

Акт осмотра

Объект: Имущественный комплекс завода по розливу минеральной воды «Славяновская»

Местонахождение: Ставропольский край, г. Железноводск, пос. Иноземцево, промзона пищевых предприятий

Дата выполнения: 16 ноября 2009 года

1. Описание объекта

Объект: имущественный комплекс завода по розливу минеральной воды «Славяновская».

Включает в себя объекты недвижимости, общей площадью 3957 кв.м, расположенные на земельном участке площадью 16245 кв.м, сооружения, сети коммуникаций, а также движимое имущество – линию розлива минеральной воды, иностранного производства, складское оборудование, инвентарь.

Объекты недвижимости находятся в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется.

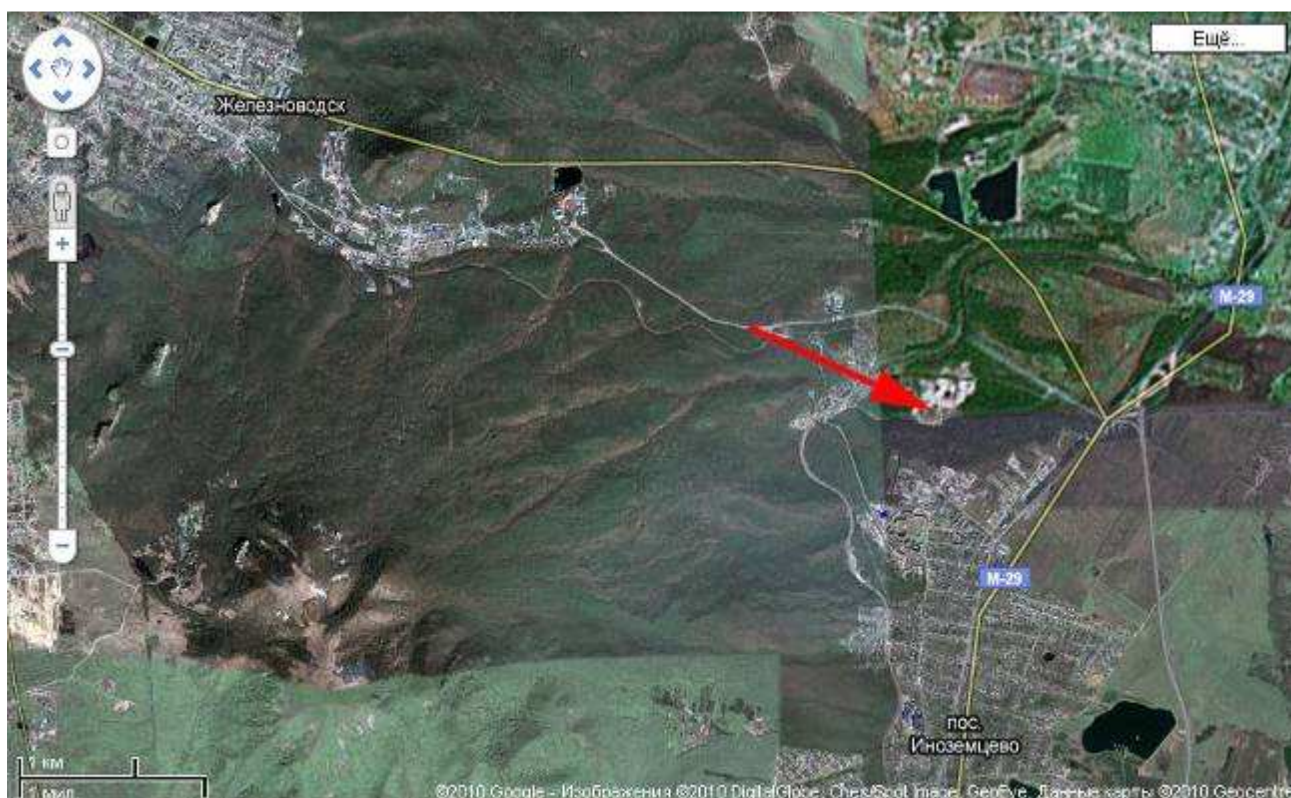
Минеральная вода поступает на завод по минералопроводу из нержавеющей стали от скважин №69 и №69-бис Железноводского месторождения (лечебно-столовые минеральные воды «Славяновская» и «Смирновская»).

В настоящий момент, завод не эксплуатируется.

2. Расположение объекта

Комплекс расположен на окраине поселка Иноземцево в промышленной зоне пищевых предприятий, в 1,2 км от перекрестка автодороги на Железноводск и трассы Ростов-Баку. Объект обладает хорошей транспортной доступностью – асфальтированная подъездная автодорога напрямую выходит на федеральную трассу М-29.

Промзона пищевых предприятий представляет собой небольшой кластер производственных объектов, преимущественно по розливу минеральной воды и безалкогольных напитков. Всего в данной промзоне расположено пять заводов розлива минеральной воды, включая оцениваемый. Кроме того, там находится завод по производству пищевой углекислоты (СО₂), продукция которого используется при розливе минеральной воды.



3. Состав имущественного комплекса

3.1. Недвижимое имущество

№ п/п	Объект недвижимости	Общая площадь, кв.м	Год постройки	Техническое состояние	Краткое описание
1	Главный производственный корпус (литеры А, А1, А2)	2 664	1995	хорошее	Два быстровозводимых утепленных строений из металлических конструкций с пандусом и навесом, соединенных кирпичной пристройкой. Размещается цех розлива, склад и лаборатория.
2	Административное здание, проходная (литеры Б, Б1)	556	1995	хорошее	Двухэтажное административное здание из красного кирпича. Внутренняя отделка требует косметического ремонта.
3	Резервуар, проходной пункт (литеры В, В1)	217,9	1995	хорошее	12-метровое кирпичное строение для размещения 2 цистерн водоподготовки (барботирования мин. воды) емкостью 50 куб.м каждая.
4	Гараж (литер Г)	519,5	1995	хорошее	В здании размещены 5 автомобильных боксов, один из которых оборудован смотровой ямой
5	Бытовые помещения (литер Д)	154,7	1995	удовлетворительное	Щитовые строительные домики под навесом. Строение не отапливаемое. Право собственности не зарегистрировано.

3.2. Земельный участок

Земельный участок 16 245 кв.м, кадастровый номер 26:31:020107:0003. Находится в государственной собственности, права владельца объектов недвижимости на земельный участок не оформлены. Участок огорожен, оборудовано два въезда с автоматическими воротами и проходными пунктами, территория благоустроена.

3.3. Инженерные сети

Введены в эксплуатацию в 1995 году. Подземные коммуникации частично собраны в ж/б проходном канале (1,85x1,85 м). Основной интерес представляет минералопровод протяженностью 6,4 км. В месте прокладки проходного канала отмечается проседание почвы.

Электроснабжение осуществляется от подстанции «Иноземцево» электрокабелем, принадлежащем ФГУП «ФТ-Центр», до трансформаторной подстанции 211. От ТП 211 получают электроэнергию еще 2 завода (ООО «Элита-Минерал и ООО «Промтехинвест»).

Стоит отметить, что два трансформатора, установленные в ТП 211, принадлежат ФГУП «ФТ-Центр», в то время как сама трансформаторная подстанция является

собственностью ООО «Славяновская Орбита», которое оспаривает права ФГУП «ФТ-Центр» и на оборудование, находящиеся в ТП 211.

Газораспределительный пункт итальянского производства вызывает нарекания со стороны проверяющих органов и требует замены

3.4. Движимое имущество

- Линия розлива минеральной воды. Собрана из оборудования итальянского и испанского производства. Проектная мощность – 7000 бут. в час. Введена в эксплуатацию в 1995 году. Не эксплуатируется с 2007 года, мероприятия по консервации не проводились. В последние годы эксплуатации отмечалось снижение производительности. Комплекс обесточен, поэтому работоспособность проверить невозможно. Со слов главного инженера, морально устарела и находится в нерабочем состоянии выдувная ПЭТ-машина SIPA и машина-этикетировщик. Работоспособность других элементов также вызывает сомнения. Комплекс проектировался под большую производительность.
- Складской инвентарь (стеллажи, поддоны), 2 электрокары «Hyster».

4. Фотоматериалы



Главный производственный корпус (склад, лаборатория)



Главный производственный корпус (цех розлива)



Административное здание



Резервуар



Гараж



Бытовые помещения



Проходной канал для размещения коммуникаций



ГРП



Линия розлива минеральной воды



Линия розлива минеральной воды



Линия розлива минеральной воды



Линия розлива минеральной воды