

**ФОНД ИМУЩЕСТВА**



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ФОНДИМУЩЕСТВА.РФ**



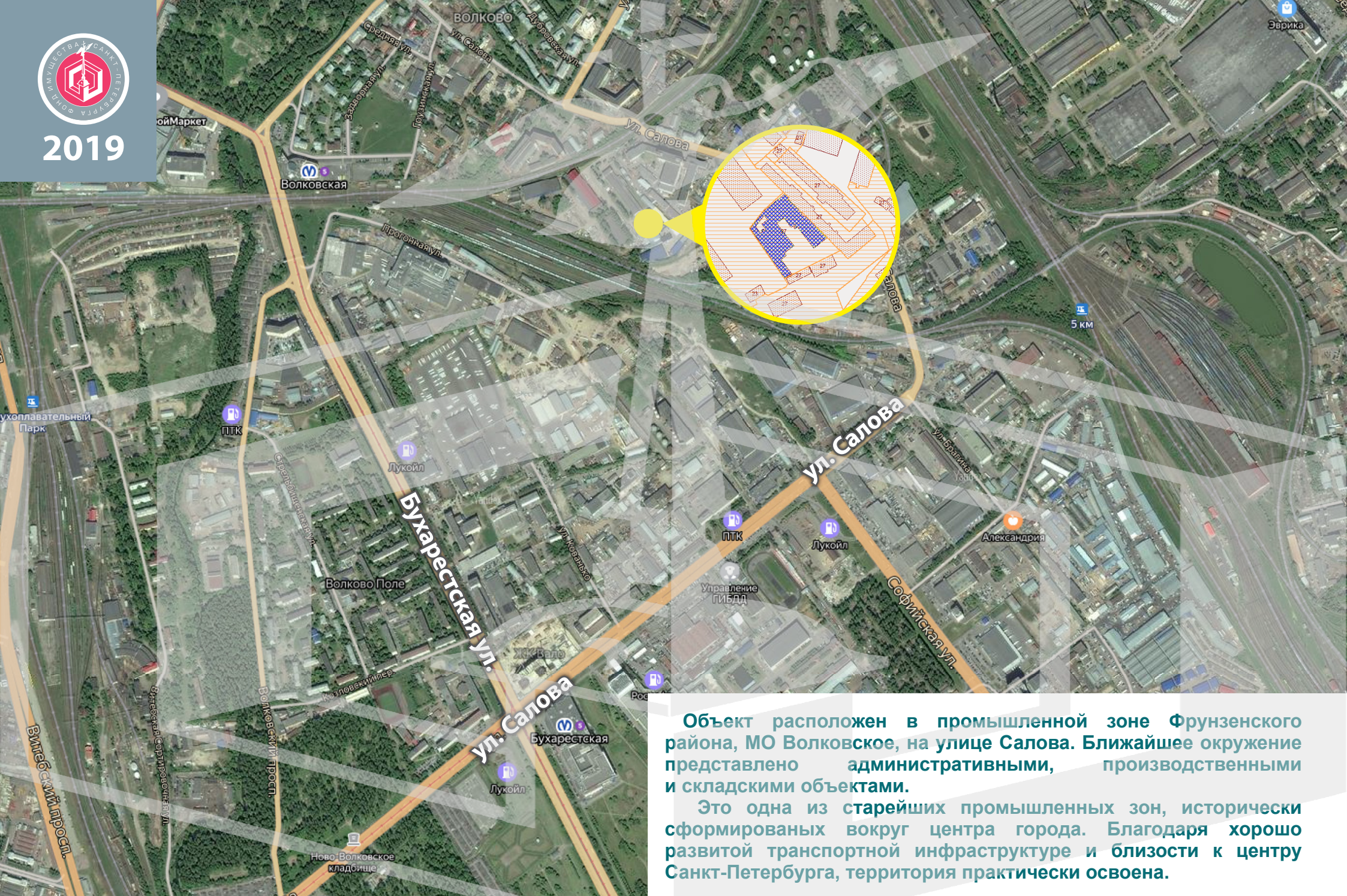
**ПРОДАЖА**

**административно-производственного комплекса  
во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. САЛОВА, Д. 27, ЛИТ. Б, В1**



2019

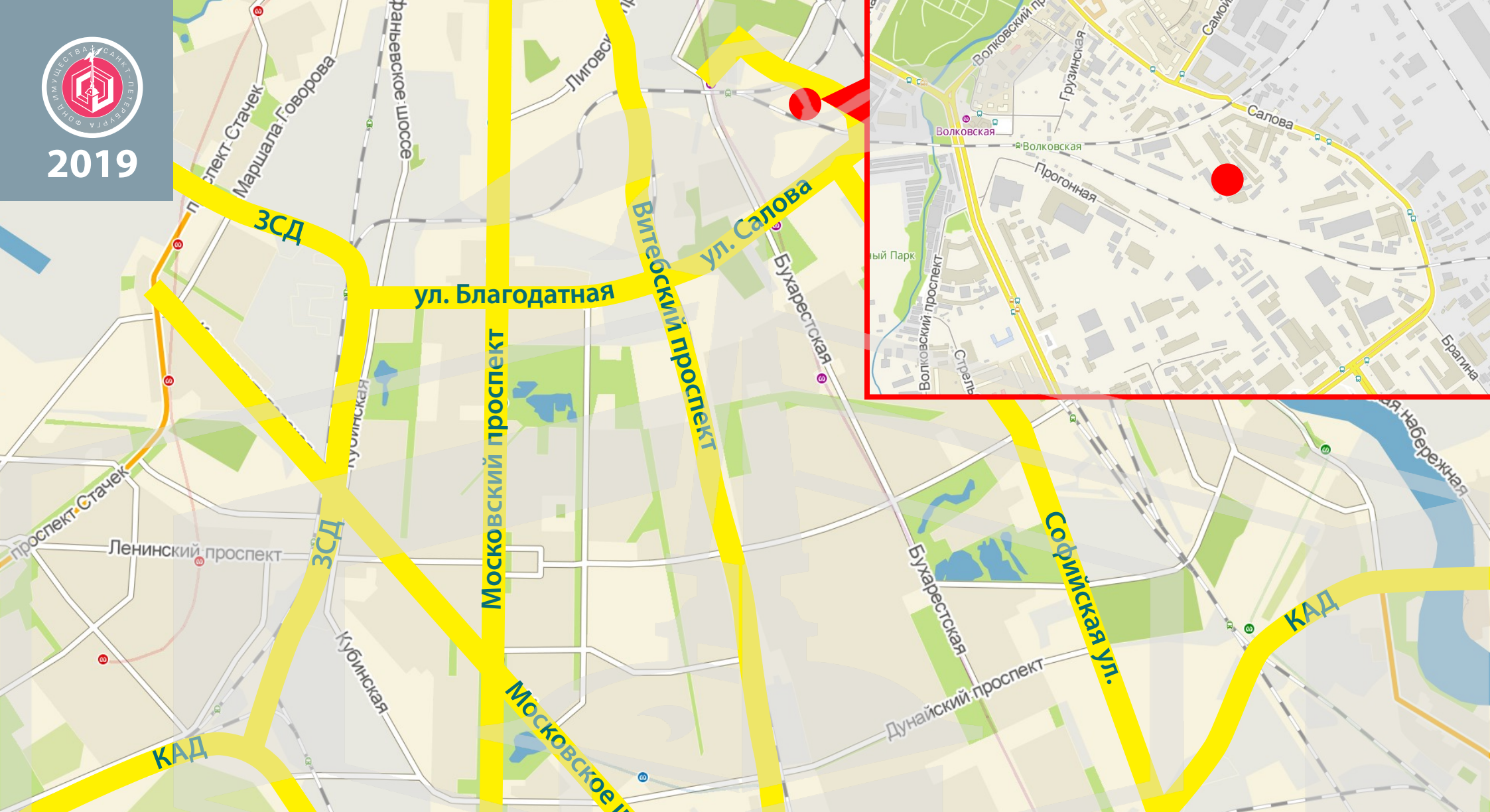


Объект расположен в промышленной зоне Фрунзенского района, МО Волковское, на улице Салова. Ближайшее окружение представлено административными, производственными и складскими объектами.

Это одна из старейших промышленных зон, исторически сформированных вокруг центра города. Благодаря хорошо развитой транспортной инфраструктуре и близости к центру Санкт-Петербурга, территория практически освоена.



2019



Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Салова, по внутриквартальному проезду, позволяющему провозить как мелкие, так и крупногабаритные товары. На прилегающей территории имеется возможность размещения парковки автотранспорта, в том числе крупногабаритного.

Рядом расположена ж/д ст. «Волковская». Удалённость от основных транспортных узлов составляет:  
Софийская ул. – 1 км • Витебский пр. – 3 км • КАД – 10 км • ЗСД – 7 км • Московское и Пулковское шоссе – 10 км



2019

### Земельный участок

Кадастровый номер	78:13:0007336:11
Вид разрешенного использования	для размещения промышленных объектов
Площадь, кв.м	3 927
Зона в соответствии с Правилами землепользования и застройки	ТПД1_2 – Многофункциональная зона с включением объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры и общественно-деловой застройки
Обременения (ограничения)	Охранная зона водопроводных сетей, площадью 750 кв.м. Охранная зона кабельных линий электропередачи, площадью 52 кв.м и 32 кв.м.
Подъезд к участку	Осуществляется со стороны ул. Салова Парковка возможна на внутриворотовой территории

### Объекты капитального строительства (ОКС)

	Нежилое здание ул. Салова, д. 27, лит. Б	Нежилое здание ул. Салова, д. 27, лит. В1
Кадастровый номер	78:13:0007336:2025	78:13:0007336:2376
Общая площадь ОКС, кв.м	5194,9	972,2
Год постройки/ Год кап.ремонта	1967/2009	2013
Этажность	3	3
Конструктив ОКС		
Фундаменты	Сборные железобетонные	
Стены и их наружная отделка	Из железобетонных панелей; колонны железобетонные; кирпичные; обшивка стен проф. листами	
Перегородки	Гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем; кирпичные	
Крыша	Стальная кровля	
Инженерные коммуникации	600 кВт, собственная котельная, центральное водоснабжение и водоотведение	

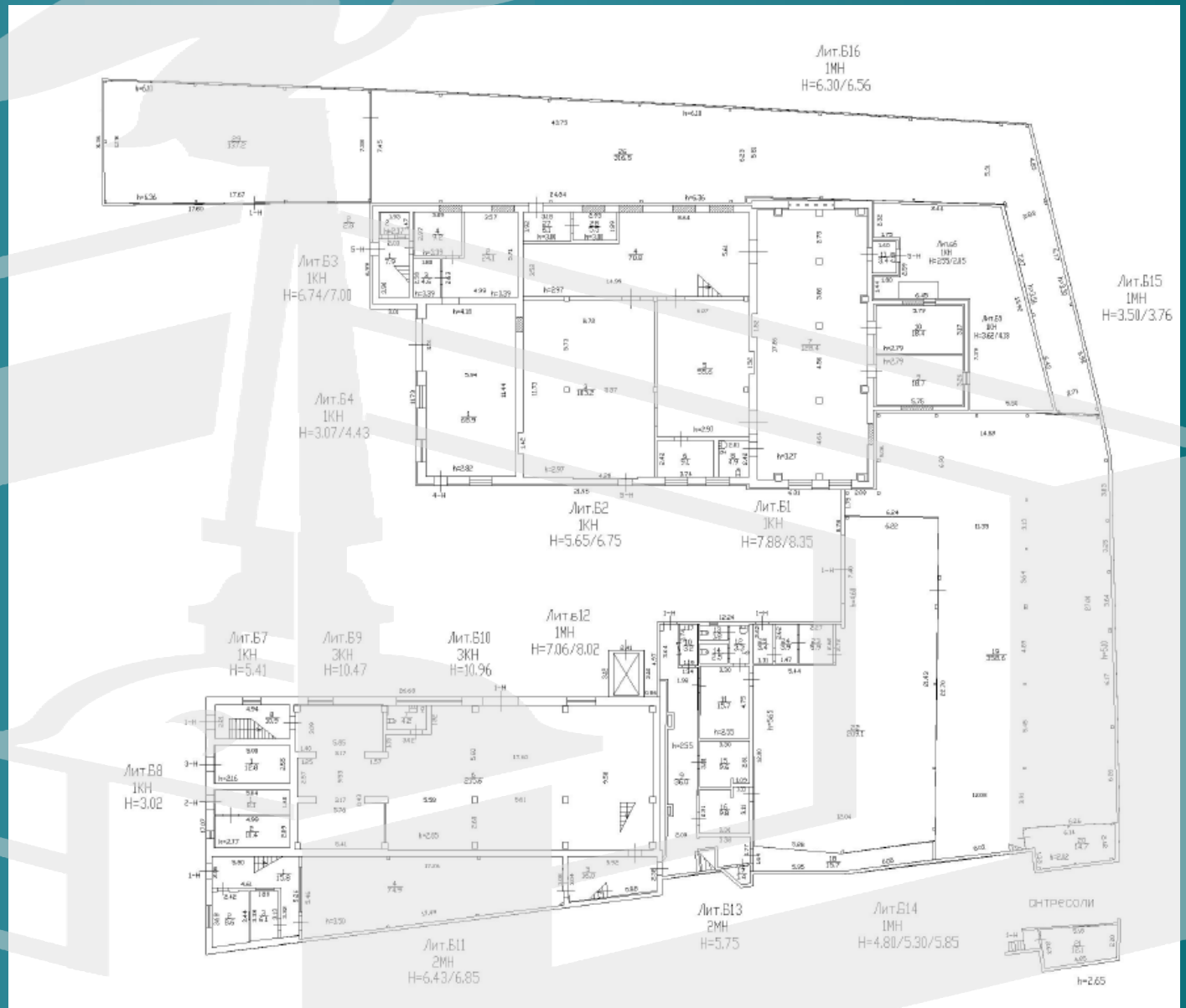




2019

# ВНУТРЕННЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ

## План лит. Б (1 этаж)





2019

## ОСНАЩЕНИЕ ЗДАНИЯ

- Система кондиционирования, вытяжка в производственных помещениях
- Три грузовых лифта на 2000 кг
- Видеонаблюдение, охрана 24 часа
- Собственная дизельная котельная, установлены шведские котлы (высокая надёжность и КПД, возможность регулировать температуру)





2019

# ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

## 1. Получение дохода от арендного бизнеса:

<b>Полезная (арендопригодная) площадь ОКС, кв.м.</b>	<b>5 450</b>
<b>Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес., без учёта КУ</b>	<b>350</b>
<b>Годовой доход от сдачи помещений в аренду руб., без учета КУ</b>	<b>22 800 000</b>

В настоящий момент в аренду сдано 99% арендопригодной площади. Согласно действующим договорам аренды ставки индексируются ежегодно на 5-8%.

## 2. Использование комплекса в текущем состоянии для собственных нужд

Здания могут быть использованы под складскую, производственную и частично офисную функции

## 3. Возможность сноса и строительства объекта под свои цели



2019

## ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

- Отличное местоположение в районе предприятий различных отраслей промышленности и административных объектов
- Хорошая транспортная доступность, близость выезда на КАД, ЗСД, а также на Московское и Пулковское шоссе
- Возможность использования комплекса под различный функционал
- Заполненность здания арендаторами
- Наличие на территории парковочных мест, возможность разгрузки/загрузки крупногабаритного транспорта
- Оснащение здания всеми коммуникациями



**ФОНД ИМУЩЕСТВА**



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ФОНДИМУЩЕСТВА.РФ**

**АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**

**sales@property-fund.ru**

**фондимущества.рф**

**Адрес**

**190000,**

**Санкт-Петербург,**

**переулок Гривцова, дом 5**

**Call-center**

**+7 (812) 426-11-11**

**+7 (921) 932-90-18**



**@spbfund**

**Настоящая презентация не является публичной офертой.**