

🕒 Создано: 26.03.2026 в 14:37

🔄 Обновлено: 26.03.2026 в 14:58

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

55 000 000 ₺

Санкт-Петербург, Железнодорожный проспект, 45В

Округ

[СПБ, Невский район](#)

Улица

[Железнодорожный переулок](#)

ОСЗ - Отдельно стоящее здание

Общая площадь

2446 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

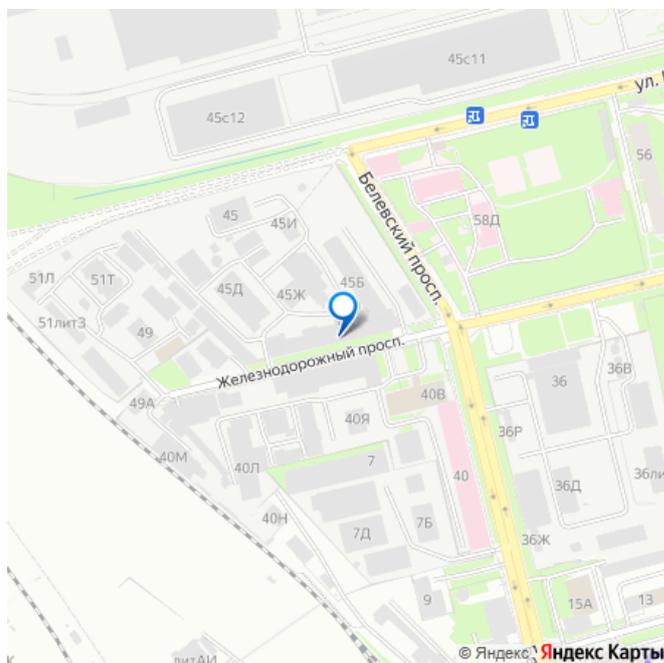
Возможно продажа всего производственно-складского комплекса зданий общей площадью 6 800 м² и права аренды земельных участков суммарной площадью 1,26 Га. -Премиальное расположение в Невском районе: • Метро Ломоносовская в шаговой доступности. Редкое предложение для объектов такого класса. • Железнодорожная ветка поблизости — идеально для логистики. • Масштабная транспортная развязка: Рядом достраивается новый Цимбалинский путепровод, открытие

<https://spb.move.ru/objects/9292574307>

**Алена Алейникова, Городское
агентство недвижимости**

**79112280409, 7981226
8940**

для заметок



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 м². Многоэтажное, с частичной отделкой. Возможно использование: бизнес-центр, гостиница, производство.
- Здание Лит. В (производство, коворкинг, лаборатория): 2 446,1 м². Многоэтажное. Возможно использование: бизнес-центр, гостиница, производство.
- Здание Лит. А (опытные установки): 887,7 м²
- Здание Лит. АБ (АТС и гараж): 545,6 м²
- Здание Лит. Х (склад ангарного типа): 300 м²
- Здание Лит. Ф (склад): 24,8 м²
- Здание Лит. АВ: ТП (трансформаторная подстанция): 98,3 м²

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.



