

ООО «ИНВЕСТ-АРЕНА»

ПРОДАЖА ДВУХ ПРОМЫШЛЕННЫХ АКТИВОВ · ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ · Г. ВСЕВОЛОЖСК

ИНДУСТРИАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА ВСЕВОЛОЖСК - 30 700 М²

Действующий комплекс 14 718 м² с собственной энергетикой и работающими арендаторами + строящийся light industrial на 16 000 м² с готовностью в I квартале 2027 года. Всеволожский проспект, 113 / 113а.

Вопросы по продаже: **Евгений** · +7 921 744-33-33 · Telegram [@murgulets](#) · eugene@murgulets.ru

ДВА АКТИВА В ПРОДАЖЕ — ОДНА ЛОКАЦИЯ

Под собственное производство или арендный бизнес. Стоимость, состав лотов и формат сделки — по запросу.



113a · Light Industrial — строится, готовность I кв. 2027 · 16 000 м², блоки 70–930 м², госэкспертиза пройдена



113 · Комплекс ЛСЗ — действующий, введён 2008–2014 · 14 718 м², собственная энергетика, работающие арендаторы

30 718 м²

14 718 м² действующих зданий + 16 000 м² строящихся

3,9 га

территория площадки: два смежных адреса

11 км

до выезда на КАД

24/7

охраняемая территория, комплекс работает круглосуточно

ПРОМЗОНА ВСЕВОЛОЖСКА, У ВЫЕЗДА НА КАД

Коммунально-складская зона Всеволожска: асфальтированные подъездные пути, парковка большегрузов, два въезда — со Всеволожского проспекта и ул. Гоголя.

1,3 км ж/д станция Всеволожская

11 км выезд на КАД

12 км Мурманское шоссе · граница Санкт-Петербурга

27 км Московский вокзал

30 км Выборгское шоссе

35 км Московское шоссе

Работающие арендаторы на площадке

Доступ к рабочей силе Всеволожска и востока СПб



Площадка в коммунально-складской зоне Всеволожска · 11 км до КАД
03 · Индустриальная площадка Всеволожск

НОВЫЙ LIGHT INDUSTRIAL НА 16 000 М²

16 000 М²

общая площадь объекта

70–930 М²

нарезка блоков с погрузкой и офисом

2 этажа

и 4 административно-бытовых блока

I кв. 2027

готовность комплекса

СОСТАВ КОМПЛЕКСА

Производственно-складская площадь **13 200 М²**

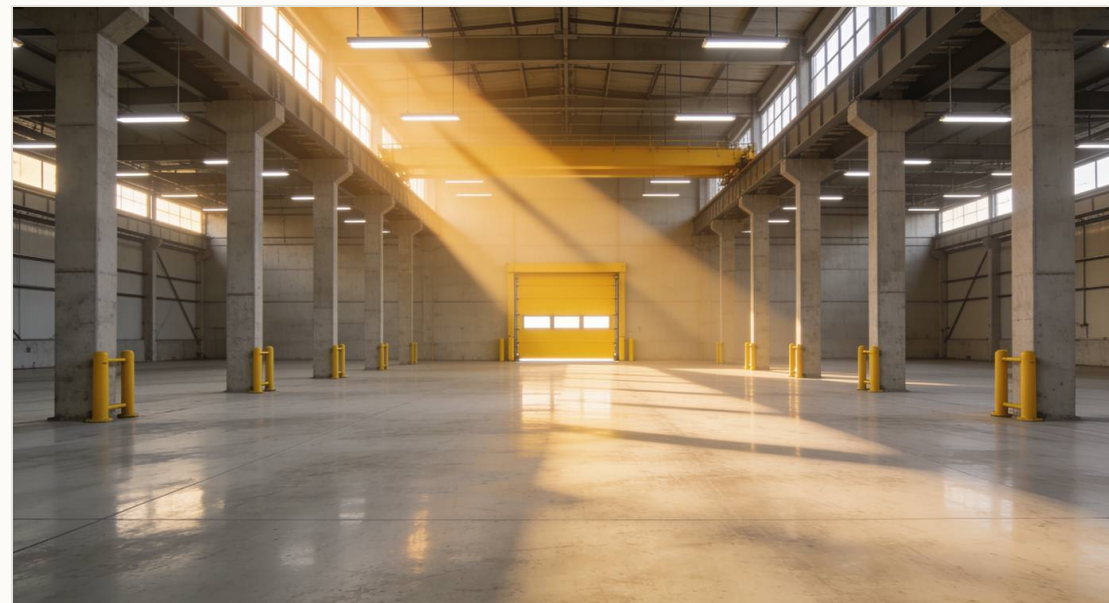
Административно-бытовые корпуса **2 000 М²**

Модульная котельная **1,722 МВт**

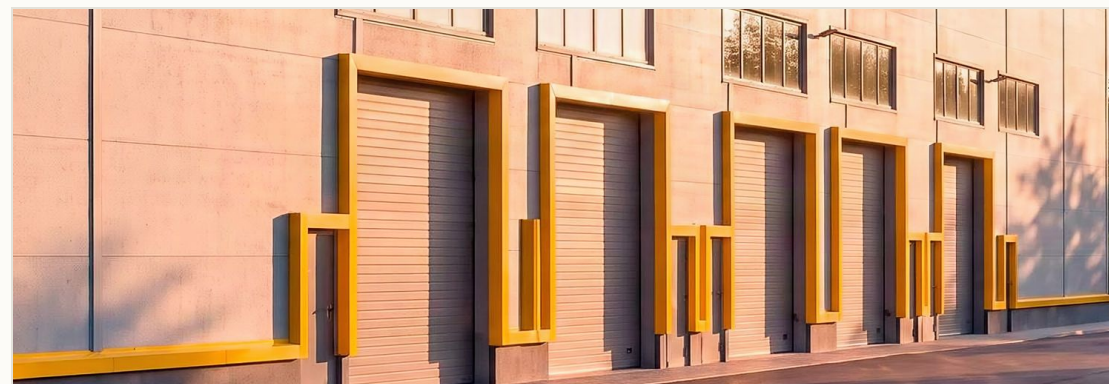
БКТП (электроснабжение) **1 МВт**

Участок · право **15 127 М² · собственность**

Кадастровый номер **47:07:1302051:171**



Производственный этаж: сетка колонн 6 × 18 м, рабочая высота 6 м



Ворота Alutech 4 × 4 м в каждом блоке

КОНСТРУКТИВ И ПАРАМЕТРЫ ПОМЕЩЕНИЙ

Проект прошёл государственную экспертизу. ВРИ участка допускает размещение производственных, складских и офисных объектов.

КОНСТРУКТИВ ЗДАНИЯ

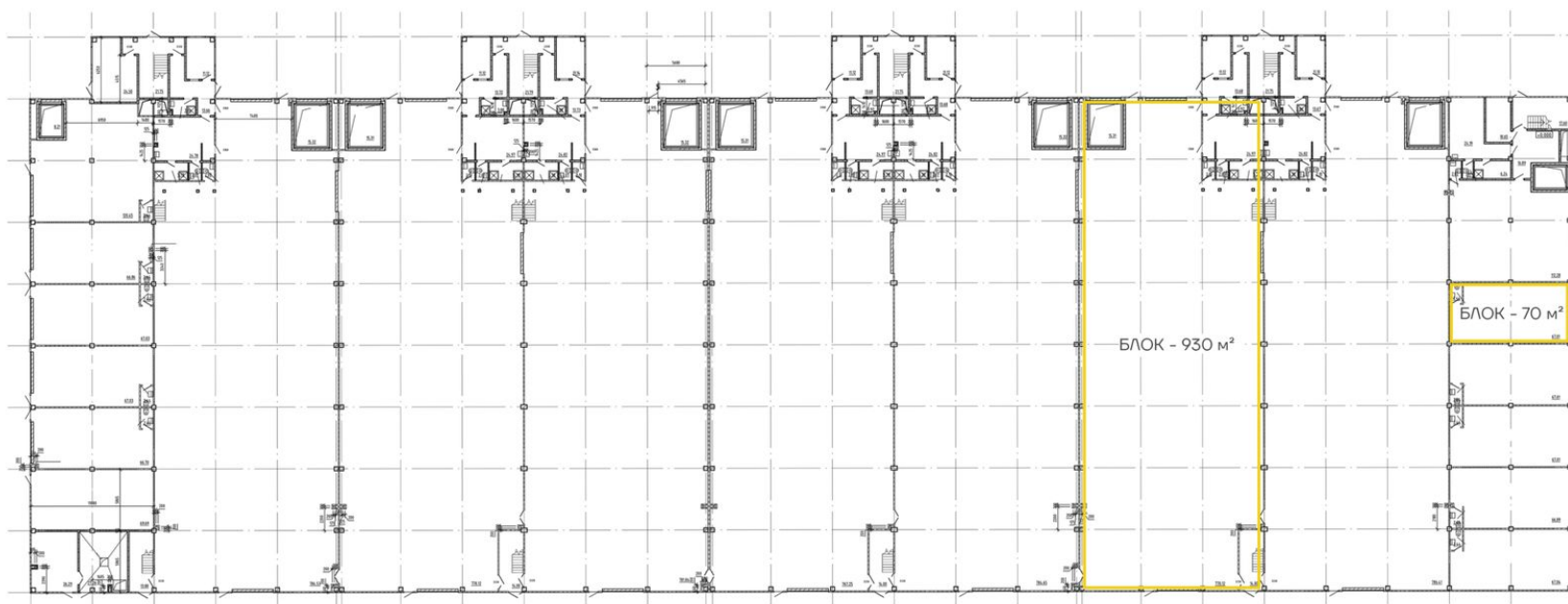
- 01 Кровля**
плоская ПВХ-мембранная с утеплением минераловатными плитами
- 02 Фасад**
сэндвич-панели с теплоизоляцией из минераловатных плит с полимерным покрытием
- 03 Каркас**
монолитные ж/б фундаменты, сборный железобетонный каркас
- 04 Полы**
железобетонная плита 200 мм с антипылевым покрытием
- 05 Входные группы**
ворота Alutech 4 × 4 м и утеплённые металлические двери

ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЖЕНЕРИЯ

- 01 Рабочая высота — 6 м · шаг колонн 6 × 18 м**
свободные планировки блоков
- 02 Нагрузка на полы — 7,5 и 1,5 т/м²**
7,5 — первый этаж, 1,5 — второй
- 03 Грузовые подъёмники 5 т**
в каждом блоке второго этажа; ворота — по периметру здания
- 04 Отопление, вентиляция, LED-свет**
воздушное отопление от котельной, приточно-вытяжные установки в каждом блоке
- 05 Управляющая компания**
эксплуатация, уборка, охрана и контроль доступа; сервисные контракты для собственника и его арендаторов

ПЛАН 1 ЭТАЖА — БЛОКИ ОТ 70 ДО 930 М²

Сетка колонн 6 × 18 м. Ворота по периметру позволяют делить этаж на блоки — под процессы производства или под сдачу нескольким арендаторам после покупки.

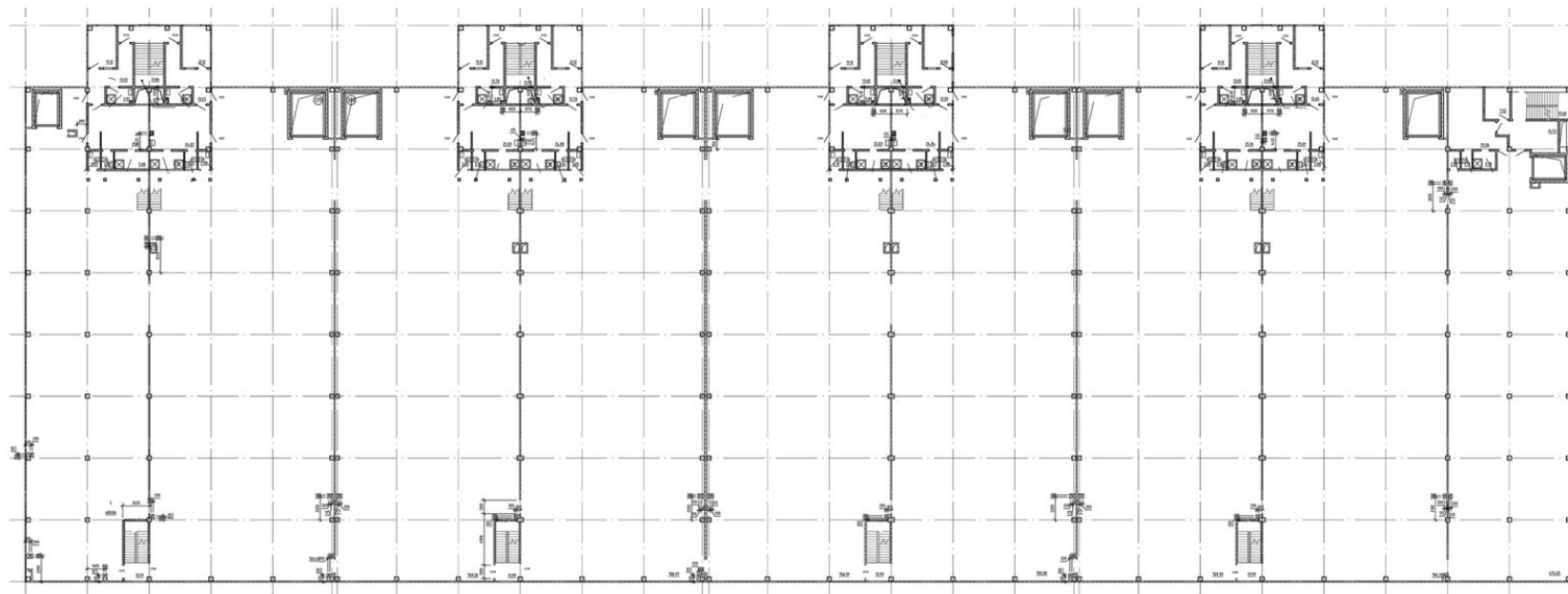


координатная сетка - 6х6 м

Выделены примеры: сквозной блок 930 м² с двумя фронтами ворот и компактный блок 70 м²

ПЛАН 2 ЭТАЖА — ОТМ. +8,000

Блоки второго этажа обслуживаются грузовыми подъёмниками 5 т. Блоки объединяются по горизонтали и вертикали, инженерия рассчитана на независимое подключение каждого блока.



координатная сетка - 6x6 м

Второй этаж: блоки с грузовыми подъёмниками 5 т

Для инвестора

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС НА 30 000 М²

01 Спрос подтверждён деньгами

в действующем комплексе — 13 453,7 м² арендопригодной площади с работающими арендаторами: локация уже генерирует арендный поток

02 Мультиарендная модель

новый корпус нарезается на блоки 70–930 м² с независимыми подключениями инженерии — диверсификация по метражу и профилю резидентов

03 Эксплуатация — на управляющей компании

уборка, охрана, контроль доступа, сервисные контракты

04 Данные для расчёта арендного потока

пришлём по запросу; формат передачи площадей — со свободными помещениями или с действующими договорами — уточняйте



Действующее производство в ПК-1 — площадка уже работает

ДЕЙСТВУЮЩИЙ КОМПЛЕКС ЛСЗ

Комплекс ООО «Ленинградский сборочный завод» на четырёх участках общей площадью 24 281 м². Площади заняты действующими арендаторами.

2,4 га

территория на 4 земельных участках

14 718 м²

общая площадь зданий

13 454 м²

арендопригодная площадь с арендаторами

1 000 кВА

+ 400 кВт от газопоршневой установки KG-400S

01 **Габариты ПК 72 × 145 м, пролёты 18 м**
высота 8,0 / 11,5 м · полы 200 мм, до 7,5 т/м² · ворота DoorHan и Alutex 3900 × 4100 мм

02 **Тёплый склад 617,9 м² · КПП 126,1 м²**
склад 48,3 × 13,2 м, потолки 5 м, трое ворот, 70 кВт



АБК, производственные корпуса, тёплый склад



Производственные корпуса: ворота в каждом помещении 09 · Индустриальная площадка Всеволожск

ЗДАНИЯ КОМПЛЕКСА

ОБЪЕКТ	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	ВВОД	ПЛОЩАДЬ	АРЕНДОПРИГОДНО
Административно-бытовой корпус, 3 этажа, кирпич с навесными панелями	47:07:1301098:25	2008	1 893,2 м²	1 391,1 м²
Производственный корпус, 1-я очередь (ПК-1)	47:07:1301098:21	2010	5 663,0 м²	5 057,6 м²
Производственный корпус, 2-я очередь (ПК-2)	47:07:1301098:23	2010	5 510,9 м²	5 407,1 м²
Навес производственного корпуса	47:07:1301098:22	2011	906,9 м²	906,9 м²
Тёплый склад (реконструкция и утепление – 2014)	47:07:1301098:24	2008	617,9 м²	617,9 м²
КПП, 2 этажа	–	2014	126,1 м²	99,4 м²
Итого по комплексу*			14 718,0 м²	13 453,7 м²

* Итоги – по сводной таблице технической характеристики комплекса; построчные площади уточняются по документам при подготовке сделки.

Земельные участки: 47:07:1302051:3184 · 20 411 м² · 47:07:1302051:3187 · 2 011 м² · 47:07:1302051:3185 · 589 м² · 47:07:1302051:3185 · 1 270 м²

СОБСТВЕННАЯ ЭНЕРГЕТИКА И СЕТИ

- 01 Электроснабжение — 1 000 кВА**
третья категория, ООО «РКС Энерго» + 400 кВт от газопоршневой установки KG-400S
- 02 Тепло — 1,75 МВт (1,505 Гкал/ч)**
собственная газовая котельная 77,2 м², договор с «Газпром газораспределение ЛО»
- 03 Вода и стоки — 11,58 / 8,58 м³ в сутки**
договор с ОАО «Всеволожские тепловые сети»
- 04 Пожаротушение — 15,4 / 30 / 120 л/с**
автоматическая установка, гидранты, пожарные шкафы, оповещение и управление эвакуацией в АБК



Тёплый склад 617,9 м²: потолки 5 м, трое ворот

Действующие договоры ресурсоснабжения оформлены на собственника; порядок переоформления — в рамках сделки. Формат передачи площадей — со свободными помещениями или с действующими договорами аренды — уточняйте по запросу.

КАКОЙ АКТИВ ПОД ВАШУ ЗАДАЧУ

ПАРАМЕТР	113А · LIGHT INDUSTRIAL	113 · КОМПЛЕКС ЛСЗ
Статус	Строится, готовность I кв. 2027	Действующий, введён 2008–2014
Площадь зданий	16 000 м²	14 718 м² (арендопригодно 13 453,7 м²)
Участок	15 127 м², собственность	24 281 м², четыре участка
Рабочая высота	6 м	8,0 / 11,5 м (склад — 5 м)
Нагрузка на пол	7,5 т/м² (1 этаж) · 1,5 т/м² (2 этаж)	до 7,5 т/м²
Энергетика	БКТП 1 МВт · котельная 1,722 МВт	1 000 кВА + ГПУ 400 кВт · котельная 1,75 МВт
Покупка под себя	Малое и среднее производство, интернет-торговля, дистрибуция	Производство, которому нужны готовые мощности сейчас
Инвестиция	Мультиарендная нарезка блоков 70–930 м²	Действующий актив с арендаторами

ООО «ИНВЕСТ-АРЕНА»

ОБА АКТИВА — В ПРОДАЖЕ

Пришлём цену, планировки с нарезкой блоков и условия продажи — под ваш сценарий: собственное производство или арендный бизнес. Организуем показ обоих объектов в один визит.

ЕВГЕНИЙ · +7 921 744-33-33

TELEGRAM @MURGULETS · EUGENE@MURGULETS.RU

Информация носит справочный характер и не является публичной офертой (ст. 437 ГК РФ). Характеристики объектов приведены по проектной и технической документации и уточняются при подготовке сделки.