



РАД-ХОЛДИНГ

Инвестиционное предложение: завод ЖБИ полного цикла в Нижнем Новгороде

Площадь З/У почти:
9 га



Адрес: Нижний Новгород, ул. Зайцева, д. 46

Описание

Предлагается к приобретению действующий промышленный комплекс полного цикла в Нижнем Новгороде – готовая производственная площадка с собственной инженерной инфраструктурой, ж/д логистикой и долгосрочным правом использования З/У площадью почти 9 га. Состояние объектов хорошее, производственные мощности действующие. Можно сохранить действующее производство либо перепрофилировать объект, создав на его основе промышленно-складской парк.



Объект представляет собой редкое предложение на рынке промышленной недвижимости – готовую индустриальную платформу в черте города с действующими производственными мощностями, подключёнными энергоресурсами и инфраструктурой, что позволяет продолжить эксплуатацию завода на 9 га территории либо реализовать новый инвестиционный сценарий.

Общая площадь зданий: 13 143 кв. м.

Год постройки: 1965–1972.

Состав имущественного комплекса

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м / протяжённость, м	Количество этажей (в т. ч. подземных)
1	Формовочный цех	52:18:0010438:121	5 250,7	1 (0)
2	Склад заполнителей (подземный этаж)	52:18:0010438:126	1 944,7	2 (1)
3	Здание (учрежденческо-складское)	52:18:0010438:117	1 289,6	3 (0)
4	Котельная	52:18:0010438:122	702,2	1 (0)
5	Бетонорастворный узел	52:18:0010438:145	639,2	6 (0)
6	Компрессорная	52:18:0010438:120	277,3	1 (0)
7	Известигасильная установка	52:18:0010438:124	263,8	2 (0)
8	Отдельно стоящие здания (4 шт.),	52:18:0010438:125	336,9	2
9		52:18:0010438:226	189,9	1
10		52:18:0010438:123	25,8	1
11		52:18:0010438:129	14,4	1
12	Сооружение (иное)	52:18:0010438:227	2 208,1	-
13	Железнодорожные пути (внутризаводские)	52:18:0010438:225	1 440,3 м	-
14	Линейное сооружение (внешние сети водопровода)	52:18:0010438:228	809 м	-

Все объекты действующие, оформлены в собственность, находятся в хорошем состоянии.

Здание с КН 52:18:0010438:120 имеет обременение (ограничение) в пользу ООО «Электросетевая компания Нижнего Новгорода»: аренду сроком действия с 10.12.2015 по 31.12.2031 (государственная регистрация – 13.11.2020). Обременения (ограничения) по остальным объектам не зарегистрированы.



Характеристика 3/У



Инженерные коммуникации



- › **Электроснабжение:** 2 МВт (центральные сети), достаточное для тяжёлого производства;
- › **водоснабжение:** (внешние сети водопровода протяжённостью 809 м в собственности);
- › **ж/д логистика:** (ветка протяжённостью 1 440 м внутри площадки с выходом на сеть Горьковской железной дороги);
- › **отопление:** (собственная котельная);
- › **компрессорная:** (в аренде до 2031 г.).



Фотографии объекта



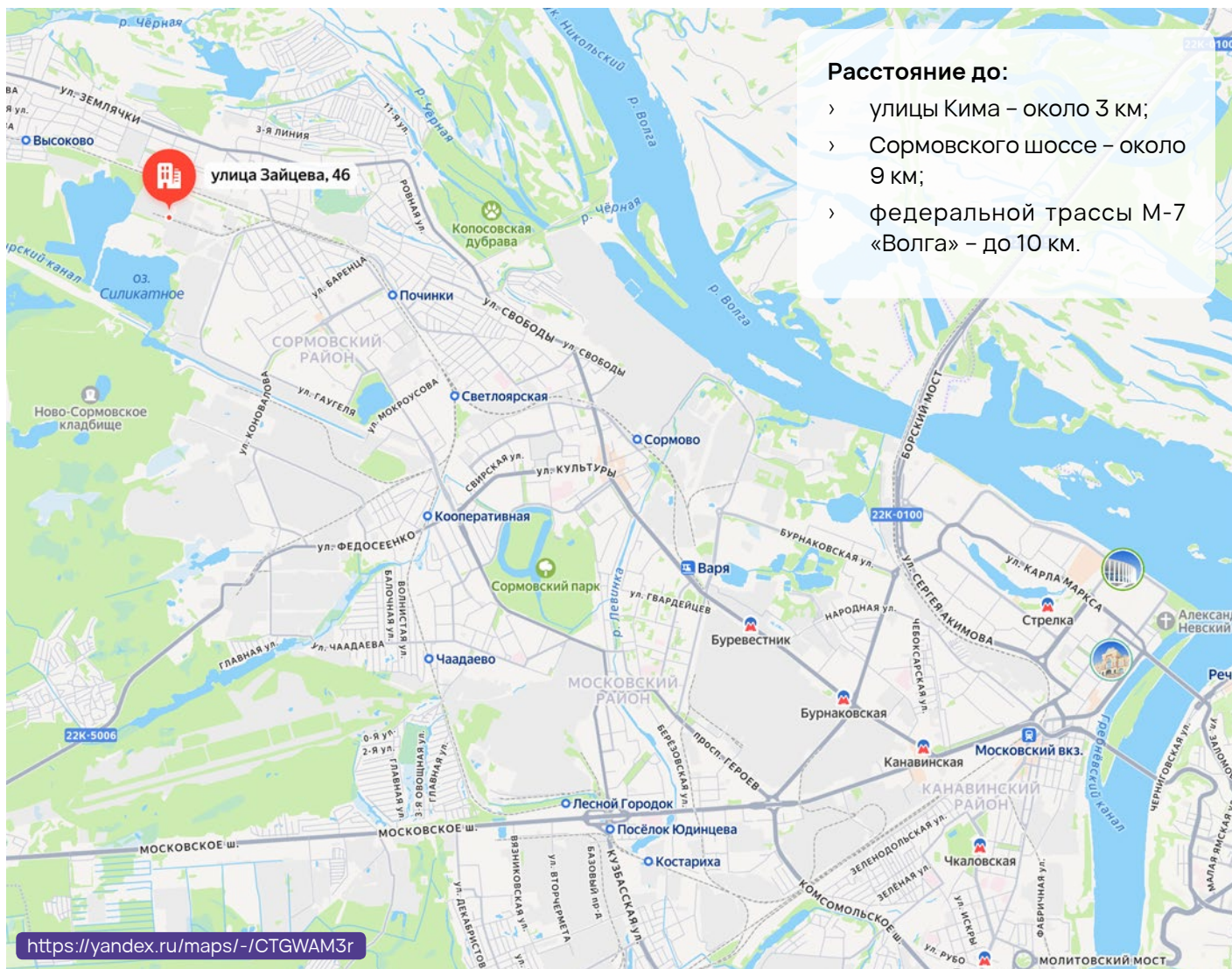
Фотографии объекта



Фотографии объекта



Местоположение и транспортная доступность



Комплекс расположен в Сормовском районе Нижнего Новгорода. С юга и запада от объекта находится Силикатное озеро. Ближайшее окружение сформировано производственно-складской застройкой, что соответствует промышленному назначению территории. В пределах пешеходной доступности стоят несколько АЗС; работают магазины («Чижик», Светофор»).

На территории комплекса налажена собственная ж/д инфраструктура (ж/д ветка с севера). Есть прямой автомобильный подъезд с ул. Зайцева.

Ходит служебный и общественный транспорт (автобус № 55).

Выход на сеть Горьковской железной дороги – через собственные пути: в 1,24 км находится ж/д станция Народная, в 1,8 км – Копосово.

Инвестиционная привлекательность



- › Большой размер территории. Почти 9 га промышленной земли в границах Нижнего Новгорода – редкое предложение для развития крупного проекта в черте города.
- › Сформированная инженерная база и инфраструктура, необходимая для промышленного производства. Площадка уже обеспечена ключевыми ресурсами и не требует подключения к внешней инфраструктуре – всё уже работает. Доступны инженерные коммуникации, ж/д пути и производственные здания, что позволяет избежать многолетнего цикла создания аналогичного объекта с нуля, значительно сократить сроки запуска производственного или складского проекта.
- › Долгосрочная аренда земельного участка (до 2055 г.). Это обеспечивает инвестору десятки лет стабильного использования территории без риска пересмотра прав для реализации промышленного, логистического или складского проекта без значительных первоначальных вложений.
- › Близость к ключевым транспортным направлениям (улице Кима, Сормовскому шоссе, федеральной трассе М-7 «Волга», Горьковской железной дороге).

Возможные инвестиционные сценарии

1. Развитие действующего производства.

Комплекс позволяет продолжить использование объекта по текущему назначению (производство ж/б изделий), быстро возобновить или масштабировать выпуск продукции. Этому способствуют:

- › сохранённая производственная база;
- › наличие энергомощностей;
- › готовая логистика.

2. Создание производственно-логистического комплекса

Территория площадью почти 9 га и наличие ж/д инфраструктуры позволяют использовать объект как:

- › производственный парк;
- › промышленный хаб;
- › складской комплекс;
- › распределительный центр;
- › площадку для размещения нескольких арендаторов.

Объект сочетает в себе три ключевых качества промышленного актива: масштаб территории + готовую инфраструктуру + стратегическую городскую локацию.

3. Инвестиции в редкий городской промышленный актив

Земельные участки такого масштаба с готовой инженерией и ж/д инфраструктурой в городской черте являются ограниченным ресурсом.

Создание аналогичного объекта с нуля потребовало бы:

- › приобретения земельного ресурса;
- › строительства производственных зданий;
- › прокладки инженерных сетей;
- › организации ж/д инфраструктуры;
- › значительных временных и финансовых затрат.

Завод ЖБИ в Нижнем Новгороде – это не только производственный объект, а готовая промышленная платформа с земельным ресурсом, инженерией и логистическими возможностями, способная стать основой для реализации различных инвестиционных проектов.

Контактная информация

АО «РАД-Холдинг»

101000, Чистопрудный б-р, д. 17, стр. 1

БЦ «Бульварное кольцо»

Татьяна Владимирова

Менеджер

+7 (921) 306-50-40

vladimirova@radholding.ru

www.auction-house.ru