



НЕЗАВИСИМОЕ  
БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ  
INDEPENDENT REAL  
ESTATE BUREAU

## ***Коммерческое предложение***

***Предлагаем вашему вниманию пищевое производство.***

***Московская область, г. Раменское.***

**+7 (495) 969-48-04**

## Общие характеристики Объекта.

В понятие «Объект» и «Складской комплекс» входит:

- Объекты недвижимости, в том числе:
  - Здание «Административно-бытовой корпус для сотрудников»;
  - Здание-холодильник;
  - Здание - колбасный цех;
  - Здание - склад №1;
  - Здание - склад №2;
  - Здание - автовесовая;
  - Административно-бытовое здание;
  - Фундамент под перспективную застройку;
  - КНС;
  - ТП.
- Земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, общей площадью 27 000 кв.м.;
- Арендные отношения, сложившиеся на дату реализации Объекта;
- Инженерные коммуникации и оборудование, расположенные на территории объекта и необходимые для функционирования комплекса по прямому назначению.

### Географическое положение:

Объект расположен в подмосковном городе Раменское. Город является центром одноименного района Московской области, расположен в 27 км от МКАД по Рязанскому шоссе и вытянут вдоль Рязанского направления Московской железной дороги. В пределах городской черты находятся три железнодорожные станции: «Фабричная», «Раменское», «Платформа 47 километр», где расположено железнодорожное депо. Население города составляет 85 тыс. человек.



**Удаленность от ближайших транспортных магистралей:**

- 27 км от МКАД по Рязанскому шоссе
- Ново-рязанское шоссе ( "Урал") -14 км.;
- Егорьевское шоссе – 6 км.;
- Малое бетонное кольцо ( А107) -12 км.

**Удаленность от ближайших ж/д грузовых станций:**

- Раменское – 2 км.;
- Бронницы – 12 км.;
- Быково – 12 км.

**Транспортное сообщение с г. Москва, ст. метро "Выхино":**

- Скоростной электропоезд "Спутник" – 20 мин.;
- Обычный электропоезд - 30-40 мин.;
- Автобус/маршрутное такси – 40 – 60 мин.

Рядом со станцией Раменское расположен автовокзал, от которого налажено автобусное сообщение со всеми населёнными пунктами Раменского района. Общественный транспорт в городе представлен автобусами и маршрутными такси.

Реализуемый Объект расположен в промзоне в юго-восточной части на окраине города. Окружение Объекта – исключительно производственно-складское.

**Описание территории Складского комплекса:**

Объект расположен на участке площадью 2,7 га, обладает хорошей транспортной доступностью. Участок находится в собственности. Начиная с 2007 года, были произведены работы по установке новых въездных ворот, кроме того установлена система видеонаблюдения (26 видеокamer, 3 видео регистратора, электронная система доступа в здание административно бытового корпуса).

Внутренняя территория комплекса полностью заасфальтирована, оборудованы места для парковки легковых автомобилей, а также для большегрузных машин. При въезде в комплекс установлена будка охраны с автоматическим пропускным пунктом. Территория комплекса озеленена.

Установлена современная система пожара оповещения, есть два вида доступа в Интернет: оптико-волоконный (скорость 10 миг бит/сек) и канал спутникового Интернета (1 миг/бит/сек), 15 телефонных каналов, из них три городских аналоговых, 12 городских цифровых.

Капитально отремонтированы и прочищены все подземные коммуникации – ливневая и фекальная канализации отремонтированы и установлены новые колодцы и решетки. Прочищен и капитально отремонтирован отстойник ливневой канализации. Капитально отремонтирована напорная станция канализования, с заменой насосов и трубной обвязки и прочищен участок напорной канализации до городского коллектора. Проложены новые трассы тепловодоснабжения, включая колодцы. Переложены все кабели и линии связи.

Территория комплекса огорожена железобетонными плитами с дополнительными ограждением из оцинкованной колючей проволоки (выполнено в 2007 г.), общая высота ограждения до 3 м. Состояние ограждения хорошее. По всему периметру установлены стальные столбы освещения со светильниками. Внутри периметра на территории комплекса помимо разворотной площадки перед отгрузочной рампой холодильника есть две охраняемые автостоянки для большегрузного транспорта общей емкостью на 30- 40 машиномест. Площадь автостоянок огорожена, заасфальтирована в 2007г. и оборудована системой видеонаблюдения, въездные ворота на стоянку и на территорию комплекса автоматические, откатные. На въезде с внешней стоянки на территорию комплекса установлен КПП (есть служебное помещение, комната отдыха и с/у) с системой отопления, водоснабжения и канализации. Видеонаблюдение осуществляется по всему периметру имущественного комплекса и на площадке перед КПП.

## Описание зданий и сооружений, находящихся на территории:

### 1. Здание «Административно-бытовой корпус для сотрудников» (офисное здание).



Здание представляет собой капитальное трехэтажное кирпичное сооружение (третий этаж мансардный) на железобетонном монолитном фундаменте. Качество отделки офисных помещений соответствует уровню «евро». Произведена замена всех систем жизнеобеспечения: энергоснабжения, системы канализации и водоснабжения и пожарного трубопровода. Установлены современные системы вентиляции, пожарной сигнализации, видеонаблюдения и система контроля доступа. Здание дополнительно утеплено снаружи и оборудовано вентилируемым фасадом.

Первый этаж - два независимых входа, с/узлы и душевая, индивидуальный тепловой пункт, офисные помещения.

Второй этаж – комната охраны, с/узлы, офисные помещения, аварийный выход.

Третий этаж – с/узел, комната приема пищи, комната переговоров, офисные помещения, аварийный выход.

Коммуникации - связь (цифровые телефонные номера Раменской ГТС), Интернет (оптический кабель и резервный спутниковый канал), электроэнергия (220/380 в), отопление, водоснабжение и канализация.

Здание сдано в эксплуатацию 05.2008., в офисных помещениях полностью выполнена разводка электрических, телефонных и сетевых кабелей к рабочим местам. Дополнительного ремонта не требуется.

## 2. Здание - Холодильник.



Здание построено по проекту финской компании ХУУРЕ полностью из импортных материалов (комплектная поставка из Финляндии) и с соблюдением технологии строительства низкотемпературных холодильников, дата постройки 1983г. Фундаменты выполнены по свайному полю, опорная плита выложена из аэродромных плит – все железобетонные конструкции в отличном состоянии. Ограждающие конструкции холодильника выполнены из пенополиуретановых панелей финского производства установленных на металлический каркас без мостиков холода, все металлоконструкции оцинкованы горячим способом. Внутри расположены 10 низкотемпературных (-22°C) камер с автоматическими откатными дверями (все двери оборудованы противообледенительными устрой-

ствами) по обеим сторонам транспортного коридора шириной 6 метров. Высота потолка в камерах 6,5 метров, площадь каждой камеры по стенам – 150м<sup>2</sup>. Покрытие пола - обеспыленный бетон, допустимая нагрузка на пол до 7 т/м<sup>2</sup>. Есть две отгрузочных рампы, в настоящее время используется только одна – для автотранспорта, одновременная работа с тремя еврофурами. Вторая рампа предназначалась под ж/дорожные вагоны, но ж/д путь не проложен. Вся площадь застройки, включая отгрузочные рампы, перекрыта металлической кровлей для защиты от атмосферных осадков, все фермы и колонны, включая кровлю, оцинкованы.

На отгрузочной рампе расположены два блока помещений:

1. Кабинет главного инженера, операторская, кабинет завскладом и экспедиция.
2. Кабинет ветврача и комната охраны.

Оба блока построены одновременно с холодильником в рамках финского проекта и из тех же материалов. Помещения отапливаются и подключены к телефонной сети и интернет кабелю. Есть система видеонаблюдения.

В 2006г. было проведено полное обследование всех конструкций холодильника и холодильного оборудования с последующим капитальным ремонтом пола отгрузочной рампы, заменой аммиачного холодильного оборудования на фреоновое, капитальным ремонтом откатных холодильных дверей с заменой всех уплотнителей, установкой новых главных подъемных ворот, установкой новых отбойников внутри камер и устройством системы круглосуточного мониторинга холодильных камер ( контроль доступа, время открытия/закрытия дверей и температура). Была произведена замена всех силовых кабелей на медные, проложены новые линии связи и заменены трубопроводы дренажа и пожарного водопровода.

Был произведен капитальный ремонт офисных помещений и операторской ( указанные помещения расположены на отгрузочной рампе и непосредственно примыкают к холодильнику) с заменой всего электротехнического оборудования.

В настоящее время холодильник не является поднадзорным МЧС и Ростехнадзору объектом, так как ликвидирована аммиачная холодильная установка.

Для обеспечения холодом установлена импортная новая автоматизированная фреоновая холодильная установка полной заводской готовности с воздушным охлаждением конденсаторов построенная на базе компрессоров Bitzer (Германия). Система холодо-снабжения организована по двум независимым контурам, имеет внутреннее резервирование и устойчива к аварийным отключениям электроэнергии.

В перспективе можно рассматривать вариант увеличения полезной площади холодильника на 35% за счет использования коридора и постройки дополнительной камеры на не используемой отгрузочной рампе первоначально предусмотренной для ж/дороги. Для реализации такого технического решения не требуется получения дополнительных согласований и производства масштабных строительных работ.

Здание холодильника и технологическое оборудование – холодильное оборудование, автоматические откатные двери и электропроводка не требуют ремонта.

### 3. Колбасный цех.



Здание представляет собой одноэтажный модуль из сэндвич панелей с утеплителем из минеральной ваты. Год постройки 1995. Ограждающие конструкции, несущие металлоконструкции и железобетонный фундамент в хорошем состоянии. Здание перекрыто металлической кровлей. В настоящее время производство готовой продукции прекращено.



Коммуникации - связь (цифровые телефонные номера Раменской ГТС), Интернет кабель, электроэнергия (220/380 в), отопление, водоснабжение и канализация.

В 2006г. было проведено полное обследование всех конструкций цеха и систем жизнеобеспечения с последующим капитальным ремонтом систем электроснабжения, канализации, водоснабжения и отопления.

Объемно–планировочное решение здания позволяет с минимальными вложениями перепрофилировать его в административное и/или отапливаемый сухой склад.

#### 4-5. Склады №1, №2



Склад №1 представляет собой капитальное одноэтажное кирпичное сооружение на железобетонном фундаменте. Произведена замена системы энергоснабжения. В 2007 г. Произведен ремонт мягкой кровли и замена окон на пластиковые. Есть два независимых входа, то есть здание разделено пополам. С минимальными вложениями в отделку может быть перепрофилировано в офисное помещение.

Склад №2 представляет капитальное здание из утепленных облицовочных керамзитобетонных железобетонных плит, закрепленных на стальных колоннах. Фундамент - монолитный железобетон. Пол – аэродромные плиты покрытые асфальтом. Высота потолков – 5 метров. Есть ворота и разворотная площадка. В 2007г. Произведен ремонт мягкой кровли и воздушные линии энергоснабжения заменены на подземные кабели.

Склады №1 и №2 составляют фактически комплекс зданий с готовой независимой транспортной инфраструктурой – разворотная площадка. И могут в перспективе рассматриваться как офисно – складской комплекс с сухим складом. Есть возможность расширения площади склада.

Коммуникации - электроэнергия ( 220/380 в).

## 6. Автовесовая



Представляет собой капитальное одноэтажное кирпичное сооружение на железобетонном фундаменте. Фактически разделено на три самостоятельных объема – Два складских помещения высотой 4 метра с проездными воротами каждое и офисным помещением с независимым входом расположенным между ними. Произведена замена системы энергоснабжения. В 2007 г. Произведен ремонт мягкой кровли и закрытие оконных проемов металлическим листом.



Автовесовая составляет фактически комплекс зданий с готовой независимой транспортной инфраструктурой – разворотная площадка, проездные ворота. Может в перспективе рассматриваться как офисно – складской комплекс с сухим складом и производственным помещением. Есть возможность расширения площади склада.

Коммуникации - электроэнергия (220/380 в).

Кроме указанных зданий на территории расположены

7. Недостроенный 3-х этажный административно–бытовой корпус.

Стадия строительных работ– готовность под отделку. Ограждающие конструкции: железобетонный каркас облицованный утепленными керамзито-бетонными железобетонными плитами. Перекрытия – железобетонные плиты перекрытия. Фундамент - сваи с

ростверками. Пол1 этажа – армированная бетонная стяжка. Площадь одного этажа 250м<sup>2</sup>.

8. Свайной поле с готовыми ростверками под сетку колонн 6х6 м. Является продолжением свайного поля под АБК ( №7) Размер фундамента 36м х 60м. Назначение фундамента – последующее строительство 2-х этажного склада из сборных железобетонных конструкций. Здание склада полностью демонтировано в 2008г. Ростверки из монолитного железобетона выступают на высоту 1 – 1,2 м. Подсыпка – утрамбованный песок. Фундамент пригоден для строительства высотного низкотемпературного холодильника или склада с проветриваемым подпольем.

Все коммуникации по границе фундамента.

9. КНС (канализационно-напорная станция)

10 ТП (трансформаторная подстанция)

## 1. ОПИСАНИЕ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

**Табл. 1 Технические характеристики отдельностоящих зданий и сооружений**

№	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Объем, куб. м	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Фундамент	Подключенные коммуникации
1	Административно-бытовое здание	666,6	287,1	3	2506	2007	Кирпич, утеплен снаружи, облицован окрашенным металлическим листом	Железобетон	Электричество, тепло и водоснабжение, установлен ИТП, канализация, связь (интернет/телефон)
2	Холодильник	1 941,8	2 223,7	1	12976	1983, реконструирован в мае 2006	«Сэндвич» - металлические с утеплителем пенополиуретан 100 мм	Свайный, Железобетон	Электричество, водоснабжение, связь (интернет/телефон)
3	Колбасный цех	416,4	493,7	1	1515	1983	«Сэндвич»-металлические с утеплителем минеральной ватой 150 мм	Железобетон	Электричество, тепло и водоснабжение, канализация, связь (интернет/телефон)
4	Склад №1	69,6	80,6	1	297	1983	Кирпич	Железобетон	Электричество
5	Склад №2	375,7	393,0	1	2570	1990	Железобетонные утепленные плиты	Железобетон	Электричество
6	Автовесовая	174,3	193,1	1	1060	1983	Кирпич	Железобетон	Электричество
7	Административно-бытовое здание	750	288	3	2500	Стадия готовности – под отделку	Железобетонные утепленные плиты	Свайный, Железобетон	Коммуникации по границе фундамента
8	Фундамент под перспективную застройку	-	1800	-	-	-	-	Свайный, Железобетон	Коммуникации по границе фундамента
9	КНС	20	20	1	60	1990 Капитальный ремонт в апреле 2008	Сэндвич»-металлические с утеплителем минеральной ватой 150 мм	Железобетон	Электричество, водоснабжение
10	ТП	60	60	1	180	1983 Капитальный ремонт в мае 2006	Железобетонные утепленные плиты	Железобетон	Электричество
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4474,4</b>	<b>5839,2</b>						

**Табл. 2 Характеристики общих технических условий комплекса**

<b>Наименование технических условий</b>	<b>Объем</b>	<b>Примечание</b>
Энергоснабжение	Разрешенная мощность 250кВа	Силовой кабель 10кВ, собственная ТП ( установлены 2 тр-ра по 250кВа), тариф-одноставочный.
Отпуск питьевой воды и прием сточных вод в городскую напорную канализацию	1620 куб.м./год	Собственная КНС, напорная труба до городского коллектора – стальная, Ду 150 мм.
Ливневая канализация	-	Проложена по всей территории комплекса, собственный отстойник на территории.
Тепловая энергия	235,33Гкал./год	Собственный ИТП
Связь	-	3 прямых городских номера Раменской ГТС, 12 цифровых номеров Востоктелеком
Интернет	10Мбит/сек	Оптическое-волоконный кабель, резервный спутниковый канал до 2 Мбит/сек.
Подъезд	-	Асфальтированная дорога

**1.1. Табл. 3 Характеристика земельного участка**

<b>Адрес (идентификация объекта)</b>	г. Раменское
<b>Категория земель в соответствии с целевым назначением</b>	Земли промышленности и иного специального назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Под холодильник, колбасный цех и иные складские помещения
<b>Общая площадь земельного участка, кв. м</b>	27000 кв. м
<b>Площадь застройки ( с учетом недостроенного АБК и фундамента под новый склад)</b>	3671,2 кв. м
<b>Форма участка</b>	Прямоугольная
<b>Рельеф участка</b>	Спокойный
<b>Улучшения земельного участка</b>	На участке расположены 6 капитальных отдельно стоящих зданий (ОСЗ)
<b>Правовой статус</b>	Право собственности
<b>Сервитуты (обременения)</b>	нет