

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ · Г. ВСЕВОЛОЖСК · ВСЕВОЛОЖСКИЙ ПРОСПЕКТ

ВСЕВОЛОЖСКИЙ 113 - 113А

Производственно-складская площадка из двух активов: действующий комплекс 14 718 м² с собственной энергетикой и новый Light Industrial на 16 000 м² с готовностью в I квартале 2027 года.

ЗАПРОСИТЬ УСЛОВИЯ

СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

30 718 м²

суммарная площадь зданий двух объектов

3,9 га

земля в собственности, два смежных адреса

11 км

до выезда на КАД

24/7

охраняемая территория, работа без ограничений

01 · Локация

ПРОМЗОНА ВСЕВОЛОЖСКА, У ВЫЕЗДА НА КАД

Оба объекта стоят рядом в коммунально-складской зоне Всеволожска — развитой промышленной локации с асфальтированными подъездными путями и парковкой для крупнотоннажного транспорта.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВСЕВОЛОЖСК, ВСЕВОЛОЖСКИЙ ПР., 113 / 113А

Расположение в черте города даёт доступ к рабочей силе Всеволожска и восточных районов Петербурга, а близость КАД — быструю логистику в любую точку агломерации.

2 въезда: Всеволожский пр. и ул. Гоголя

Асфальтированные дороги по территории

Парковка большегрузов

1,3 км ж/д станция Всеволожская

11 км выезд на КАД

12 км Мурманское шоссе · граница Санкт-Петербурга

27 км Московский вокзал

30 км Выборгское шоссе

35 км Московское шоссе

02 · Состав площадки

ДВА АКТИВА — ОДНА ЛОКАЦИЯ



● СТРОИТСЯ · ГОТОВНОСТЬ I КВ. 2027

113A · LIGHT INDUSTRIAL

Новый двухэтажный производственно-складской комплекс на 16 000 м²; блоки от 70 до 930 м² с погрузочной зоной и офисами. Госэкспертиза пройдена.

СМОТРЕТЬ ОБЪЕКТ →



● **ДЕЙСТВУЮЩИЙ · ВВЕДЁН 2008–2014**

113 · КОМПЛЕКС ЛСЗ

Производственно-складской комплекс «Ленинградского сборочного завода» на 2,4 га: 14 718 м² зданий, собственная котельная и газопоршневая генерация.

СМОТРЕТЬ ОБЪЕКТ →

03 · Всеволожский 113а

LIGHT INDUSTRIAL НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ

Формат light industrial объединяет производство, склад и офис в одном комплексе. Проект прошёл государственную экспертизу и реализуется под многоуровневым строительным контролем. ВРИ участка допускает все виды бизнеса — без ограничений по типам производств.

16 000 м²

общая площадь объекта

70–930 м²

нарезка блоков с погрузочной зоной и офисом

2 этажа

и 4 административно-бытовых блока

I кв. 2027

готовность комплекса

СОСТАВ КОМПЛЕКСА

Производственно-складская площадь	13 200 м ²
Административно-бытовые корпуса	2 000 м ²
Модульная котельная	1,722 МВт
БКТП (электроснабжение)	1 МВт

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Площадь участка	15 127 м ²
Кадастровый номер	47:07:1302051:171
Право	Собственность

ПАРАМЕТРЫ ПОМЕЩЕНИЙ

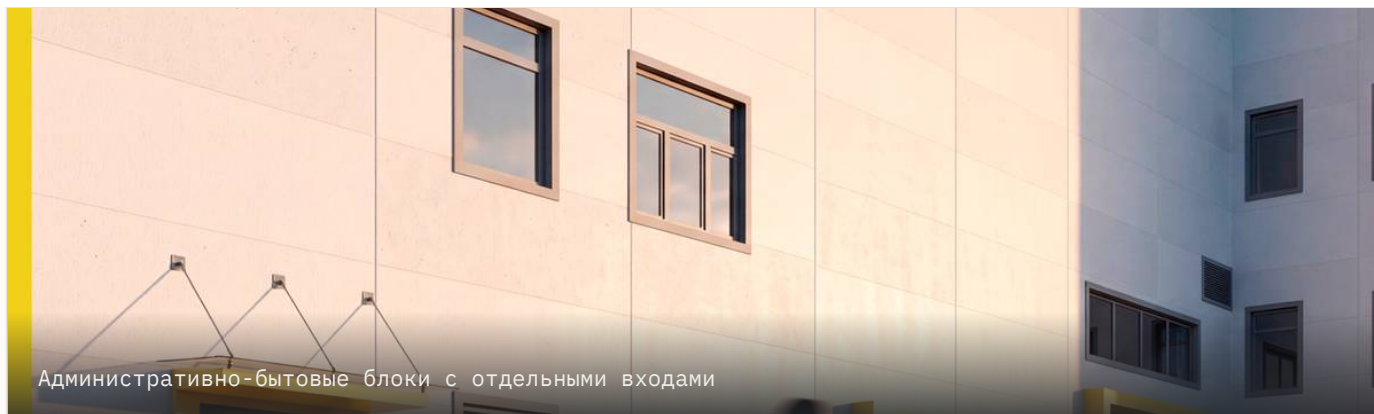
01 Рабочая высота — 6 м
от пола до низа ферм

02 Шаг колонн — 6 × 18 м
свободные планировки блоков

03 **Нагрузка на полы — 7,5 и 1,5 т/м²**
первый и второй этаж соответственно

04 **Грузовые подъёмники 5 т**
в каждом блоке второго этажа; секционные ворота — по всему периметру здания





КОНСТРУКТИВ ЗДАНИЯ

01 Кровля

плоская ПВХ-мембранная с утеплением минераловатными плитами

02 Фасад

сэндвич-панели с теплоизоляцией из минераловатных плит с полимерным покрытием

03 Каркас

отдельно стоящие монолитные ж/б фундаменты, сборный железобетонный каркас

04 Полы

железобетонная плита 200 мм с антипылевым покрытием

05 Входные группы

подъемно-секционные ворота Alutech 4×4 и утепленные металлические двери

ИНЖЕНЕРИЯ И СЕРВИС

01 Отопление воздушного типа

от собственной модульной котельной

02 Вентиляция

индивидуальные приточно-вытяжные установки в каждом блоке

03 LED-освещение и центральные коммуникации

электричество от собственной БКТП на 1 МВт

04 Кастомизация

установка дополнительного технологического и инженерного оборудования под арендатора

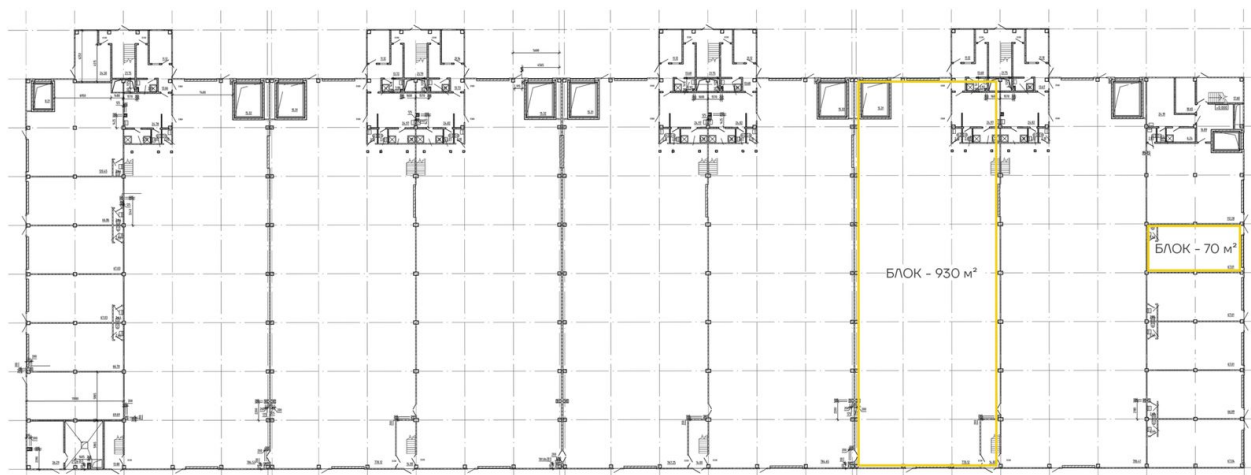
05 Управляющая компания

клининг, эксплуатация, безопасность и контроль доступа, уборка территории, сервисные контракты для собственников и арендаторов

04 · Планировки

БЛОКИ ОТ 70 ДО 930 М²

План первого этажа на координатной сетке 6×6 м. Секционные ворота по периметру позволяют нарезать блоки под задачу арендатора — от компактных 70 м² до сквозных 930 м² с собственной погрузкой.



координатная сетка – 6х6 м

930 м² сквозной блок с двумя фронтами ворот

70 м² компактный блок под лёгкое производство или склад

Второй этаж +8,000 — блоки с грузовыми подъёмниками 5 т

Возможность функциональной адаптации помещений: блоки объединяются по горизонтали и вертикали, инженерия рассчитана на независимые подключения каждого блока.

05 · Всеволожский 113

ДЕЙСТВУЮЩИЙ КОМПЛЕКС ЛСЗ

Производственно-складской комплекс ООО «Ленинградский сборочный завод» на четырёх участках общей площадью 24 281 м². Все помещения оборудованы вентиляцией, отоплением, автоматическим пожаротушением, сигнализацией, связью и интернетом.

2,4 га

территория на 4 земельных участках

14 718 м²

общая площадь зданий

13 454 м²

арендопригодная площадь

1,4 МВт

электрическая мощность с ГПУ-резервом

ЗДАНИЯ КОМПЛЕКСА

ОБЪЕКТ	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	ВВОД	ПЛОЩАДЬ	АРЕНДОПРИГОДНО
Административно-бытовой корпус, 3 этажа, кирпич с навесными панелями	47:07:1301098:25	2008	1 893,2 м ²	1 391,1 м ²
Производственный корпус, 1-я очередь (ПК-1)	47:07:1301098:21	2010	5 663,0 м ²	5 057,6 м ²
Итого по комплексу			14 718,0 м ²	13 453,7 м ²

ОБЪЕКТ	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	ВВОД	ПЛОЩАДЬ	АРЕНДОПРИГОДНО
Производственный корпус, 2-я очередь (ПК-2)	47:07:1301098:23	2010	5 510,9 м ²	5 407,1 м ²
Навес производственного корпуса	47:07:1301098:22	2011	906,9 м ²	906,9 м ²
Тёплый склад (реконструкция и утепление — 2014)	47:07:1301098:24	2008	617,9 м ²	617,9 м ²
КПП с помещениями, 2 этажа	—	2014	126,1 м ²	99,4 м ²
Итого по комплексу			14 718,0 м²	13 453,7 м²

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА

- 01
Габариты 72 × 145 м, четыре пролёта по 18 м
шаг внутренних колонн 12 м, наружных рядов — 6 м
- 02
Высота до низа ферм 8,0 / 11,5 м
полы — беспылевая монолитная плита 200 мм, нагрузка до 7 500 кг/м²
- 03
Ворота Doorhan и Alutex 3900 × 4100
не менее двух в каждом производственном помещении
- 04
Энергоблок внутри ПК-1
котельная, насосная пожаротушения, теплопункт, венткамера, раздевалки

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

- 01
Тёплый склад 617,9 м²
48,3 × 13,2 м, два помещения (310,9 + 307 м²), потолки 5 м, трое секционных ворот, 70 кВт

02 КПП 126,1 м², два этажа

12,09 × 6,71 м, высота 7 м, построен в 2014 году

03 Земельные участки

47:07:1302051:3184 · 20 411 м²

47:07:1302051:3187 · 2 011 м²

47:07:1302051:3185 · 589 + 1 270 м²

СОБСТВЕННАЯ ЭНЕРГЕТИКА И СЕТИ

01 Электроснабжение — 1 000 кВА

третья категория, ООО «РКС Энерго» + 400 кВт от газопоршневой установки KG-400S

02 Тепло — 1 750 кВт (1,505 Гкал/час)

собственная газовая котельная 77,2 м², договор с «Газпром газораспределение ЛО»

03 Вода и стоки — 11,58 / 8,58 м³ в сутки

договор с ОАО «Всеволожские тепловые сети»

04 Пожаротушение — 15,4 / 30 / 120 л/сек

внутреннее, наружное и специальное; автоматическая установка, гидранты, пожарные шкафы, оповещение и управление эвакуацией в АБК



Комплекс с высоты: АБК, производственные корпуса, тёплый склад

ИСТОРИЯ ПЛОЩАДКИ

2008	2010	2011	2014	2025	I кв. 2027
Введены АБК и тёплый склад	Производственные корпуса ПК-1 и ПК-2	Навес производственного корпуса	КПП, реконструкция и утепление склада	Проект 113а прошёл госэкспертизу	Ввод Light Industrial на 16 000 м²

ПАРАМЕТР	113А · LIGHT INDUSTRIAL	113 · КОМПЛЕКС ЛСЗ
Статус	Строится, готовность I кв. 2027	Действующий, введён 2008–2014
Формат	Блоки 70–930 м ² под производство, склад и офис	Корпуса и помещения действующего завода
Площадь зданий	16 000 м ²	14 718 м ² (арендопригодно 13 453,7 м ²)
Участок	15 127 м ² , собственность	24 281 м ² , четыре участка
Рабочая высота	6 м	8,0 / 11,5 м (склад – 5 м)
Нагрузка на пол	7,5 т/м ² (1 этаж) · 1,5 т/м ² (2 этаж)	до 7,5 т/м ²
Энергетика	БКТП 1 МВт · котельная 1,722 МВт	1 000 кВА + ГПУ 400 кВт · котельная 1 750 кВт
Вертикальный транспорт	Подъёмники 5 т в каждом блоке 2 этажа	Одноэтажные корпуса, ворота в каждом помещении
Под кого	Малое и среднее производство, e-commerce, дистрибуция	Производство, которому мощности нужны уже сейчас

ПОЛУЧИТЬ УСЛОВИЯ И ПЛАНИРОВКИ

Пришлём презентацию, актуальную нарезку блоков и условия по аренде и продаже — под вашу задачу и метраж.

ЗАПРОСИТЬ УСЛОВИЯ

ПРЕЗЕНТАЦИЯ PDF

ИНВЕСТ-АРЕНА

ООО «Инвест-Арена» — девелопер комплекса Light Industrial «Всеволожский 113а».

ООО «Ленинградский сборочный завод» — собственник действующего комплекса.

Адрес площадки

Ленинградская область, г. Всеволожск,

Всеволожский проспект, 113 / 113а

1,3 км до ж/д станции Всеволожская · 11 км до КАД

Данные — из презентации проекта «Всеволожский 113а» и технической характеристики комплекса ЛСЗ, 2025 г. Площади и параметры уточняются по документации.