

# **Презентация промышленно-производственного комплекса «Промпарк Ликино»**



**1**

**Непосредственная  
близость  
к федеральной трассе  
М-12 «Восток»  
(Москва–Казань)**

**2**

**Объект полностью  
обеспечен инженерной  
инфраструктурой  
и готов к  
эксплуатации**

**3**

**Собственник  
юридическое лицо  
(ООО), право  
собственности  
зарегистрировано,  
обременения и  
ограничения  
отсутствуют**

# СПРАВКА ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ – ПРОМПАРК ЛИКИНО

(для рассмотрения банком / инвестором)

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Объект представляет собой производственный комплекс, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Калинина, д. 1Б.

Состав имущественного комплекса:

- административно-бытовое здание — 1388,5 м<sup>2</sup> (к.н. 50:24:0000000:2020)
- производственное здание — 1892,2 м<sup>2</sup> (к.н. 50:24:0000000:2021)
- земельный участок — 3120 м<sup>2</sup> (к.н. 50:24:0030217:9)
- Градостроительный план земельного участка № Р Ф - 5 0 - 3 - 6 9 - 0 - 0 0 - 2 0 2 6 - 2 9 1 7 7 – 0 от 10.04.2026

**Категория земель:** земли населенных пунктов

**ВРИ (согласно ЕГРН):** для использования по назначению производственных объектов

**Основные ВРИ - виды разрешенного использования земельного участка (согласно ГПЗУ):**

- хранение автотранспорта 2.7.1;
- размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2;
- общежития 3.2.4;
- деловое управление 4.1;
- магазины 4.4;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- общественное питание 4.6;
- объекты дорожного сервиса 4.9.1;
- обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2;
- автомобильные мойки 4.9.1.3;
- ремонт автомобилей 4.9.1.4;
- выставочно-ярмарочная деятельность 4.10;
- производственная деятельность 6.0;
- разведка и добыча полезных ископаемых 6.1;
- тяжелая промышленность 6.2;
- автомобилестроительная промышленность 6.2.1;
- легкая промышленность 6.3;
- фармацевтическая промышленность 6.3.1;
- фарфоро-фаянсовая промышленность 6.3.2;
- электронная промышленность 6.3.3;
- ювелирная промышленность 6.3.4;
- пищевая промышленность 6.4;
- нефтехимическая промышленность 6.5;
- строительная промышленность 6.6;
- склад 6.9;
- складские площадки 6.9.1;
- обеспечение космической деятельности 6.10;
- целлюлозно-бумажная промышленность 6.11;
- научно-производственная деятельность 6.12;
- железнодорожный транспорт 7.1;
- автомобильный транспорт 7.2;
- обслуживание перевозок пассажиров 7.2.2;
- стоянки транспорта общего пользования 7.2.3;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;
- историко-культурная деятельность 9.3;

## **2. ЛОКАЦИЯ И ТРАНСПОРТ**

Удаленность: 80 км от МКАД

Транспортная доступность: непосредственная близость к федеральной трассе М-12 «Восток» (Москва–Казань)

Преимущества:

- формирование нового логистического коридора федерального значения
- хорошая транспортная доступность, обособленная территория
- расположение в центре города Ликино-Дулево с развитой инфраструктурой
- наличие подъезда для грузового транспорта и площадки для маневрирования

## **3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И КОММУНИКАЦИИ**

Объект полностью обеспечен инженерной инфраструктурой и готов к эксплуатации:

- электроснабжение — КТП 400 кВА (возможность увеличения мощности с максимальной нагрузкой до 6,1 МВА – ТУ от 10.04.2026)
- газовое отопление (максимальная нагрузка 15 куб.м/час – ТУ от 10.04.2026)
- централизованное водоснабжение (ХВС, ГВС)
- централизованная канализация
- системы пожарной безопасности и видеонаблюдение

Объект не требует дополнительных капитальных вложений в инфраструктуру и может быть введен в эксплуатацию в кратчайшие сроки.

## **4. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС**

Собственник: юридическое лицо (ООО)

Характеристики:

- право собственности зарегистрировано
- обременения и ограничения отсутствуют
- отсутствуют судебные споры и исполнительные производства
- отсутствуют задолженности, кредиты и иные обязательства

Юридическое лицо создано под владение активом, структура прозрачная.

## **5. ВАРИАНТЫ СДЕЛКИ**

Основной формат:

- приобретение юридического лица с активами

Альтернативные варианты:

- прямая покупка недвижимости
- кредитное финансирование
- лизинговые схемы
- комбинированные формы расчетов

Возможна адаптация структуры сделки под требования банка/инвестора.

## **6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ**

- готовый производственный актив
- отсутствие CAPEX (капитальные затраты) на подключение коммуникаций
- высокая ликвидность
- универсальность использования
- потенциал роста стоимости за счет развития трассы М-12

## **7. СТОИМОСТЬ**

Стоимость имущественного комплекса обсуждается индивидуально.

Возможен торг и согласование условий сделки.

## **8. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Потемкин Максим Геннадиевич

Генеральный директор

Телефон: 8-985-133-81-41

WhatsApp / Telegram

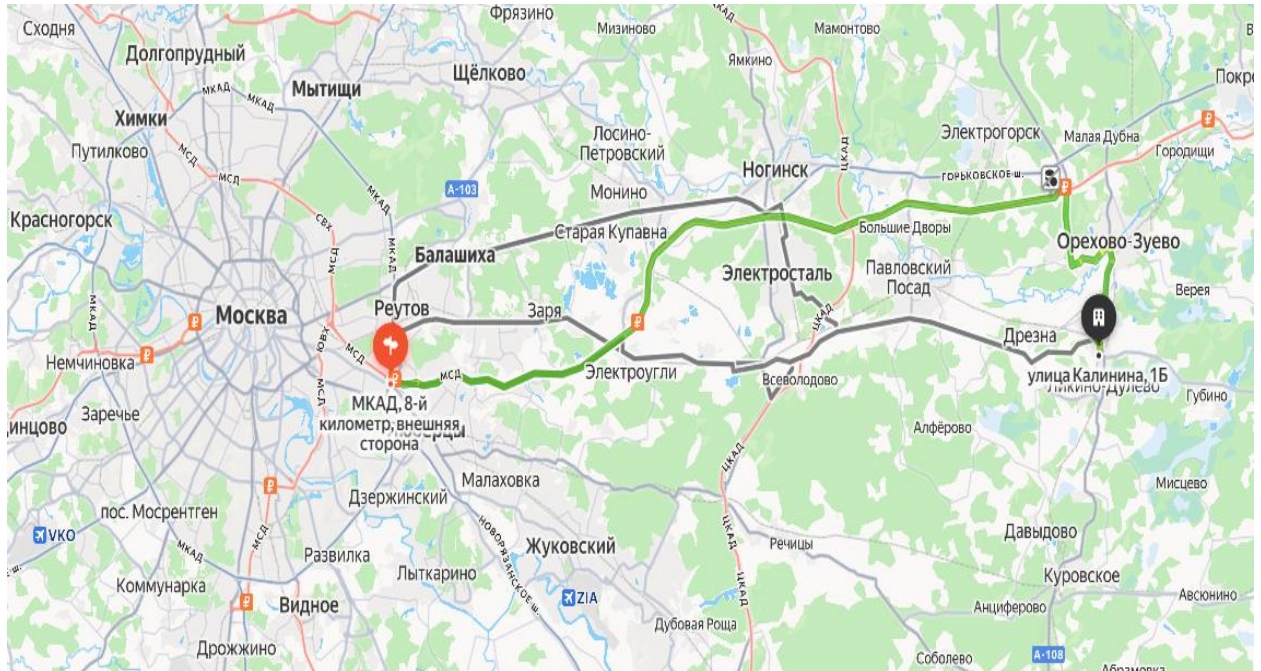
**ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО  
КОМПЛЕКСА с АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВЫМ ЗДАНИЕМ  
«ПРОМПАРК ЛИКИНО»**

**НАИМЕНОВАНИЕ:** «LIKINO INDUSTRIAL PARK» «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ  
ПАРК ЛИКИНО» «ПРОМПАРК ЛИКИНО»

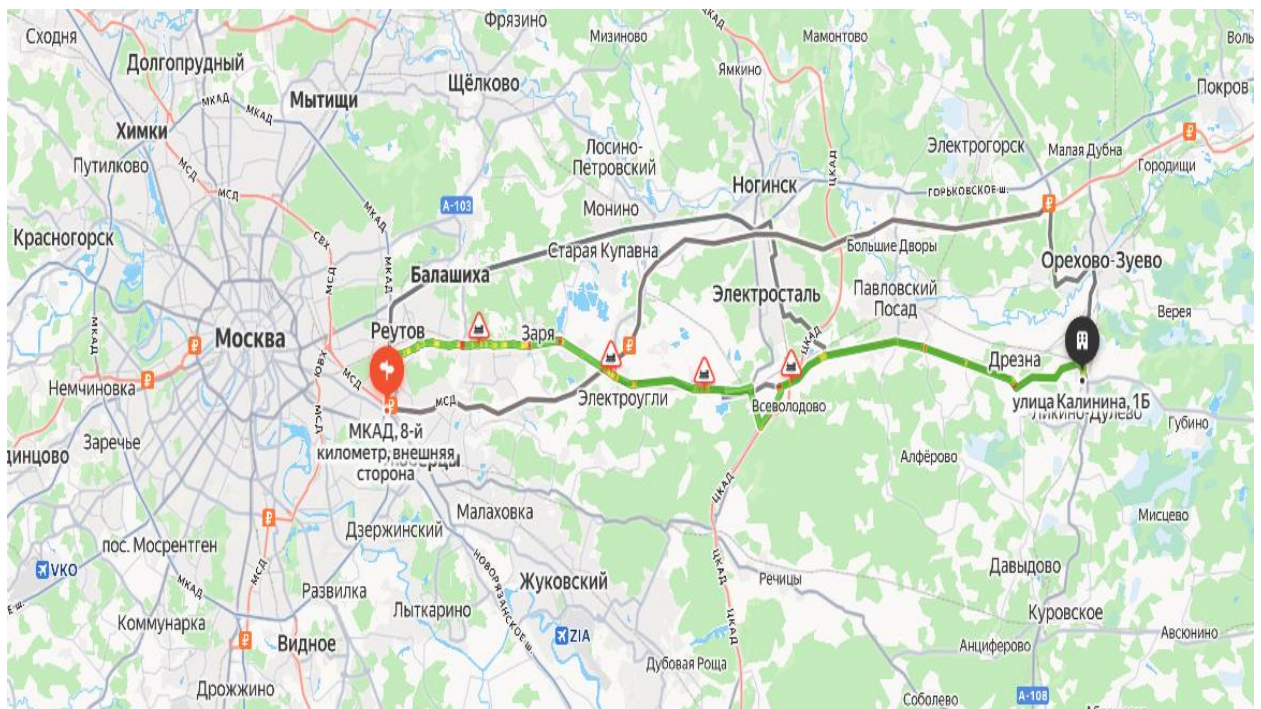


**ОБЪЕКТ РАСПОЛОЖЕН ПО АДРЕСУ:** Московская область, Орехово-Зуевский район,  
г. Ликино-Дулево, ул. Калинина, д. 1Б.  
Расстояние от МКАД: Скоростная Федеральная трасса М-12 «Восток»,  
80 км от МКАД

**Проезд от МКАД по платной дороге - скоростная Федеральная трасса М-12 Восток:**



**Проезд от МКАД по Носовихинскому шоссе:**



## **РАЗДЕЛ-1. ТРАНСПОРТНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО И РАСПОЛОЖЕНИЕ**

Объект расположен на отдельной обособленной территории площадью ~ 1,2 га с собственным заездом, парковкой для грузового транспорта и местом для разворота фур, находится в зоне влияния современной скоростной федеральной автомобильной дороги М-12 «Восток», являющейся ключевым инфраструктурным проектом Российской Федерации и формирующей новый транспортно-логистический коридор федерального значения с прямым сообщением Москва — Нижний Новгород — Казань — Восток.

Расположение вблизи трассы М-12 обеспечивает:

- сокращение сроков доставки грузов и повышение скорости логистических операций
- снижение транспортных издержек и повышение эффективности цепочек поставок
- рост привлекательности объекта для производственных и логистических компаний
- увеличение деловой активности и грузопотока в регионе
- формирование устойчивого промышленного кластера вдоль магистрали

С учетом стратегического развития восточного направления экономики Российской Федерации, данная локация обладает долгосрочным потенциалом роста стоимости и спроса на производственные площади.

Дополнительным преимуществом является расположение объекта в центральной части города Ликино-Дулево, что обеспечивает:

- удобную транспортную доступность для персонала, контрагентов и клиентов
- наличие сформированной городской инфраструктуры без необходимости дополнительных инвестиций
- быстрый доступ к объектам торговли, общественного питания, медицинским и бытовым услугам
- устойчивую деловую и социальную среду

При этом объект расположен на обособленной территории с собственным въездом и прилегающей территорией под разгрузку/погрузку, парковку, площадкой для разворота фур, что позволяет эксплуатировать его в промышленном режиме без ограничений, исключая влияние жилой застройки и обеспечивая полный контроль над логистикой и доступом.

## **РАЗДЕЛ-2. СОСТАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:**

### **1. Земельный участок**

Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Калинина, уч. 1Б.

Основные характеристики:

- кадастровый номер: **50:24:0030217:9**
- площадь: **3120 м<sup>2</sup>**
- категория земель: **земли населенных пунктов**
- вид разрешенного использования: **для производственной деятельности**

На земельном участке расположены объекты капитального строительства:

- здание площадью 1388,5 м<sup>2</sup>
- здание площадью 1892,2 м<sup>2</sup>

Правовой статус:

- форма собственности: **собственность юридического лица**
- обременения и ограничения: **отсутствуют**

Вывод:

Земельный участок полностью соответствует производственному назначению, юридически чистый, сформирован и используется по целевому назначению, что исключает необходимость изменения ВРИ или дополнительных согласований.

## **2. Здание административно-бытового назначения (АБК)**

Объект расположен на указанном земельном участке и представляет собой административно-бытовой корпус с возможностью размещения производственных и вспомогательных помещений.

Основные характеристики:

- кадастровый номер: **50:24:0000000:2020**
- площадь: **1388,5 м²**
- этажность: **3 этажа**
- назначение: нежилое здание

Дополнительно:

- в здании учтены отдельные помещения (кадастровые номера помещений присутствуют)
- объект имеет статус «актуальные, ранее учтенные»

Правовой статус:

- правообладатель: юридическое лицо (ООО «Доминвест»)
- основание: договор купли-продажи
- обременения: отсутствуют

Вывод:

Здание выполняет функцию административного и вспомогательного комплекса, обеспечивая размещение офисов, персонала и сопутствующих процессов. Наличие нескольких этажей повышает функциональность и гибкость использования.

## **3. Производственное здание**

Производственное здание является основным технологическим объектом комплекса и предназначено для размещения производственных линий, оборудования и складских зон.

Основные характеристики:

- кадастровый номер: **50:24:0000000:2021**
- площадь: **1892,2 м²**
- этажность: 1 этаж
- высота потолков: 6,13 м и 4,20 м
- назначение: нежилое помещение (пристройка)
- год завершения строительства: **2014**

Особенности:

- современный год постройки
- подходит для размещения производственных линий, широкий спектр видов производственной деятельности
- отсутствие внутренних ограничений по жилому назначению

Правовой статус:

- правообладатель: юридическое лицо (ООО «Доминвест»)
- обременения: отсутствуют

Вывод:

Производственное здание является ключевым активом комплекса, обеспечивающим возможность размещения полноценного производства. Относительно современный год постройки повышает его эксплуатационные характеристики.

## **ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ЕГРН**

Комплекс представляет собой юридически чистый имущественный комплекс:

- единый собственник (юридическое лицо)
- отсутствие обременений и ограничений
- соответствие земельного участка производственному назначению
- наличие капитальных зданий с оформленными правами

Это позволяет осуществить сделку в кратчайшие сроки без дополнительных юридических рисков и процедур.

### **РАЗДЕЛ-3. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА и КОММУНИКАЦИИ:**

#### **Электроснабжение:**

- Трансформаторная подстанция **КТП 400 кВА** и распределительная система из 8 электрощитов. (Максимальная нагрузка до 6,1 МВА – ТУ от 10.04.2026)

**КТП-ТК 400** – это киосковая трансформаторная подстанция предназначенная для приема, преобразования и распределения электрической энергии трехфазного переменного тока промышленной частоты. Используется для электроснабжения промышленных предприятий, сельскохозяйственных объектов, коммунальной инфраструктуры и других объектов.

#### **Преимущества КТП-ТК 400:**

- ✓ **Надежность и универсальность.** Оптимальное решение для радиальных схем распределительных сетей.
- ✓ **Простота установки и эксплуатации.** Подходит для наружной установки, не требует сложного обслуживания.
- ✓ **Высокая степень защиты.** Соответствует стандартам ГОСТ 14254 с уровнем защиты  $Ip23$ .
- ✓ **Долговечность.** Гарантия на продукцию – до 5 лет, срок эксплуатации – 25 лет.

#### **Технические характеристики КТП-ТК 400:**

- **Номинальное напряжение ВН:** 6 кВ
- **Номинальное напряжение НН:** 0,4 кВ
- **Частота сети :** 50 Гц
- **Исполнение ввода ВН:** кабельный
- **Исполнение вывода НН:** кабельный
- **Габариты (ДхШхВ):** 2760 х 2100 х 2400 мм
- **Масса:** 750 кг

#### **Фотографии - КТП 400 кВА**





Фотографии ввода трубы газоснабжения в здание.

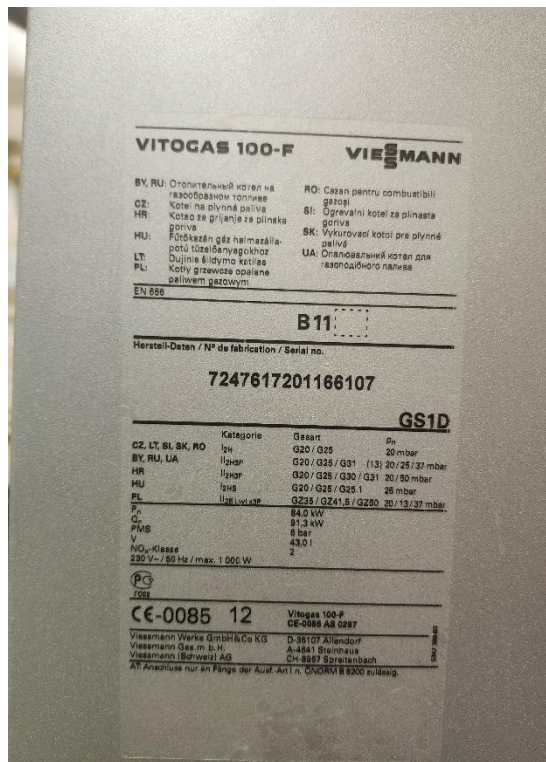


## Отопление:

- газовое (максимальная нагрузка 15 куб.м/час – ТУ от 10.04.2026)
- установлены котлы Viessmann (2 единицы) и Buderus (2 единицы)
- система бойлеров и отопительных емкостей

Отопление объекта осуществляется с помощью газовых котлов, расположенных в 2 (двух) котельных комнатах.

Котельная № 1 расположена на первом этаже административно-офисного здания. В котельной установлены 2 (два) газовых котла VISSMANN модель VITOGAS 100-F мощностью 96 кВт каждый <https://boiler-gas.ru/gas-boilers-viessmann-vitogas-100-f-gs1d905> Первый газовый котел, осуществляет обогрев административно-офисного здания. Второй котел, осуществляет обогрев здания производства.



Управление работой газовых котлов осуществляется при помощи систем управления Viessmann Vitotronic 100 KC4B (<https://boiler-gas.ru/viessmann-7441801>).

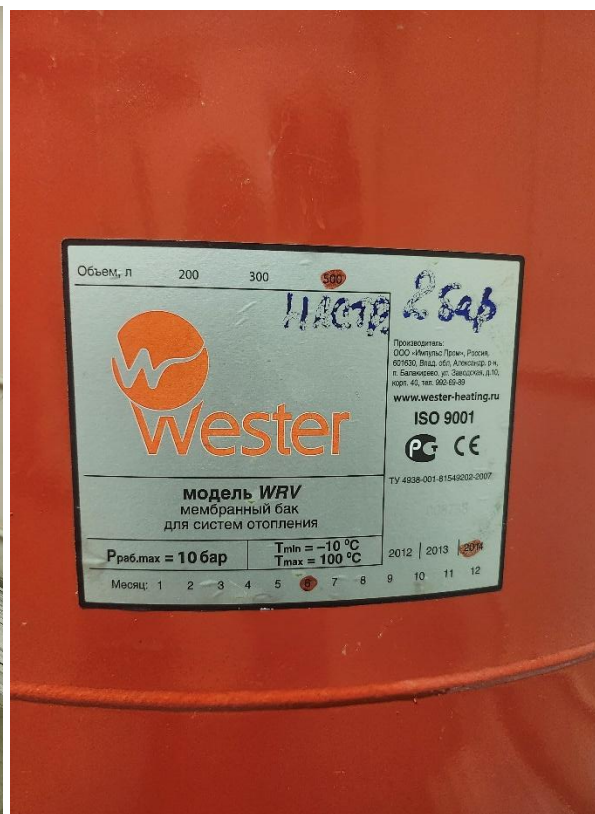




Циркуляция воды в системе отопления осуществляется при помощи электронасосов GRUNDFOS различной мощности.



Так же в систему отопления встроены расширительные мембранные баки емкостью 500 литров.



Котельная № 2 расположена в производственном здании. В котельной установлены 2 (два) газовых котла BUDERUS модель LOGANO G334WS мощностью 94 кВт каждый (<https://boiler-gas.ru/gas-boilers-buderus-logano-g334-ws-94>). Оба газовых котла осуществляют обогрев производственного цеха.





Циркуляция воды в системе отопления осуществляется при помощи электронасосов GRUNDFOS различной мощности.



Так же в систему отопления производственного здания встроен расширительный бак.



**Водоснабжение:**

- централизованное
  - холодное и горячее водоснабжение
- Фотографии водоснабжения.**



**Канализация:**

- централизованная (санузлы в здании)

**Системы безопасности:**

- пожарная сигнализация
- противопожарное оборудование
- видеонаблюдение

Инженерная готовность объекта позволяет эксплуатировать его без дополнительных затрат на подключение или модернизацию базовых систем.

#### **РАЗДЕЛ-4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОМΠΑРКА ЛИКИНО:**

- высота потолков в производственном здании: 6,13 м и 4,20 м
- три въезда для грузового транспорта
- четыре единицы автоматических промышленных ворот
- три гидравлических подъемника
- площадка для разгрузки и погрузки
- площадка для разворота и парковки фур
- складские помещения и ремонтные зоны

##### **Функциональные возможности:**

- организация производственных линий различного назначения
- широкий выбор видов производства, переработка и фасовка
- наличие складской логистики
- использование под распределительные центры

Объект адаптирован под широкий спектр производственных видов деятельности.

#### **РАЗДЕЛ-5. НАЛИЧИЕ ТРУДОВЫХ РЕСУРСОВ**

Расположение в городе обеспечивает стабильный доступ к рабочей силе различной квалификации.

##### **Преимущества:**

- наличие локального трудового рынка
- возможность привлечения как квалифицированного, так и линейного персонала
- снижение затрат на логистику персонала
- отсутствие необходимости создания вахтовой инфраструктуры
- устойчивость к кадровым рискам

Близость жилого фонда и развитая транспортная сеть обеспечивают удобство для сотрудников, что положительно влияет на стабильность работы предприятия.

#### **РАЗДЕЛ-6. РАЗВИТАЯ ГОРОДСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

В непосредственной близости от объекта расположены все необходимые элементы городской инфраструктуры:

- магазины и торговые точки
- предприятия общественного питания (включая сетевые форматы)
- аптеки
- сервисные и бытовые услуги
- общественный транспорт

##### **Преимущества:**

- повышение комфорта для сотрудников
- снижение операционных издержек
- отсутствие необходимости дополнительных инвестиций в бытовую инфраструктуру
- улучшение условий труда и, как следствие, повышение производительности

Наличие развитой инфраструктуры особенно важно для предприятий, ориентированных на постоянный персонал и стабильные производственные процессы.

## **РАЗДЕЛ-7. ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ГОТОВНОСТЬ ОБЪЕКТА**

Объект изначально адаптирован под эксплуатацию с участием грузового транспорта.

Преимущества:

- удобный подъезд для грузового транспорта
- наличие площадки для разворота фур
- возможность организации разгрузочно-погрузочных процессов
- отдельный въезд на территорию

Это обеспечивает бесперебойную логистику и позволяет эффективно организовать производственные и складские процессы.

## **РАЗДЕЛ-8. ГОТОВНОСТЬ К ЭКСПЛУАТАЦИИ**

Производственный комплекс Промпарк Ликино представляет собой полностью сформированный объект, готовый к эксплуатации.

Ключевые характеристики:

- все инженерные системы функционируют
- помещения подготовлены для размещения оборудования
- обеспечена логистика внутри объекта
- соблюдены базовые требования безопасности

Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями, находится в состоянии полной эксплуатационной готовности и не требует осуществления капитальных вложений в инфраструктуру, что позволяет ввести его в эксплуатацию в кратчайшие сроки.

## **РАЗДЕЛ-9. УНИВЕРСАЛЬНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Функциональные характеристики объекта позволяют использовать его под различные виды деятельности:

- производственные предприятия
- складские комплексы
- логистические центры
- переработка и фасовка продукции
- сборочные линии

Преимущества:

- возможность адаптации под конкретный бизнес
- снижение рисков узкой специализации
- гибкость в смене профиля деятельности

## **РАЗДЕЛ-10. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ**

Объект сочетает в себе характеристики, обеспечивающие его инвестиционную ценность:

- наличие готовой инфраструктуры
- выгодное расположение
- возможность получения арендного дохода
- потенциал роста стоимости

Дополнительно:

- возможность масштабирования
- возможность разделения на несколько функциональных блоков
- возможность последующей перепродажи

## **РАЗДЕЛ-11. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ**

Объект соответствует ключевым направлениям развития экономики:

- импортозамещение
- развитие промышленности
- рост внутреннего производства
- развитие логистических цепочек

Государственная политика поддержки промышленности создает дополнительные возможности:

- льготное кредитование от 3%
- субсидии и гранты
- федеральные программы поддержки производства
- субсидирование процентной % ставки
- возможность уменьшения налоговой нагрузки по налогу на имущество и налогу на землю, освобождение от уплаты налога на прибыль
- возможность получения статуса приоритетного инвестиционного проекта (ИПП) и статуса приоритетного производства

## **ИТОГОВОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО**

Совокупность факторов:

- наличие всех коммуникаций
- выгодная транспортная доступность
- центральное расположение
- готовность к эксплуатации
- универсальность использования

**ПРОМПАРК ЛИКИНО** - обеспечен всеми центральными коммуникациями и полностью готов к эксплуатации в качестве производственного комплекса. Не требует капитальных вложений в инженерную инфраструктуру, что существенно экономит финансовые затраты и время на согласование и подключение, а также позволяет произвести запуск производства сразу после приобретения. Юридически чистый объект и готовый к продаже.

## **РАЗДЕЛ-12. СПОСОБ ПРИОБРЕТЕНИЯ КОМПЛЕКСА:**

1. Сделку предлагается реализовать преимущественно путем приобретения юридического лица, на балансе которого находятся объекты недвижимости.
2. Юридическое лицо полностью юридически чистое: не имеет задолженностей, кредитов, займов, залогов и иных финансовых обязательств, отсутствуют судебные споры, исполнительные производства и признаки банкротства.
3. Структура владения прозрачна, компания создавалась исключительно под данный актив, учредители и генеральный директор не имеют негативной юридической истории, что обеспечивает высокий уровень правовой безопасности и оперативность закрытия сделки.
4. Дополнительно рассматриваются альтернативные варианты приобретения, с использованием банковского финансирования (кредит под залог приобретаемого имущества), а также лизинговые и комбинированные схемы с гибким структурированием платежей.
5. Собственники открыты к обсуждению условий сделки и готовы адаптировать ее формат с учетом финансовой модели инвестора и источников финансирования.

**Стоимость комплекса Промпарк Ликино: \_\_\_\_\_ руб.**

**По вопросам приобретения, либо сотрудничества просим обращаться:**

Генеральный директор ООО «Доминвест» Потемкин Максим Геннадиевич

м.т. 8-985-133-81-41 WhatsApp/Telegram

м.т. 8-925-269-60-00 WhatsApp/Telegram

**Приложение №1 к презентации:** фотографии объекта снаружи и внутри, оборудование, коммуникации и сети, прилегающая территория.

**Приложение №1:**

**Здание снаружи:**

















## Здание внутри:

















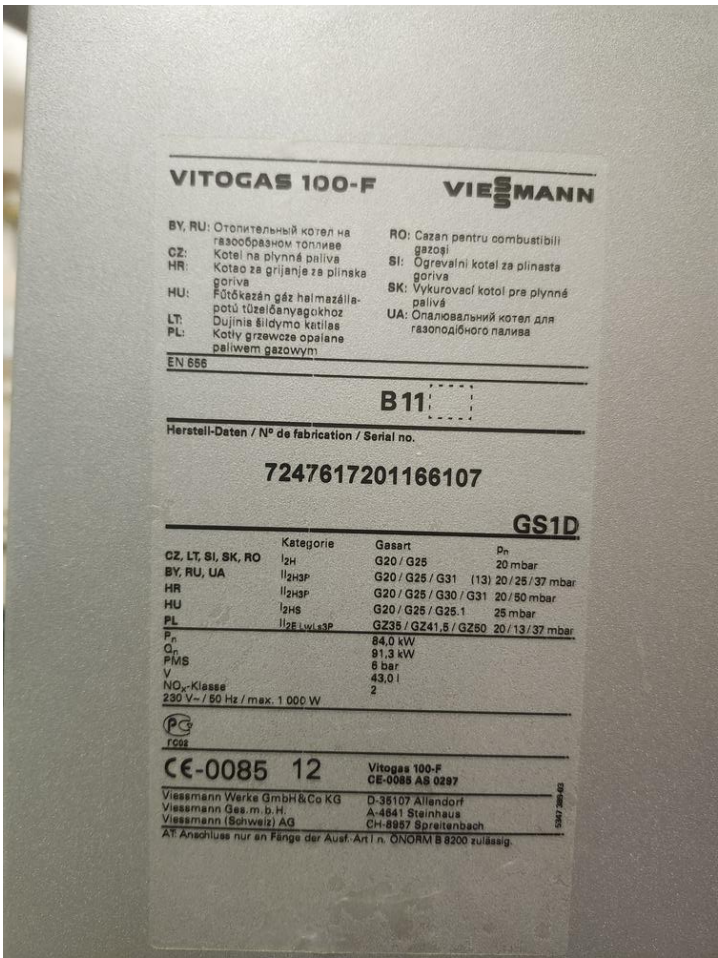


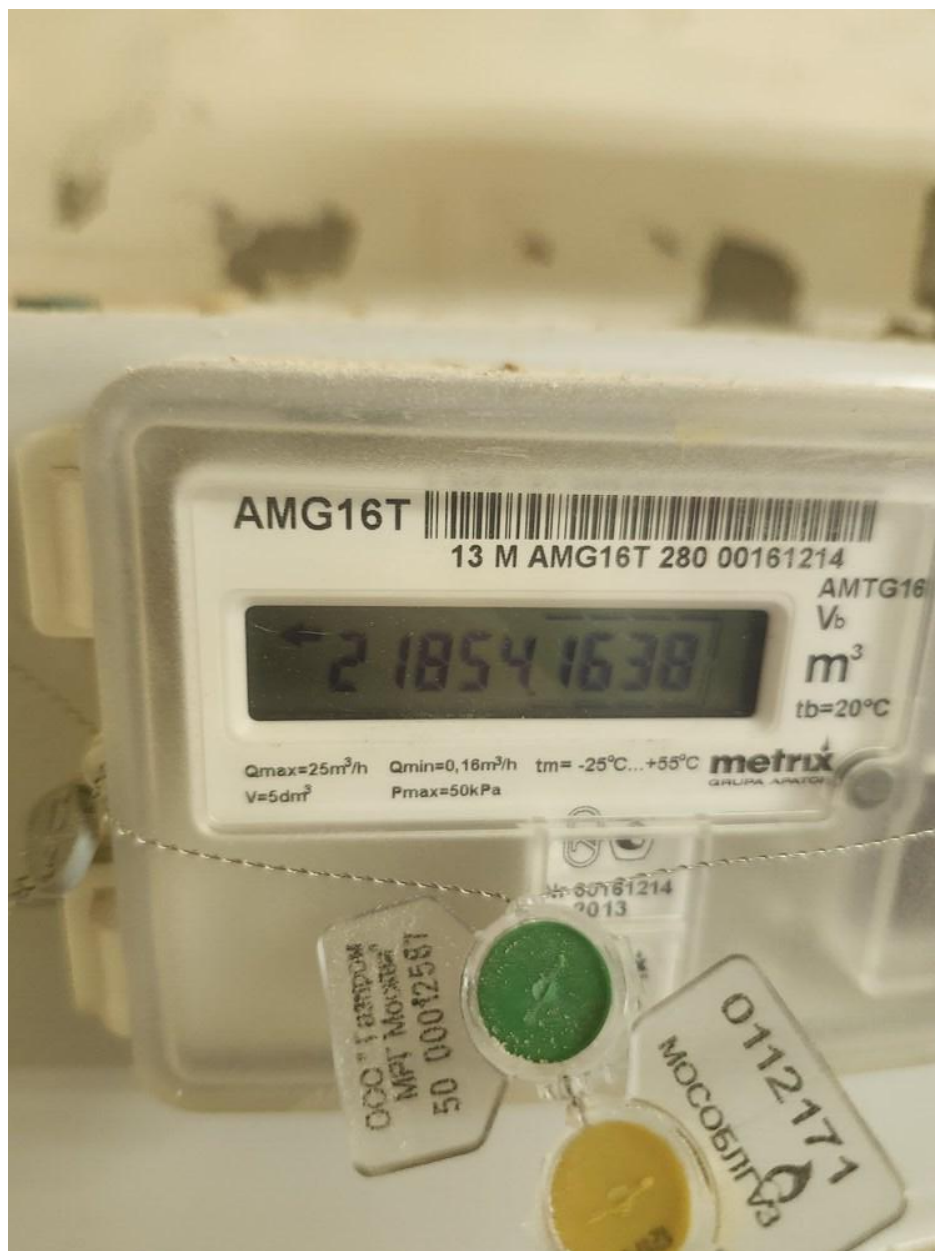


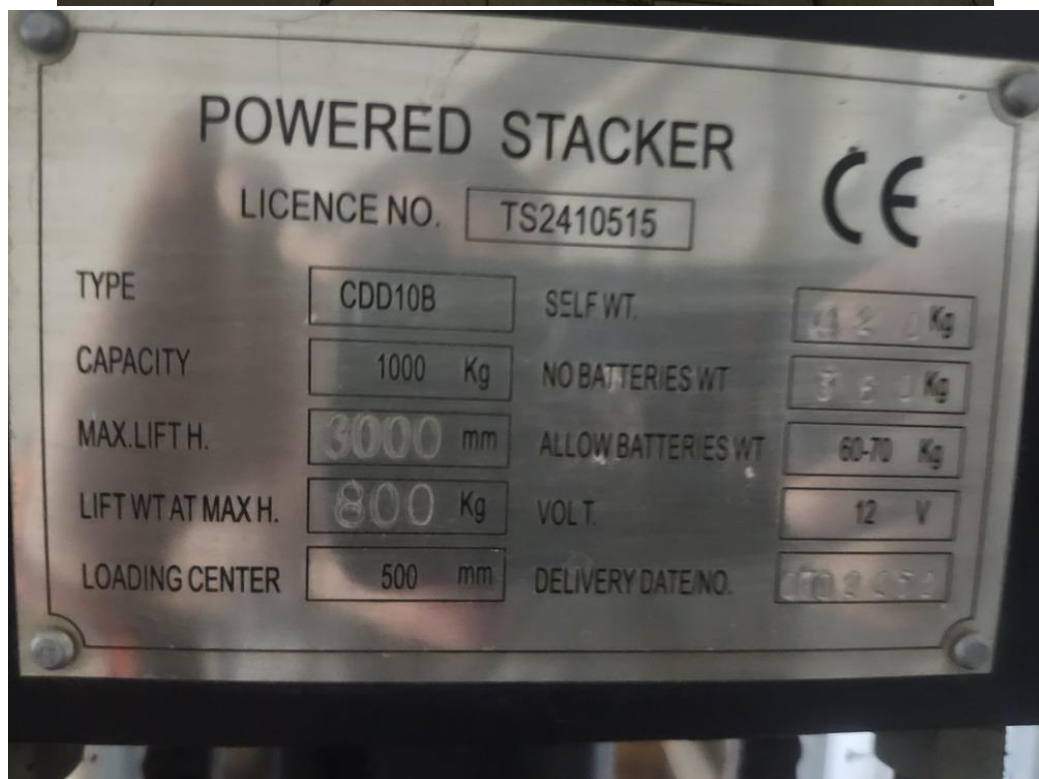




Оборудование:

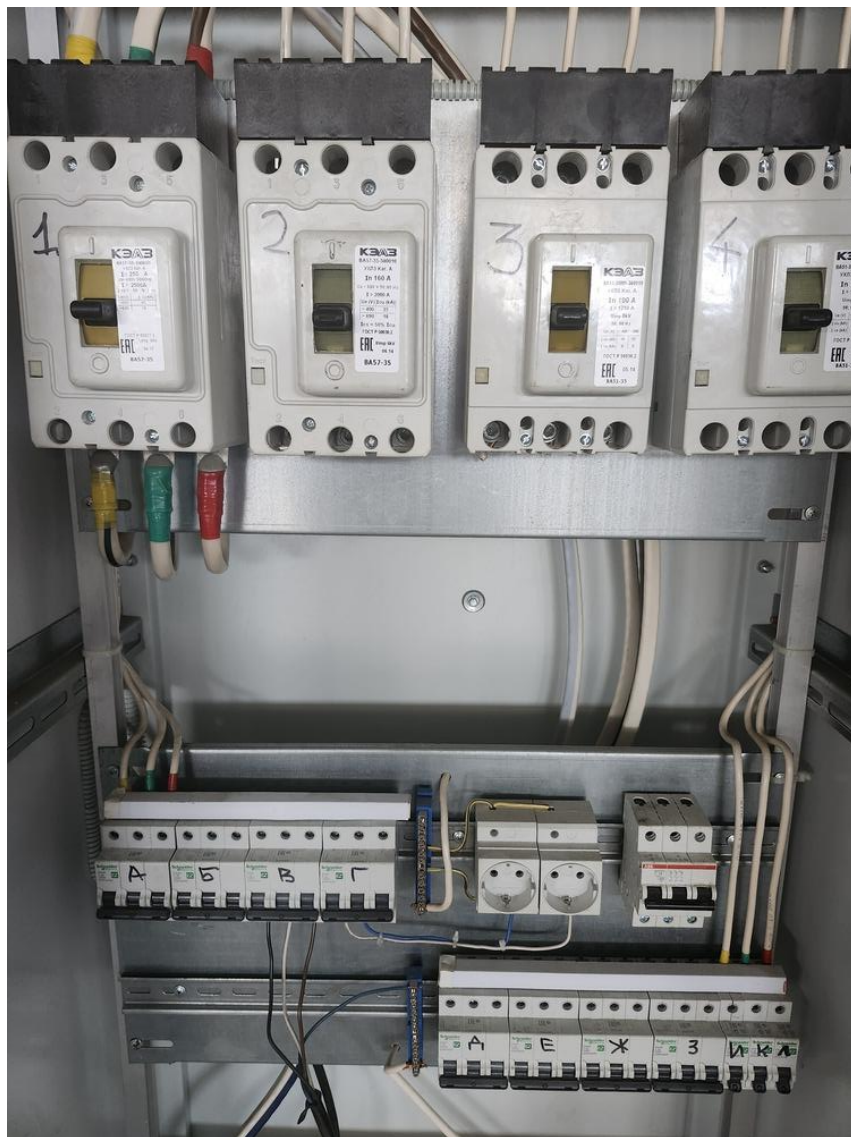






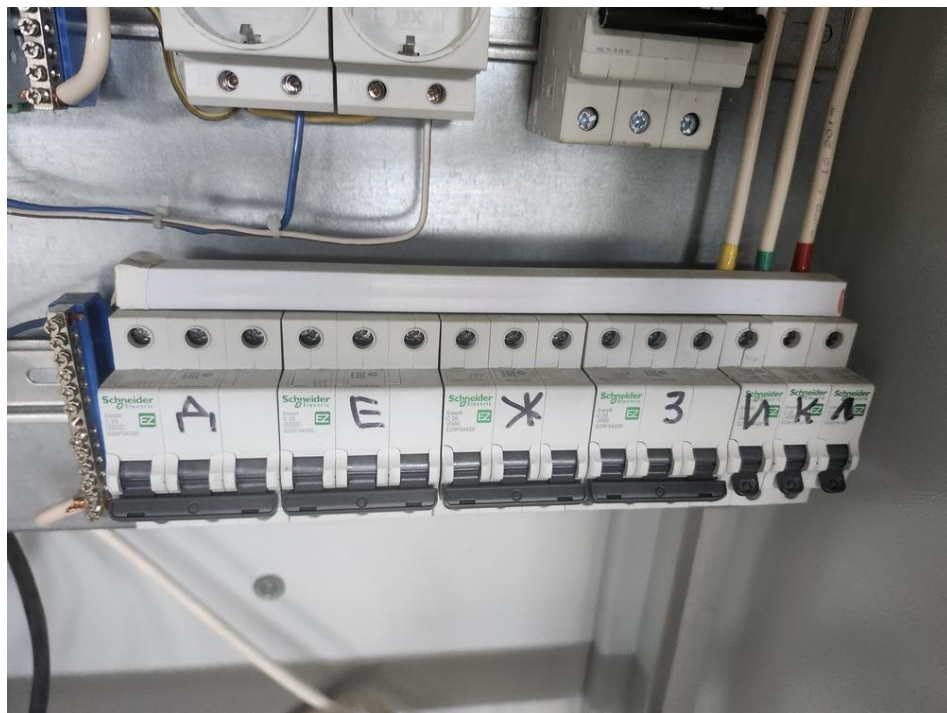






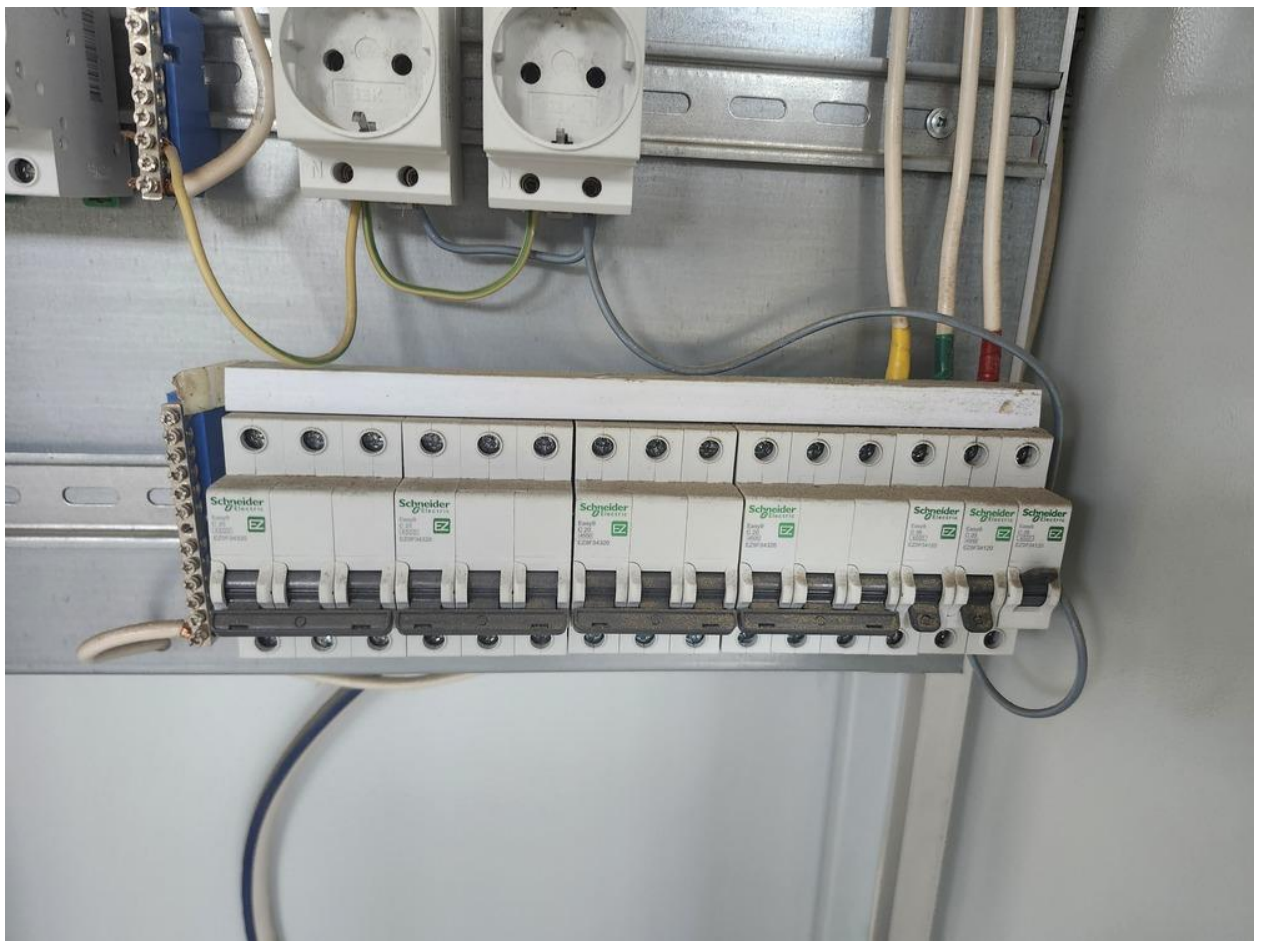












# Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH  
D-33576 Wetzlar - Германия

Водогрейный газовый котел

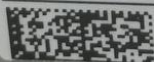
**Logano G334WS-94 кВт**

C/H 3820-458-009507-7738501185

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Номинальная мощность      | 94,0 кВт         |
| Потребляемая мощность     | 102,6 кВт        |
| Макс. рабочая температура | 110 °C           |
| Макс. рабочее давление    | 4,0 бар          |
| Номинальное давление газа | 20 мбар          |
| Тип газа                  | Природный        |
| Объем теплоносителя       | 43,0 л           |
| Электропитание            | ~230V, 50Гц, 10A |
| Класс защиты              | IP 20            |

Дата изготовления

23.10.2014



Производитель Bosch Thermotechnik s.r.o.  
CZ-14000 Praha - Чехия  
Сделано в Чешской Республике

# Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH  
D-35573 Wetzlar



R4211 S40 Exp

230 V ~ 50Hz 10,0 A IP X0D

Serie: 40

Ser.-Nr.

2530-456-001017-7747011926







**По вопросам покупки производственного комплекса – Промпарк Ликино, либо сотрудничества просим обращаться:**

Генеральный директор ООО «Доминвест» Потемкин Максим Геннадиевич

м.т. 8-985-133-81-41 WhatsApp/Telegram

м.т. 8-925-269-60-00 WhatsApp/Telegram

Надеемся на взаимовыгодное сотрудничество!

С уважением!