



РАД-ХОЛДИНГ

Офисно- складской комплекс на Пулковском шоссе

Общая
площадь офисно-
складского здания

9 049,7 м²

Площадь З/У

5,45 га

Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское ш., д. 52, лит. А

Описание



Продаётся полностью готовый к эксплуатации офисно-складской комплекс в Санкт-Петербурге, состоящий из двухэтажного офисно-складского здания общей площадью более 9 000 кв. м, ряда вспомогательных зданий и крупного земельного участка площадью 5,45 га. Объект имеет крайне удобную транспортно-логистическую инфраструктуру, подключён ко всем коммуникациям.

Вокруг здания заасфальтировано 15 320 кв. м площади.

На территории комплекса есть собственная парковка (внутренняя и внешняя):

- › оборудована площадка под погрузочно-разгрузочные работы (грузовая зона), есть ворота под еврофуру;
- › внутри выделены 24 машино-места для легковых автомобилей, 20 м/м – для грузовых машин;
- › есть 79 м/м на наружной парковке (рядом с КПП).

Площадь наружной парковки: 1 785 кв. м.



Характеристика здания



Кадастровый номер: 78:42:0015103:3007.

Год постройки: 2007.

Общая площадь: 9 049,7 кв. м.

Основное здание включает:

- › 5 649,5 кв. м складских помещений с потолками от 4,49 до 8,86 м;
- › 1 387,5 кв. м офисных пространств (включая столовую 153,9 кв. м) на 1–2 этажах;
- › 2 012,7 кв. м вспомогательных помещений, офисных и складских (раздевалка с 3 душевыми кабинами, зарядная и пр.).

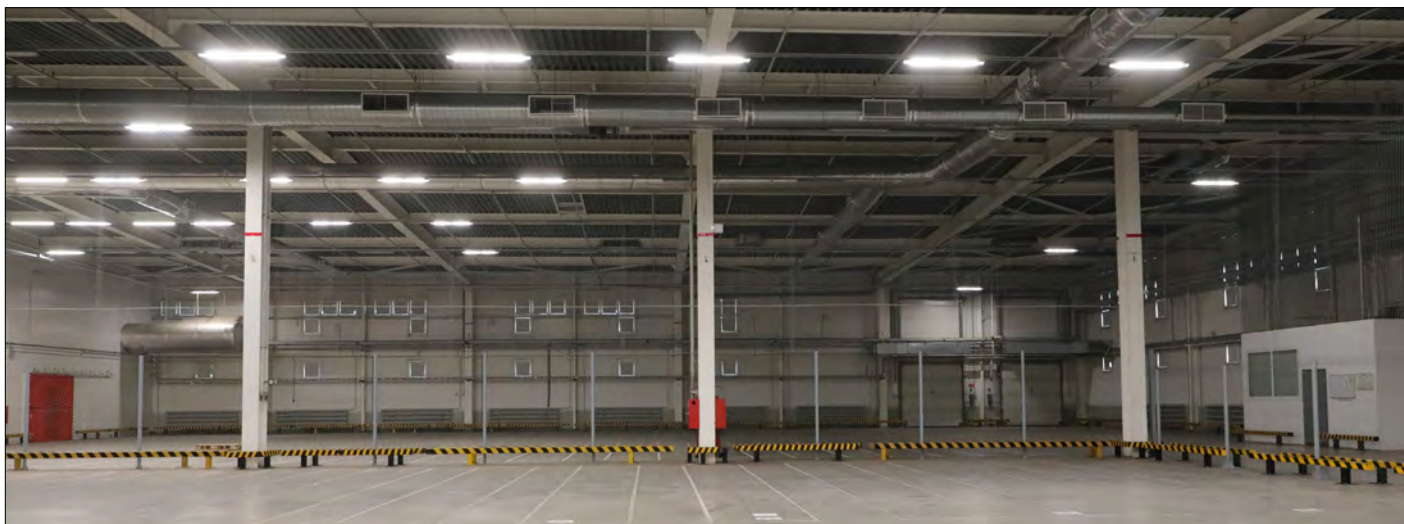


Складские помещения



5 649,5 кв. м складских помещений с потолками от 4,49 до 8,86 м. Нагрузка на пол: до 2 т/кв. м.
Комплекс оборудован 10 погрузочными доками (№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)
и готов к использованию.

Складские помещения



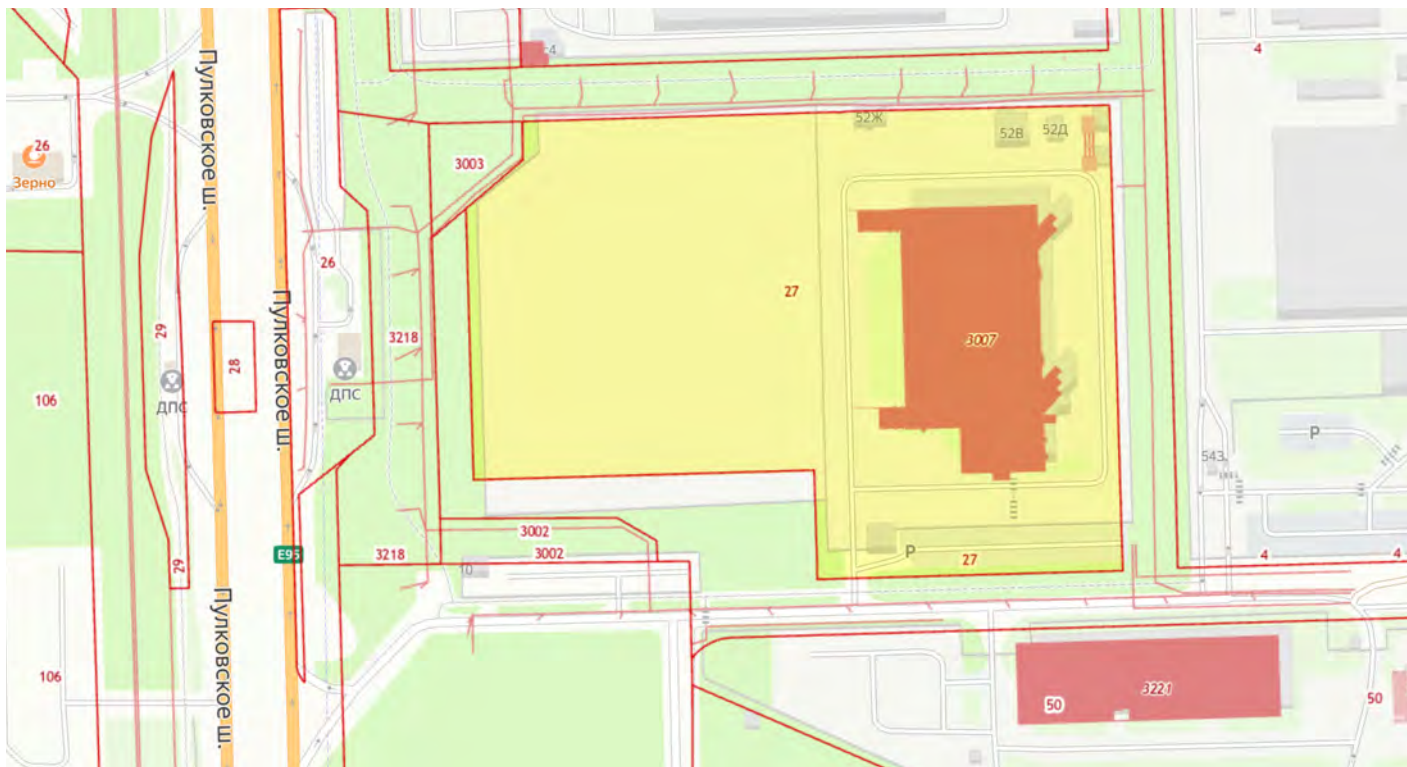
Офисные помещения



1 387,5 кв. м офисных пространств (включая столовую 153,9 кв. м) на 1-2 этажах

Характеристики 3/У

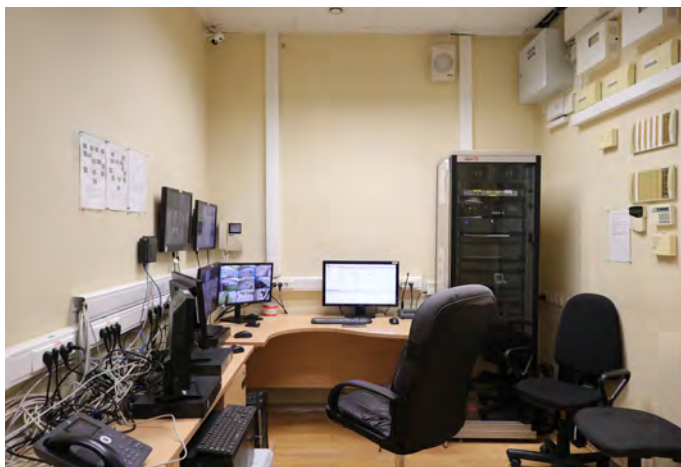
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	ВРИ
78:42:0015103:3007	54 500	земли населённых пунктов	для промышленных объектов



Участок разделён на две функциональные зоны:

1. застроенную территорию с основным комплексом зданий (2,983 га);
2. свободную территорию (2,467 га), на которой возможно дополнительное строительство для расширения складских помещений или размещения производственных площадей.

Инженерные системы



Подключены все коммуникации:

- › электроснабжение – централизованное (мощность – 930 кВт);
- › газоснабжение – автономное (с лимитом 169 000 куб. м/мес.);
- › водоснабжение – централизованное (с лимитом 2 426 куб. м/мес.);
- › канализация (водоотведение) – централизованная (с лимитом 2 426 куб. м./мес.);
- › отопление – автономное (собственная газовая котельная паровой мощностью на 2 котла по 1,89 МВт, водогрейной мощностью на 1 котёл 4,5 МВт);
- › вентиляция – приточно-вытяжная.

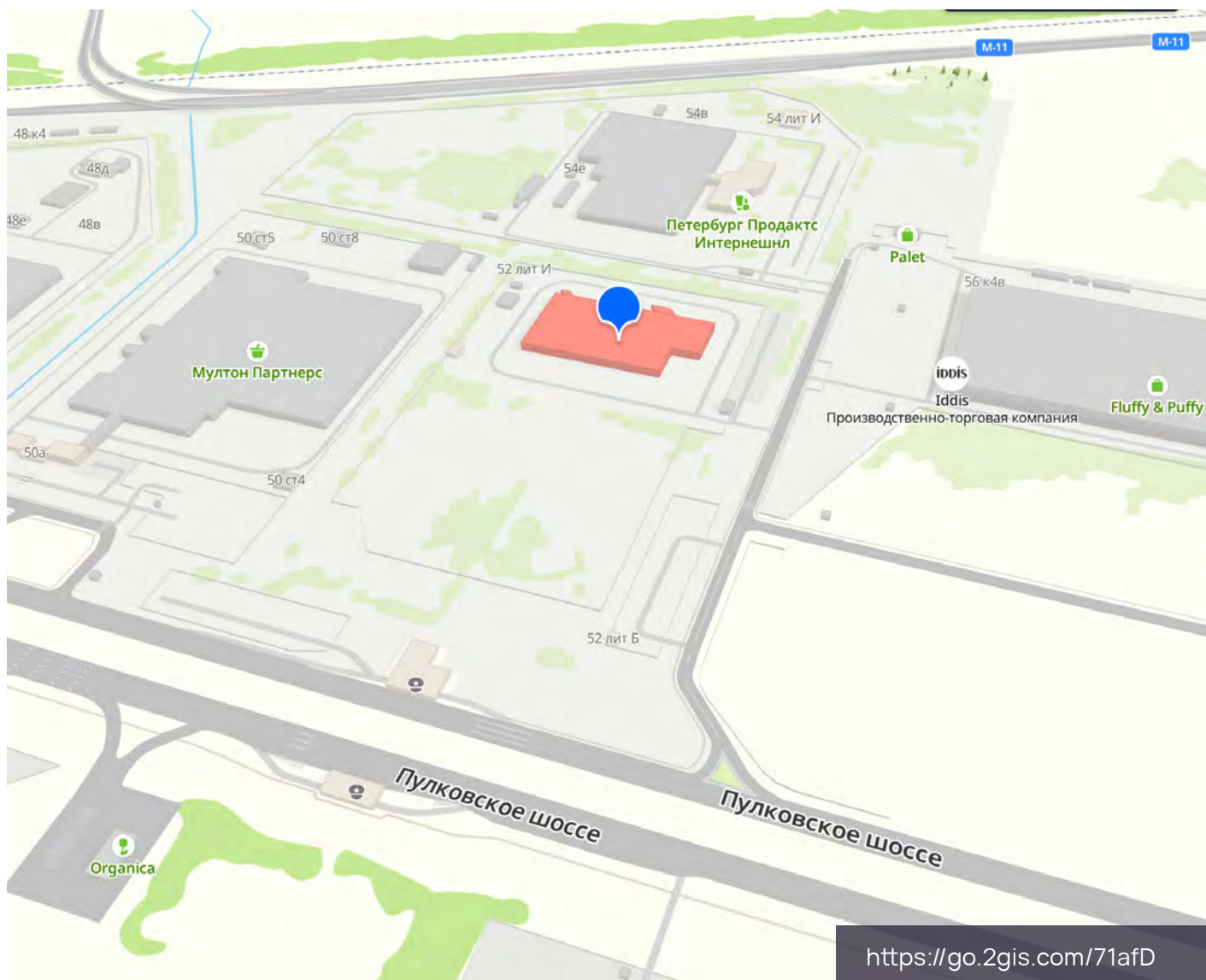
Офисные помещения оборудованы системами водяного отопления, кондиционирования, видеонаблюдения, пожаротушения, контроля управления удалённым доступом (СКУД), имеют высокоскоростной доступ к сети Интернет.

Вспомогательные здания (470,5 кв. м)



- › газовая котельная – 184,8 кв. м;
- › трансформаторная подстанция – 62 кв. м;
- › здание КПП – 86,3 кв. м;
- › проходная – 83,3 кв. м;
- › насосная станция пожаротушения (с заглубленной ёмкостью) – 54,1 кв. м.

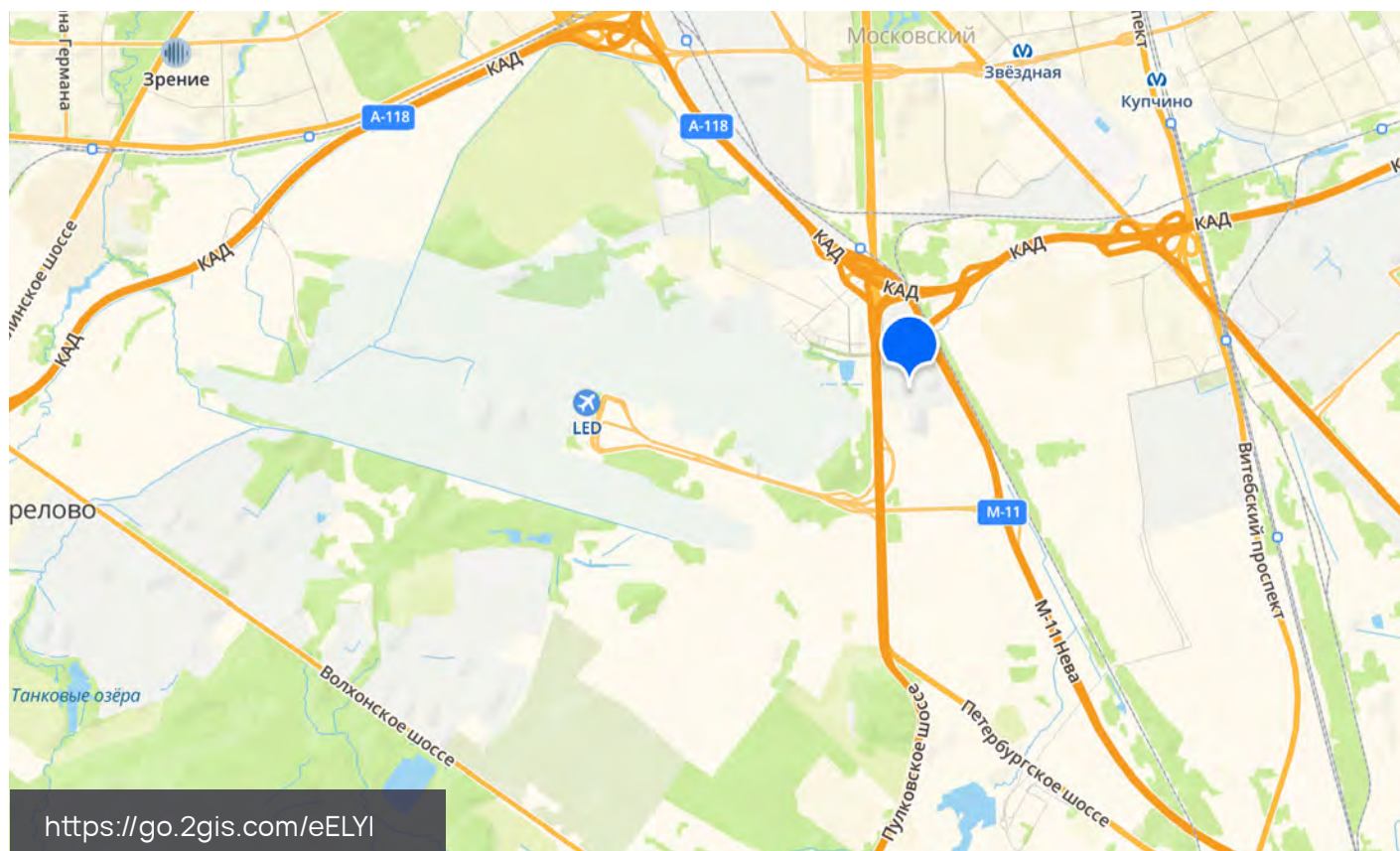
Местоположение



Пулковское шоссе служит одной из границ обширной производственной зоны «Шушары». Здесь работают такие крупные предприятия, как:

- › ООО «Мултон Партнерс» (производство ароматизированных безалкогольных напитков с добавлением сахара);
- › ООО «ПожКомплект СПб» (оптовая торговля производственным электротехническим оборудованием, машинами и материалами) и др.

Транспортная доступность



Транспортная доступность комплекса на Пулковском шоссе, 52А отличная. Здесь, в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, проходит участок платной трассы М-11 «Нева», а значит, есть съезды и развязки, которые позволяют выехать с М-11 в сторону аэропорта «Пулково» или других направлений. Пулковское шоссе, одна из главных магистралей района, служит основным въездом/выездом на платную дорогу.

Расстояние до:

- › КАД – 1,5 км;
- › ж/д терминала «Шушары» – 6 км;
- › ст. м. «Московская» – 6 км;
- › аэропорта «Пулково» – 9 км;
- › центра Санкт-Петербурга – 20 км (30–40 минут на автомобиле).

Также в Шушарах сейчас строят новую развязку, которая свяжет М-11 с подъездами к аэропорту «Пулково». Над Пулковским шоссе появится путепровод.

Инвестиционные преимущества



1. **Готовность к использованию.** Комплекс полностью готов к эксплуатации по назначению, что позволяет получать доход сразу после приобретения.
2. **Полная инженерная оснащённость.** Подключены все коммуникации, все в рабочем состоянии.
3. **Охраняемая территория.** В наличии современные системы охраны и контроля доступа.
4. **Единство управления.** Все объекты расположены в границах одного З/У, что обеспечивает удобство эксплуатации, охраны и управления.
5. **Удобная логистика** за счёт прямого выезда на Пулковское шоссе и скоростную трассу М-11 «Нева», которая соединяет Москву и Санкт-Петербург.
6. **Оптимальное ценообразование.** Привлекательное предложение для приобретения офисно-складского комплекса в развитом промышленном районе.
7. **Промышленное окружение.** Объект находится в зоне производственной застройки с достаточно высокой концентрацией производств.
8. **Свободная площадь почти 2,5 га**, что подходит как для организации различных функциональных зон, так и для застройки территории:
 - › новыми объектами транспортно-логистического и складского назначения;
 - › предприятиями инженерной инфраструктуры;
 - › производствами IV и V классов опасности (т. е. относительно малозумными и малоотходными).



РАД-ХОЛДИНГ

Контактная информация:

Гаврилин Андрей
Менеджер по продажам

8 (812) 777-57-57, доб. 713
8 (931) 398-14-86
gavrilin@auction-house.ru

Call-центр:
8-800-777-57-57
(звонок по России бесплатный)

auction-house.ru
radholding.ru

Не является публичной офертой