

**ФОНД ИМУЩЕСТВА**



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ФОНДИМУЩЕСТВА.РФ**



**ПРОДАЖА  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО  
ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА**

**Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А**



2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ



Имущественный комплекс состоит из пяти земельных участков общей площадью 2,05 га с расположенными на них зданиями и сооружениями площадью 10 990,9 кв.м

Территория расположена в зоне исторически сложившихся промышленных предприятий, которые возникли вдоль рек и Обводного канала в XIX веке в период промышленного роста.

Основными направлениями деятельности комплекса являются обслуживание автотранспортных средств, а также сдача в аренду офисных, складских и производственных помещений.



2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕЕ РАЗВИТИЯ



Локация, в которой расположен Объект позволяет в кратчайшее время оказаться в центре города, а также выезжать на крупные автомагистрали Санкт-Петербурга: наб. Обводного канала, пр. Обуховской Обороны и Лиговский пр. Въезд на территорию осуществляется непосредственно с ул. Профессора Качалова с невысоким автомобильным трафиком

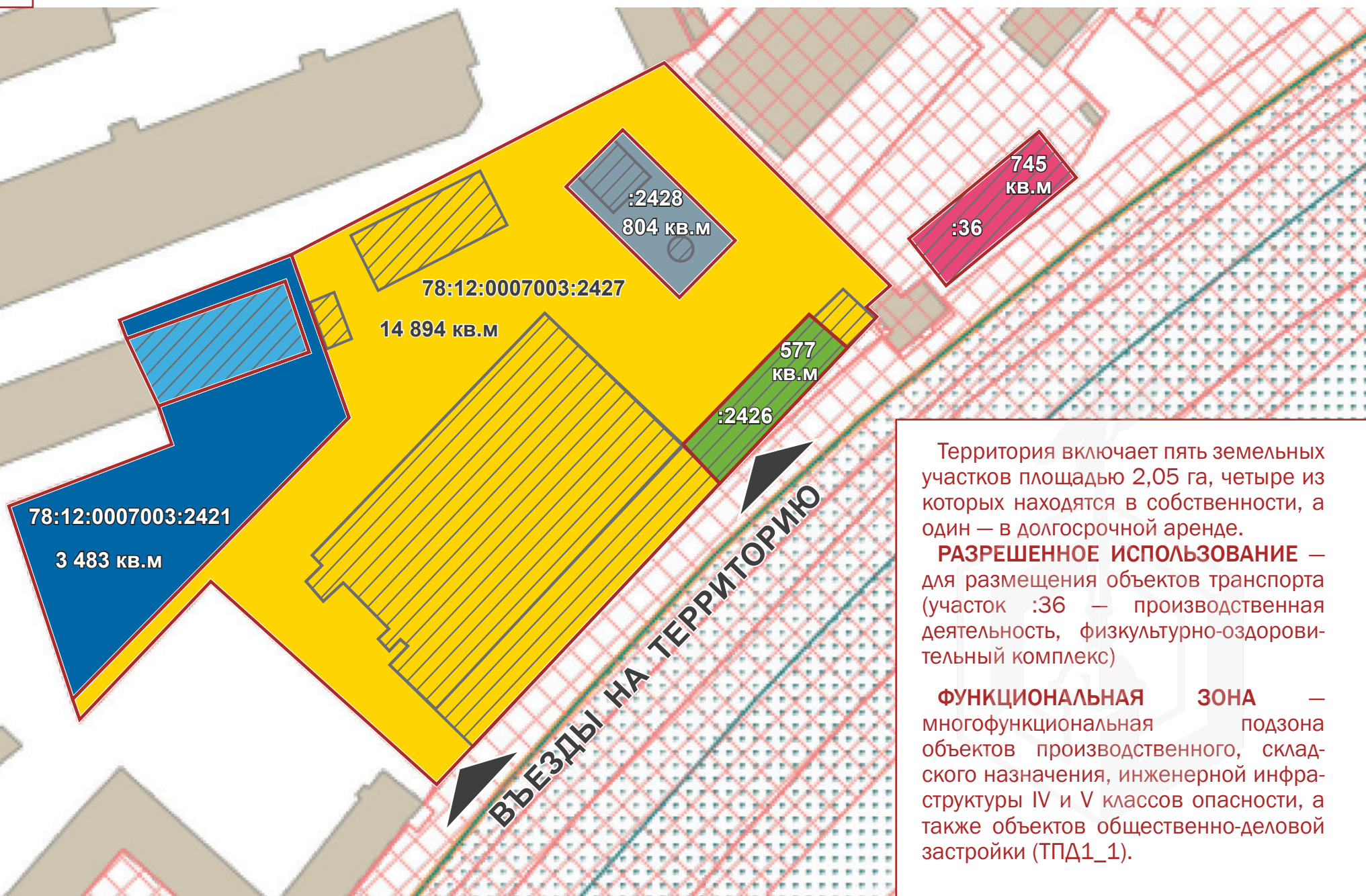
До 2024 года планируется реализовать проект восточного-скоростного диаметра с мостом через р. Неву в створе ул. Фаянсовая — ул. Зольная, часть этого участка как раз пойдет вдоль ул. Профессора Качалова, что значительно улучшит транспортную инфраструктуру и положительно отразится на ликвидности Объекта в целом.



2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА



Территория включает пять земельных участков площадью 2,05 га, четыре из которых находятся в собственности, а один — в долгосрочной аренде.

**РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ** — для размещения объектов транспорта (участок :36 — производственная деятельность, физкультурно-оздоровительный комплекс)

**ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА** — многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки (ТПД1\_1).



2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА



ВЪЕЗДЫ НА ТЕРРИТОРИЮ



2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## СВЕДЕНИЯ О СТРОЕНИЯХ

78:12:0007003:2421 — 3 483 кв.м

На земельном участке здания и сооружения отсутствуют.

78:12:0007003:2421

3 483 кв.м

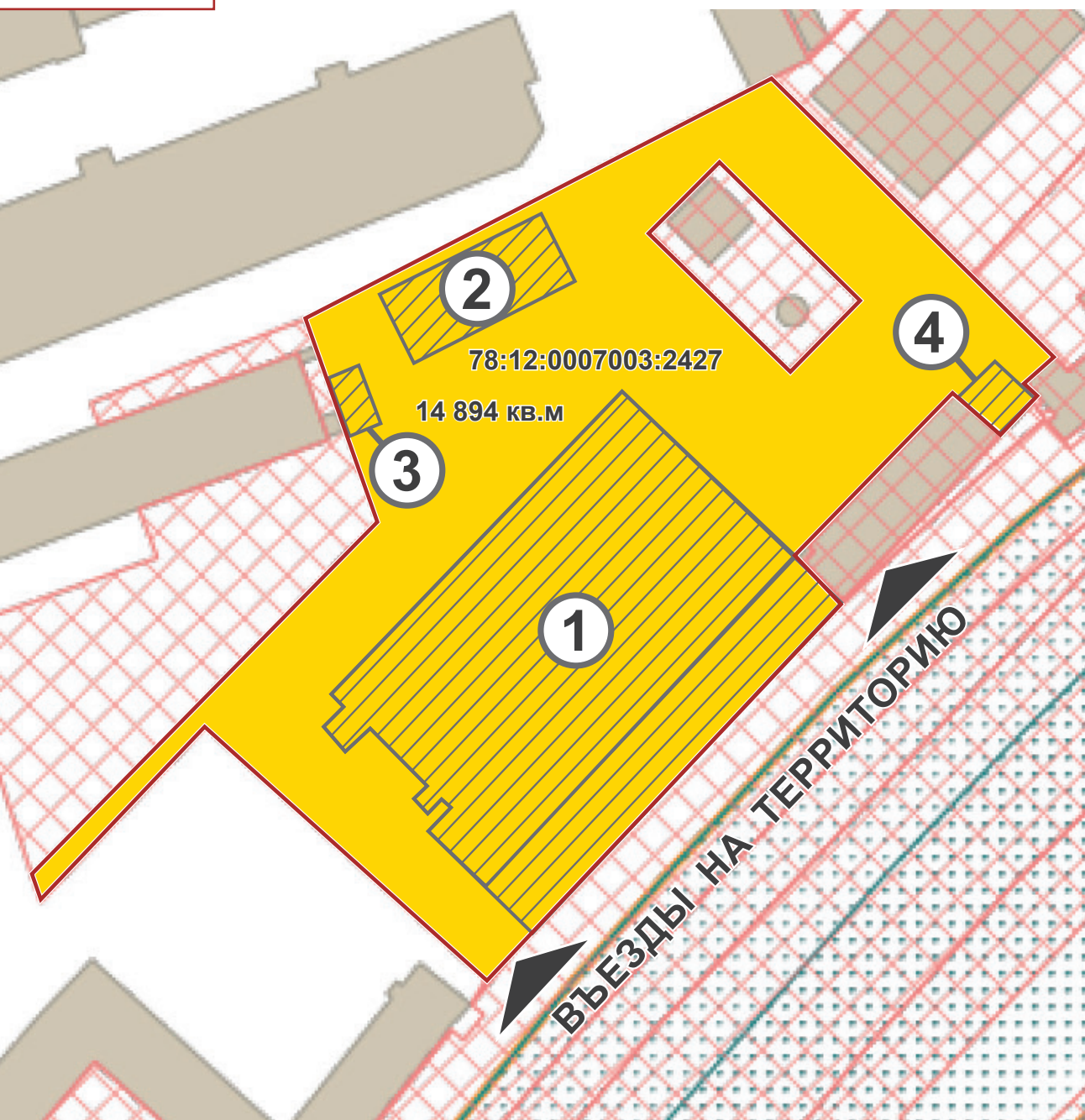




2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## СВЕДЕНИЯ О СТРОЕНИЯХ



78:12:0007003:2427 — 14 894 кв.м

- 1 Главный корпус — 7 490,3 кв.м — административное здание, ремонтная зона
- 2 Ангар (сборно-разборное арочное сооружение) — 540 кв.м — разделен перегородкой на два помещения площадью 225 кв.м и 315 кв.м с разными въездами.
- 3 Постройка металлическая — 24 кв.м
- 4 Склад металлический — 110 кв.м





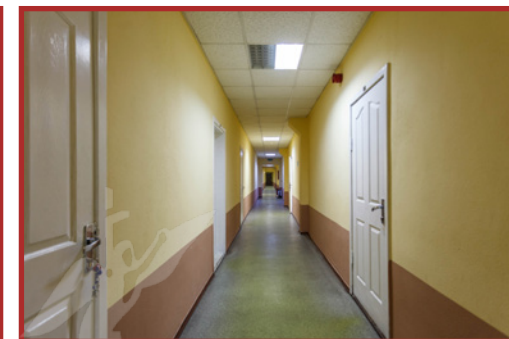
2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

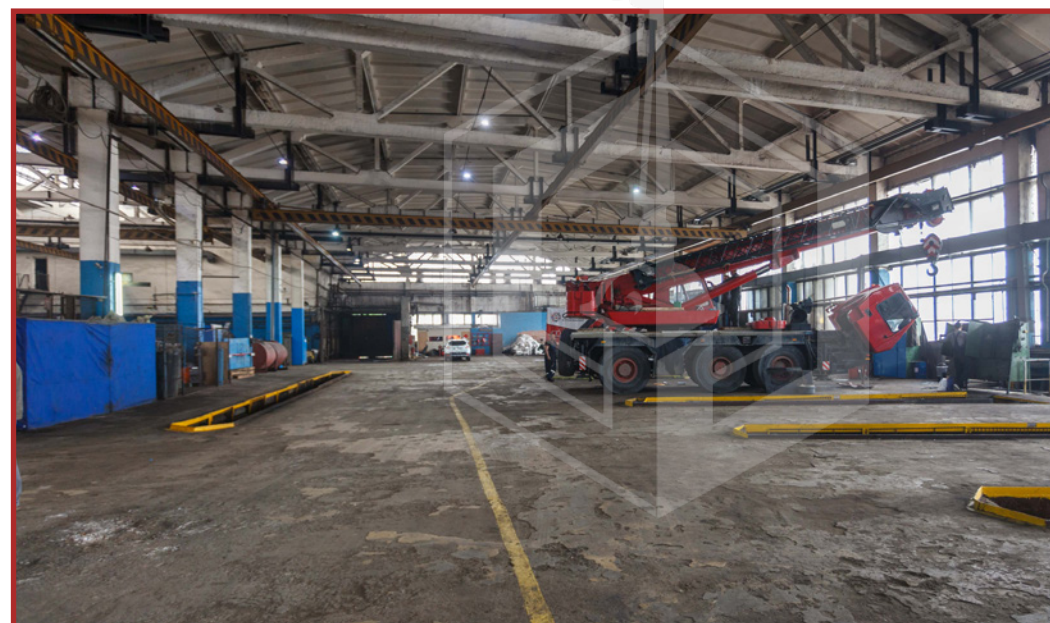
## СВЕДЕНИЯ О СТРОЕНИЯХ

1

Административное здание



Ремонтная зона







2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## СВЕДЕНИЯ О СТРОЕНИЯХ

2



3



4





2020 г.

## СВЕДЕНИЯ О СТРОЕНИЯХ

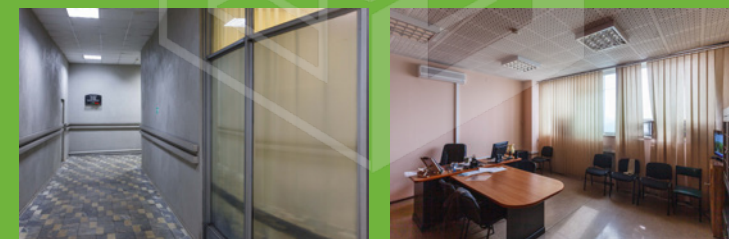
78:12:0007003:2428 — 804 кв.м

- 1 Очистные сооружения сточных вод — недействующие, законсервированы — 200 кв.м.
- 2 Насосная станция для перекачки сточных вод в городском коллекторе — 20 кв.м.



78:12:0007003:2426 — 577 кв.м

Пристройка к главному корпусу, общей площадью 1291 кв.м.  
Часть 1-го этажа, 3-х этажного здания является въездом с КПП на территорию.

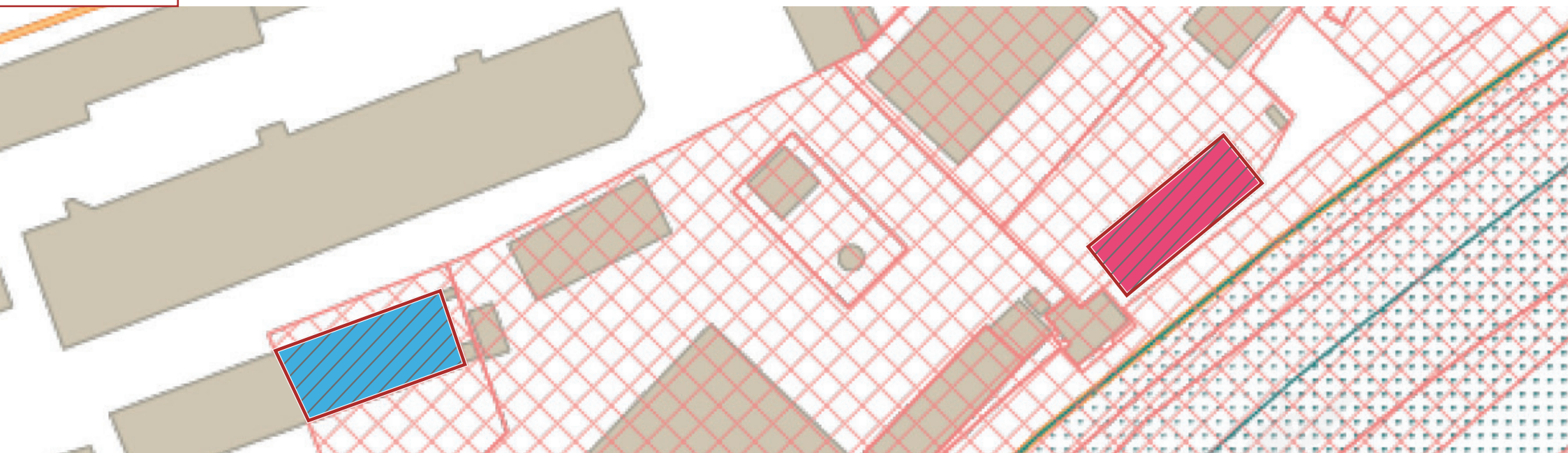




2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## СВЕДЕНИЯ О СТРОЕНИЯХ



ЛИТ. Д

Помещения 3-Н, 4-Н — 689,6 кв.м  
кирпичного 1 эт. здания лит. Д,  
составляет 1/2 от здания.



78:12:0007003:36 — 745 кв.м

Ангар разделён на две части:  
225 кв.м и 405 кв.м.





2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЯХ

ВСЕ ОБЪЕКТЫ НА ТЕРРИТОРИИ ОСНАЩЕНЫ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ.

- **ОТОПЛЕНИЕ.** Поставщик теплоэнергии ЗАО «Молодой Ударник», тепловые сети в составе имущественного комплекса. Среднемесячное потребление тепла 250 гкал (в отапливаемый период). На предприятии имеется резервная автономная котельная фирмы Yiesmann (Германия) мощностью 1520 кВт на дизельном топливе, введена в эксплуатацию 1994 г.
- **ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.** Энергоснабжающей организацией является ОАО «Петербургская сбытовая компания». Разрешенная нагрузка по сетевым условиям энергосистемы 360 кВа. В составе комплекса силовой трансформатор на 400 кВа. Обслуживание электроустановок производится Кабельной сетью ОАО «Ленэнерго».
- **ВОДОПРОВОД.** Подача воды осуществляется по субагентскому договору. Разрешенное потребление воды 700 куб. в месяц. Приём сточных вод и загрязняющих веществ производит ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»
- **ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ, ИНТЕРНЕТ.** Бессрочный договор с ОАО «Ростелеком» на предоставление 48 телефонных номеров и на оказание услуг междугородной и международной телефонной связи. Доступ в интернет.
- **СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ.** Производственные и складские помещения оборудованы принудительной и естественной приточно-вытяжной вентиляцией.
- **ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ.**
- **ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ.**





2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## ТЕКУЩИЙ ФУНКЦИОНАЛ КОМПЛЕКСА



В аренду сдано 32,5% свободной от застройки площади земли и 31,4% общей площади строений, в т.ч.:

- под офисное использование — 25%
- под производственно-складское использование — 75%

В ремонтной зоне сдаются ремонтные канавы и напольные места для ремонта грузовых автомашин.

Физкультурно-оздоровительные



2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОБОРУДОВАНИИ

### РЕМОНТНАЯ ЗОНА (главный корпус, лит А)

- ремонтные канавы, оборудованные для ремонта грузовых и легковых автомашин — 15 шт;
- напольные места для ремонта грузовых автомашин — 6 шт;
- подъемники для ремонта автомобилей грузоподъемностью 5 тн — 1 шт;
- подъемники для ремонта автомобилей грузоподъемностью 2,5 тн — 1 шт;
- стенд развала схождения для грузовых и легковых а\м — 1 шт;
- тали электрические грузоподъемностью 3,2 тн — 3 шт;
- тали электрические грузоподъемностью 5,0 тн — 1 шт.

### АНГАР

- таль электрическая грузоподъемностью 1,5 тн.

### ПРИСТРОЙКА К ГЛАВНОМУ КОРПУСУ, ЛИТ В

- смотровая яма для предрейсового осмотра автотранспорта;
- грузовой подъемник (грузоподъемность — 3,2 тн, погрузочная площадка 12 кв.м).

### ЛИТЕР Д

- таль электрическая грузоподъемностью 3 тн.

### АВТОТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА

Автобус ПАЗ 32053, 2015 года выпуска  
LADA LARGUS грузовой, 2017 года выпуска





2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД

При сохранении производственно-складского функционала согласно Правил землепользования и застройки на территории могут располагаться объекты производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, в т.ч:



Тяжелая промышленность



Автомобильная промышленность



Строительство



Склады



Легкая промышленность



Фармацевтическое производство



Научная деятельность



Ремонт автомобилей, автомойка



Пищевая промышленность



Гаражи, паркинги



Нефтехимия



Целлюлозно-бумажная промышленность



АЗС



Стоянки транспорта

Территория имеет избыточную площадь земли — только 40% занято строениями, из которых 10% занимают временные постройки, что позволяет застроить свободную площадь земли под цели предприятия.



2020 г.

Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 15, лит. А

## ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### В КАЧЕСТВЕ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА

Годовой доход от аренды — 30,7 млн в год

Заполняемость зданий 31,4% общей площади, что позволяет увеличить доходность не менее, чем в 2 раза. Избыточная площадь земли дает возможность застроить свободную площадь земли временными или капитальными постройками, которые будут генерировать доход

### ПОД РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Близость к центру Санкт-Петербурга, хорошая транспортная доступность, а также перспективы ее улучшения, создают предпосылки для редевелопмента территории.

Согласно функциональной зоне на территории могут располагаться:



Деловое управление



Гостиницы



Общественное питание



Торгово-развлекательные комплексы



Магазины



Объекты образования



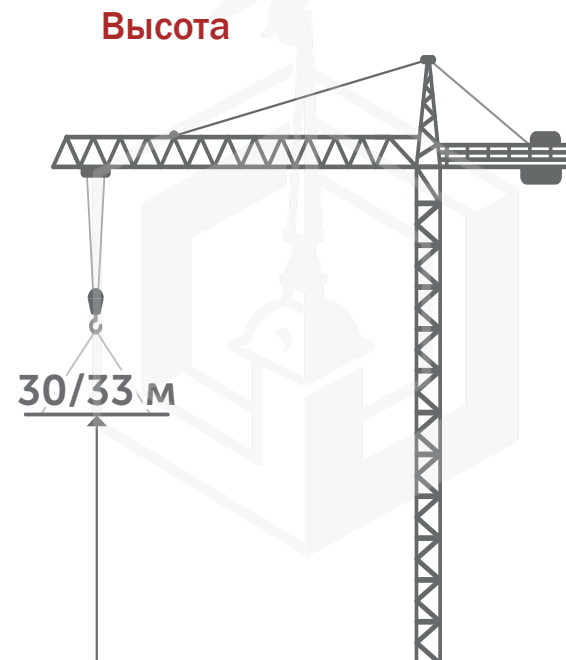
Рынки



Поликлиники



Спортивные объекты





**ФОНД ИМУЩЕСТВА**



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ФОНДИМУЩЕСТВА.РФ**

**АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**

**rochta@property-fund.ru**

**фондимущества.рф**

**Адрес**

**190000, Санкт-Петербург,  
переулок Гривцова, дом 5**

**Call-center**

**+7 (812) 426-11-11**

**+7 (921) 932-90-18**



**@spbfund**

**Настоящая презентация не является публичной офертой.**