

**"AGRO - RUMEN" d.o.o.**  
**RUMA**

**NEKRETNINE  
ZA INVESTIRANJE**



**Decembar, 2020. godine**

**FMAKs**

**"AGRO - RUMEN" d.o.o.**

**RUMA  
Industrijska zona bb**

# **NEKRETNINE ZA INVESTIRANJE**

**KONSALTING:**

**Preduzeće za poslovne usluge, finansijski marketing i konsalting  
"FIMAKS" d.o.o.,  
Smederevska Palanka  
Šulejićeva 10/8b**

**Tel./faks 026/310-854, 317-169**

**011/2631-044**

**E-mail: [office@fimaks.rs](mailto:office@fimaks.rs)**

**Direktor: Radiša Rakić**

Nekretnine koje su predmet prodaje činile su kompleks nekadašnje Fabrike za preradu voća i povrća. U kompleksu se nalaze svi neophodni objekti za hladnu i toplu preradu voća i povrća i to tehnološkim procesima: hlađenjem, smrzavanjem, pasterizacijom, sterilizacijom i koncentrisanjem.

Ovaj dokument je pripremljen u cilju obezbeđivanja inicijalnih informacija potencijalnim investitorima.

Potencijalnim investitorima koji izraze interes biće omogućen uvid i u drugu relevantnu dokumentaciju u kojoj se mogu naći detaljnije informacije o Preduzeću.

## **LOKACIJA**

Preduzeće "AGRO-RUMEN", odnosno predmetne nekretnine se nalazi u postojećoj industrijskoj zoni u Rumi – Radna zona ZAPAD. Ruma se nalazi u središtu Srema, smeštenog između Dunava i Save, u podnožju Fruške gore.

Od Beograda je udaljena oko 50, Novog Sada 35, Šapca 30 i Sremske Mitrovice 20 kilometara. Naslanja se na magistralnu prugu Beograd-Zagreb i na magistralni put M-21 Novi Sad-Šabac. Od Autoputa E-70 udaljena je šest, a od reke Save desetak kilometara.

Danas je Ruma grad sa oko 32.000 stanovnika, a cela opština ima oko 60.000 stanovnika, 16 seoskih naselja i jedno gradsko naselje.

RZ-zapad (postojeća Industrijska zona) čini celinu koja se proteže duž dela Stejanovačkog puta zapadno, pa duž i s obe strane Industrijske ulice do Ul. V.Nazora jugozpadno/južno.

U ovoj zoni se već nalazi značajan broj drugih privrednih subjekata: "Agroglobe", "Albon", "Hutchinson", "Insert", "M&V Partner Concrete" "AMC Afrodite Mode Collection", "IGM-zapad", "Vulin komerc", "Mitas-Trelleborg", "Menina", "Rumaplast", "Fixa Shoes", „Andrić company", "Dag co", "Radun Avia", "Alba promet", "Meltal reciklaža", "Jakob Becker".

Na narednim slikama, prikazan je makro i mikrolokacijski položaj kompleksa u Radnoj zoni ZAPAD i pogled iz ptičije perspektive.









Fabrički kompleks "AGRO-RUMEN", izgrađen je na katastarskoj parceli broj 3883/8, K.O. Ruma. Površina zemljišta koje čini parcela broj 3883/8 je 05.95.66 ha. Zemljište je kategorisano kao gradsko građevinsko zemljište.

Zemljište je u privatnoj svojini preduzeća AGRO-RUMEN sa obimom udelom od 58634/59566 i javnoj svojini sa obimom udela od 932/59566.

Ceo kompleks je izgrađen 1977. godine i obuhvata sledeće objekte:

### **1. Upravna zgrada**

Upravna zgrada je izgrađena u okviru hladnjače i hale za pregradu voća i povrća, a ispred dela za kalibriranje i pakovanje. Objekat je spratnosti P+1, korisne povišine 576m<sup>2</sup> u osnovi i ukupne korisne površine 1.139,50 m<sup>2</sup>.



**Upravna zgrada**

### **2. Hladnjača sa preradom voća i povrća**

Hladnjača je prizemni objekat površine 12.270m<sup>2</sup>. Objekat hladnjače obuhvata nekoliko celina:

- hladnjaču, korisne visine 7,5m
- tehnički hodnik visine 3,20m
- prostor proizvodnih linija i manipulativnih hodnika visine 6,80m
- ostale prostorije visine 4,50m

Hladnjača ima 12 komora dimenzija 15x30x7,5 metara, svaka površine 450 m<sup>2</sup>, zapremine 3.375 m<sup>3</sup>, što ukupno daje oko 5.400 m<sup>2</sup>, odnosno 40.500 m<sup>3</sup>. Komore su povezane manipulativnim hodnikom površine 775 m<sup>2</sup>, a ovim hodnikom hladnjača je povezana preko manipulativnog prostora sa odeljenjem za zamrzavanje i proizvodnom halom.



Iznad manipulativnog hodnika je tehnički hodnik u kome je smešten kompletan razvod rashladnih instalacija.

U okviru manipulativnog prostora postoji i komora za dozrevanje krušaka, površine 150 m<sup>2</sup>.

Konstrukcija objekta je od čeličnih pocinkovanih elementa. Spoljni zidovi su izvedeni od panela obostrano obloženim talasastim limom sa ispunom od staklene vune d=10cm, dok so pregradni zidovi od panela d= 7cm do d = 10cm obostrano obloženi talasastim limom sa ispunom od poliuretana.



**Hladnjača – pogled sa prednje strane**



**Hladnjača – pogled od kapije**



**Hladnjača – pogled iz dvorišta**





**Hala za preradu voća i povrća**

### ***3. Mašinska sala sa trafostanicom***

Ovaj objekat je prizeman, površine 635m<sup>2</sup> i izgrađen je uz hladnjaču.

Sastoji se od mašinske sale korisne visine 7,00m, trafostanice korisne visine 4,80m i pomoćnih prostorija korisne visine 4,80m. Konstrukcija objekta je armirano betonska a spoljni zidovi su od fugovane cigle.



**Mašinska radionica sa trafo stanicom**

### ***4. Pumpna stanica i postolje za kondenzatore***

Pumpna stanica je prizemni objekat površine 103 m<sup>2</sup>. Konstrukcija je armirano betonska sa vertikalnim i horizontalnim serklažima, i ispunama od giter blokova. Rashladne kule - armiranobetonski bazeni, služe za akumuliranje vode za recirkulacioni sistem hlađenja. Bazeni su izgrađeni od armiranog betona, a unutrašnje strane su hidroizolovani. Pumpna stanica ima izvedene električnu vodovodnu i kanalizacionu instalaciju.



**Pumpna stanica sa rashladnim kulama**



**Postolje za kondezatore**

### ***5. Magacin gotovih proizvoda***

Magacin gotovih proizvoda je montažni objekat, sagrađen uz objekat Hladnjače i prerade, i prostire se do objekta Elektroradionice i magacina ambalaže. To je prizemni objekat površine 2.984m<sup>2</sup>. Delimično je renoviran 2002.godine. Konstrukcija objekta je čelična skeletna. Krovni pokrivač je od pocinkovanog lima. Zidovi su izrađeni od sendvič panela. Korisna visina je 6,50m.



**Magacin gotovih proizvoda**



## **6. *Elektroradionica i magacin ambalaže***

Elektroradionica i magacin ambalaže je prizemni objekat površine 582m<sup>2</sup>. Podeljen je na dva dela zidom od opeke. Konstrukcija objekta je armirano betonska skeletna sa prefabrikovanim armiranobetonskim stubovima. Ispuna između stubova je fasadna fugovana cigla. Krovna konstrukcija je armiranobetonska sačinjena od betonskih rogova.



**Elektroradionica i magacin ambalaže**

## **7. *Radionica sa garažama***

Radionica sa garažama je locirana u centralnom delu kompleksa iza hladnjače a između magacina ambalaže i kotlarnice. Objekat je prizemni, površine 393,10 m<sup>2</sup>.

Konstrukcija objekta je skeletni armirano betonski sistem. Spoljni zidovi su zidani giter blokovima, obloženi fasadnom ciglom, a unutrašnji, šupljom opekom. Betonska krovna konstrukcija je ravna ploča sa hidro i termo izolacijom.



**Radionica sa garažom**



## 8. *Kotlarnica*

Kotlarnica obezbeđuje proizvodnju tehnološke pare za preradu voća i povrća i potrebe ostalih objekata u okviru kompleksa. Kotlarnica koristi mazut kao gorivo. Za skladištenje mazuta izgrađena je cisterna kapaciteta 250m<sup>3</sup>.

Kotlarnica je prizemni objekat površine 196,47 m<sup>2</sup>. Konstrukcija objekta je armiranobetonska sa zidanom ispunom. Krovni pokrivač je od durisola. Nad nižim delom krovna konstrukcija je tipa TM-3, dok je nad ukopanim delom armiranobetonska. U kotlarnici su zidovi obloženi keramičkim pločicama.

Rezervoar za mazut kao temelj ima prstenast armiranobetonski zid. Cisterna je zaštićena armiranobetonskim zidom. Kanal koji povezuje cisternu sa kotlarnicom je izveden od ne armiranog betona, dok su ploče koje pokrivaju taj kanal od armiranog betona sa spojnica zalivenim cementnim malterom i asfaltom.

Pored objekta kotlarnice, nalazi se i kotlarnica koja pripada Javnom preduzeću STAMBENO iz Rume. I ova kotlarnica koristi mazut kao gorivo. Obe kotlarnice, za mazut koriste isti rezervoar.



**Kotlarnica i rezervoar za mazut**

## 9. *Vodotoranj*

Vodotoranj je visine 20 metara. Čelični rezervoar je visine 5 metara i zapremine 250 m<sup>3</sup>, a čelični stub je prečnika 80 cm, ubetoniran i ankerisan za armiranobetonski temelj. Vodotoranj je utegnuta sa 6 čeličnih sajli od kojih svaka ima svoju temeljnu stopu za koju je pričvršćena.



**Vodotoranj**

### ***10. Magacin ulja***

Objekat magacina ulja je skeletne armiranobetonske konstrukcije, gabaritnih dimenzija 10,0x3,0m, sa ispunom od siporeks blokova. Krovna konstrukcija je drvena na jednu vodu pokrivena salonitom. Magacin je sa tri strane zatvoren a sa prednje delimično otvoren. Ukupna površina objekta je 30 m<sup>2</sup>. Magacin je bez instalacija.

### ***11. Portirnica sa kolskom vagon***

Portirnica je locirana na samom ulazu u kompleks, sa kolskom vagon nosivosti 60t. Objekat portirnice je prizemni površine 24m<sup>2</sup>.

Konstrukcija portirnice je izvedena armirano betonskim stubovima i serklažima sa ispunom od giter blokova. Fasada je obložena fasadnom ciglom. Krov je ravan sa izvedenom hidro i termo izolacijom.



**Portirnica i kolska vaga**

## **12. Infrastruktura**

Ceo kompleks ima izgrađenu kompletnu infrastrukturu koja se sastoji od:

- dovoda visokog napona do kompleksa (podzemni kabl 20KV)
- razvoda niskog napona po objektima
- dovod i razvod vodovodne i kanalizacione mreže po objektima kompleksa
- rasveta kompleksa
- kapija sa ogradom
- saobraćajnice
- platoi i platforme
- parking za automobile
- parkirališta - depoi
- bunari (4 komada na dubini od 120m)
- kanali parovoda
- telefonski dovod i razvod po objektima
- hortikultura kompleksa

Objekti koji čine kompleks su opremljeni električnom trofaznom strujom, vodovodnom i kanalizacionom instalacijom, centralnim grejanjem, telefonskom instalacijom, gromobranskom i protivpožarnom zaštitom i instalacijama za vazduh pod pritiskom, u skladu sa namenom svakog objekta.

\*\*\*

Postojeći industrijski kompleks preduzeća "AGRO-RUMEN" se može proširiti, dopuniti novim pogonima, eventualno promeniti program proizvodnje, pa i potpuno promeniti namenu. U zavisnosti od toga, pogoni treba da se modernizuju, infrastruktura upotpuni ili rekonstruiše, uredi putne i parterne površine, obezbede mere zaštite životne sredine i druge mere. GP predviđa da se detaljnim planom obavezno razradi celokupna zona, eventualno delovi zone kao prostorno-funkcionalne celine.

## **KONTAKT**

Ukoliko ste zainteresovani za ovu investicionu mogućnost ili imate bilo kakva dodatna pitanja, molimo Vas da nas kontaktirate:

**Radiša Rakić**  
FIMAKS d.o.o.  
Kursulina 19  
11000 Beograd, Srbija  
Tel: 011 2631 044  
011 2631 052  
E-mail: [rrakic@fimaks.rs](mailto:rrakic@fimaks.rs)