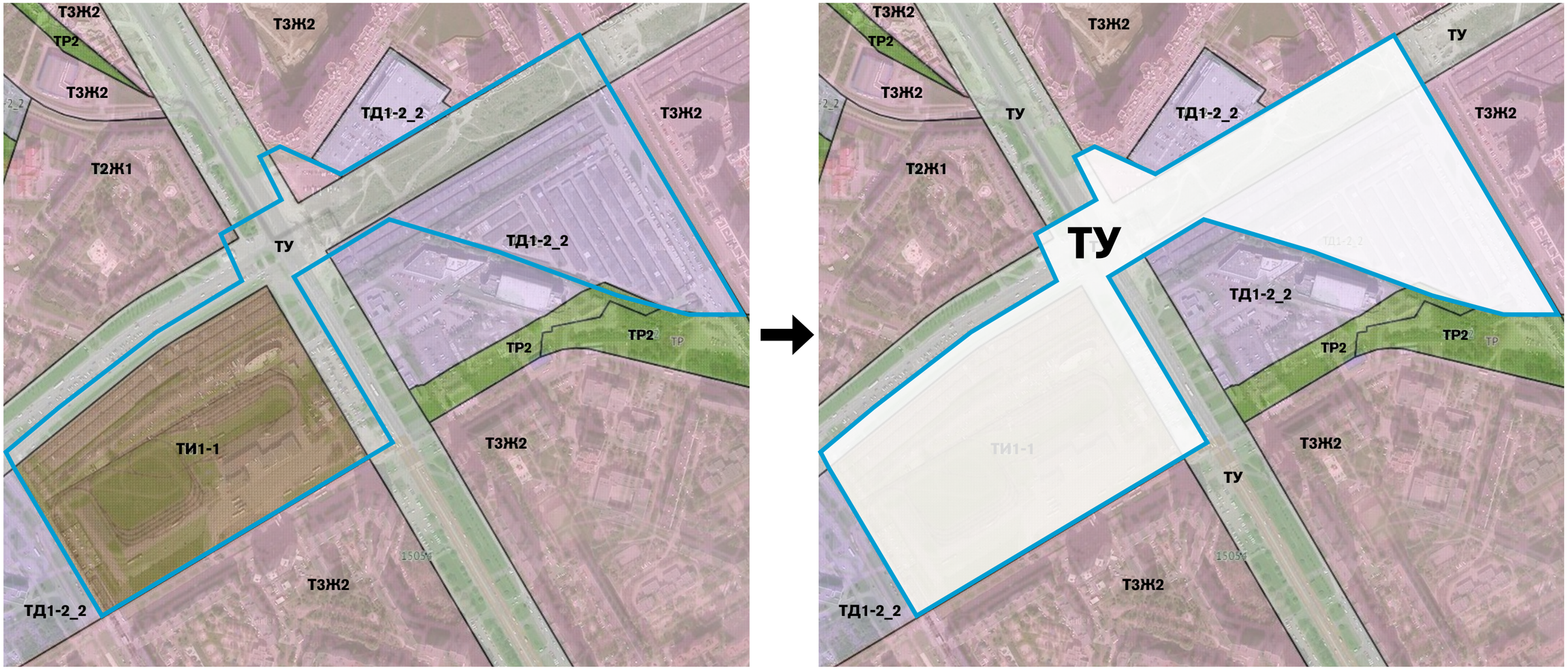
2ЖД: 18/21

У: -

Р2: 0

Р3: 30/33

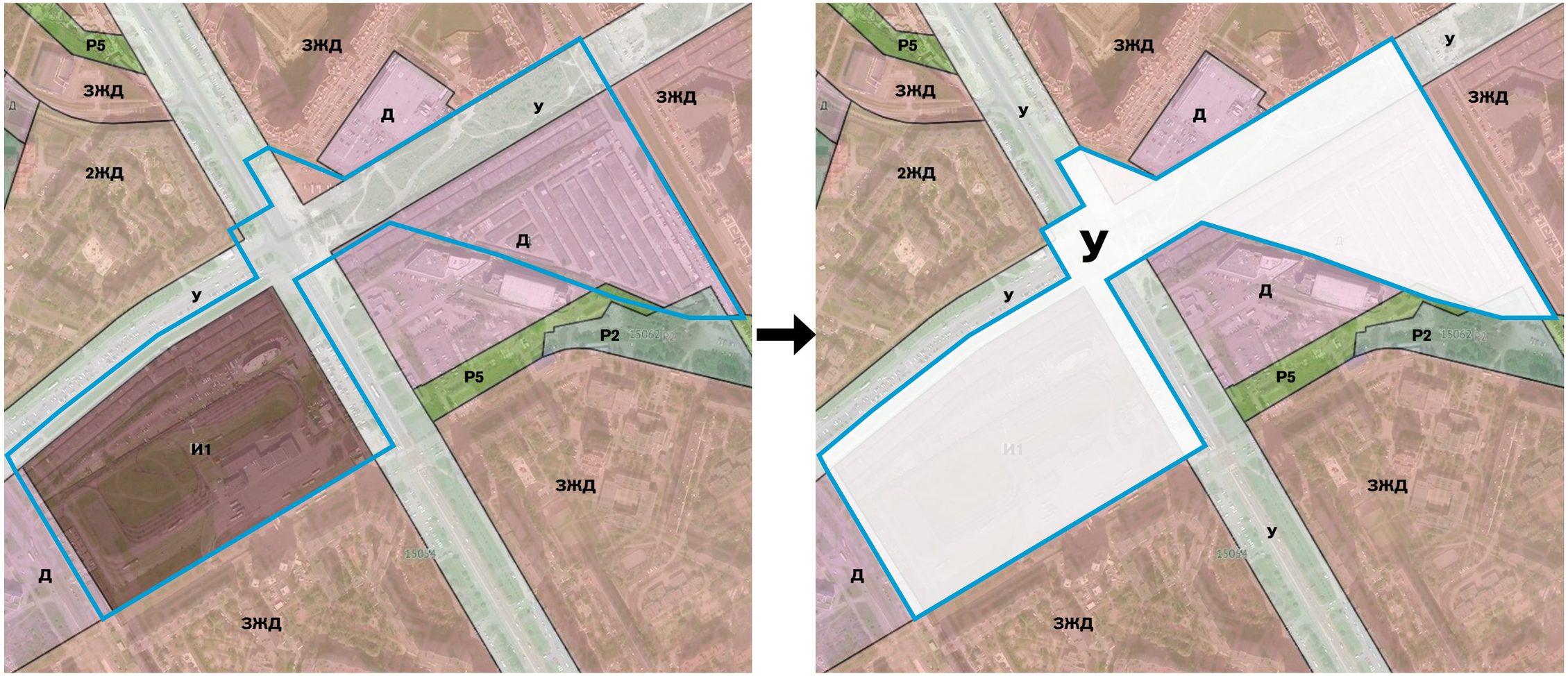
ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПЗЗ



Граница размещения объектов ТПУ

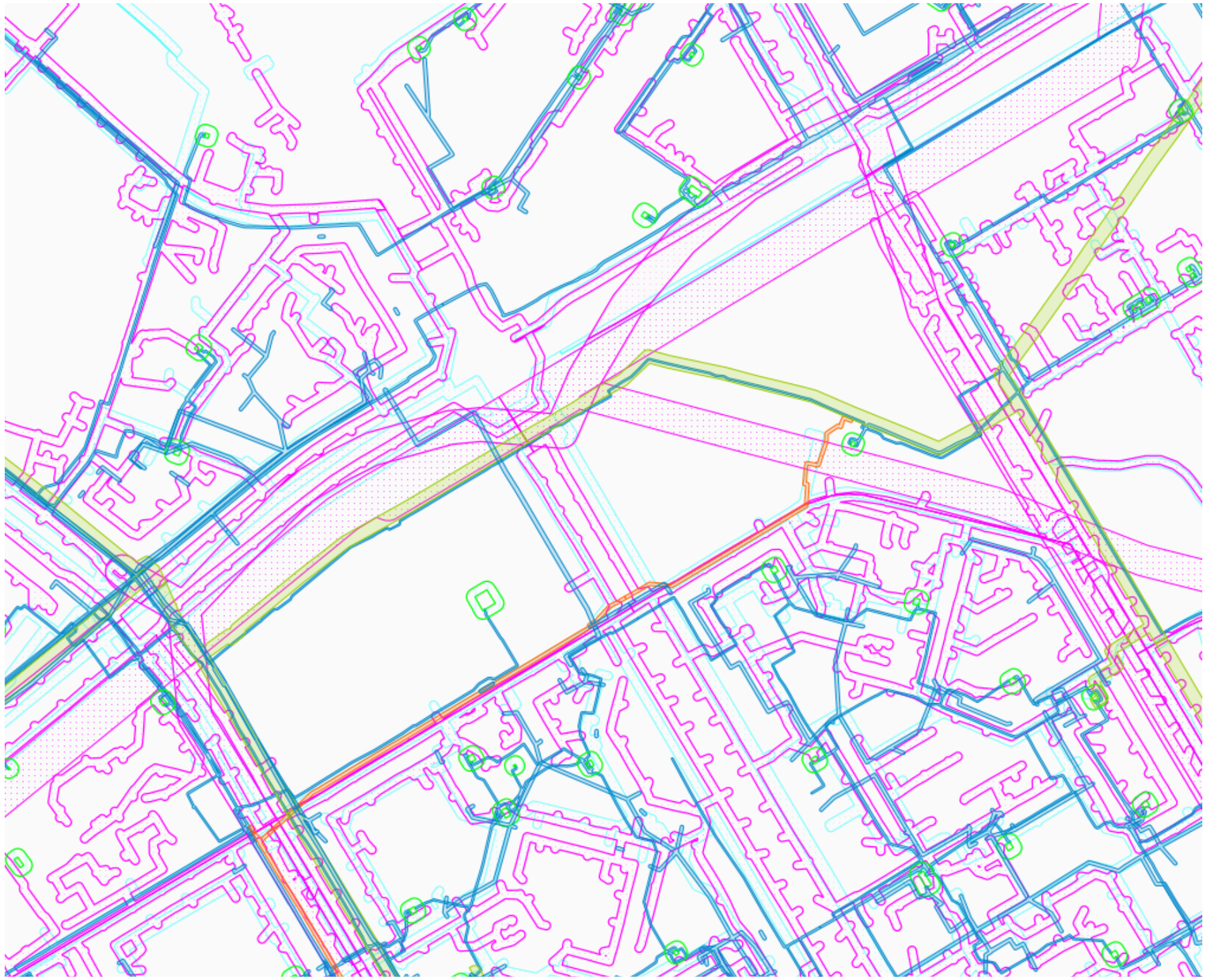
Потребуется внесение изменений в ПЗЗ в части установления зоны ТУ в пределах границ проектируемого ТПУ.

ТРЕБУЮЩИЕСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



Потребуется внесение изменений в генплан в части установления зоны У в пределах границ проектируемого ТПУ.

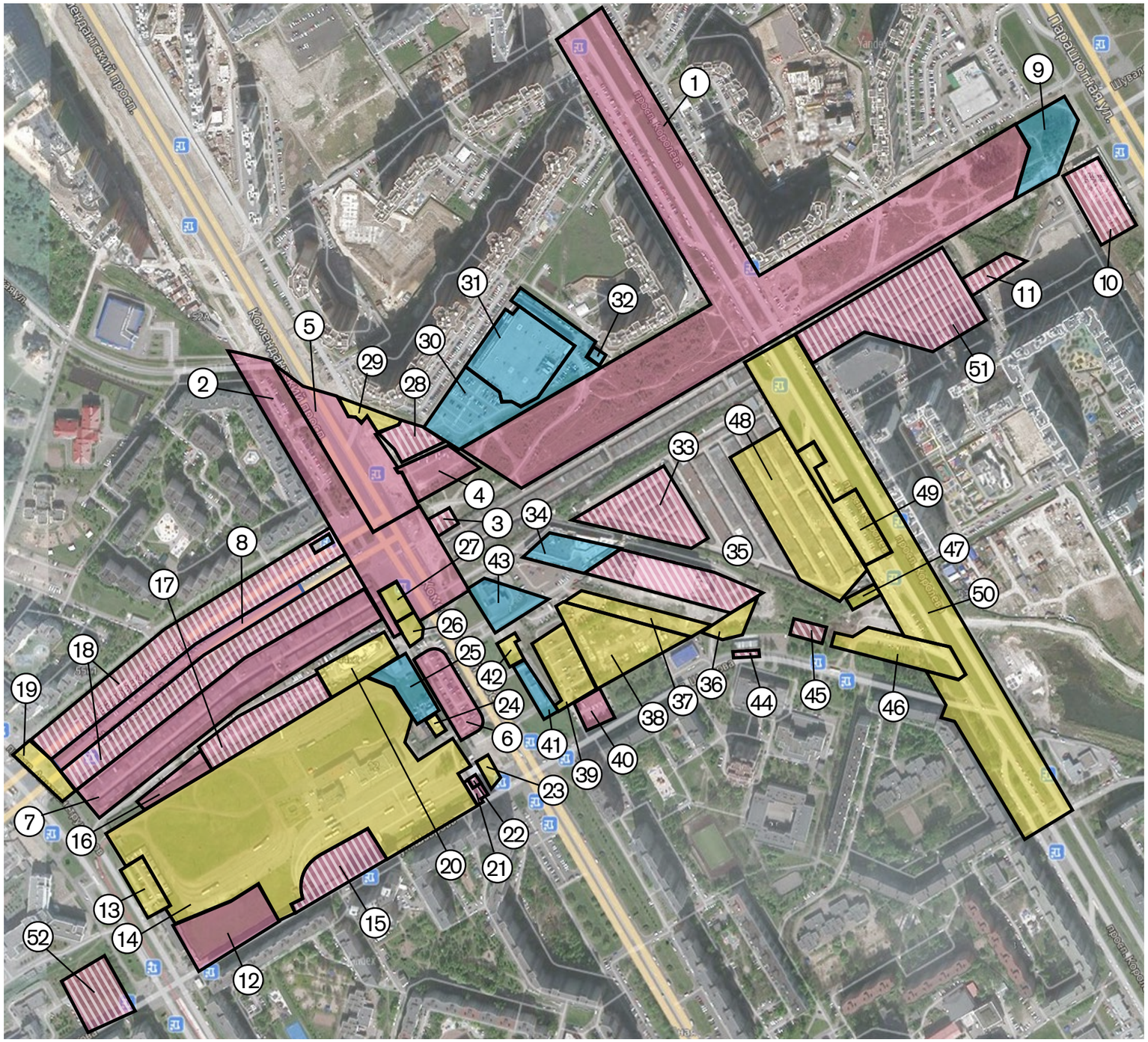
ЗОНЫ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



Зоны

- Зоны водопроводных и канализационных сетей
- Зоны линий электропередач и объектов электроснабжения
- Зоны газораспределительных сетей
- Зоны тепловых сетей
- Зоны сетей и сооружений связи
- Технические и охранные зоны метрополитена

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС



1 Санкт-Петербург
2 Санкт-Петербург
3 Санкт-Петербург (в аренде)
4 Санкт-Петербург
5 Санкт-Петербург
6 Санкт-Петербург
7 Санкт-Петербург
8 Санкт-Петербург
9 Березин Д.К.
Персиянова А.И.
10 Санкт-Петербург (в аренде)
11 Санкт-Петербург (в аренде)
12 Санкт-Петербург
13 Сведений нет
14 Сведений нет
15 Санкт-Петербург (в аренде)
16 Санкт-Петербург
17 Санкт-Петербург (в аренде)
18 Санкт-Петербург (в аренде)
19 Сведений нет
20 Сведений нет
21 Санкт-Петербург (в аренде)
22 Санкт-Петербург (в аренде)
23 Сведений нет
24 Сведений нет
25 ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
26 Сведений нет
27 Сведений нет
28 Санкт-Петербург (в аренде)
29 Сведений нет
30 ООО «Лента»
31 ООО «Лента»
32 ПАО «Россети Ленэнерго»
33 Санкт-Петербург (в аренде)
34 Умястовский А. В.
Попов А. В.
Яковлева Е. В.
35 Санкт-Петербург (в аренде)
36 Сведений нет
37 Сведений нет
38 Сведений нет
39 Сведений нет
40 Санкт-Петербург
41 ООО «Шелл Нефть»
42 Сведений нет
43 ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
44 Санкт-Петербург (в аренде)
45 Санкт-Петербург (в аренде)
46 Сведений нет
47 Сведений нет
48 Сведений нет
49 Сведений нет
50 Сведений нет
51 Санкт-Петербург (в аренде)
52 Санкт-Петербург (в аренде)

Частная собственность
Публичная собственность
Данные о правообладателе отсутствуют
Собственник Российская Федерация
В аренде
Границы участка

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
1	ЗУ	78:34:0004281:46	75 594	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
2	ЗУ	78:34:0000000:8800	20 225	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
3	ЗУ	78:34:0412303:1120	900	Санкт-Петербург	Аренда с 17.09.2003 по 27.08.2006 ООО «Юнтол», ИНН: 7806121123 Договор аренды земельного участка №17/ЗК-02636 от 03.09.2003
4	ЗУ	78:34:0004281:1005	3 223	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
5	ЗУ	78:34:0004281:23566	9 899	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
6	ЗУ	78:34:0413403:1101	3 617	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
7	ЗУ	78:34:0413403:1100	2 963	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
8	ЗУ	78:34:0413403:1152	5 317	Санкт-Петербург	Не зарегистрировано
9	ЗУ	78:34:0004281:118	4 885	Частная долевая собственность 1. Березин Дмитрий Константинович 2. Персиянова Анна Игоревна	Не зарегистрировано
10	ЗУ	78:34:0412303:3180	3 947	Санкт-Петербург	Аренда с 07.05.2019 по 31.03.2022 Иванова Оксана Игоревна Договор аренды земельного участка №17/ЗКС-10618 от 01.04.2019
11	ЗУ	78:34:0412303:30	1 408	Санкт-Петербург	Аренда с 27.01.2021 на 3 года СПбЛэнд, ИНН: 7807241705 Договор аренды земельного участка №17/ЗК-07611 от 10.11.2020
12	ЗУ	78:34:0413403:1297	5 948	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
13	ЗУ	78:34:0413403:1141			
14	ЗУ	78:34:0413403:1296	60 688	Санкт-Петербург	Аренда с 15.05.2017 по 02.06.2026 СПб ГУП городского электрического транспорта, ИНН: 7830001927 Договор аренды земельного участка №17/ЗД-06974 от 25.08.2016
15	ЗУ	78:34:0413403:1284	4 464	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Организатор перевозок», ИНН: 7840379186
16	ЗУ	78:34:0413403:16	1 711	Санкт-Петербург	Аренда с 10.03.2020 по 02.02.2023 ООО «Валерия», ИНН: 7802173258 Договор аренды земельного участка №17/ЗК-07427 от 25.02.2020
17	ЗУ	78:34:0413403:1148	5 551	Санкт-Петербург	Аренда с 10.03.2020 по 02.02.2023 ООО «Валерия», ИНН: 7802173258 Договор аренды земельного участка от 25.02.2020 №17/ЗК-07428

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
18	ЗУ	78:34:0000000:8097	26 754	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
19	ЗУ	78:34:0000000:8096	2 005	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
20	ЗУ	78:34:0413403:1283	3 236	Санкт-Петербург	Аренда с 27.11.2020 по 28.02.2069 ООО «Валерия», ИНН: 7802173258 Договор аренды земельного участка №17/ЗД-07578 от 29.10.2020
21	ЗУ	78:34:0413403:1158	353	Санкт-Петербург	Аренда с 31.03.2020 по 18.02.2023 ООО «ИнвестПроект», ИНН: 7841344130 Договор аренды земельного участка №17/ЗК-07435 от 16.03.2020
22	ЗУ	78:34:0413403:1137	148	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
23	ЗУ	78:34:0413403:1147	550	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
24	ЗУ	78:34:0413403:1119	350	Санкт-Петербург	Аренда с 06.01.2004 по 23.12.2023 Умястовская Людмила Алексеевна Договор аренды земельного участка №17/ЗК-02719 от 10.12.2003
25	ЗУ	78:34:0413403:10	2 742	ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»	Не зарегистрировано
26	ЗУ	78:34:0413403:1128	770	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
27	ЗУ	78:34:0413403:1145	1 050	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
28	ЗУ	78:34:0004281:1007	1 955	Санкт-Петербург	Аренда по 29.03.2014 ООО «Лента», ИНН: 7814148471 Договор аренды земельного участка от 30.03.2011 №17/ЗК-06279
29	ЗУ	78:34:0004281:1006	1 039	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
30	ЗУ	78:34:0004281:19260	9 556	ООО «Лента»	Не зарегистрировано
31	ЗУ	78:34:0004281:27857	8 343	ООО «Лента»	Не зарегистрировано
32	ЗУ	78:34:0004281:43	282	ПАО «Россети Ленэнерго»	Не зарегистрировано
33	ЗУ	78:34:0412303:8678	7 245	Санкт-Петербург	Аренда с 22.03.2021 по 30.11.2023 Санкт-Петербургская общественная организация «Центр автовладельцев», ИНН: 7814733472 Договор аренды земельного участка №17/ЗК-07634 от 03.12.2020
34	ЗУ	78:34:0412303:24	2 941	Долевая частная собственность: 1. Умястовский Алексей Викторович 2. Попов Александр Вячеславович 3. Яковлева Елена Владимировна"	Не зарегистрировано

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: ИМУЩЕСТВЕННО ПРАВОВОЙ СТАТУС

№	Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Сведения о правообладателе/ собственнике	Обременения
35	ЗУ	78:34:0412303:23	6 851	Санкт-Петербург	Аренда с 18.10.2010 до 25.06.2016г. ООО «Восход», ИНН: 7841357604 Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ ЗК-06159(17) от 18.10.2010
36	ЗУ	78:34:0412303:1137	1 296	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
37	ЗУ	78:34:0412303:1176	4 054	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
38	ЗУ	78:34:0412303:27	7 291	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
39	ЗУ	78:34:0412303:1116	3 881	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
40	ЗУ	78:34:0412303:1122	1 318	Санкт-Петербург	Постоянное (бессрочное) пользование СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга», ИНН: 7842019044
41	ЗУ	78:34:0412303:12	1 183	ООО «Шелл Нефть»	Не зарегистрировано
42	ЗУ	78:34:0412303:1115	670	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
43	ЗУ	78:34:0412303:15	3 117	ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Запад-нефтепродукт»	Не зарегистрировано
44	ЗУ	78:34:0412303:1133	205	Санкт-Петербург	Аренда с 07.04.2008 по 24.09.2023 ООО «Приф», ИНН: 7814021820 Договор аренды земельного участка №17/ЗК-04466 от 17.10.2007
45	ЗУ	78:34:0412303:1108	800	Санкт-Петербург	Аренда с 18.08.2008 по 09.10.2010 Шабалов Дмитрий Николаевич Договор аренды земельного участка №17/ЗК-04492 от 18.10.2007
46	ЗУ	78:34:0412303:1136	4 738	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
47	ЗУ	78:34:0412303:1127	534	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
48	ЗУ	78:34:0412303:1101	12 000	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
49	ЗУ	78:34:0412303:1142	4 000	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
50	ЗУ	78:34:0000000:8729	35 897	Сведения в ЕГРН отсутствуют	Сведения в ЕГРН отсутствуют
51	ЗУ	78:34:0412303:1107	13 813	Санкт-Петербург	Аренда с 09.12.2019 по 04.11.2025 Приморская общественная организация Санкт-Петербурга Всероссийского общества автомобилистов, ИНН: 7814023271 Договор аренды земельного участка №17/ЗК-07460 от 02.12.2019"
52	ЗУ	78:34:0413403:9	4 268	Санкт-Петербург	Аренда с 15.03.2008 по 22.05.2010 ООО «СтройЛайн», ИНН:7805300698 Договор аренды земельного участка от 12.12.2007

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИТУАЦИИ

1. Реконструкция пункта технического осмотра и конечной станции трамвая, троллейбуса и автобуса «Улица Шаврова» в целях увеличения площади и высотности, с учетом потребностей транспортных предприятий и СПб ГКУ «Организатор перевозок».

2. Организация въезда, а также реконструкция отстойно-разворотной площадки для НГПТ под многофункциональным центром, расположенным на стилобате.

3. Строительство многофункционального комплекса, включающего в себя вестибюль станции метро «Шуваловский проспект» и паркинг с функцией «перехватывающей парковки».

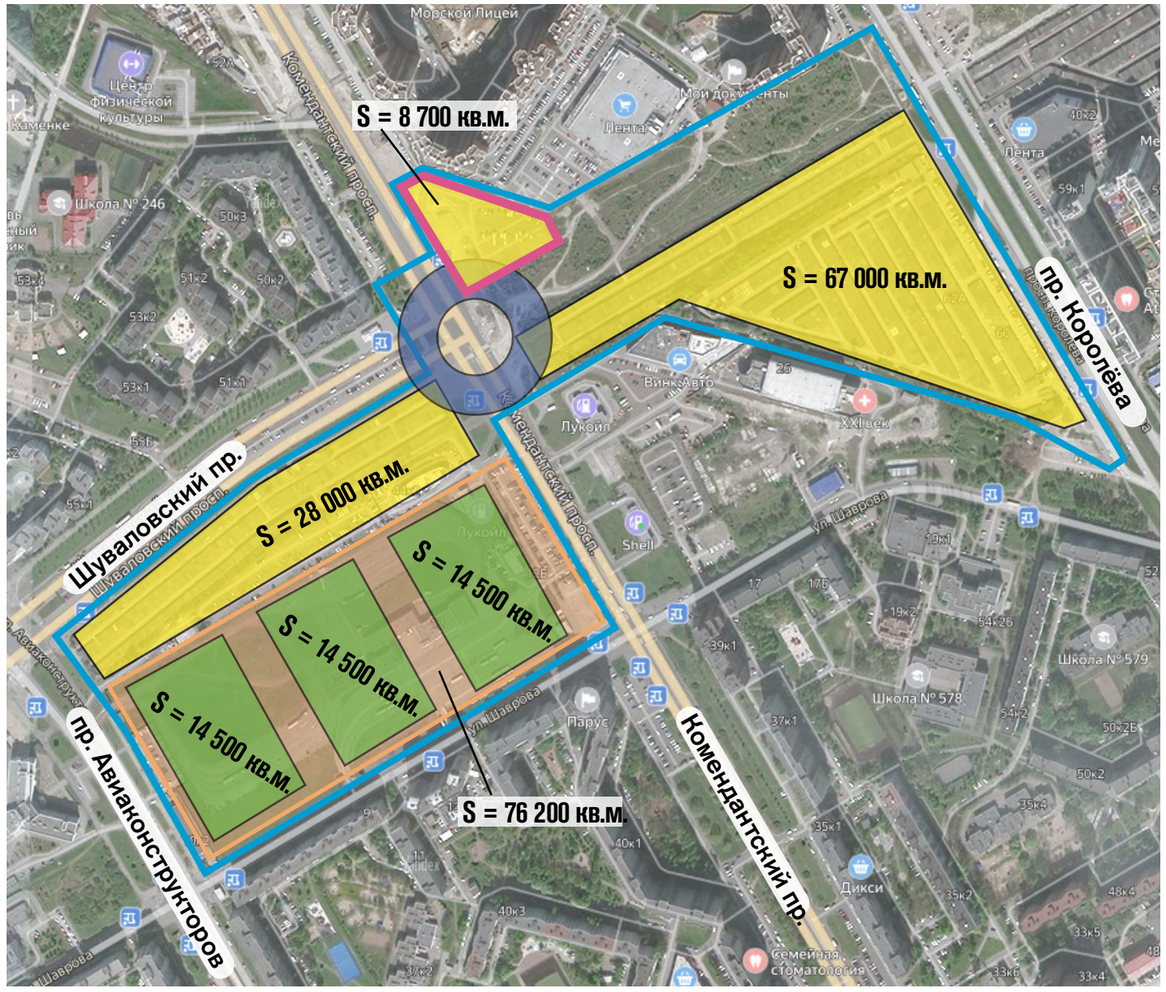
4. Строительство поздемного пешеходного перехода на перекрестке Шуваловского и Комендантского проспектов.

5. Снос гаражей и строительство на их месте МФК с функцией перехватывающей парковки.

6. Оборудование ТПУ лифтами, эскалаторами и траволаторами для удобства перемещения пассажиров, в том числе маломобильных категорий граждан.

7. Размещение в составе многофункционального центра офисных и торговых площадей для снижения маятниковой миграции.

8. Оснащение прилегающих остановочных пунктов НГПТ навесами «сухие ноги».



Граница размещения объектов ТПУ
Эксплуатируемый стилобат
Планируемый вестибюль станции метро «Шуваловский проспект»
Подземный пешеходный переход
Многофункциональный комплекс
Многофункциональный комплекс с встроенным паркингом с функцией перехватывающей парковки

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Строительство станции метрополитена «Шуваловский проспект» (до 2030 г. Ген.план, 2023-2025 ОСМ).

2. Строительство трамвайной линии вдоль Шуваловского пр. (2030-2040 гг. Ген.план).

3. Строительство трамвайной линии от Комендантского пр. по Шуваловскому пр. до пр. Авиаконструкторов, по пр. Авиаконструкторов до дороги в Каменку (до 2030 г. Ген.план).

4. Строительство Шуваловского пр. от Камышовой ул. до Планерной ул. (до 2026 г. проект ГП № 552).

5. Строительство транспортной развязки ЗСД с Шуваловским пр. за счет внебюджетных средств.

ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ ТПУ

За счет обустройства коммуникационных коридоров в виде пешеходных галерей в составе ТПУ:

- формируется фактор защиты пассажиров от воздействия осадков;
- обеспечивается безопасная, санитарно-гигиеническая и комфортная пересадка, а также зона ожидания транспорта для пассажиров.

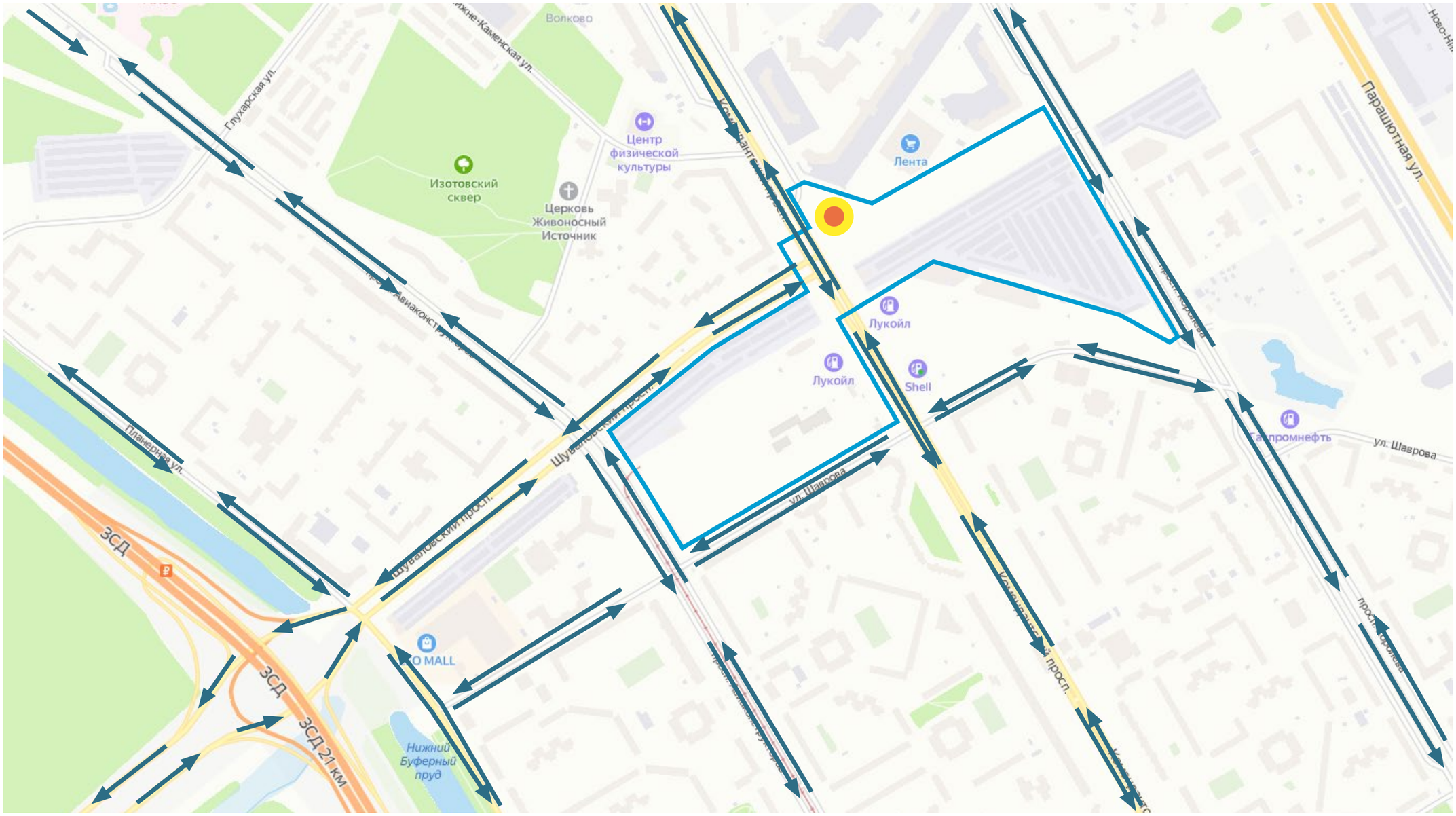
За счет строительства в составе ТПУ паркинга с функцией перехватывающей парковки:

- формируется предпосылка для переключения пассажиропотоков с личного автотранспорта на общественный, без риска за сохранность автомобиля;
- потенциальная разгрузка общего транспортного потока, что снизит нагрузку на улично-дорожную сеть.

Общие позитивные тенденции:

- обновление архитектурного облика территории;
- увеличение функциональности территории;
- применение новейших технологий в проектировании и строительстве уникальных градостроительных объектов;
- развитие сопутствующих транспортных и бытовых услуг для населения;
- развитие малого бизнеса и рост налоговой базы (за счет создаваемых коммерческих объектов);
- противоборствующие меры с нелегальной торговлей в зоне метро;
- создание рабочих мест на базе офисного центра и фактор обратной миграции, что разгрузит потоки пассажиров в пиковые часы нагрузки на общественный транспорт.

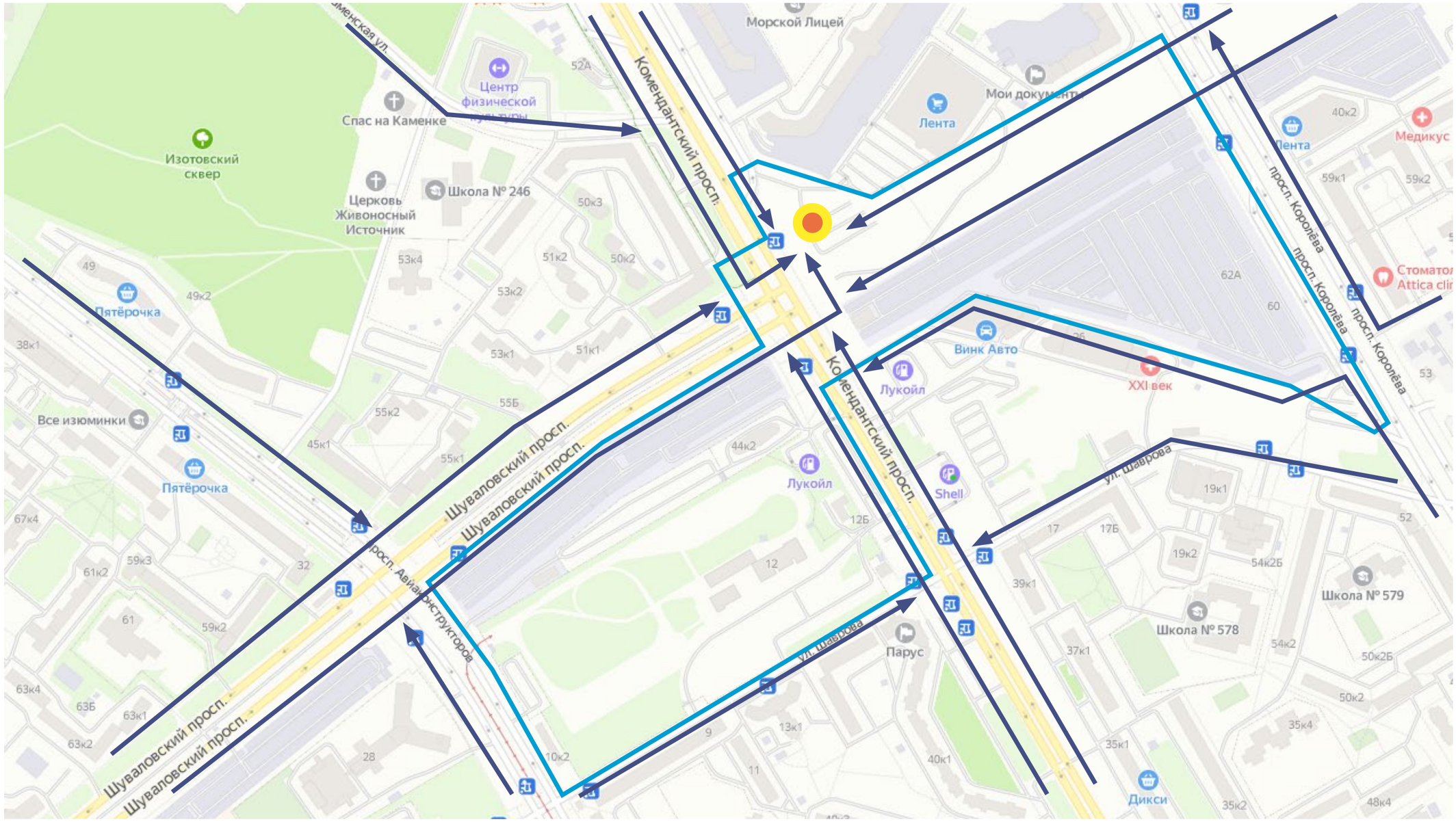
АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА



Направление движения автопотока

Граница размещения объектов ТПУ

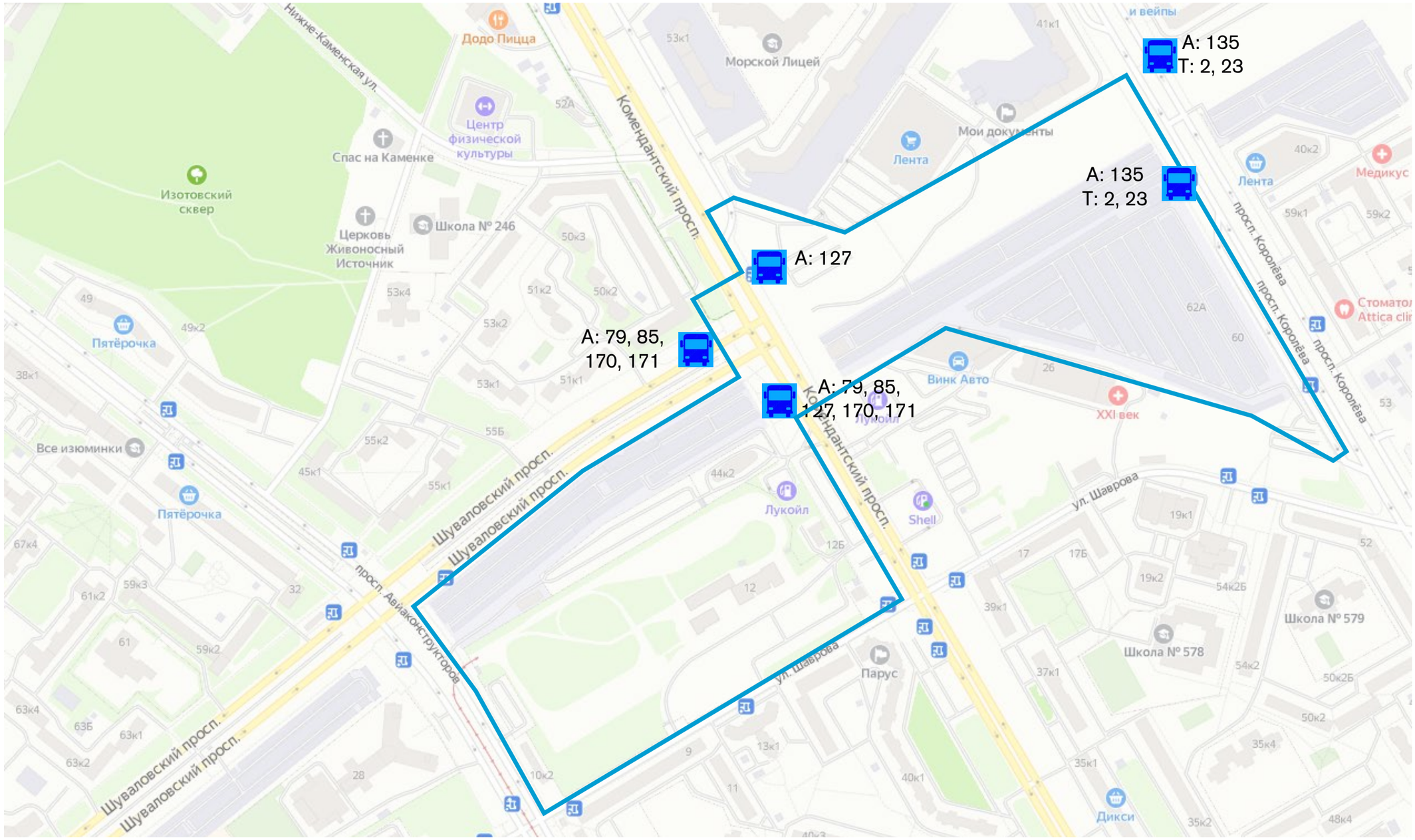
СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ



Направление движения пешеходов

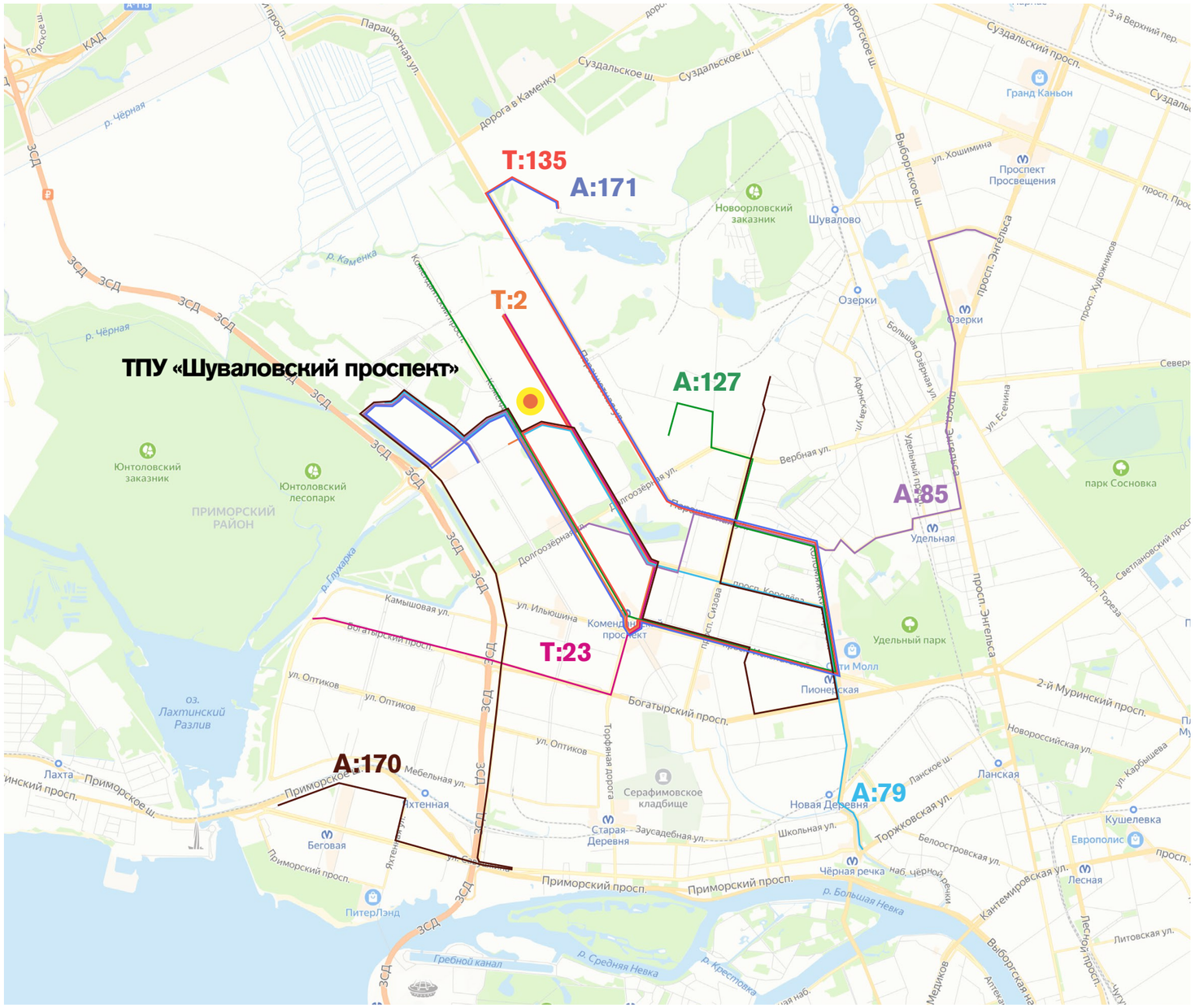
Граница размещения объектов ТПУ

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ



Граница размещения объектов ТПУ

ПРОЧИЕ СХЕМЫ: АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ НГПТ

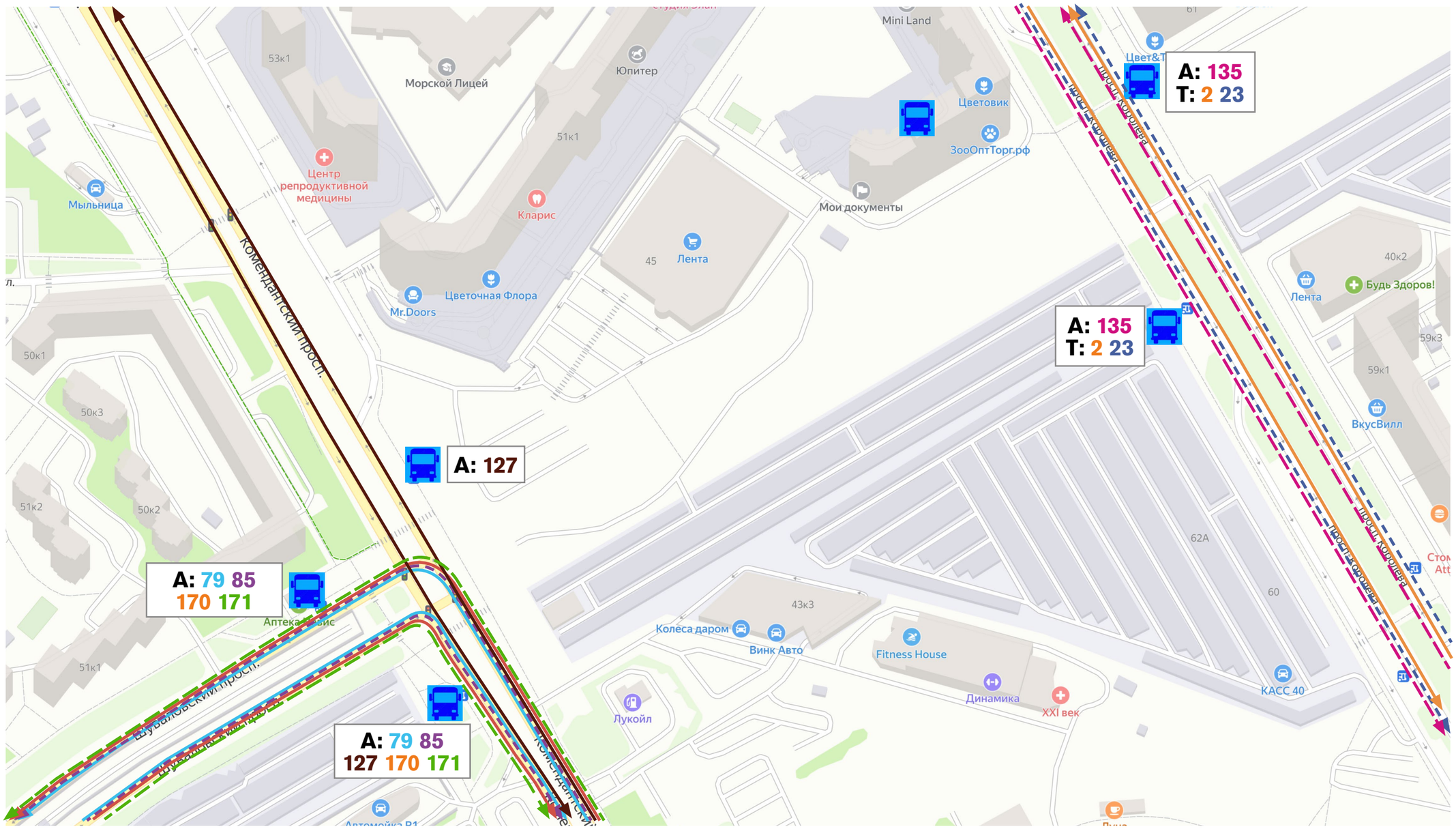


Автобусы:
79: ст. м. «Чёрная речка» - Глухарская ул.
85: ул. Шаврова - просп. Луначарского
127: Коломяги - Арцеуловская аллея
135: Глухарская ул. - АО «ОДК-Климов»
170: Школьная ул. - Репищева ул.
171: АО «ОДК-Климов» - ул. Шаврова

Троллейбусы:
2: ул. Шаврова - Глухарская ул.
23: Арцеуловская аллея - Богатырский проспект

Автобусы	6 маршрутов
Троллейбусы	2 маршрута

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ АВТОБУСОВ И ТРОЛЛЕЙБУСОВ



Маршрут 79
Маршрут 85
Маршрут 127
Маршрут 135
Маршрут 170
Мрашрут 171
Маршрут 2
Мрашрут 23

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Территория реализации ТПУ включает в себя остановки общественного транспорта, зону планируемой станции метро «Шуваловский проспект» и расположена в Приморском административном районе Санкт-Петербурга.

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ТОРГОВОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

С точки зрения общего состояния рынка торговой недвижимости и состояния локального рынка конкуренции в данном сегменте целесообразно включение в состав коммерческой части ТПУ полноформатного торгового центра.

Торговую составляющую будут составлять:

- помещения общественного питания в виде зон фаст-фуд и кофейни/пекарни;
- помещения товаров импульсного спроса;
- помещение для размещения аптеки;
- помещение для размещения химчистки;
- помещение для размещения парикмахерской/салона красоты.

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№	Название	Тип	Формат	Общая площадь	GLA, кв.м.	Уровень заполняемости
1	Гулливер	Торгово-развлекательный центр	Региональный	62 400	31 300	82%
2	Континент	Торгово-развлекательный центр	Региональный	44 300	28 500	85%
3	Променад	Торговый центр	Районный	21 000	18 000	80%
4	Миллер	Торговый центр	Районный	44 000	20 000	70%
5	Атмосфера	Торгово-развлекательный центр	Региональный	47 600	35 000	88%
6	СитиМолл	Торгово-развлекательный центр	Супер-регионапльный	101 000	66 500	90%
7	Капитолий	Специализированный	Окружной	41 500	21 900	80%
8	5 Озер	Торгово-развлекательный центр	Районный	32 000	23 000	85%
9	Меркурий	Торгово-развлекательный центр	Супер-регионапльный	96 000	77 000	90%
10	Гарден Сити	Специализированный	Окружной	52 000	42 000	77%
11	Атлантик Сити	Торгово-развлекательный центр	Региональный	70 000	30 000	75%
12	Вилла	Специализированный	Районный	69 000	22 000	70%
13	Купеческий Двор	Торговый центр	Районный	13 000	9 000	87%
14	Старая Деревная	Торговый центр	Районный	10 100	5 300	74%
15	Платформа	Торговый центр	Микрорайонный	3 500	2 100	80%
16	Мебель Сити	Специализированный	Районный	12 200	9 500	75%
17	Богатырь	Специализированный	Окружной	95 000	63 000	70%
18	Круиз	Специализированный	Районный	22 500	15 000	60%
19	Интерио	Специализированный	Районный	23 600	17 000	73%
20	ПитерЛэнд	Торгово-развлекательный центр	Супер-регионапльный	159 000	80 000	70%
Итого				1 019 700	616 100	78% (среднее)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО ОФИСНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

В непосредственной зоне расположения планируемого ТПУ офисных центров нет.

В Приморском районе прослеживается нехватка формат-ных площадей офисных центров повышенной классно-сти, эксперты отмечают стабильный спрос на площади. Суммарный объем вакантных площадей офисных центров класса «В» и ниже по состоянию на первое полугодие 2021 г составил 23 900 кв.м. Средняя ставка аренды в БЦ класса «А» составляет 1790 руб. за 1 кв.м с учетом НДС и операционных расходов, класса «В» - 1300 руб.

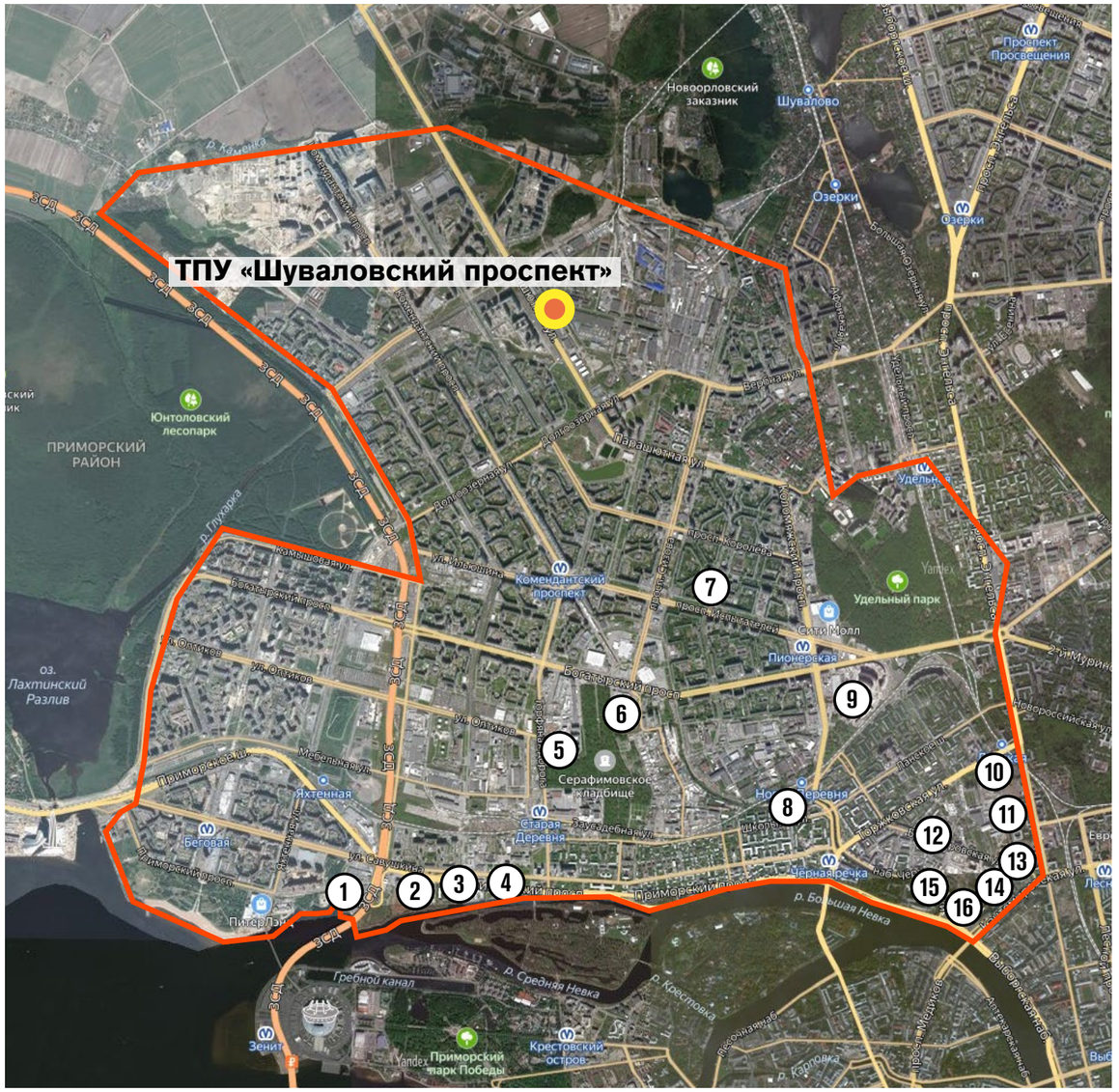
В рамках концепции реализации архитектурных решений и ТЭП будущего ТПУ необходимо заложить возможность реализации офисной функции класса «В/В+».

№	Название	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м.	Свободная площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м./месяц
1	Гулливер	Торфяная дорога, 7	B+	26 000	0	1 200
2	Лахта 1	улица Оптиков, 4	B+	18 000	0	1 160
3	Лахта 2	улица Оптиков, 4	B+	13 000	1 188	1 160
4	Технопарк Мебельная	Мебельная улица, 5	C	28 600	993	900
5	Авиатор	Мебельная улица, 12, к. 1	B	15 000	0	870
6	ECO	Стародеревенская улица, 11, к. 2, лит. А	B	19 450	300	950
7	Приморский БЦ	Липовая аллея, 9	C	17 000	983	1350
8	Балтийский Деловой Центр	Богатырский пр / Гаккелевская ул., 21	A	37 000	5093	1 700
9	Примиум	Приморский пр, 54	A	17 300	0	1600
10	Антарес	ул. Савушкина, 83	B+	13 400	554	1 300
11	Атлантик Сити	ул. Савушкина, 126	A	22 000	2238	2080
12	Атлантис	Коломяжский пр., 10Д	B	9 000	0	1300
13	Аура	Лахтинский пр, 85/2, лит. А	A	14 700	4 200	1 600
14	Business Box	Лахтинский пр, 85, к. 3, стр. 1, лит. А	B	23 000	0	1 300
15	б/н	Полевая-Сабировская улица, 49	B	5 500	350	1 000
16	Avantage	Белоостровская улица, 17/2А	B	10 000	125	1 400
17	Sky Trade	улица Репищева 20А	B	22 000	0	950
18	Miller-center	проспект Испытателей, 29	B	10 000	400	1 200
19	Оптима	Торжковская улица, 5	B	6 500	740	1000
20	Черная речка	Белоостровская улица, 22	C	7 500	2533	1 000
21	Birch House	Белоостровская улица, 6	B+	10 500	0	1 350
22	Left&Right	Парашютная улица, 43	B+	5 000	182	1 700
23	Jensen House	улица Савушкина, 119	B	9 300	539	1700
Итого				359 750	20 417 - 6 % в среднем по зоне	1 473 средне-взвешенная

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МАРКЕТИНГОВЫЙ ВЫВОД ПО РЫНКУ АППАРТАМЕНТОВ

Несмотря на замедление роста цен на апартаменты в Приморском районе в частности (средняя цена предложения 190 000 руб./кв.м) в непосредственной близости к проектируемому ТПУ нет ни реализованных, ни планируемых к строительству новых проектов апарт-комплексов, а реализация строительства апартаментов представляется целесообразным и востребованным.



№	Название	Тип	Класс	Количество юнитов	Год ввода	Диапазон цены (руб. за кв.м.)
1	Три ветра	жилье	бизнес	758	2018	300 000 - 350 000 рублей за кв.м.
2	Life-Приморский	жилье	комфорт	847	2018	нет квартир в продаже на первичном рынке
3	Stockholm	жилье	бизнес	272	2017	270 000 - 396 000 рублей за кв.м.
4	ArtLine	жилье/ апаратменты	комфорт	377	2017	нет квартир в продаже на первичном рынке
5	Богатырь 2	жилье	комфорт	288	2016	160 000 рублей за кв.м.
6	Master Серебристый 19	жилье	бизнес	102	2019	нет квартир в продаже на первичном рынке
7	Приморский квартал	жилье	комфорт	880	2022	188 000 - 238 000 рублей за кв.м.
8	TARMO	жилье	комфорт	827	2019 - 2024	194 000 - 229 000 рублей за кв.м.
9	Terra	жилье	бизнес	586	2022	199 000 - 253 000 рублей за кв.м.
10	Domino	жилье	бизнес	316	2022	172 000 - 267 000 рублей за кв.м.
11	Белый остров	жилье	эконом	535	2023	195 000 - 300 000 рублей за кв.м.
12	Черная речка	жилье	эконом	3 784	2025	209 000 - 270 000 рублей за кв.м.
13	River Noire	жилье	бизнес	559	2021	238 000 - 308 000 рублей за кв.м.
14	Riverside	жилье	бизнес	1 382	2016	нет квартир в продаже на первичном рынке
Итого				13 053		140 000 - 396 000 рублей за кв.м.

ФОТОГРАФИИ

ОБЩИЙ ВИД

ФОТОГРАФИИ

ФОТОГРАФИИ

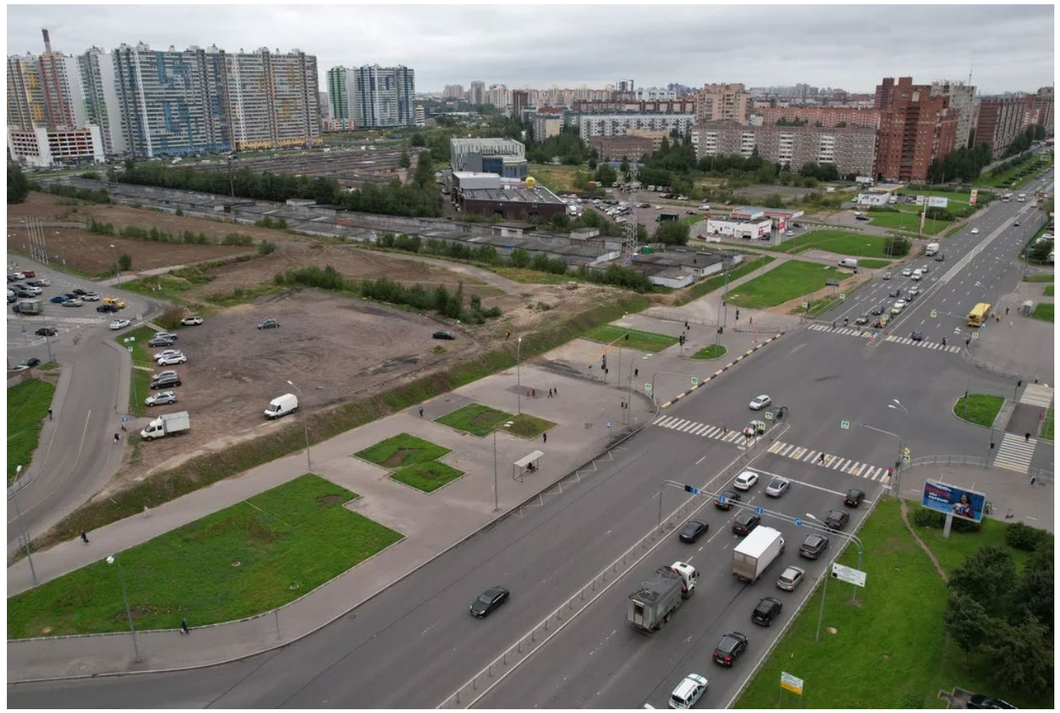
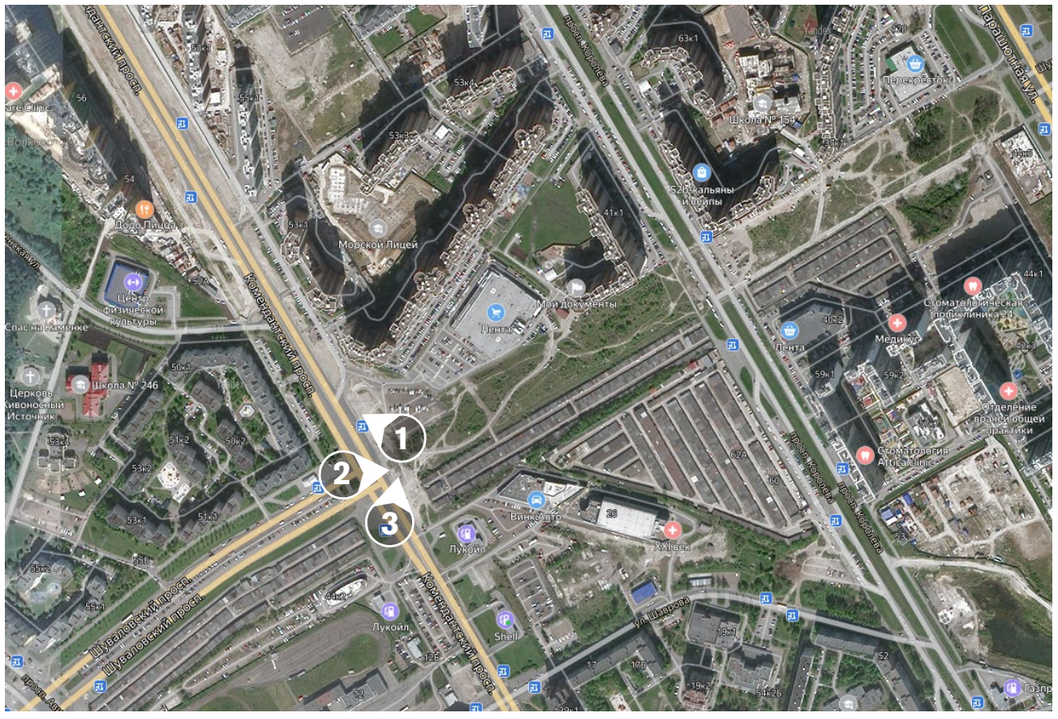


ФОТО ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

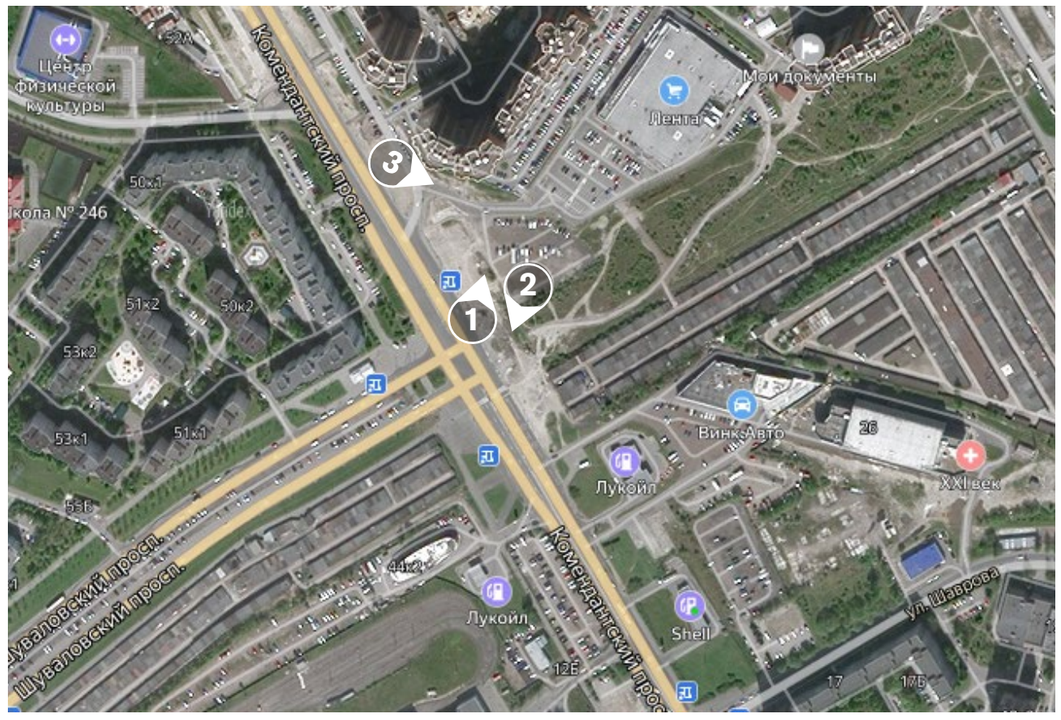


ФОТОГРАФИИ

1

2

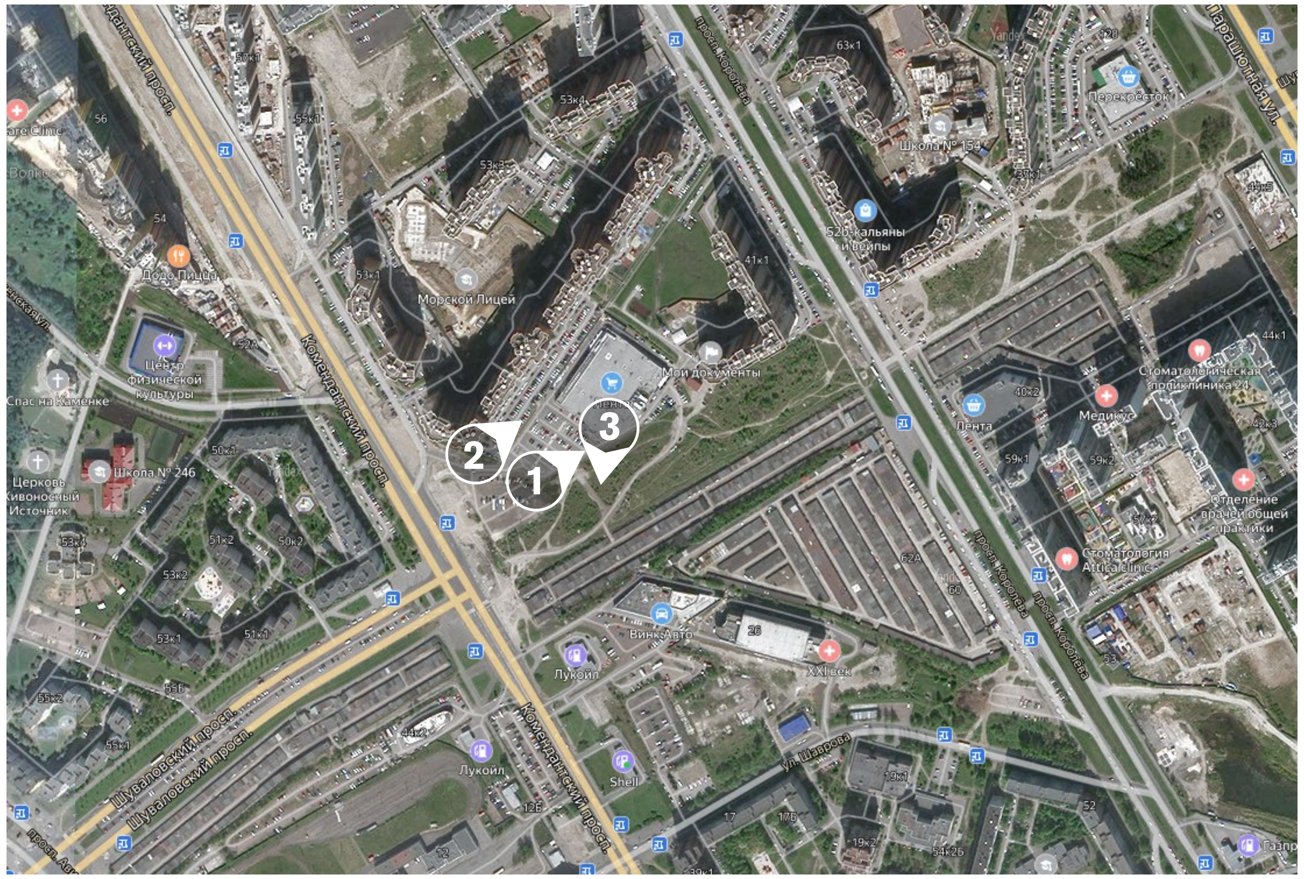
3


Центр физической культуры
Комендантский просп.
Мои документы
Лента
3
2
1
Винк Авто
Лукойл
XXI век
Шуваловский просп.
Лукойл
Shell
ул. Шаврова

1

2
ГИПЕРМАРКЕТ

3

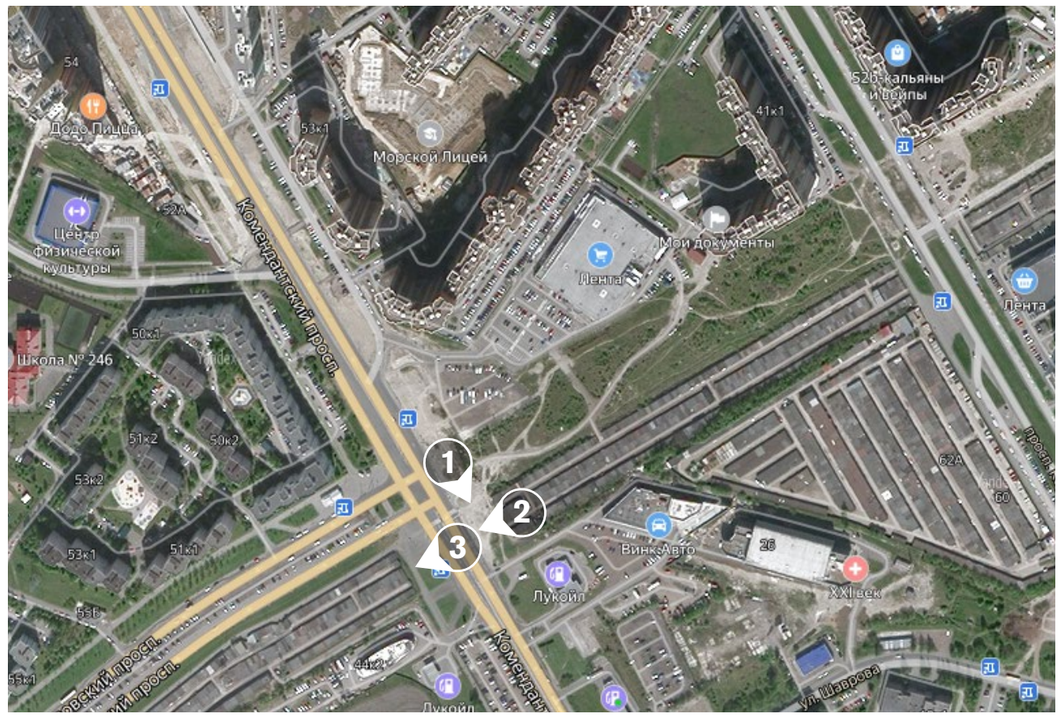

1
2
3

ФОТОГРАФИИ

1

2

3

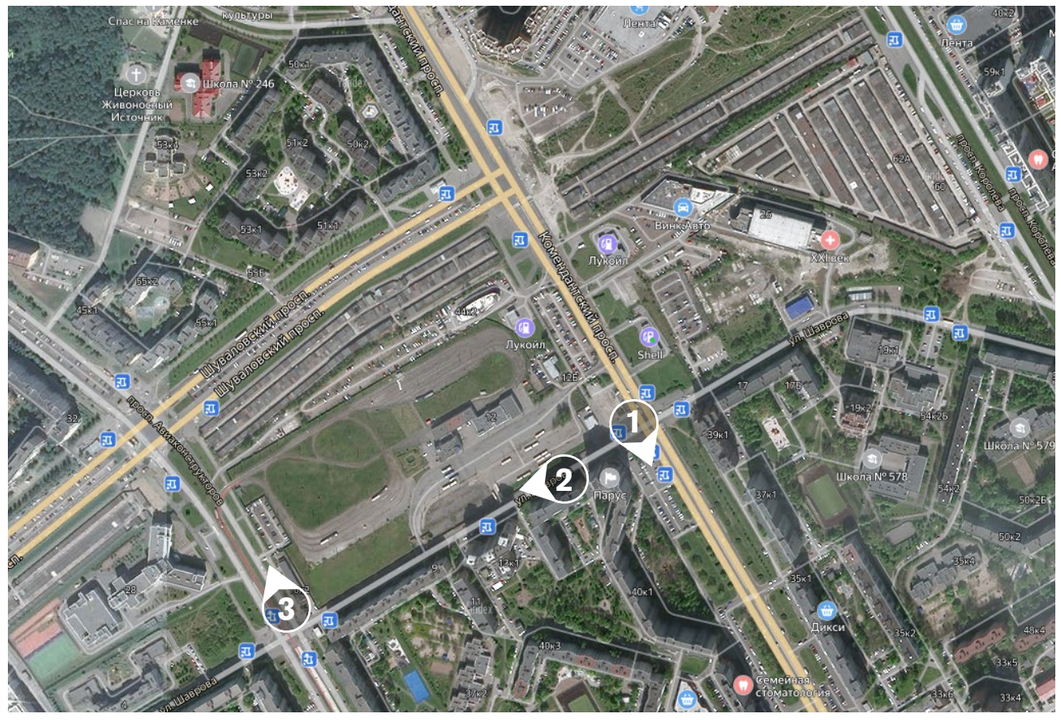

Морской Лицей
Мои документы
Лента
Школа № 246
Комендантский просп.
Винк Авто
Лукойл
XXI век
1
2
3

ФОТОГРАФИИ

1

2

3

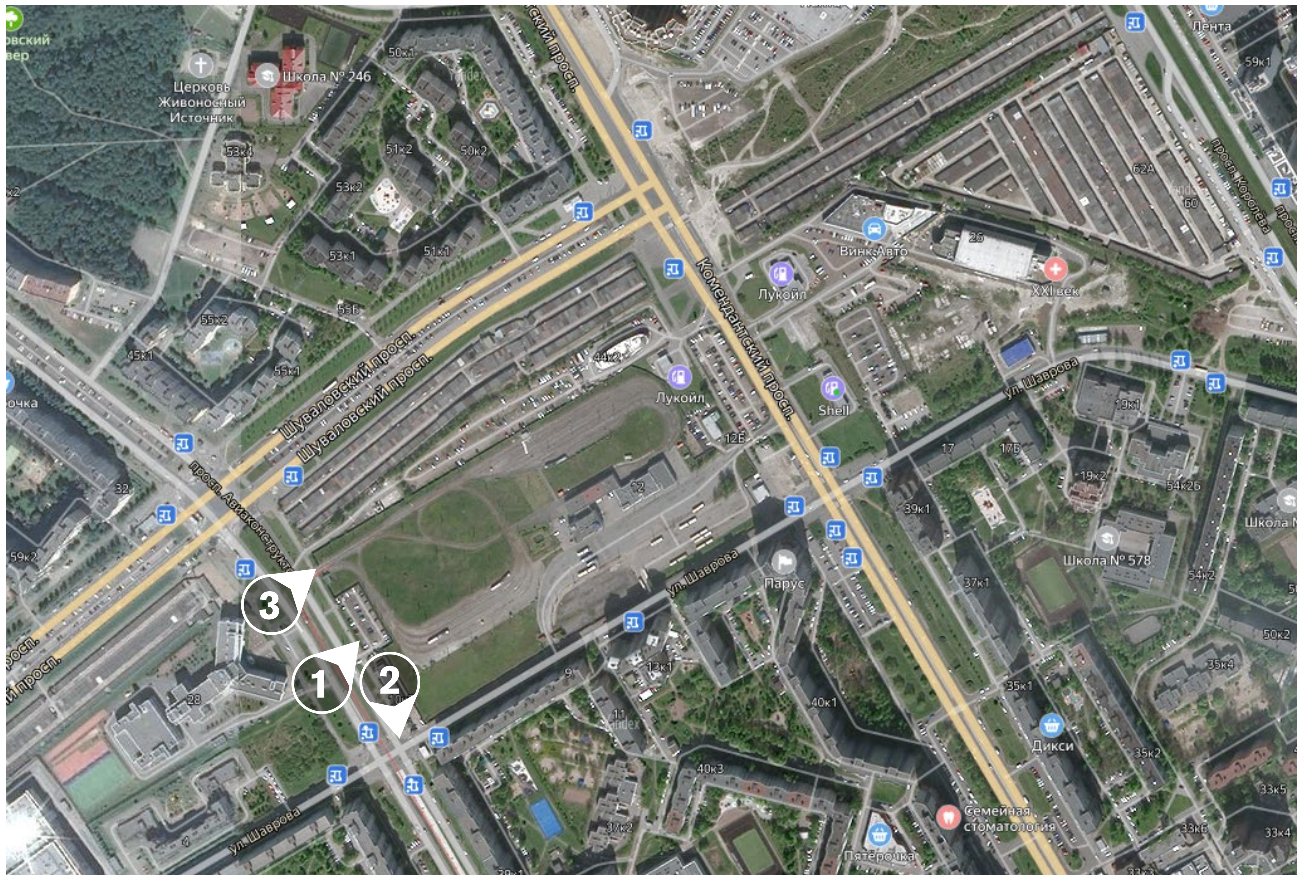

1
2
3
Шуваловский просп.
Комендантский просп.
Лукойл
Shell
Парус
Дикси
Школа № 578
Школа № 579
Лента

ФОТОГРАФИИ

1

2

3

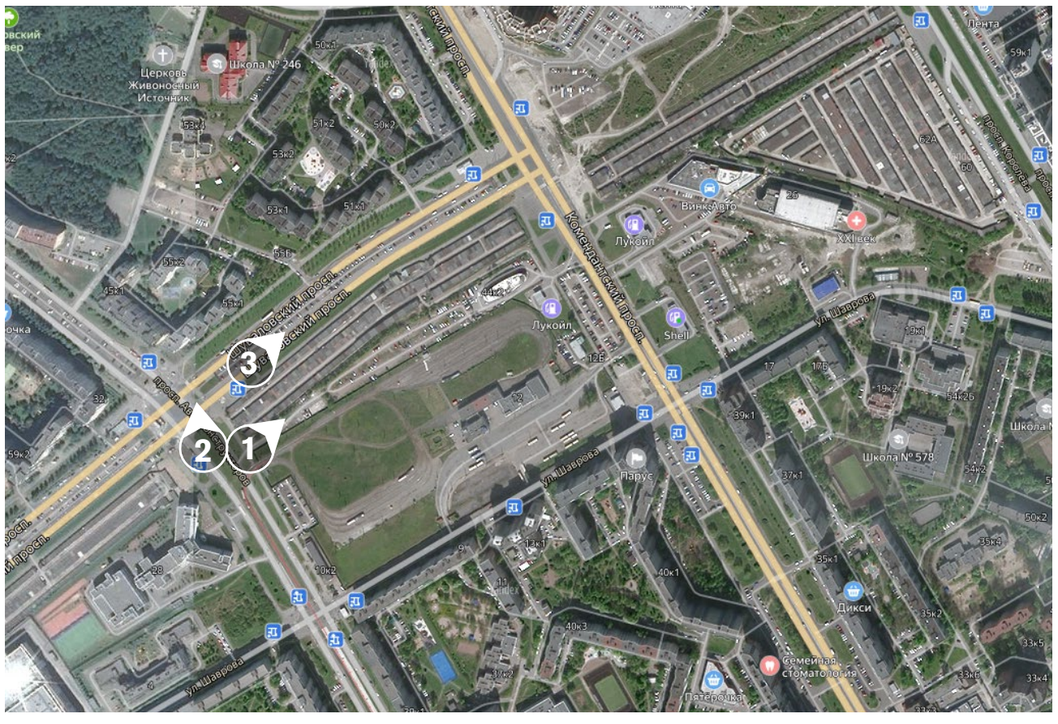

Церковь Живоносный Источник
Школа № 246
Шуваловский просп.
Шуваловский просп.
Комендантский просп.
просп. Авиаконструкторов
ул. Шаврова
ул. Шаврова
ул. Шаврова
просп. Королёва
Вика Авто
XXI век
Лукойл
Лукойл
Shell
Парус
Школа № 578
Дикси
Семейная стоматология
Пятёрочка
Лента
3
1
2

ФОТОГРАФИИ

1

ГЛУХАРСКАЯ УЛИЦА 0,8
ШУВАЛОВСКИЙ ПРОСПЕКТ
2

3

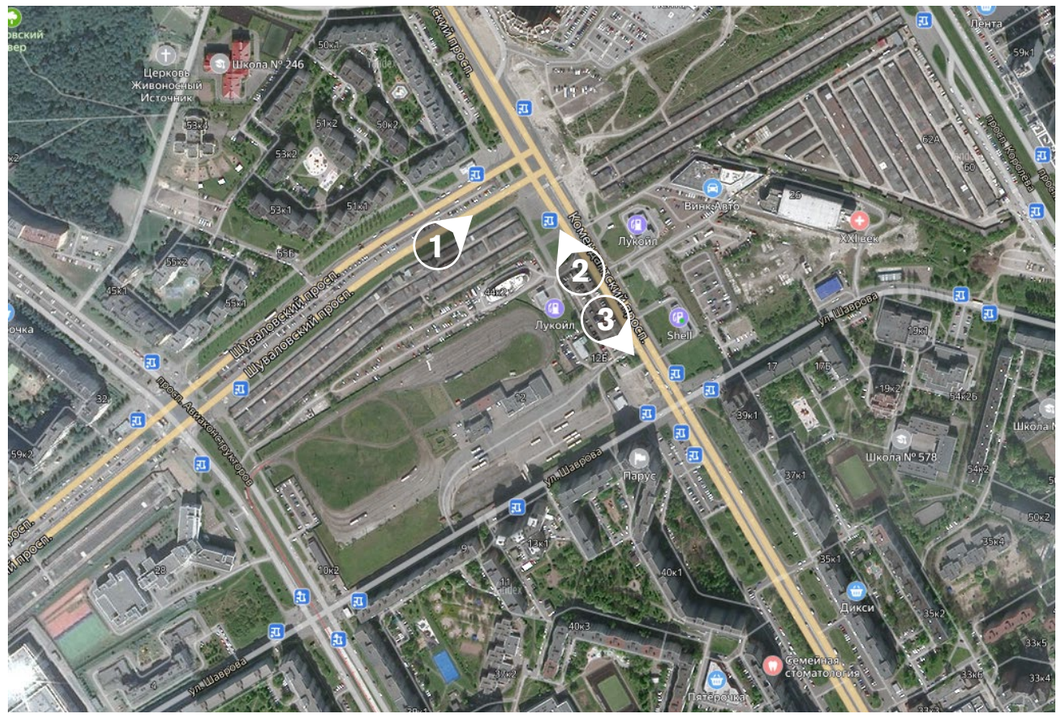

Школа № 246
Церковь Живоносный Источник
Лукойл
Shell
Школа № 578
Парус
Дикси
3
2
1

ФОТОГРАФИИ

1

2

3


1
2
3
Школа № 246
Церковь Живоносный Источник
Шуваловский просп.
Лукойл
Shell
Парус
Дикси
Школа № 578