



Универсальный промышленный комплекс (Нежинский пивзавод)

Украина, Черниговская обл., г. Нежин, Синяковская 79

Инвестиционная группа «ИНЭКО» предлагает к продаже, аренде или совместному развитию **универсальный промышленный комплекс (бывший Нежинский пивзавод)**.

Место расположения: Украина, Черниговская обл., г. Нежин, ул. Синяковская, 79

Расстояние до Чернигова – 60 км., до Киева – 150 км.

Общая площадь производственных, офисных и складских помещений – 6 550 кв.м.

Земельный участок: площадь – 1,8 га (аренда на 49 лет).

Артезианская скважина: глубина бурения – 680 м.(!), расчетный дебет – 63 куб. м. / час

Предлагаем к продаже: целостный имущественный комплекс – **\$600 000**;
отдельные здания и сооружения – от \$60 / кв. м.

Предлагаем в аренду: целостный имущественный комплекс – \$9 900 / мес.
производственные, офисные, складские площади от 10 грн./кв. м.;
открытые площадки – 5 грн. / кв. м.

Центральное расположение комплекса в городе, приближенность к трассе Москва-Киев и к ж/д магистрали, а также, универсальность недвижимости и наличие полного комплекса инженерных коммуникаций в т. ч. собственной артезианской скважины с уникальной водой, определяют перспективность **вариантов развития объекта:**

- производство питьевой воды или других видов напитков;
- логистический комплекс, плодо-овощная база;
- автопарк со станцией обслуживания транспортных средств;
- производство продуктов питания и других групп товаров;
- производство и продажа строительных материалов;
- развлекательно-спортивный комплекс.



Характеристика зданий, сооружений и инженерных коммуникаций

На территории расположены 9 зданий и сооружений общей площадью 6550,6 тыс. кв.м.

№	Здания и сооружения	Материал стен	Общая площадь (кв.м.)
1	Административный корпус (А)	кирпич	743,2
2	Производственный комплекс (В)	кирпич	3 999,2
3	Пристройка (Р)	кирпич	23,9
4	Варочное отделение (С)	кирпич	907,7
5	Силосное отделение (N)	кирпич	286,1
6	Котельная (G)	кирпич	505,1
7	Пристройка (к котельной) (К)	кирпич	15,4
8	Автовесовая (I)	кирпич	63,3
9	Автовесовая (L)	кирпич	6,7
-	Общая площадь недвижимости	-	6 550,6



Инженерные коммуникации	Характеристика
Водоснабжение	Заводская артезианская скважина, глубина бурения - 680 м, расчётный дебит скважины 63 куб. м. в час, диаметр основного водопровода – 200 мм
Канализация (бытовая, производственная)	Городская насосная канализационная станция. Диаметр трубопровода - 100 мм. Ливневая канализация - озеро на Бабычевке, ж/б трубы диаметром 500 мм.
Теплоснабжение	Заводская котельная на газообразном топливе, 2 котла ДКВГ 2,5/13 производительность одного - 2,5 т/час, теплоноситель - пар.
Вентиляция	Приточно-вытяжная, по цехах.
Холодоснабжение	Аммиачный компрессор ДА-2АА производительность 0,1 Гкал/г и НВ-2АД производительность 0,2Гкал/г.
Снабжение сжатым воздухом	Воздушный компрессор (2 шт.) – производительность 360 м³/час, каждого.
Электроснабжение	Заводская подстанция КТП-262, два трансформатора по 400 квт, установленная мощность 852,8 квт.
Электропитание подстанции	Городские подстанции ТП -37 одна кабельная линия 10 кв и РП 7 две кабельные линии 10 кв.
Телефонные линии	Внешние телефонные линии на 8 номеров.

Основные характеристики локального рынка

Область	Черниговская	
Город	Нежин	
Население	75 217 чел.	
Расстояние до Чернигова	60 км.	
Расстояние до Киева	150 км.	
Площадь	43,2 км ²	

Объект расположен в г. Нежин (Черниговская область) - город областного подчинения, важный административный, экономический и культурный центр Черниговской области.

Нежин – крупный транспортный узел Северной Украины; железнодорожная станция Нежина находится на одной из крупнейших железнодорожных магистралей, связывающих Украину и Российскую Федерацию.

Транспортная привлекательность характеризуется и тем, что город находится в близости к центральной автомобильной трассе Киев-Москва.

Промышленный потенциал города характеризуют предприятия машиностроения и пищевой промышленности, среди которых: ОАО „Консервный завод“, ОАО „Нежинский хлеб“, ВАТ „Сельмаш“, завод „Прогресс“, завод лакокрасочной продукции „Нифар“, ОАО „Жиркомбинат“, ВАТ “Нежинский мясокомбинат” и др.

Крупными игроками в сфере розничной торговли являются «Велика Кишеня», сеть „Буми-маркет“, „Просто-маркет“, «Фокстрот», «Технополис» и др.

Нежин является выдающимся культурно-образовательным центром, включенным в перечень городов Украины и РФ «Золотого кольца».

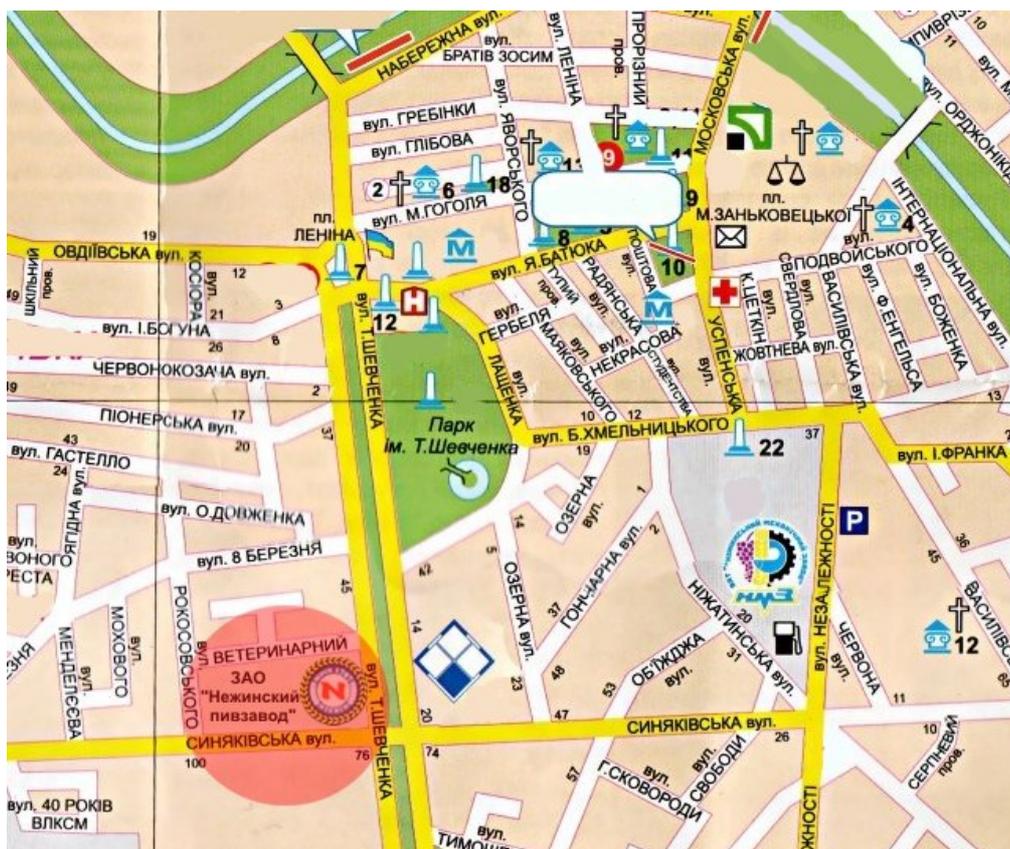
Образовательный потенциал города составляют педагогический университет им. Николая Гоголя, агротехнический институт, училище культуры им. М.Заньковецкой, медицинский институт, филиал КНЕУ и др.

Значительное количество местного населения, в основном молодежь, живут в Нежине, а работают в Киеве и Чернигове. Средняя заработная плата составляет 200-250 дол. США

Архитектурно город имеет четко выраженное компактное ядро – центральная площадь и прилегающие улицы. На центральной площади города расположены: городская и районная администрация, универсам, отделения банков, жилые здания. На прилегающих к центральной площади улицах – жилые здания и общественные сооружения. Застройка – многоэтажная (3-5-этажные здания). В остальной части города – 1-, реже 2-3-этажные постройки с подавляющим преобладанием индивидуальной застройки сельского типа (частные дома и приусадебные участки).

Место расположения

Украина, Черниговская обл., г. Нежин, ул. Синяковская, 79



Показатели	Бальная оценка (5 – max)	Краткая характеристика
Статус района	4	Объект находится в непосредственной близости от центральной части города
Статус прилегающей дороги	3	Дорога примыкает к центральной улице (ул. Шевченко) – расстояние 200 м.
Удобство доступа к объекту	4	Удобство доступа
Транспортная инфраструктура	3	По прилегающей дороге проходят маршрутные такси, автобусы
Тип жилой застройки	3	Частный сектор и высотные постройки
Объекты городского значения	3	Городской совет находится в 800 м. от объекта
Парковые зоны	2	На расстоянии 400 м. от объекта находится парк им. Шевченко
Шумовая зона	5	Слабая шумовая зона
Интенсивность потоков	3	Относительно низкая интенсивность людских потоков
Обеспеченность трудовыми ресурсами и цена труда	5	Достаточно высокий уровень трудовых ресурсов, средний уровень заработных плат – 200 дол. США.
Бизнес инфраструктура	4	В территориальной близости находятся обменные пункты, услуги нотариуса, страховые услуги, отделения банков, банкоматы.
Транспортные потоки	4	ул. Шевченко, транспортный поток – около 25 авто в минуту
Состояние и перспективы района		Район имеет перспективы активной застройки





Административный корпус



Подъездная дорога



Проходная



Паркинг



Варочный цех



Производственный корпус



Производств.-складские помещения



Офисные помещения

Маркетинговый анализ

«Логистический комплекс / оптово-розничная строительная сеть»

Сильные стороны объекта

1. Низкая конкуренция в сфере оптово-розничной реализации строительных материалов на локальном рынке. Основные игроки на локальном рынке: ОАО «Будіндустрія» (бетон, железобетон, растворы); Торговый дом «Искра» (цемент, шифер, ДСП, ДВП, фанера, гипсокартон, краски, рубероид, плитка облицовочная); «Склад строительных материалов» (гипсокартон, облицовочный кирпич, сайдинг, шифер, тротуарная плитка, бетонные заборы, подвесные потолки, двп, ондулины); «Агробуд» (сантехника, обои, карнизы, плитуса, кирпич, двери); «Стиль-строй» (пеноблок, облицовочный кирпич, цемент, кирпичный блок).



2. Значительный спрос на строительные материалы. На сегодняшний день основной спрос на строительные материалы удовлетворяется их закупкой в Чернигове, Киеве

3. Приемлемые габариты производственных площадей для организации оптово-розничной торговли (4000 тыс. кв. м.)

4. Территориальная близость объекта к центральной улице города (200 м. от улицы Шевченко)

5. Наличие свободных зон для паркинга грузового и легкового автотранспорта, удобные зоны разворота автотранспорта (40% от общей площади земельного участка)

6. Удобный доступ к территории объекта по дорогам-сателлитам

7. Близость к транспортным магистралям (ж/д), в т.ч. международного значения

8. Наличие офисных площадей при складе с современными средствами связи (743 кв.м.);

9. Высота производственного помещения (5,5 м), позволяет установить стеллажное, конвейерное оборудование, в том числе многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы.

10. Плоские бетонные полы, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники.

11. Высокая проектная нагрузка на поверхность пола, дающая возможность применять тяжелую погрузочную технику (высотные штабелеры), максимально используя высоту стеллажей.

12. Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников.

13. Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения

14. Управление температурным режимом – отопление, кондиционирование

15. Система газового отопления и кондиционирования воздуха.

16. Круглосуточная охрана (действующая служба охраны включает 4 человека)

Слабые стороны объекта

1. Недостаточно высокая платежеспособность населения

3. Не совсем привлекательный внешний вид фасада здания

3. Высота складирования ограничена - 5 метрами.

Возможности

1. Прогнозируется активная застройка новой части города, в непосредственной близости к объекту

2. Свободные зоны на земельном участке позволяют разместить дополнительные строения

3. Возможность обустройства удобных въездов, подъездов

Угрозы

1. Возможно временное падение темпов строительства в связи нестабильностью ситуации на финансовых рынках.

Сильные стороны объекта

1. Высокая популярность, узнаваемость и историческая ценность торговой марки «Нежинское пиво» (200-летние традиции пивоварения). Несмотря на сворачивание производства, ТМ «Нежинское пиво» остается хорошо известной на локальном и региональных рынках Украины (дистрибьюторская компания «Universal Distributing», обеспечивала реализацию пивной продукции в 18 областях Украины).

2. Наличие артезианской скважины и сопутствующего оборудования для водоподготовки и разлива. Имеющиеся мощности артезианской скважины и высокое качество воды позволяют удовлетворить сырьевые потребности производства (дебет скважины составляет 25 м³ в час)

3. Производственные мощности предприятия позволяют производить до 1,24 млн. дал светлых сортов пива в год.; **180 тыс. дал** безалкогольных напитков и минеральной воды в год



4. Средняя территориальная удаленность от крупных городов (Киев – 150 км., Чернигов – 60 км) позволяет эффективно управлять логистической, сбытовой деятельностью

5. Наличие свободных зон для паркинга грузового и легкового автотранспорта, удобные зоны разворота автотранспорта (40% от общей площади земельного участка)

6. Наличие оборудование, которое потенциально может использоваться в процессе производства пивной продукции

Слабые стороны объекта

1. Требуется дополнительные затраты на модернизацию производственной линии, косметический ремонт зданий, фасада.

Возможности

1. Существенный рост рынка пивной продукции в Украине. По итогам 2007 года производство пива в Украине увеличилось на 19% по сравнению с 2006 годом – до 316 млн. декалитров.

2. Незначительная ставка акциза на пивную продукцию (10% от цены пива)

3. Существенный рост рынка бутылированных вод около 30-40% ежегодно.

4. Рост интереса жителей крупных городов к экологически чистой питьевой воде

5. Низкий показатель душевого потребления пива в Украине, которая, как и прежде отстает не только от стран Западной Европы, Восточной Европы и России.

6. Украина является абсолютным лидером роста рынка алкогольной продукции (в 2008 г. показатель составляет 43%). Исследование охватывает как данные аудита розничных продаж, так и канала HoReCa (отели, рестораны, кафе).

Угрозы

1. Прогнозируется временная стагнация пивного рынка в 2008-2009 гг. в условиях финансового кризиса. Несмотря на ожидание роста в 18% пивной рынок Украины за 9 месяцев 2008 г. вырос всего на 2%.

2. Монополизация украинского пивного рынка: Оболонь (30,1%), Sun Interbrew (38,6%), ВВН (20,4%), Сармат (7,6%), другие (3,4%)

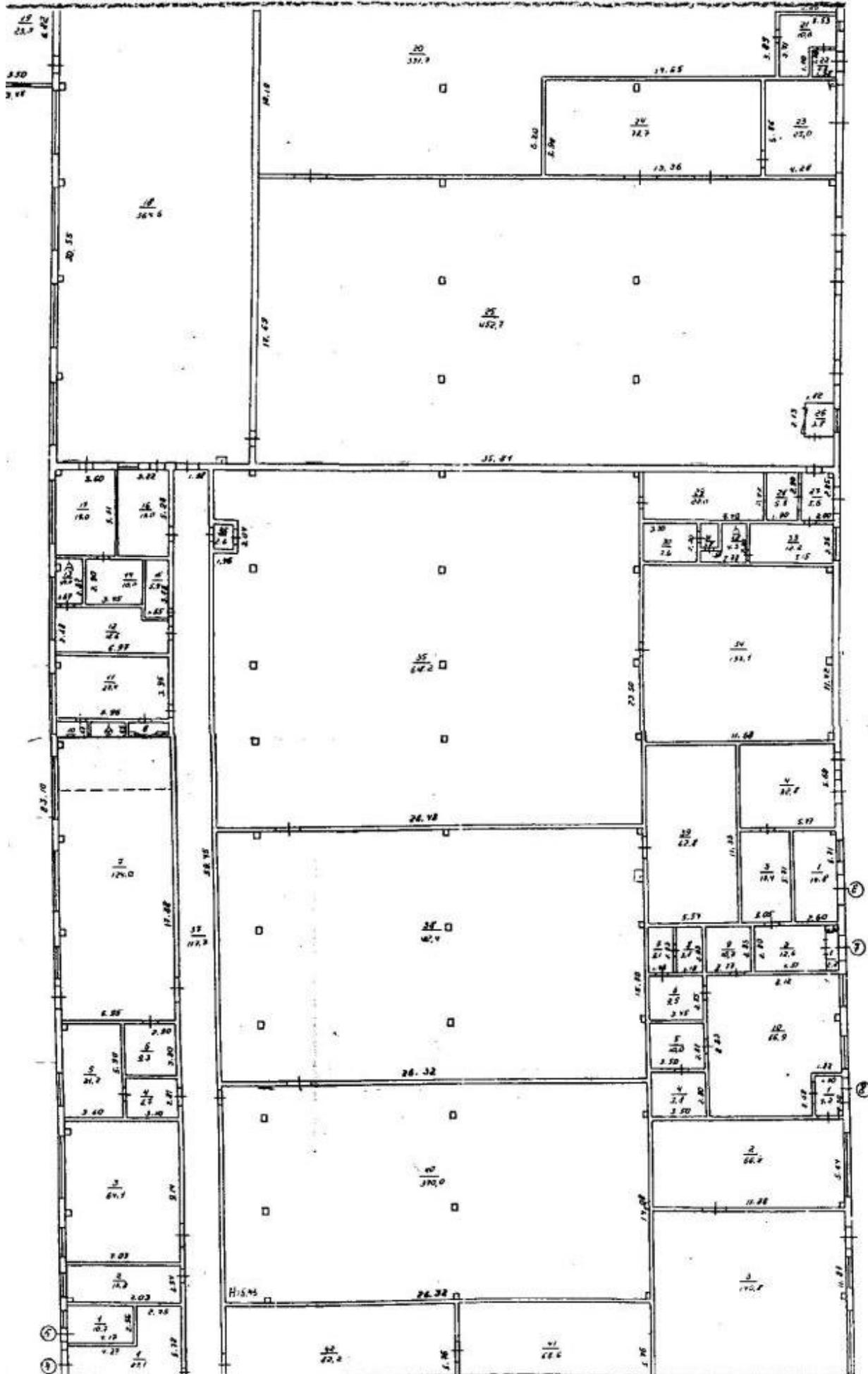
Маркетинговый анализ «Развлекательно-спортивный комплекс»

Сильные стороны объекта	
1. Слабая конкуренция в развлекательной сфере среднего уровня. Отсутствие в городе развлекательных центров, бильярдных, боулинг клубов, кинотеатров, ночных клубов, спортивных залов, игровых автоматов и т.д.	
2. Территориальная близость объекта к центральной улице города (200 м. от улицы Шевченко)	
3. Приемлемые площади для организации развлекательного комплекса (4000 тыс. кв. м.)	
4. Согласно опросам существует значительный спрос на бильярд (26%), кинозал (20%), бар-дискотека (17%) сауны (14%), спорт-зал (11%), боулинг (7%), игровые автоматы (5%)	
5. Возможность занятия монопольного положения в предоставлении спортивно-развлекательного услуг	
Слабые стороны объекта	
1. Необходимость перепланировки объекта, проведения фасадных, ремонтно-отделочных, дизайнерских работ	
2. Недостаточно высокая платежеспособность населения (может негативно сказаться на среднем счете)	
Возможности	
1. Значительный спрос со стороны студенческих масс (в городе функционирует Нежинский государственный педагогический университет им. Николая Гоголя (6-7 тыс. студентов); Нежинский агротехнический институт Национального аграрного университета; Нежинское медицинское училище) и другие учебные заведения	
2. Исторический потенциал региона сказывается на высоком притоке туристов, в т.ч. гостей из г. Киева, которые станут потенциальными клиентами	
3. Возможность использования имеющегося актового зала для запуска кинотеатра	
4. Достаточные площади для открытия тренажерного зала	
5. Возможность запуска мини-пивоварни с использованием бренда «Нежинское пиво»	
6. Возможность организации сауны	
Угрозы	
1. Сложность привлечения инвесторов для реализации проекта в условиях финансового кризиса	

Маркетинговый анализ «Автопарк со станцией обслуживания»

Сильные стороны объекта	
1. Отсутствие на локальном рынке качественного сервиса по техническому обслуживанию автомобильных транспортных средств	
2. Существенное количество автотранспортных средств в Нежине (по главной улице Нежина автопоток составляет 25 авто в минуту)	
3. Наличие свободных зон для паркинга грузового и легкового автотранспорта, удобные зоны разворота автотранспорта (40% от площади земельного участка)	
4. Габаритные характеристики здания позволяют разместить подъемники для обеспечения удобного доступа к узлам автомобиля для его диагностики, ремонта и обслуживания.	
Слабые стороны объекта	
1. Сложности в подборе квалифицированных мастеров, возможны дополнительные затраты на обучение персонала	
2. Требуется, дополнительные расходы по косметическому ремонту внутренних помещений	
Возможности	
1. Возможность организации комплексного СТО, дополнительно включающего лакокрасочный цех, сварочный цех, мойка авто, шиномонтаж и др.	
2. Наличие места для организации отдыха и ожидания (чай, кофе, пресса, телевизор).	
3. Возможности привлечения для обслуживания транспортных средств транзитного назначения	
Угрозы	
1. Падение темпов продажи автотранспортных средств в связи с сокращением кредитования	

Приложение 1: план производственного корпуса



Приложение 2: физико-химический анализ воды

Результати фізико-хімічного аналізу води із свердловини і води після установки зворотного осмосу. (ЗАТ «Ніжинське пиво» 16607, Україна, Чернігівська обл. м. Ніжин, вул. Синяківського, 79)

Дослідження води (2 зразки) виконані в лабораторії гігієни водопостачання та охорони водоймищ Інституту гігієни та медичної екології ім. О.М.Марзеєва АМН України. Лабораторія акредитована Національною агенцією з акредитації України на право проведення фізико-хімічних, токсикологічних, токсиколого-гігієнічних досліджень води питної і мінеральної (атестат акредитації від 04.11.2004 р. № 2Н064, дійсний до 03.11.2007 р.)

Проби води відібрані і доставлені в лабораторію представником замовника ЗАТ «Ніжинське пиво»; досліджені за договором № 4202 від 23.11.2006р.

Визначення показників якості води здійснювали за методиками ГОСТу 2874-82 «Вода питьевая», СанПіН №136/1940 і стандартними методиками, прийнятими у лабораторній практиці.

Результати дослідження зразків води наведені у таблиці.

Таблиця.- Характеристика фізико-хімічного складу досліджуваних зразків води.

Показник	Вміст в пробі води		Норматив за ГОСТом 2874-82, СанПіН №136/1940
	свердловина	після зворотного осмосу	
1	2	3	4
Запах, бали	0	0	2
Присмак, бали	0	0	2
Кольоровість, град	0	0	20 (35)
Каламутність, мг/дм ³	0,15	0,29	1,5 (2,0)
Розчинний кисень, мгО ₂ /дм ³	8,0	7,7	-
Водневий показник, рН	8,0	7,4	6,5-8,5
Перманганатна окислюваність, мгО ₂ /дм ³	0,68	0,64	4,0
Азот аміаку, мг/дм ³	0,1	0,07	2,0
Азот нітритів, мг/дм ³	0,003	0,007	1,1
Нітрати, мг/дм ³	0,7	0,6	45,0
Хлориди, мг/дм ³	21,3	14,2	350,0
Сульфати, мг/дм ³	9,5	8,5	500,0
Фосфати (PO ₄ ⁻³), мг/дм ³	0,19	0,14	3,5(поліф.)
Заг. жорсткість, мг-екв/ дм ³	0,3	0,1	1,5-7,0(10,0)
Кальцій, мг/дм ³	4,0	1,2	-
Магній, мг/дм ³	1,2	0,5	10,0-80,0
Фтор, мг/дм ³	0,64	0,41	0,7-1,5
Заг. хром, мг/дм ³	н/в	н/в	-

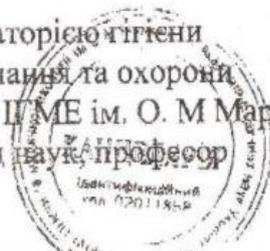
1	2	3	4
Кремній, мг/дм ³	16,4	5,0	10,0 по SiO ₂
Нікель, мг/дм ³	н/в	н/в	0,1
Залізо, мг/дм ³	0,17	0,08	0,30 (1,0)
Марганець, мг/дм ³	н/в	н/в	0,1 (0,5)
Кадмій, мг/дм ³	н/в	н/в	0,001
Мідь, мг/дм ³	н/в	н/в	1,0
Цинк, мг/дм ³	н/в	н/в	5,0
Алюміній, мг/дм ³	н/в	н/в	0,2 (0,5)
Свинець, мг/дм ³	н/в	н/в	0,03
Лужність, мг-екв/ дм ³	5,7	2,4	0,5-6,5
Гідрокарбонати, мг/ дм ³	348,0	146,0	-
Сухий залишок, мг/ дм ³	352,0	126,5	100,0-1000,0 (1500,0)
Na +K , мг/ дм ³	155,0	72,5	-

Згідно результатів, наведених у таблиці, вода із свердловини в основному відповідає вимогам до якості питної води згідно ГОСТу 2874-82 «Вода питьевая». Виключення складає показник «кремній», концентрація якого в воді перевищує гігієнічний норматив в 1,6 рази.

В цілому вода із свердловини характеризується добрими органолептичними властивостями, невеликою кількістю органічних речовин (перманганатна окислюваність). По загальному солевмісті (сухий залишок) вода являється оптимальної мінералізації (300-500 мг/дм³), по вмісту солей жорсткості – м'яка (до 3,5 мг-екв/дм³).

Вода після проходження установки зворотного осмосу відзначається ще більшим зменшенням цих та інших показників, а саме: сольового складу вихідної води – загальна мінералізація (сухий залишок) майже в 3 рази, хлоридів і сульфатів, гідрокарбонатів більш ніж в 2 рази, суми катіонів натрію і калію майже в 2 рази, лужності в 2,4 рази. Знизилися також показники фізіологічної повноцінності мінерального складу питної води (жорсткості, магнію, фтору).

Зав. лабораторією гігієни
водопостачання та охорони
водоймищ ЦДМЕ ім. О. М. Марзєєва
доктор мед. наук, професор



Науковий співробітник

Науковий співробітник

Інженер-хімік

В.О.Прокопов

Н.В.Чирська

Л.М. Ярошук

Т.А.Кононенко



ООО «Инвестиционная группа «ИНЭКО»

03150, Украина, г. Киев, ул. Старовокзальная 24, 3 этаж
Тел/факс: (+38 044) 201-6417
Сайт: www.ineko.com

Илья Родионов

Директор департамента недвижимости
Тел: (050) 331-39-60
Почта: rio@ineko.com

Алексей Олейников

Директор департамента развития
Тел: (067) 713-65-71
Почта: ooo@ineko.com