

ПРОМКОМПЛЕКС

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Производственный комплекс в Рудне

Готовая площадка для запуска или
расширения производства

65 МЛН ₽

цена продажи комплекса

4,03 га · 5 789,8 м² · недвижимость и оборудование

Александр · +7 918 554-81-98 · Telegram @alexbor76



Инвестиционный профиль

Основные параметры предложения на одной странице

65

млн ₽

заявленная цена продажи

4,03

га

земельный участок 40 274 м²

5 789,8

м²

общая площадь зданий

10

объектов

участок + 9 зданий

144

единицы оборудования

Перечень сформирован в отчёте об оценке 2019 года. Текущая комплектность и техническое состояние подлежат инвентаризации и пробному запуску.

ПРОДАЖА

АРЕНДА ОБСУЖДАЕТСЯ

ПОКАЗ ПО ДОГОВОРЁННОСТИ

Что получает инвестор

Не отдельный цех, а комплекс активов с несколькими сценариями использования

01

Территория

4,03 га для размещения производства, хранения и внутренних потоков.

02

Недвижимость

Производственные, складские и инженерные здания общей площадью 5 789,8 м².

03

Оборудование

Розлив, ПЭТ, винное, молочное и пищевое оборудование по перечню 2019 года.

04

Инфраструктура

Подземный газопровод на участке; газ подведён к большинству перечисленных зданий.

Ключевой резерв стоимости — возможность адаптировать площадку под один или несколько производственных сценариев после технического и юридического аудита.

10 объектов недвижимости

Земельный участок и 9 нежилых зданий

01	Земельный участок	67:16:0150113:16 · 40 274 м² · подземный газопровод
02	Здание котельной	67:16:0150113:129
03	Винохранилище	67:16:0150113:156 · газ · отапливаемое
04	Гараж	67:16:0150113:73 · газ
05	Винный цех	67:16:0150113:74 · газ
06	Склад готовой продукции	67:16:0150113:75 · газ
07	Спиртохранилище	67:16:0150113:76 · газ
08	Цех производства и розлива	67:16:0150113:77 · газ · отапливаемое
09	Котельная	67:16:0150113:78
10	Молочный цех	67:16:0150113:85 · газ



Точные площади по каждому зданию —
требуется уточнение

Инженерная инфраструктура

Подтвержден газ; остальные мощности должны быть подтверждены документами

ПОДТВЕРЖДЕНО

- Подземный газопровод на земельном участке
- Газ подведён к 7 перечисленным зданиям
- Винохранилище и цех розлива указаны как отапливаемые
- На территории присутствуют две котельные позиции

ТРЕБУЕТСЯ УТОЧНЕНИЕ

- Доступная электрическая мощность и резерв
- Источники воды, канализация и лимиты
- Вентиляция, пожарные системы, охрана
- Погрузочные зоны, подъезд грузового транспорта
- Телеком, состояние сетей, коммунальные договоры

Парк оборудования: 144 единицы

Историческая инвентаризация по отчёту об оценке 2019 года



РОЗЛИВ

мойка бутылок, розлив, укупорка, инспекция, этикетирование

ПЭТ

выдув бутылок, компрессорная станция, упаковка

ЁМКОСТИ

мерники и ёмкости 560 / 1 600 / 1 800 дал

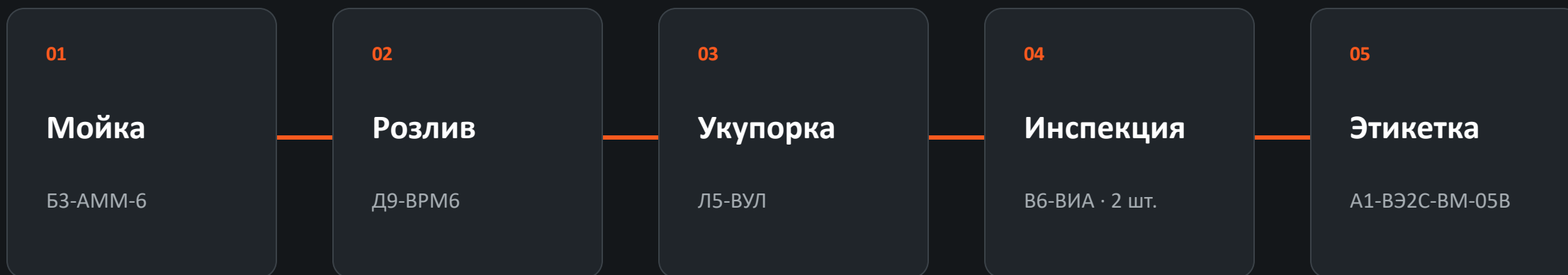
ПИЩЕВОЕ

винное, молочное, джемовое и вспомогательное оборудование

Текущая комплектность — только после повторной инвентаризации

Ядро линии розлива

Оборудование формирует последовательность от подготовки тары до маркировки



Дополняют контур

Транспортёры · мерники · системы учёта алкоголя · ёмкостное оборудование · линия «Полтавчанка»

Важно: взаимная комплектность узлов, автоматика и готовность к санитарному запуску требуют технического аудита.

Потенциал линии воды и ПЭТ

Паспортные/описательные значения из отчёта 2019 года — не текущая фактическая выработка

6 000

бутылок/час

автомат А-6000 для ПЭТ

3 000

ПЭТ/час

автомат укупорки

700

упаковок/час

термоупаковщик TERMO PAK

40/8

моноблок

VERAL для воды и газированных напитков

— ЧТО НЕОБХОДИМО ПОДТВЕРДИТЬ

Фактическая скорость

Форматы бутылки

Комплект пресс-форм

Состояние компрессоров

Синхронизация линии

Показатели нельзя использовать в финансовой модели до тестового запуска и проверки паспортов оборудования.

Дополнительные направления

Помимо основного контура розлива в перечне присутствуют винные и пищевые позиции

ВИНО

Oenoflow XL 8-A · моноблок Nagema BF 36/8 · фильтр-прессы

ДЖЕМ

фасовка и укупорка У-3 · до 2 000 шт./час по описанию

МОЛОЧНОЕ

моечное, тепловое и ёмкостное оборудование

ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ

CO₂, транспортёры, фильтры, мойки, трансформаторы

Комплектность каждого направления — требуется уточнение



Мощности: подтверждено и неизвестно

Паспортные характеристики отделены от данных, которых пока нет

ПОДТВЕРЖДЕНО В ОТЧЁТЕ

- А-6000: до 6 000 ПЭТ-бутылок/час
- Укупорка: до 3 000 ПЭТ-бутылок/час
- TERMO PAK: до 700 упаковок/час
- У-3 для джема: до 2 000 шт./час

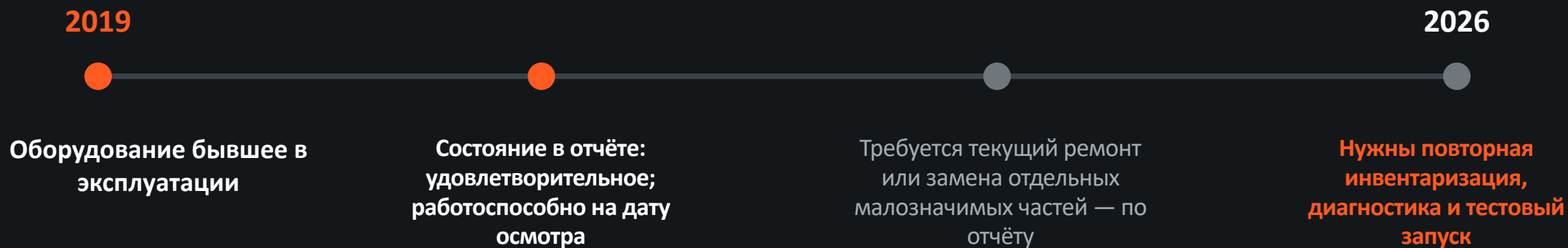
ТРЕБУЕТСЯ УТОЧНЕНИЕ

- Сквозная производительность готовой линии
- Фактическая загрузка за день и месяц
- Выход годной продукции и простои
- Смена форматов и санитарные циклы
- Текущая работоспособность и ресурс

До аудита финансовая модель не рассчитывается

Состояние: 2019 → 2026

Последний документированный технический срез относится к 2019 году



21,7649 млн ₽

историческая оценка оборудования без НДС на 2019 год

НЕ РАВНО

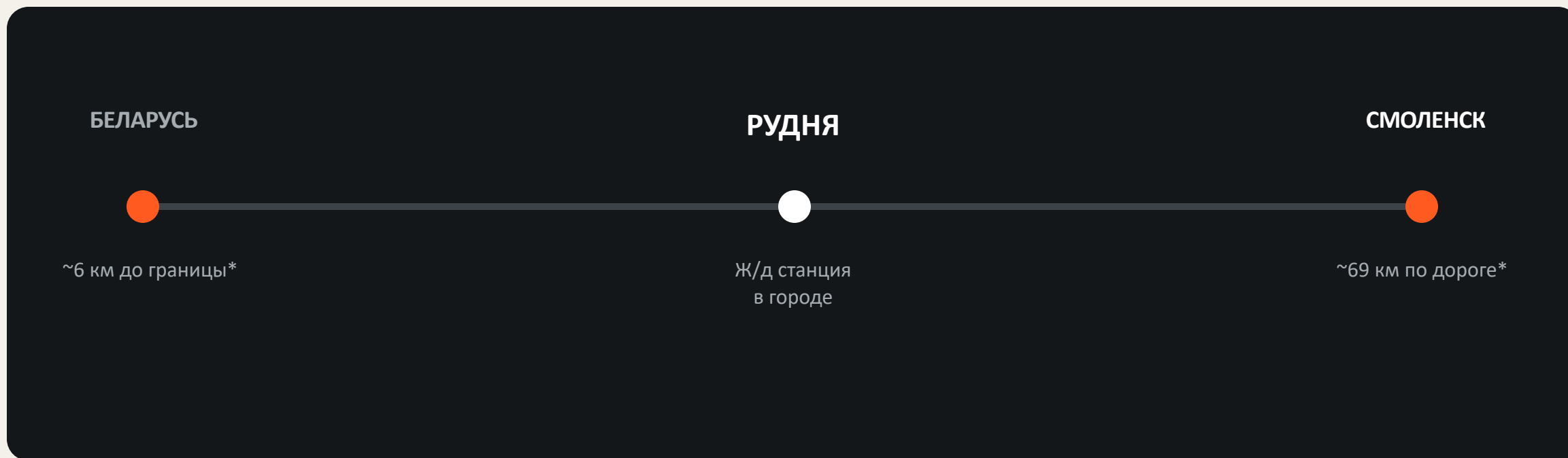
текущей цене комплекса

65 млн ₽

текущая заявленная цена всего имущественного комплекса

Рудня: запад Смоленской области

Адрес объекта: г. Рудня, пер. Ленинский, 11



Проверить при осмотре: состояние подъезда, радиусы разворота, ограничения для грузового транспорта и фактическое время доставки.

Пять реалистичных сценариев

Окончательный выбор зависит от аудита инженерии, оборудования, разрешений и рынка

- | | | | |
|----|-----------------------------|---|-------------------------|
| 01 | Контрактный розлив | алкогольная и безалкогольная продукция | АУДИТ → |
| 02 | Вода и напитки | ПЭТ, закупка, упаковка | АУДИТ → |
| 03 | Вино | фильтрация, розлив, ёмкости | АУДИТ → |
| 04 | Пищевое производство | молочное, джем, вспомогательные участки | АУДИТ → |
| 05 | Склад + производство | комбинация хранения и переработки | АУДИТ → |

Что предполагается к передаче

Финальный перечень должен быть закреплён в договоре и приложении к нему

В СОСТАВЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Земельный участок 40 274 м²
- 9 нежилых зданий
- Оборудование и производственные линии
- Газовая инфраструктура участка
- Документы — после подтверждения интереса

НЕ ПОДТВЕРЖДЕНО

- Транспорт и спецтехника
- Сырьё, запасы и готовая продукция
- Лицензии и разрешения
- Товарные знаки и бренды
- оборотный капитал и персонал

Требуется уточнение

Документы и вопросы до сделки

Покупателю нужен короткий, но дисциплинированный процесс проверки

01 · ПРАВА

- Свежие выписки ЕГРН
- Основания собственности
- Обременения и арендаторы

02 · ТЕХНИКА

- Инвентаризация 2026
- Диагностика и пробный запуск
- Паспорта и сервисная история

03 · СЕТИ

- Мощность электроэнергии
- Газ, вода, канализация
- Договоры и лимиты

04 · РАЗРЕШЕНИЯ

- Лицензии и декларации
- Пожарная/санитарная часть
- Назначение помещений

Требуется уточнение: продавец, структура сделки, НДС, порядок расчётов, сроки освобождения и передачи объекта

Как посчитать экономику покупки

Для ROI нужны входные данные, которых пока нет

CAPEX

ремонт зданий · сети ·
восстановление линий ·
запуск

OPEX

энергия · газ · вода ·
персонал · сервис ·
логистика

ВЫПУСК

сквозная скорость ·
сменность · выход годного
· загрузка

ВЫРУЧКА

продуктовый микс · цена ·
каналы продаж ·
контракты

65 млн ₽

цена входа

+

CAPEX запуска

требуется технический аудит



Инвестиционное решение

после сценарной модели и due diligence

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросите документы и согласуйте просмотр

Цена продажи

65 МЛН ₽

Условия обсуждаются индивидуально

КОНТАКТ

Александр

+7 918 554-81-98

WHATSAPP

wa.me/79185548198

MAX

max.ru/u/f9LHodD0...

TELEGRAM

[@alexbor76](https://t.me/alexbor76)

ПОКАЗ ОБЪЕКТА — ПО ДОГОВОРЁННОСТИ

Информация в презентации подготовлена по материалам собственника и отчёту 2019 года. Характеристики подлежат проверке.