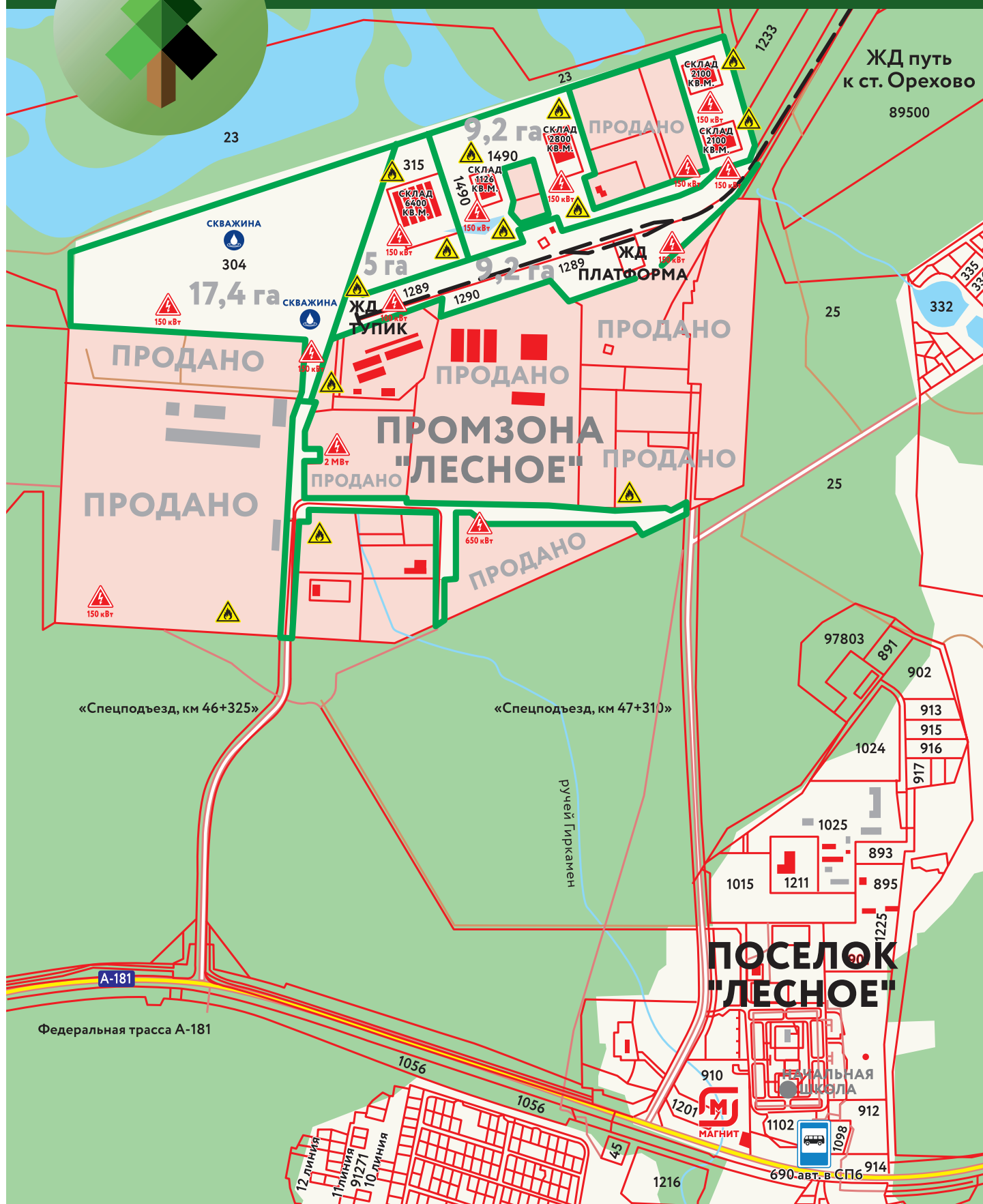




**Ленинградская обл.,
Всеволожский р-он, пос. Лесное**



Уважаемые партнеры!

Промышленная зона «Лесное» предлагает Вам рассмотреть варианты покупки земельных участков, производственно-складского комплекса и действующего доходного бизнеса во Всеволожском районе Ленинградской области. В соответствии со схемой функционального зонирования территории под эти цели выделяется земельный участок промышленного назначения площадью 46,5 га с готовой инфраструктурой (далее объект).

Технические характеристики и описание предлагаемого объекта:

- 01 Выгодное транспортно-логистическое расположение объекта, 40 км от КАД СПб, в 800 м от действующей автомобильной трассы федерального значения А-181, планируемой для использования в составе КАД-2 и наличие на участке действующей ЖД ветки с примыканием к ст. Орехово Октябрьской ЖД, позволяет эффективно использовать мощности портовой инфраструктуры портов СПб и Выборга, для создания накопительного хаба или перевалочной базы для поставки и хранения различных грузов. Внутренние автомобильные дороги промышленной зоны «Лесное» имеют общую протяженность порядка 3 км, из них:
 - асфальтированное покрытие составляет 2,4 км, уложено в 2023 г.
 - бетонные плиты 0,6 км, уложены в 1967-1969 г.На въезде в промышленную зону «Лесное» от «Спецподъезд, км 46+325» установлен КПП с видео-наблюдением и шлагбаумом для контроля «въезд/выезд».
- 02 Удобное транспортное сообщение позволяет задействовать свободные трудовые ресурсы городского мегаполиса СПб. Общественным транспортом можно доехать на автобусе 690 маршрута от ст. метро «Проспект просвещения», либо на электропоезде с Финляндского вокзала до ст. Васкелово и далее 10 минут на автобусе 611 маршрута.
- 03 На территории объекта расположено 16 зданий производственно-складского назначения общей площадью 14 000 кв.м.. Установленные в ПЗЗ условия позволяют размещать на территории объекта производственные предприятия 5,4 и 3 (условно разрешенного) класса опасности. Земельные участки и здания объекта обеспечены все необходимой технической инфраструктурой и управленческой командой специалистов, способствующих эффективному использованию объекта и поддержанию 100 % заполняемости зданий производственно-складского назначения.
- 04 На территории объекта пробурены 2 артезианских скважины глубиной 240 м, подающие воду «вендского» горизонта чрезвычайно высокого качества. Получены лицензии на срок 25 лет с разрешенным объемом добычи 500 кубометров в сутки.
- 05 Полученная электрическая мощность в размере 3,3 МВт по 3 категории надежности и имеющие технологические возможности дополнительного подключения 3 МВт по 2 категории надежности, позволяют реализовать энергоемкие проекты различной направленности.
- 06 Реализованный проект собственной газораспределительной системы промышленной зоны «Лесное» позволил подвести и использовать газ в объеме 2,185 млн куб.м в год. При строительстве газопровода была использована труба 110 диаметра, что позволит в три раза увеличить объем потребления газа в случае необходимости. Наличие на территории газа позволяет обеспечить каждое здание объекта теплом и горячей водой.
- 07 Наличие собственного ЖД пути протяженностью - 1293 м и проведенной в 2023-2024 г. его реконструкцией для приема опасных грузов, с ЖД тупиком, оборудованной открытой площадкой под разгрузку контейнеров 8500 кв.м. на 9 вагонов, крытой (с бетонным навесом) платформой 1800 кв.м. на 3 вагона, позволяет обеспечить прием грузов, определенных заключенным договором с ОАО «РЖД» от 1 августа 2024 г.
- 08 На территории объекта проложен и используется высокоскоростной интернет компании Асарта.
- 09 Ведутся переговоры с администрацией Куйвозовского СП о совместном строительстве очистных сооружений, в настоящий момент на территории объекта используются ЛОС.
- 10 Надежные соседи успешно реализовавшие свои проекты и ставшие резидентами промышленной зоны «Лесное» являются такие крупные компании, как: ПАО «Газпром» (логистический центр), ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт» (топливная перевалочная база нефтепродуктов), ООО «Монолит» (производство изделий из натурального камня), ООО «ТД АльфаЦем» (производство бетона), ООО «ДОРСМО» (асфальтобетонный завод).
- 11 Отсутствие обременений позволяет быстро провести аудиторскую проверку и заключить сделку с конечным бенефициаром по покупке у него 100% доли юридического лица, владеющего объектом.

Запрашиваемая стоимость всего объекта: 46,5 га с готовой инфраструктурой, составляет

1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей.



1 вариант**Продажа земельного участка 2,3 га со зданием**

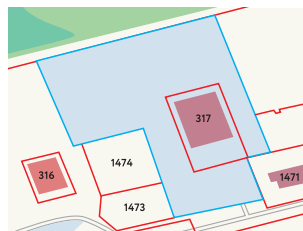
Земельный участок промышленного назначения общей площадью 23 000 кв.м., часть которого выделяется из земельного участка кад.№47:07:0164001:1490, площадью – 20 600 кв.м. и участок кад.№47:07:0164001:316, площадью – 2 400 кв.м., на котором расположены два заблокированных ангара общей площадью 1126 кв.м.

Обеспечен:

- Вода: нет, водоотведение - организация ЛОС.
- Электричество: 1 ТП на 150 кВт
- Газ: по участку проложен газопровод трубой 110 диаметра и подведен до зданий, выделенный объем на участок кад.№47:07:0164001:1490 до 460 кубов в час.
- Дороги: асфальт по участку, бетонированная площадка в зоне разгрузки зданий
- Здания и сооружения: складского назначения общей площадью 1126,0 кв.м.

Стоимость объекта: 70 000 000 ₽

включая земельный участок 2,3 га, 2 ангара и ТП на 150 кВт. (ТУ на газ в указанную стоимость не входят, нужный объем может быть переуступлен из расчета 50 000 руб./куб).

2 вариант**Продажа земельного участка 3,7 га**

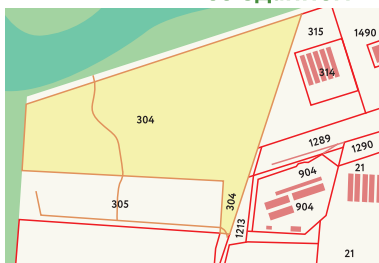
Земельный участок промышленного назначения общей площадью 37 000 кв.м., часть которого выделяется из земельного участка кад.№47:07:0164001:1490, площадью – 31 200 кв.м. и участок кад.№47:07:0164001:317, площадью – 5 800 кв.м., на котором расположены три заблокированных ангара общей площадью 2773 кв.м.

Обеспечен:

- Вода: нет, водоотведение - организация ЛОС.
- Электричество: 1 ТП на 150 кВт
- Газ: по участку проложен газопровод трубой 110 диаметра и подведен до зданий, выделенный объем на участок кад.№47:07:0164001:1490 до 460 кубов в час.
- Дороги: асфальт по участку, бетонированная площадка в зоне разгрузки зданий
- Здания и сооружения: складского назначения общей площадью 2773,0 кв.м.

Стоимость объекта: 140 000 000 ₽

включая земельный участок 3,7 га, 3 ангара и ТП на 150 кВт. (ТУ на газ в указанную стоимость не входят, нужный объем может быть переуступлен из расчета 50 000 руб./куб).

3 вариант**Продажа земельного участка 17,4 га со зданием**

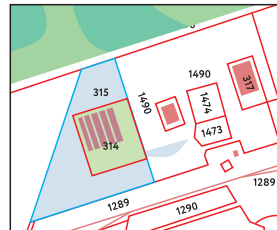
Земельный участок промышленного назначения кад.№47:07:0164001:304, площадью - 174779.00 кв.м.

Обеспечен:

- Вода: две скважины 240-260м мощностью 500 м3 в день с лицензией на 25 лет.
- Электричество ТП на 150 кВт
- Газ: по границе участка проложен газопровод трубой 110 диаметра
- Дороги: асфальт до границы участка
- Здания и сооружения: отсутствуют

Стоимость объекта: 350 000 000 ₽

включая земельный участок, ТП на 150 кВт и 2 скважины.

4 вариант**Продажа земельного участка 5 га**

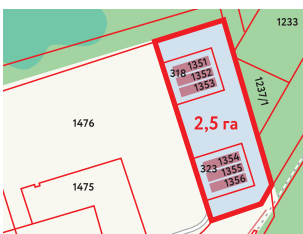
Земельный участок промышленного назначения общей площадью 50 000 кв.м., состоит из: кад.№47:07:0164001:315, площадью - 33870.00 кв.м. и кад.№47:07:0164001:314, площадью - 16130.00 кв.м.

Обеспечен:

- Вода: нет, водоотведение - организация ЛОС.
- Электричество: 250 кВт, 1 ТП на 150 кВт + 1 ТП на 110 кВт
- Газ: по участку проложен газопровод трубой 110 диаметра и подведен до зданий, выделенный объем 50 кубов в час.
- Дороги: асфальт по участку, бетонированная площадка в зоне разгрузки зданий
- Здания и сооружения: складского назначения общей площадью 5 389,5 кв.м.

Стоимость объекта: 210 000 000 ₽

включая земельный участок 5 га, ТП на 250 кВт, ТУ на газ в объеме 50 кубов и 5 ангара.

5 вариант**Продажа складского комплекса 4255 м2 на участке 2,5 га**

Складской комплекс 4255,1 м² состоит из 2 зданий площадью: 2134,6 и 2120,5 м², которые расположены на земельном участке 2,5 га, как часть кад.№47:07:0164001:1490. Каждое здание обеспечено э/э ТЭП на 150 кВт, подведен газ, бетонированный подъезд и зона разгрузки.

Обеспечен:

- Вода: нет, водоотведение - организация ЛОС.
- Электричество: 2 ТП по 150 кВт, суммарной мощностью 300 кВт.
- Газ: по участку проложен газопровод трубой 110 диаметра и подведен до зданий, выделенный объем на участок кад.№47:07:0164001:1490 до 460 кубов в час.
- Дороги: бетонные плиты по участку, бетонированная площадка в зоне разгрузки зданий
- Здания и сооружения: складского назначения общей площадью 4255,1 кв.м.

Стоимость объекта: 130 000 000 ₽

включая земельный участок 2,5 га, 2 ТП на 300 кВт и 6 помещений площадью 4255,1 кв.м. (ТУ на газ в указанную стоимость не входят, нужный объем может быть переуступлен из расчета 50 000 руб./куб).

6 вариант**Продажа земельных участков общей площадью 13,2 га**

включая участки кад.№47:07:0164001:1289 и кад.№47:07:0164001:322, с ЖД веткой длиной 1293,2 м и административно-хозяйственное здание 176 кв.м.

Обеспечен:

- Железнодорожные подъездные пути в/г 8011/2-3, кад. № 47:07:0000000:63264.
- Протяженность ЖД пути - 1293 м, оборудована открытой площадкой под разгрузку контейнеров 8500 кв.м. на 9 вагонов, крытая (с бетонным навесом) платформа 1800 кв.м. на 3 вагона. Прием грузов определяется заключенным договором ООО «УК Кедр» с ОАО «РЖД» от 1 августа 2024 г. в размере 10 вагонов в сутки. Участок обеспечен электрической мощностью 2,3 МВт

Стоимость объекта: 600 000 000 ₽

включая земельный участок 13,2 га, электричество 2,3 МВт, ЖД и административно-хозяйственное здание 176 кв.м. (ТУ на газ в указанную стоимость не входят, нужный объем может быть переуступлен из расчета 50 000 руб./куб).



Александр Харченко
+7 999 535 88 55
 whats'app telegram MAX

