

Эксклюзивное предложение без комиссии агентству



ООО «Центр Коммерческой Недвижимости»
603093, г. Нижний Новгород, Печерский съезд, 22
Единый телефон: (831) 22-000-60, факс: (831) 278-93-72
www.c-nn.ru

Гордеев Евгений Николаевич
тел: 8-915-959-93-78, 8-920-253-88-03, (831) 413-88-03,
gordeev@c-nn.ru

Мамонтов Андрей Владимирович
тел: 8-915-959-93-50, andr.mamontow@mail.ru

Аренда / продажа производственно-складского комплекса

Точный адрес объекта: Богородский район, Кудьминская промзона.

- Удобное месторасположение. Близость к трассе М7, к выездам на Саранск, на Казань, на Москву, к объездной автотрассе вокруг Н.Новгорода. 5 минут езды от Н.Новгорода (от Щербинок). Отсутствие пробок в данном направлении.
- Оптимальное соотношение цены аренды-продажи и качественных характеристик объекта.
- Актуальное предложение - учитывая возрастающий спрос на складские помещения в верхней части Н.Новгорода, в частности, по Приокскому району.
- Идеально подойдет под логистический центр. Под место перегрузки товаров и грузов. Под склад ответственного хранения. На охраняемой площадке рядом со складом возможна одновременная стоянка нескольких еврофур. Разгрузка одновременно 2-х еврофур.
- На все помещения и на землю оформлены свидетельства о праве собственности, все документы готовы к аренде либо продаже.

Как доехать: база находится в 5,5 км от Н.Новгорода, в п. Дружный, на трассе республиканского значения Р-158 Пенза - Н.Новгород - Саранск справа при выезде из Н.Новгорода.

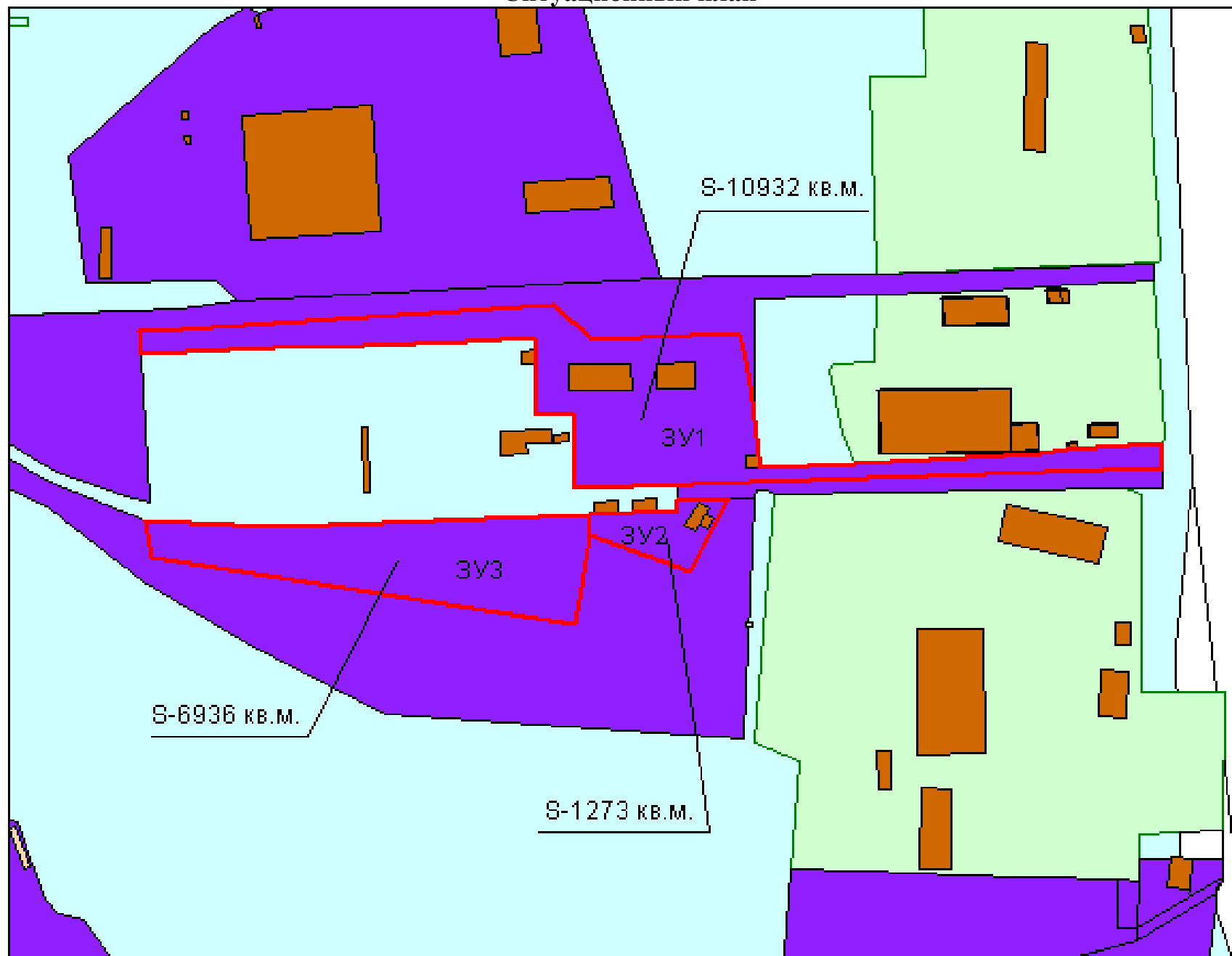
Проезд возможен:

- на автомобиле - выезжаем из Н.Новгорода из микрорайона «Щербинки», на развилке Богородск-Арзамас (у поста ГИБДД) поворачиваем на Арзамас. Проезжаем Ближнее Борисово, въезжаем в п. Дружный, переезжаем виадук через ж/д, после АЗС по правой стороне дороги на втором повороте - направо. Далее прямо до проходной, въезжаем на территорию базы. Слева здание весовой и площадка погрузки с ж/д веткой. Прямо — площадка под стоянку еврофур, правее металлический ангар. Перед ангаром вправо, и объехав его, попадем к административному зданию.
- собственник базы готов организовать доставку сотрудников утром и вечером своим корпоративным автобусом.
- от автостанции «Щербинки» автобусами по маршруту 205, 217, 217а до остановки «пос. Дружный».

Карта местности



Ситуационный план



Подробное описание с видео по объекту Вы можете найти на сайте по ссылке http://www.c-nn.ru/kudyma_base, либо в приведенном ниже коммерческом предложении:

К аренде и продаже предлагается два объекта:

Описание первого объекта:

Площадь объекта 10932 м2.

Общая площадь построек 1485,6 м2.

Площадь земли без построек 9446,4 м2.

1. Холодный склад 696 м2 (54,73 м x 12,78 м),

- год постройки 2004г.,
- склад выполнен из несущей металлоконструкции и профнастила, ровный бетонный пол,
- высота потолка до фермы 6,5 метров,
- двое ворот (одни ворота под разгрузку еврофуры, вторые под заезд внутрь ГАЗели или фургона «ГАЗ»),
- склад выполнен в 2-х уровнях: основной — выполнен на уровне земли, второй выполнен на уровне пола еврофуры в виде разгрузочной площадки внутри склада со спуском для погрузчика (пандусом) в основную часть склада,
- в складе имеются стеллажи под паллетное хранение (высотой 5 метров), последним арендатором осуществлялось складирование моторных масел,
- бытовка,
- на площадке перед складом может запарковаться несколько еврофур,
- к данному складу примыкают два склада и бытовые помещения, все склады соединены между собой. Из склада 696 м2 в 176,2 м2 ворота под фуру, из 176,2 м2 в 125,8 м2 — трое ворот под погрузчик. Общая площадь складов и бытовых помещений 1124,4 м2.

2. Холодный склад 176,2 м2.

- Расположен между складом 696 м2 и теплым складом 125,8 м2.
- склад выполнен из несущей металлоконструкции и профнастила, ровный бетонный пол,
- оборудован вдоль стен по периметру стеллажами.
- высота потолка 5,2 м.

3. Теплый склад 125,8 м2,

- склад выполнен из кирпича, ровный бетонный пол,
- оборудован стеллажами,
- высота потолка 3,72 м,
- к складу примыкает бытовое помещение 23,8 м2,
- с отдельным входом с улицы в складе имеется офисно-бытовое помещение с хорошим ремонтом 22 м2.

4. Теплый склад 67,1 м2 (ранее использовался под гаражный бокс),

- склад выполнен из кирпича, ровный бетонный пол,
- оборудован смотровой ямой и тельфером,
- соединен дверями с теплым складом 125,8 м2, и подсобным помещением 13,5 м2.
- высота потолка 3,72 м.

5. Административное здание 274,5 м2,

- вход в здание оборудован системой открывания двери электронной магнитной картой, два этажа,
- качественный офисный ремонт,
- кабинеты оборудованы офисной мебелью,
- установлена мини-АТС, выделенная линия интернет.

6. Здание котельной, 60,4 м2.

- котельная работает на угле,

7. Здание проходной 26,3 м2.

- здание проходной выполнено из кирпича,
- рядом с проходной оборудован шлагбаум для пропуска автомашин,
- охранниками работают местные жители пос. Кудьма (работники милиции).

8. Трансформаторная подстанция на 160 кВА.

Стоимость аренды первого объекта составляет:

Общая площадь холодных и теплых складов 1124 м2.

Ставка аренды склада 62 руб./м.

Сумма аренды: 70 000 рублей.

Общая площадь административного здания 274,5 м2

Ставка аренды офисных помещений: 110 руб./м2

Сумма аренды: 30 000 рублей.

Общая сумма аренды по первому объекту: 100 000 рублей.

- Аренда от ИП, сумма аренды НДС не облагается. Возможен вариант сдачи в аренду от юр.лица с НДС.
- При заключении договора аренды и оплате первого месяца аренды, арендатор дополнительно вносит депозит в размере месячной арендной платы, как страховую сумму за передованное ему имущество. Дополнительно арендатору вместе с землей и помещениями передаются во временное пользование стеллажи на складах, мебель и оргтехника в административном здании.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Стоимость продажи первого объекта составляет:

29 000 000 рублей. Продажа от физического лица. 13 % включены в сумму продажи.

Описание второго объекта:

– Площадь объекта 8209 м2. Состоит из 2-х размежёванных участков примыкающих друг к другу, площадью 1273 м2 и 6936 м2.

– Общая площадь построек 90,66 м2.

– Площадь земли без построек 8118,34 м2.

1. Здание весовой, 90,66 м2,

– помещение оператора 20,5 м2, выполненное из кирпича, высота потолка 3,2 м,

– помещение весовой 70,16 м2, выполнено из дерева и имеет двое ворот для сквозного проезда, высота потолка 4,9 м, возможно использование под холодный склад.

2. К земельному участку подходит ж/д ветка,

– ж/д ветка не в собственности,

на настоящий момент участок, прилегающий к ж/д ветке частично арендует организация, осуществляющая прием и утилизацию металлолома.

Стоимость аренды второго объекта составляет:

80 000 рублей.

Стоимость продажи второго объекта составляет: 15 000 000 рублей.

- Площадь обоих объектов 19141 м².
- Общая площадь построек 1333,1 м².
- Площадь земли без построек 17807,9 м².

При аренде всей базы цена: 180 000 рублей в месяц.

- При заключении договора аренды и оплате первого месяца аренды, арендатор дополнительно вносит депозит в размере месячной арендной платы, как страховую сумму за передованное ему имущество. Дополнительно арендатору вместе с землей и помещениями передаются во временное пользование стеллажи на складах, мебель и оргтехника в административном здании.
- Аренда от ИП, сумма аренды НДС не облагается. Возможен вариант сдачи в аренду от юр.лица с НДС.
- Коммунальные платежи: электроэнергия, отопление, водоснабжение, канализация, телефония/интернет (предоставляет АДС, номера с Богородским кодом), охрана оплачиваются отдельно (охранниками можно нанять местных жителей, работавших ранее на данной базе, паралельно они работают в ВОХРе).
- Водопровод центральный. Канализация — выгребная яма (септик), стоимость электричества 4 рубля/кВт.
- В зимний сезон расходы на закупку угля и оплату работы кочегаров составляют 250 тыс. руб. в зависимости от силы морозов (в зиму 2009-2010гг. закупалось 40 тонн угля), в среднем по году эти расходы составляют 20 тыс. рублей. Кочегарами работают местные жители пос. Кудьма. Возможно подвести газ и оборудовать газовую котельную. Газовая труба в 100 метрах.

При покупке всей базы цена: 35 000 000 рублей. Продажа от физического лица. 13 % включены в сумму продажи.

Коммунальные расходы:

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Данная информация приведена с учетом расходов последнего арендатора, - при более экономном пользовании ресурсами или альтернативных вариантах (например по охране) — расходы могут быть меньше.

- Отопление: 4 человека истопников (местные жители), зар.плата каждого 10 тыс. руб. в месяц, общая сумма их зарплаты 40 000 руб.
- Покупка угля: на отопительный сезон требуется 35 — 40 тонн угля. Цена по последнему сезону 2010 — 2011 г. 3600 руб./тонна. Сумма на закупку на сезон составляет 126 000 — 144 000 рублей.
- Ежемесячная сумма расходов в зимние месяца составляет 286 000 - 304 000 рублей.
- Расходы на отопительный сезон 71 500 — 76 000 рублей в месяц в среднем по зиме (исходя из 4-х месяцев отопления). В среднем по году сумма расходов составит 23 800 - 25 300 рублей.
- Электроснабжение — стоимость кВт/часа — колеблется от 4 до 6,5 рублей (в зависимости от рыночной составляющей).
- Среднее энергопотребление при последнем арендаторе составляло 8 000 — 10 000 рублей.
- Водоснабжение центральное.
- Канализация своя — выгребная яма, очистку ямы производят 1 раз в полгода, 300 — 400 руб.

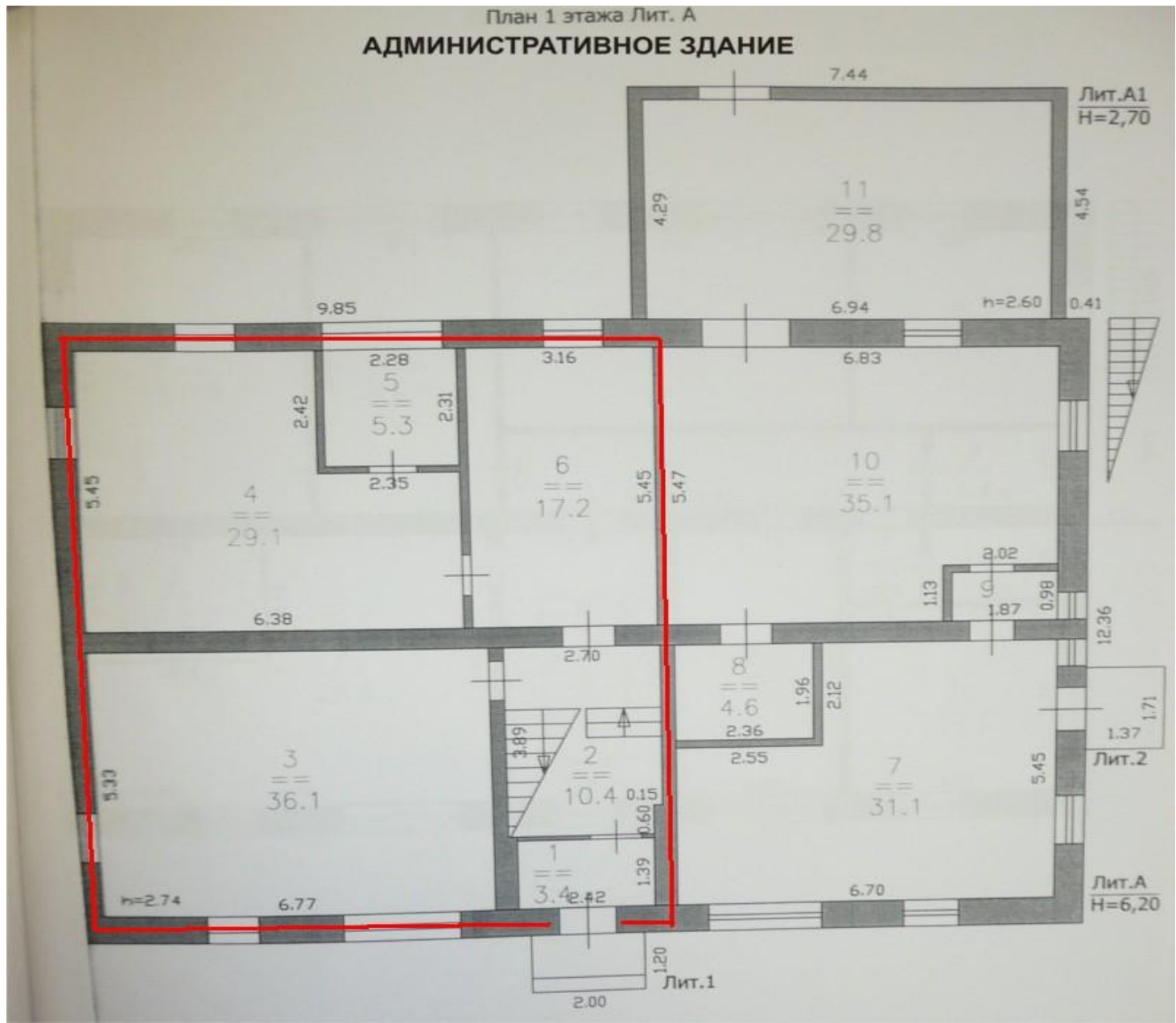
Итого в среднем по году коммунальные расходы в месяц составят порядка 34 000 — 35 500 рублей.

9. Охрана: при круглосуточном режиме работы затраты на зар.плату охранников составят 40 000 рублей в месяц. Охранники являются местными жителями, сотрудниками ВОХРа.

10. Уборка снега зимой - частичная силами охранников за небольшую доплату и полная уборка экскаватором 2-3 раза за зиму, за 1500 — 3000 рублей.

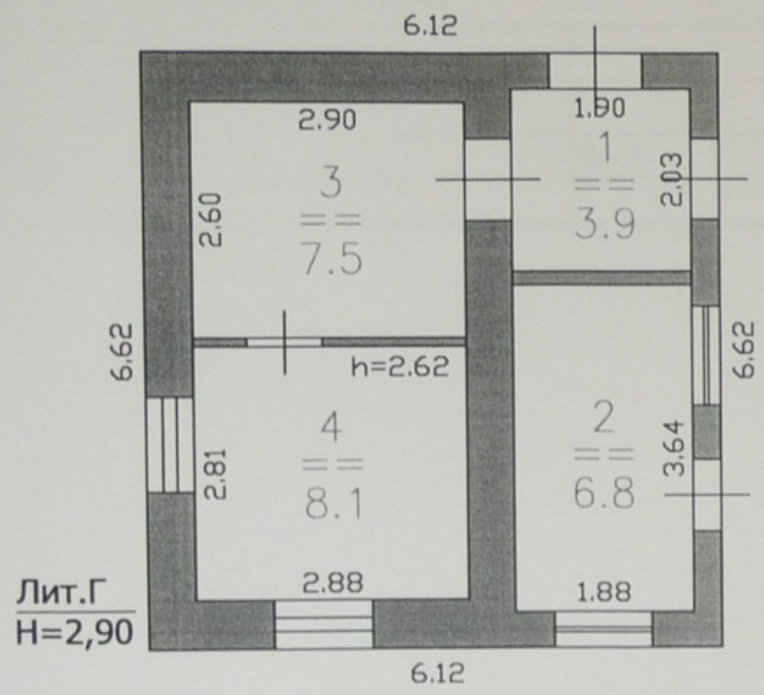
11. собственник базы готов организовать доставку сотрудников от Щербинок утром и вечером корпоративным автобусом, что составит по расходам порядка 4 000 рублей в месяц.

План 1 этажа Лит. А
АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ



План 1 этажа Лит. Г

ПРОХОДНАЯ



Фотографии объекта



Площадка перед складом



Склад холодный 696 м2



Склад холодный 176,2 м2, ворота смежные в склад 696 м2.



Теплый склад 125,8 м2



Теплое помещение (гараж) 67,1 м²
— можно использовать под склад.



Фасад административного здания



Офисное помещение 17,2 м²
на 1-м этаже административного здания



Офисное помещение 29,1 м²
на 1-м этаже административного здания



Офисное помещение 17,2 м2
на 2-м этаже административного здания



Офисное помещение 17,2 м2
на 2-м этаже административного здания



Второй объект: площадка 8209 м2 у ж/д ветки

Трансформаторная подстанция 160 кВт

Представители собственника:



[Гордеев Евгений
Николаевич,](#)
тел: 8-915-959-93-78,
(831) 413-88-03,
e-mail:
89202538803@mail.ru



Мамонтов Андрей
Владимирович,
тел: 8-915-959-93-50,
e-mail: andr.mamontov@mail.ru

Центр Коммерческой Недвижимости, www.c-nn.ru
единый телефон: (831) 22-000-60