

🕒 Создано: 17.02.2026 в 09:25

🔄 Обновлено: 17.03.2026 в 21:05

**Санкт-Петербург, Железнодорожный  
проспект, 45АБ**

**55 000 000 ₹**

Санкт-Петербург, Железнодорожный проспект, 45АБ

Округ

[СПБ, Невский район](#)

Улица

[Железнодорожный переулок](#)

**ОСЗ - Отдельно стоящее здание**

Общая площадь

2446 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

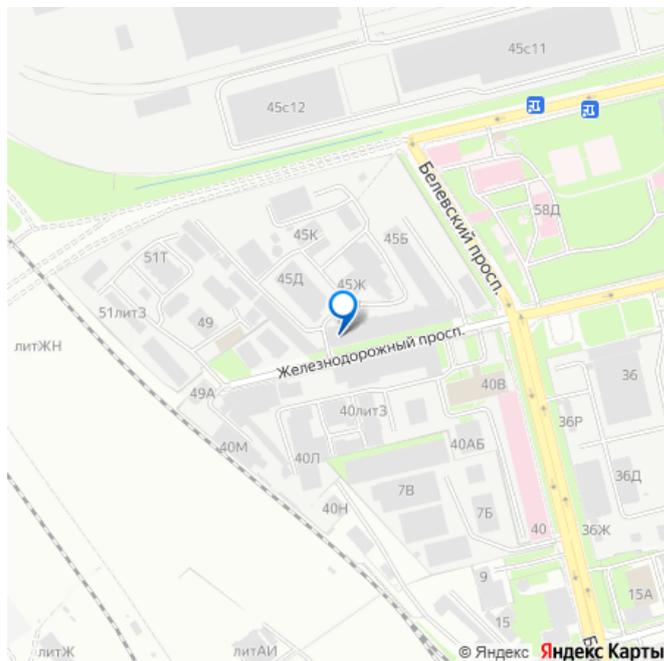
Продажа здания литера В - 2446 м<sup>2</sup> у метро Ломоносовская. Ж/Д ветка. Эл-во 1мВт+  
Возможно продажа всего производственно-складского комплекса зданий общей площадью 6 800 м<sup>2</sup> и права аренды земельных участков суммарной площадью 1,26 Га. -Премиальное расположение в Невском районе: • Метро «Ломоносовская» в шаговой доступности. Редкое предложение для объектов такого класса. • Железнодорожная ветка поблизости — идеально для логистики. • Масштабная

<https://spb.move.ru/objects/9291961430>

**Алена Алейникова, Городское  
агентство недвижимости**

**79119378928**

для заметок



транспортная развязка: Рядом достраивается новый Цимбалинский путепровод, открытие запланировано на 2027 год. Это кардинально улучшит транспортную доступность и

повысит стоимость объекта. • Развитая промышленная, социальная и транспортная инфраструктура. Идеальная локация для создания производственного кластера. -

Состав комплекса: • Здание Лит. Б (производство и офисы): 2 489 м<sup>2</sup>.

Многоэтажное, с частичной отделкой.

Возможно использование: бизнес-центр, гостиница, производство. • Здание Лит. В (производство, коворкинг, лаборатория): 2 446,1 м<sup>2</sup>. Многоэтажное. Возможно

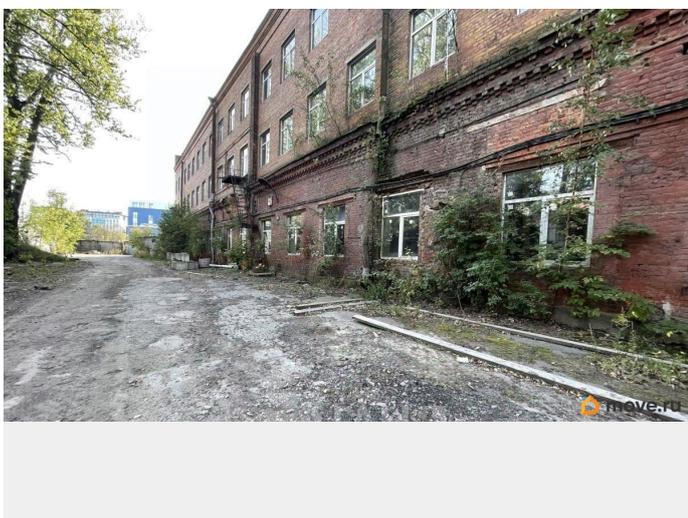
использование: бизнес-центр, гостиница, производство. • Здание Лит. А (опытные установки): 887,7 м<sup>2</sup> • Здание Лит. АБ (АТС и гараж): 545,6 м<sup>2</sup> • Здание Лит. Х (склад ангарного типа): 300 м<sup>2</sup> • Здание Лит. Ф (склад): 24,8 м<sup>2</sup> • Здание Лит. АВ: ТП (трансформаторная подстанция): 98,3 м<sup>2</sup>

Коммуникации готовы для мощных проектов:

• Электроснабжение: Получены ТУ. Есть возможность подключения более 1 МВт электроэнергии. • Водоснабжение, водоотведение, канализация: Технические условия получены. -Ключевое финансовое преимущество: • Земельные участки находятся в аренде с ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРАВОМ ВЫКУПА. • Выкуп всей земли по кадастровой стоимости составит всего около 30 млн рублей, что является исключительным условием на рынке. -Формат сделки: • Цена полного пакета активов: 200 000 000 рублей.

• Вариант 1: Прямая покупка объектов недвижимости и прав аренды земельных участков. • Вариант 2 (для инвесторов): Продажа доли в уставном капитале компании-владельца. Оптимально с точки зрения минимизации юридических издержек.

-Почему это выгодное вложение? • Локация «у метро» — максимальная транспортная доступность для персонала и клиентов. • Рост стоимости: Строительство нового путепровода (2027) станет драйвером роста капитализации объекта. • Масштаб: Большие площади и высокие потолки позволяют разместить любое производство, логистический хаб или перепрофилировать под бизнес-центр. • Готовность: Наличие ТУ на все коммуникации значительно сокращает сроки запуска вашего проекта. • Фундаментальная выгода: Низкая стоимость выкупа земли в собственность — прямое увеличение ваших активов. Это готовое решение для вашего бизнеса или перспективная инвестиция в недвижимость Санкт-Петербурга с высоким потенциалом роста. Свяжитесь с нами для получения подробной презентации, просмотра и обсуждения деталей сделки. Номер объекта: #1/772334/1176





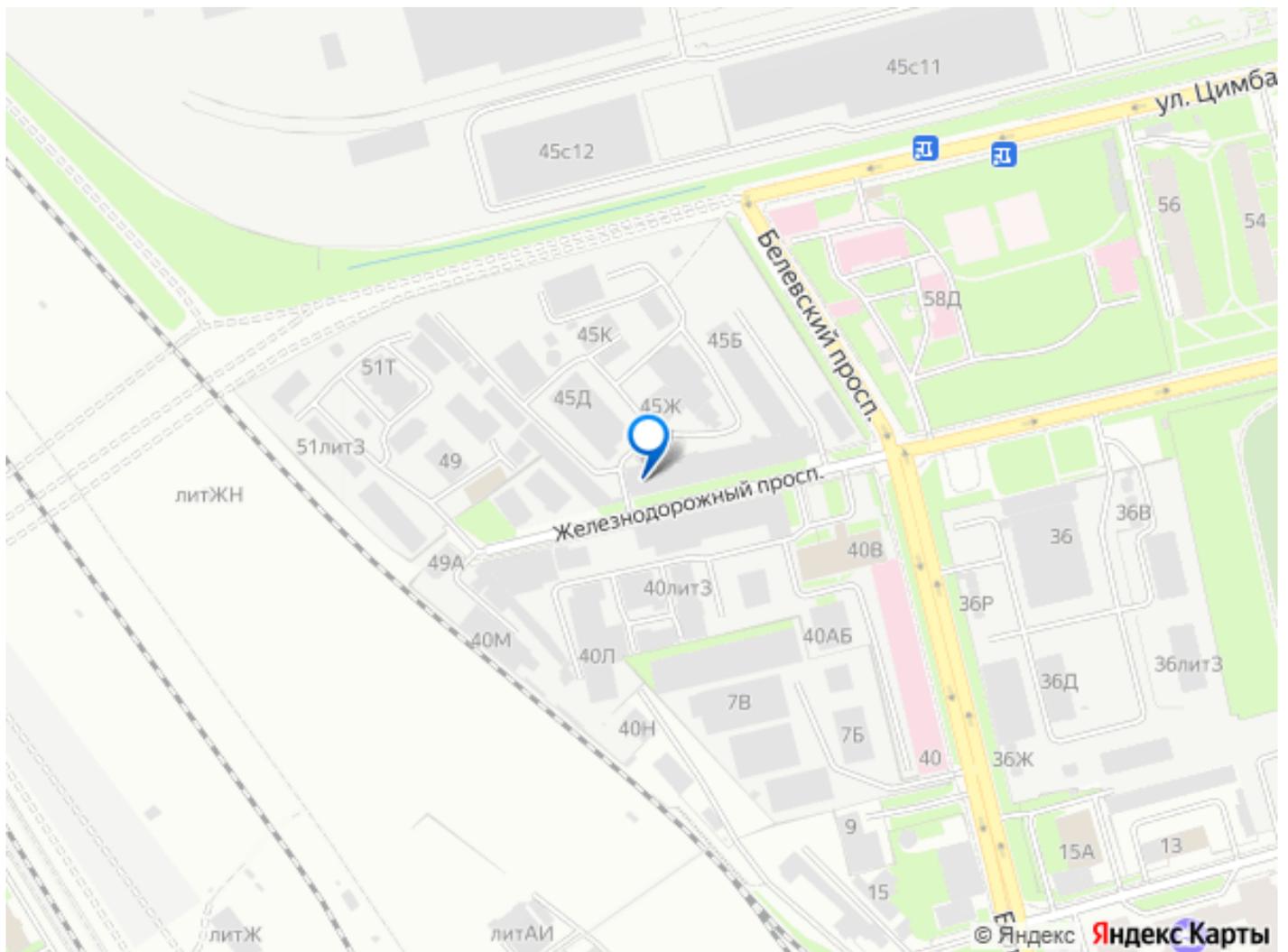
**СОСТАВ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА**

Здания			
на праве собственности			
1	лит. А	производство	887,7 кв. м.
2	лит. Б	производство, офисы	2489 кв. м.
3	лит. АВ	производство, офисы	545,6 кв. м.
4	лит. В	производство, офисы	2448,1 кв. м.
5	лит. АВ	трансформаторная подстанция	98,3 кв. м.
6	лит. С	склад	24,8 кв. м.
7	лит. Х	склад	308 кв. м.
Земельные участки (долгосрочная аренда с КИО)			
1	78:12.0007131:7	производство, склад	5 078 кв. м.
2	78:12.0007131:1116	производство	3 928 кв. м.
3	78:12.0007131:1117	производство	591 кв. м.

**Здания**  
S = 6,8 ТЫС. М2

**Земельные участки**  
1,26 Га





Move.ru - вся недвижимость России