

Готовая инвест-  
платформа: земля  
под застройку у КАД  
и актив у метро  
в одном юрлице

100% долей

ООО «Универсальный  
продукт»



Санкт-Петербург: Братская ул., д. 23 (м/о Ржевка, Красногвардейский р-н);  
Московский пр., д. 72, лит. В, пом. 6-Н

# Описание

Продаётся \* 100% долей ООО «Универсальный продукт», владеющего 2 активами: производственно-складской базой общей площадью 6 027 кв. в зоне ТПД1 и готовым коммерческим помещением площадью 98,2 кв. м на Московском проспекте. Это готовый бизнес с постоянным арендным потоком и диверсифицированными активами.

Производственно-складская база (м/о Ржевка)



Помещение на Московском проспекте



# Локация 1. Производственно-складская база (площадка под редевелопмент)

**Адрес:** Братская ул., д. 23 (м/о Ржевка).



## Состав базы:

1. Земельный участок площадью 6 027 кв. м (главный актив площадки).
2. Административно-офисное здание – 1 207 кв. м.
3. Отапливаемый склад с офисным блоком – 501 кв. м.
4. Холодный склад (ангар ЛВК) – 324 кв. м.

# Характеристика З/У

Главный актив площадки – огромный З/У площадью 6 027 кв. м с широким спектром использования: от производства и складской деятельности до застройки и размещения офисов и поликлиник.



**Кадастровый номер:** 78:11:0613802:3.

**Общая площадь:** 6 027 кв. м.

**Категория:** земли населённых пунктов.

**ВРИ:**

- › амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- › производственная деятельность;
- › автомобилестроительная промышленность;
- › фармацевтическая промышленность;
- › пищевая промышленность;
- › иные виды использования, соответствующие зоне ТПД1.

**Территориальная зона:** ТПД1 – многофункциональная зона для размещения объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV-V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки.

Территория полностью заасфальтирована, огорожена, оборудована въездными воротами, что оптимально для логистики и складирования крупногабаритных грузов.

# Характеристика зданий



В **административно-офисном здании** общей площадью 1 207 кв. м выполнен современный ремонт. Оно имеет 2 этажа (+ мансарда).

На **отапливаемом складе** площадью 501 кв. м есть офисный блок для размещения персонала. Он двухэтажный, с высокими потолками (7 м) для организации стеллажного хранения. Есть ворота для заезда фур и длинномеров (шаланды до 22 м, 40 т). Разгрузка происходит внутри тёплого контура.

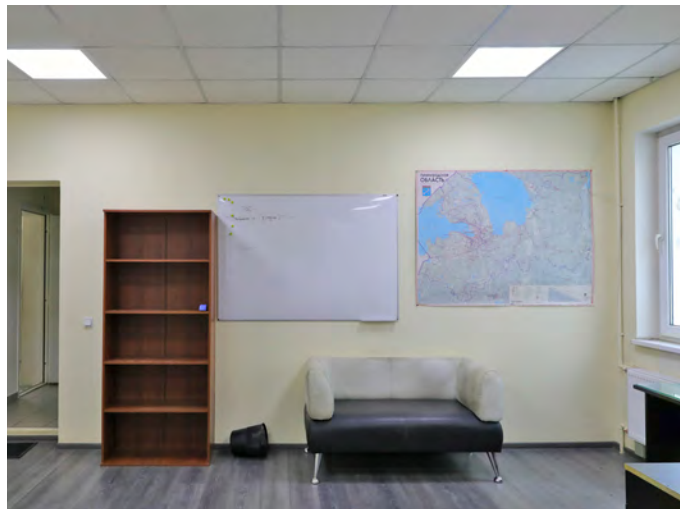
**Холодный склад** площадью 324 кв. м имеет кран-балку и широкий въезд, что позволяет обслуживать фуры.

# Характеристика зданий



Тип, наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Этажность	Прочее	Варианты использования
Административно-офисное здание	78:11:0613802:1016	1 207	2 + мансарда	современный ремонт	подходит для размещения офисов, управляющей компании или сервисных служб
Тёплый склад с офисным блоком	78:11:0613802:1094	501	2	высокие потолки (7 м), стеллажное хранение, ворота для заезда фур и длинномеров	подходит для ответственного хранения, лёгкого производства или размещения персонала
Холодный склад (ангар, ЛВК)	-	324	-	кран-балка, высокие потолки, и широкий въезд	позволяет обслуживать фуры

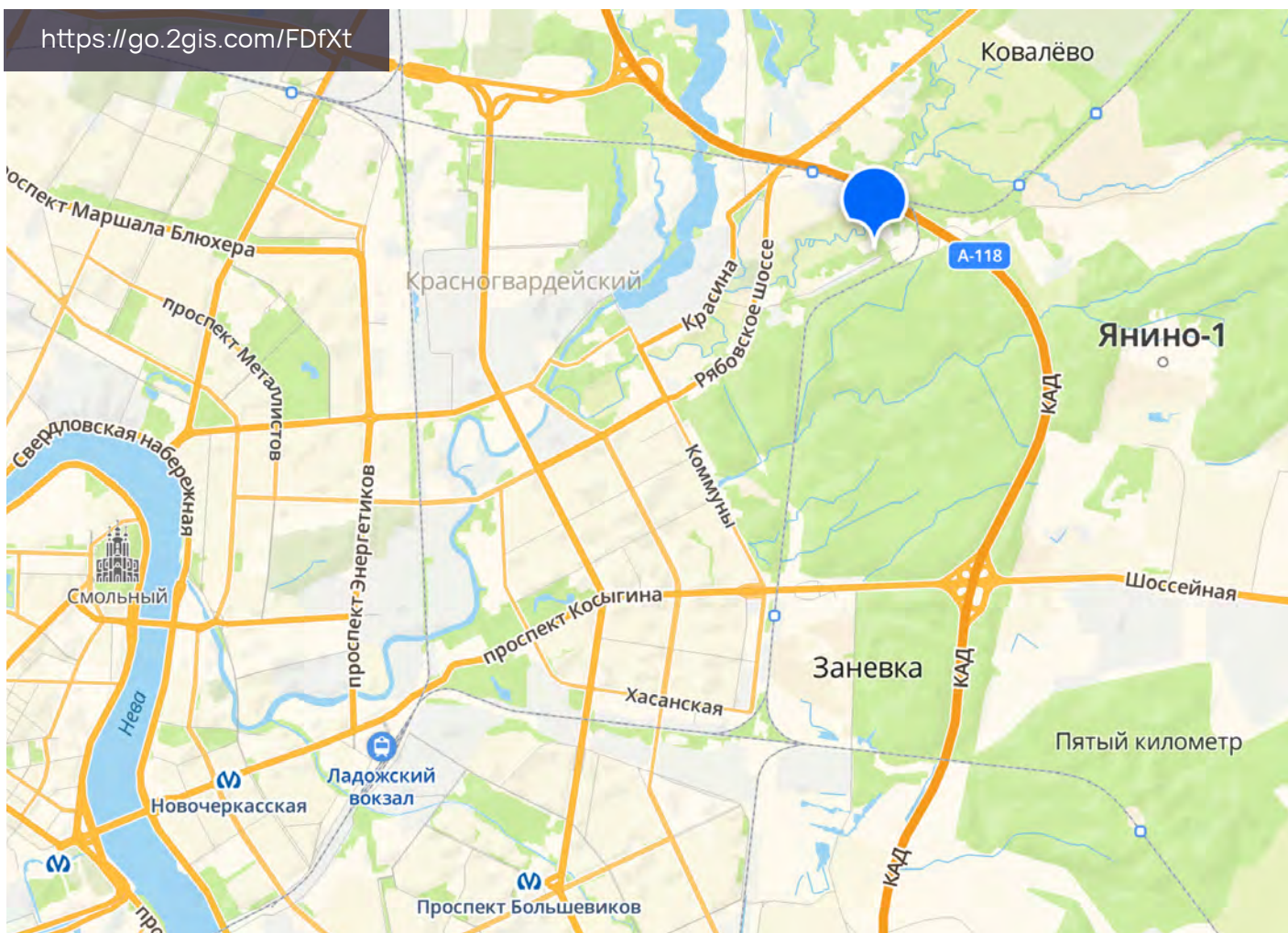
# Инженерное оснащение и инфраструктура



- › автономная газовая котельная (экономия на отоплении);
- › электричество энерго мощностью 90 кВт (с возможностью увеличения);
- › пожарная и охранная сигнализация (соблюдение всех требований безопасности);
- › система видеонаблюдения и телефония (удобство и безопасность для сотрудников).

Все офисы, склады и земельный участок **полностью сданы в аренду**. Низкая ротация арендаторов свидетельствует о комфортных условиях и удачной локации. Долгосрочных зарегистрированных договоров аренды и иных обременений нет. Объект приносит прибыль, пока вы готовите новый проект.

# Местоположение и ближайшее окружение



Имущественный комплекс находится на выезде из города (до КАД), в р-не Ржевка, где располагается большое количество различных производственных предприятий, складских и логистических объектов. Территория разнородная, ограничена Ржевским лесопарком, Пороховским кладбищем и несколькими СНТ. В непосредственной близости от объекта работает пивоваренный завод. В 300 м от складских площадей протекает река Лубья.

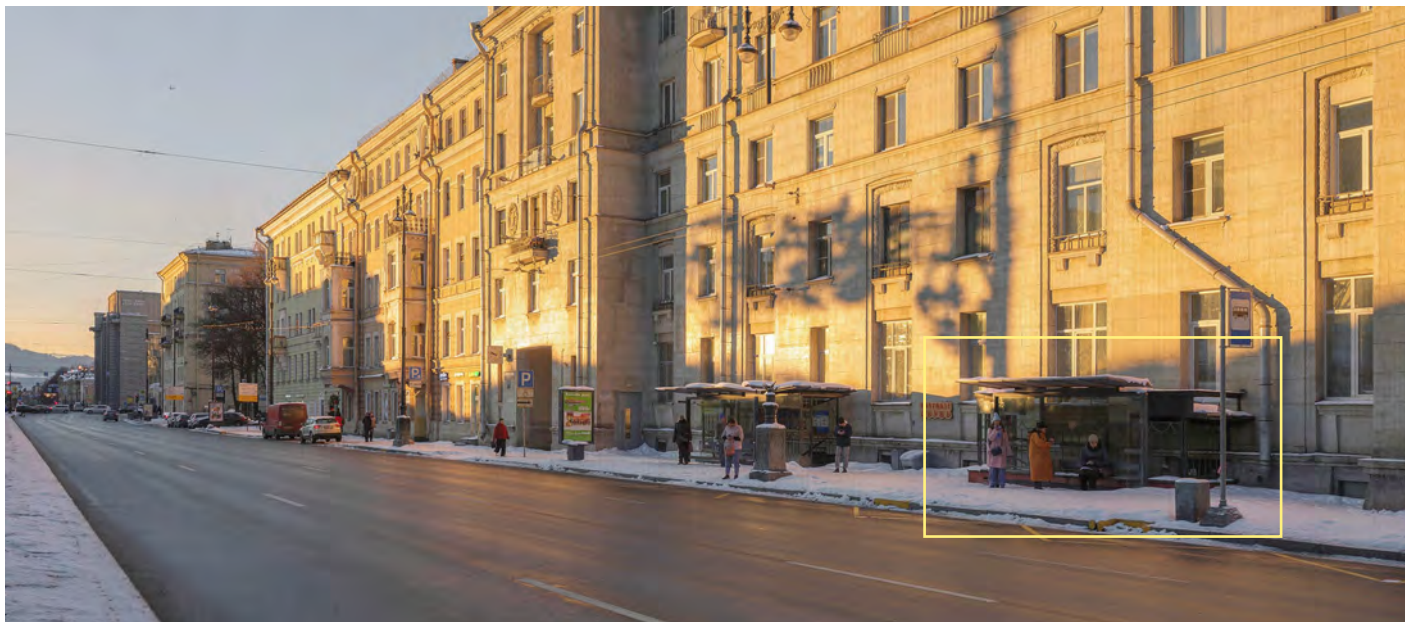
## Транспортная доступность

Объект отличается стратегически выгодным расположением: находится у выезда на КАД с Рябовского шоссе, имеет отличный подъезд для большегрузов. Ближайшими ориентирами являются Ржевская площадь и ж/д станция Ржевка. До ст. м. «Ладожская» на машине 25 минут езды. Имеется удобный подъезд для большегрузного транспорта из города и области. Параллельно Братской улице проходит Лесопарковая, по которой ходит общественный транспорт.

# Локация 2. Помещение на Московском проспекте

**Адрес:** Московский пр., д. 72, лит. В, пом. 6-Н.

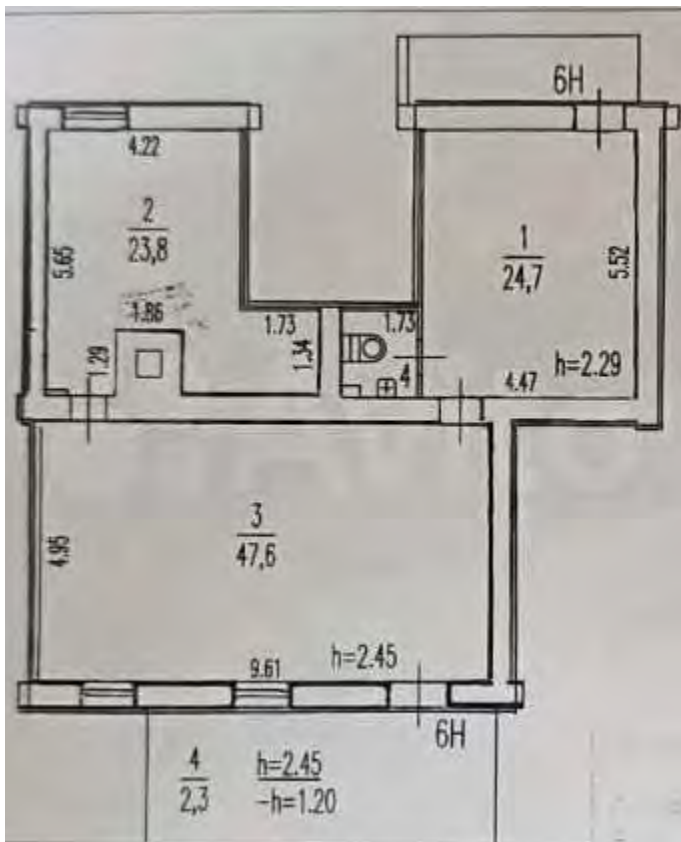
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Этаж
78:14:0007519:3792	98,3	подвал (цокольный)



В помещении проведены косметический ремонт и капитальный ремонт инженерных сетей.



# Характеристики помещения



## Помещение имеет 2 отдельных входа:

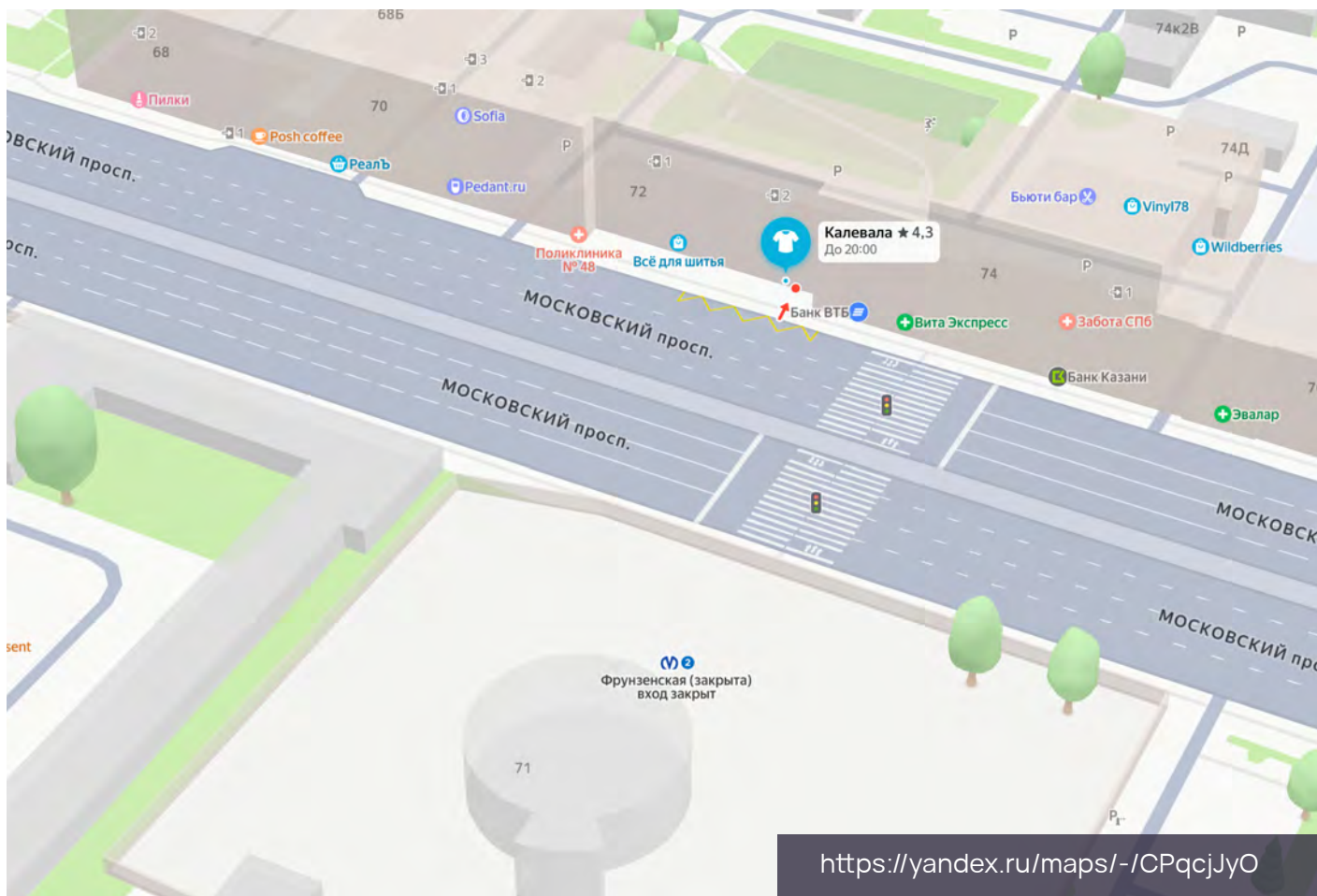
- › с Московского проспекта (витринный вход);
- › со двора (хозяйственный).

## Инженерные коммуникации

- › выполнен капитальный ремонт инженерных систем (канализация, отопление);
- › подведено электричество мощностью 8,5 кВт (возможно увеличение).

**Варианты использования:** подходит для широкого спектра коммерческих направлений: розничная торговля, офис, аптека, пункт выдачи заказов, студия красоты, небольшое кафе (при соответствии нормам) и пр.

# Местоположение и ближайшее окружение



Помещение находится в здании на 1-й линии Московского проспекта (главного въезда в город), напротив ст. м. «Фрунзенская», в 200 м от Ново-Московского моста. Здесь колоссальный пешеходный трафик. Ближайшее окружение представлено общественно-деловой, сталинской застройкой, парками и памятниками садово-паркового искусства и архитектуры:

- › садом Олимпия (870 м);
- › Домом пушнины (780 м);
- › Московскими триумфальными воротами (1,8 км) и пр.

## Транспортная доступность

Локация отличается чрезвычайно высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Остановка общественного транспорта расположена прямо у входа в здание. Организована зона разгрузки, имеется парковка для служебного транспорта.

---

# Инвестиционные преимущества

- 1. Диверсификация активов.** В одном лоте сочетаются 2 разных актива в разных локациях: земля под застройку со складской логистикой у КАД и помещение с широким спектром коммерческих направлений на Московском проспекте, в самом центре Санкт-Петербурга.
- 2. Готовый арендный бизнес.** Объекты у КАД полностью сданы в аренду и уже приносят стабильный доход. Не нужно тратить время на поиск арендаторов. Помещение на Московском проспекте готово к въезду арендатора или собственника, идеально подходит для быстрого старта или точечного бизнеса с минимальными вложениями.
- 3. Дефицитные активы.** Земля у КАД имеет высокий потенциал застройки. Спектр ВРИ разнообразный.
- 4. Юридическая чистота и гибкость.** Продажа 100% долей компании, а не отдельных объектов упрощает переход права собственности. Отсутствие долгосрочных зарегистрированных договоров аренды позволяет новому собственнику гибко управлять арендным портфелем.
- 5. Потенциал роста.** Возможны увеличение энерго мощностей на обоих объектах и рост трафика на Московском проспекте после открытия ст. м «Фрунзенская».



РАД -ХОЛДИНГ

---

**Контактная информация:**

АО «РАД-Холдинг»

Владимир Хлебников

Менеджер по работе с частными собственниками

8 (931) 348-11-75

[hlebnikov@radholding.ru](mailto:hlebnikov@radholding.ru)

Предложение не является публичной офертой