

ДАТА АНАЛИЗА: 25.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: г Челябинск, ул Лазурная, д 1А стр
22

ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

г. Челябинск, ул. Лазурная, д. 1А, стр. 22

Нежилое здание · Здание производственного назначения

Дата анализа: 25.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Нежилое здание производственного назначения
	Площадь	1 608,2 м²
	Адрес / район / микролокация	г. Челябинск, ул. Лазурная, д. 1А, стр. 22; Металлургический район; промышленно-хозяйственная площадка
	Этаж / вход / формат	Отдельно стоящее здание, вход с улицы, открытая планировка

	Текущее использование	По карточке актива — законсервирован; по открытым источникам по адресу строения 22 фиксировалась производственная активность, связанная с деревянной тарой/упаковкой
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Рыночный диапазон	24,1–32,2 млн ₽
	Ориентир	15 000–20 000 ₽/м² для продажи в текущем формате при имеющемся наборе подтвержденных характеристик
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Аренда целиком под производство / склад после базовой расконсервации: 220–290 ₽/м²/мес, 353 804–466 378 ₽/мес, потенциальная доходность 11–15% годовых при рабочем уровне входа
	Срок	2–5 мес: базовое доведение + поиск арендатора + запуск
	Альтернативный сценарий	Продажа как есть: 24,1–32,2 млн ₽, 15 000–20 000 ₽/м²; быстрый выход вероятнее ближе к 19,3–24,1 млн ₽
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Дополнительный сценарий	Деление на 2–3 блока и аренда по частям: 280–330 ₽/м²/мес, более высокий суммарный поток, но выше CAPEX и сложность управления
	Сильные стороны	Отдельно стоящее здание; открытая планировка; крупные ворота и визуально рабочий производственный формат; промышленное окружение Металлургического района
		Площадь подходит под одного пользователя и потенциально под деление на несколько блоков
		Низкий класс и простая конфигурация позволяют конкурировать ценой входа
		По рынку аренды в районе есть спрос на недорогие производственно-складские площади
	Слабые стороны	Законсервированное состояние и отсутствие подтвержденных инженерных параметров
		Исторически специализированный сельхоз-профиль объекта
		Юридические ограничения по участку и приаэродромной территории
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА		Нет подтвержденных данных по мощности, отоплению, пожарке, правам на землю в рабочем для инвестора объеме
	Целевой вход	22–25 млн ₽, или 13 679–15 546 ₽/м²; позволяет реализовать аренду целиком и продажу как есть, ожидаемая доходность 11–15% годовых по арендному кейсу и 30–40% ROI по перепродаже при удачной упаковке

Комфортный вход

18–21 млн ₽, или 11 193–13 057 ₽/м²; создает запас под CAPEX, торг и юридико-технические риски, делает рабочими почти все реалистичные сценарии, включая деление и сдачу по блокам

Критично подтвердить до сделки

Права и режим использования участка 74:36:0102001:469, актуальную площадь по ЕГРН, электрическую мощность, отопление/воду/канализацию, пожарные системы, фактическое состояние конструкций и кровли, правовую чистоту банкротной продажи

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	454047, г. Челябинск, ул. Лазурная, д. 1А, стр. 22
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗДАНИЯ	74:36:0102001:19
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР УЧАСТКА	74:36:0102001:469
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Нежилое здание / здание производственного назначения
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	1 608,2 м ² ; отдельно стоящее здание

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ	Открытая планировка; по фото — крупное единое пространство колонного типа; потенциальная делимость на несколько блоков вероятна, но не подтверждена проектной документацией
СОСТОЯНИЕ / ОТДЕЛКА	Статус актива — законсервирован; отделка — без отделки; визуально помещение использовалось под производственно-складские задачи
ИНЖЕНЕРИЯ	По фото видны электропроводка и освещение; подтвержденных данных по выделенной мощности, отоплению, воде, канализации, вентиляции и пожарным системам нет в объеме, достаточном для инвестиционного решения
ВОРОТА / РАЗГРУЗКА	По фото — крупные наружные ворота; формат удобен для производственно-складского использования
ПОЛЫ / НЕСУЩАЯ СХЕМА	По фото — бетонный пол, колонная схема; параметры нагрузок не подтверждены
ТЕРРИТОРИЯ / МАНЕВРИРОВАНИЕ	Перед зданием есть открытая площадка; организованный паркинг не заявлен

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ И ОКРУЖЕНИЕ

Площадка на ул. Лазурной относится к хозяйственно-промышленному кластеру Metallургического района; вокруг присутствуют производственные и складские функции

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Общественный транспорт в пешей доступности; ближайшая остановка — «Ветлечебница» около 125 м по открытым справочникам

ПОДЪЕЗДЫ ДЛЯ ГРУЗОВОГО
ТРАНСПОРТА

Формат локации промышленный; по фото есть подъезд к воротам, но ограничения проезда и характеристики подъездных путей документально не подтверждены

ЗОНИРОВАНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ

По судебным материалам для связанной площадки подтверждены ограничения приаэродромной территории и ПЗЗ, что влияет на сценарии использования и риск перепрофилирования

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Для анализа использован массив из **10 ОБЪЯВЛЕНИЙ ПРОДАЖИ** производственных и производственно-складских объектов. По глубине рынок распределяется так: **4 АНАЛОГА** – Металлургический район, **6 АНАЛОГОВ** – другие промышленные локации Челябинска.

География базы: приоритет отдан району и сопоставимым промышленным кластерам города. Микролокация Лазурной имеет слабую публичную экспозицию, поэтому для ценообразования использованы конкурирующие форматы производственных зданий и баз в аналогичном функциональном сегменте.

Сильные стороны базы: есть достаточный пул по городу, отражены как нижний сегмент старого промфонда, так и более качественные производственные комплексы; это позволяет оценить ценовой коридор, премию за инженерию и влияние масштаба. Ограничения базы: мало прямых аналогов бывших сельхоз-производственных корпусов, а по объекту отсутствуют подтвержденные ключевые техпараметры, поэтому выводы по верхней границе цены следует считать осторожными.

Надежность базы: **СРЕДНЯЯ**. База позволяет обосновать рыночный диапазон продажи и логику дисконта к более оснащенным объектам, но ограниченно позволяет оценить премию за конкретную инженерию именно данного здания.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/ КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/321840491/	Металлургический район, ул. Героев Танкограда, 33П	3 900 м²	69 999 000 ₽	17 949 ₽/м²	Имущественный комплекс, цех + АБК, высота до 11 м, мостовой кран, ТП 600 кВт	Крупнее, лучше по мощности и оснащению, комплексный формат	– по размеру, + по инженерии; служит нижним ориентиром для крупного лота
2	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/325986470/	Металлургический район, ул. Монтажников, 9	3 000 м²	90 000 000 ₽	30 000 ₽/м²	Производственно-складская база, центральные сети, 400 кВт, автономное отопление	Лучше по инженерии и территории, крупнее	+

3	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/314864787/	г. Челябинск, просп. Ленина, 2А	2 641,8 м ²	66 045 000 ₽	25 008 ₽/м ²	Производственно- складское здание, высота 7,01 м, центральные коммуникации	Лучшая подтвержденная инженерия и более универсальный формат	+
4	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/293268555/	Металлургический район, ул. Строительная, 23Г	9 700 м ²	499 000 000 ₽	51 444 ₽/ м ²	Производственная база, 575 кВт, газ, котельная, ж/д ветка, кран-балки, земля 2 га	Сильно качественнее и масштабнее, иная категория покупателя	Существенно +, верх рынка
5	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/323904166/	Металлургический район, ул. Мраморная, 26	6 000 м ²	386 756 000 ₽	64 460 ₽/м ²	Производственный комплекс, кран- балки, центральные коммуникации, отдельный заезд	Значительно качественнее по составу комплекса и инженерии	Существенно +, верх рынка
6	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/321956465/	г. Челябинск, ул. Кожзаводская, 96	5 010 м ²	250 000 000 ₽	49 901 ₽/ м ²	Капремонт, 488 кВт + резерв, центральные сети, огороженная территория	Качественнее и капитально обновлен	+

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Открытый рынок производственных объектов Челябинска для сопоставимого сегмента дает широкий диапазон **17 949–64 460 ₽/м²**, но верхняя часть диапазона относится к более оснащенным и универсальным комплексам.
- Для обычного старого производственно-складского фонда без выраженной премии за инженерию типовой коридор ближе к **18 000–30 000 ₽/м²**.
- С учетом законсервированного состояния, класса С, отсутствия подтвержденной инженерии и юридических ограничений по площадке для рассматриваемого объекта рабочий рыночный диапазон оценивается в **15 000–20 000 ₽/м²**, или **24,1–32,2 млн ₽**.
- Быстрая продажа вероятнее в диапазоне **12 000–15 000 ₽/м²**, или **19,3–24,1 млн ₽**, особенно при жестком банкротном формате и ограниченном числе конечных пользователей.
- Типовой покупатель — локальный производитель, складской оператор, предприниматель под сервисную базу или инвестор-переформатировщик, который покупает низкий вход и готов брать на себя доведение объекта.
- По ликвидности сегмент небыстрый: для старого промфонда типовой срок экспозиции составляет **6–12 мес**, а при проблемной инженерии, узкой конфигурации или слабой упаковке — дольше.
- Влияние размера лота на цену и ликвидность по базе: **мелкие/средние блоки до 2 000 м²** при хорошей универсальности могут держать **25 000–60 000 ₽/м²** и продаются быстрее; **средние лоты 2 000–4 000 м²** чаще в диапазоне **18 000–30 000 ₽/м²**; **крупные базы 5 000 м²+** держат **49 000–64 000 ₽/м²** только при сильной инженерии и земле. Для данного объекта это означает, что премию даст не сам метраж, а подтвержденная пригодность под универсальное использование и возможное деление.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Для анализа использован массив из **11 ОБЪЯВЛЕНИЙ АРЕНДЫ**. Из них **7** относятся к Металлургическому району или ближайшему промышленному окружению, **4** — к другим промышленным локациям Челябинска.

География и глубина рынка достаточны для оценки арендного коридора: в базе присутствуют мелкие, средние и крупные производственно-складские блоки, включая теплые и холодные форматы. Сильные стороны базы — наличие ставок по объектам 800–1 700 м², что близко к площади объекта; наличие условий по НДС, КУ, отоплению, воротам и мощности у части объявлений. Ограничения базы — неоднородность качества лотов и неполная раскрываемость фактических сделок.

Надежность базы: **СРЕДНЯЯ**. Она хорошо показывает рыночную ставку и премию за готовность/инженерию, но не позволяет точно установить ставку для объекта без подтверждения мощности, отопления и пожарных систем. По условиям рынка чаще встречаются: КУ отдельно, депозит 1 месяц, иногда НДС включен, у части объектов возможны арендные каникулы.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/-)
1	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/322470566/	Металлургический район, Хлебозаводская, 104	1 080 м²	350 000 ₽/мес	324 ₽/м²/ мес	КУ и эксплуатация включены	Меньше по площади, ангарный формат, высота 6 м, участок 40 соток	+ за участок и более понятную упаковку
2	Move chelyabinsk.move.ru/.../920_kvm...	Металлургический район	920 м²	230 000 ₽/мес	250 ₽/ м²/мес	Центральное отопление	Меньше, под автосервис, двое ворот под еврофуру	+ за отопление и ворота
3	Move chelyabinsk.move.ru/.../1000_kvm...	г. Челябинск, Мраморная, 18	1 000 м²	150 000 ₽/мес	150 ₽/м²/ мес	Условия не раскрыты	Холодный формат, большая парковка, охраняемая территория	—; нижняя граница рынка
4	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/323784690/	г. Челябинск, 6-й Фабрично-Заводской, 29	1 500 м²	600 000 ₽/мес	400 ₽/ м²/мес	Отопление включено	Кран-балка 5 т, 2,5 МВт, высота 10 м, сильнее по инженерии	Существенно +, верх для оснащенных объектов
5	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/313005557/	Металлургический район, Строительная, 23Г	792 м²	316 800 ₽/мес	400 ₽/ м²/мес	КУ и эксплуатация включены	Меньше, складской формат, более готовый продукт	+
6	ЦИАН chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/313366862/	Металлургический район, Монтажников, 1/2	282,4 м²	50 000 ₽/мес	177 ₽/м²/ мес	Условия не раскрыты	Малый блок, 3 этаж, иная ликвидность и функциональность	— по этажности; нижний ориентир

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- Рыночный диапазон аренды по базе составляет **150–400 Р/м²/мес** для близких по формату объектов; отдельные более новые и оснащенные предложения выходят выше.
- Для рассматриваемого здания как объекта класса С в законсервированном состоянии реалистичный коридор **220–290 Р/м²/мес** без глубокой модернизации; после базового доведения и инженерной упаковки – **280–350 Р/м²/мес**.
- Типовой арендатор – склад + легкое производство, деревообработка, сборка, сервисная база, мастерские, грузовой сервис при наличии достаточного подъезда и мощности.
- Типовые условия рынка: депозит 1 месяц, КУ чаще отдельно, НДС зависит от собственника, для слабых объектов возможны каникулы или льготная стартовая ставка.
- По ликвидности средний срок сдачи для промплощадей такого класса – **2–6 мес** после доведения. Быстрее сдаются теплые блоки 700–1 300 м² с воротами и подтвержденной мощностью.
- Влияние размера блока на ставку и ликвидность по базе: **мелкие блоки до 300 м²** дают **177–626 Р/м²/мес**, но это отдельный продукт; **средние блоки 800–1 500 м²** чаще находятся в диапазоне **250–400 Р/м²/мес** и являются наиболее ликвидными; **крупные блоки 3 000 м²+** в простом формате тяготеют к **150–250 Р/м²/мес**. Для объекта 1 608,2 м² это означает, что деление на 2–3 блока может поднять среднюю ставку и спрос, но потребует дополнительных вложений.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

В открытых источниках выявлено **1 ПОДТВЕРЖДЕННОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ** самого объекта – на Portal DA, в формате реализации целиком, в рамках банкротной процедуры. Статус по карточке – активный. Объект описан как здание свободного коммерческого назначения, при этом в тексте продавца сохранено исходное наименование «нежилое здание-свинарник для откорма на 800 голов».

По доступному контексту цена экспозиции, история изменения ask-цены и первая дата публикации не зафиксированы. Сам факт продажи через банкротные торги указывает на ограничение круга покупателей и повышенную чувствительность к юридической упаковке. Этот блок не использовался как основание для расчета рыночной стоимости.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент недорогих производственно-складских площадей в Челябинске активен, но покупатель и арендатор выбирают прежде всего универсальность, мощность и понятный запуск. Старый промфонд без подтвержденной инженерии продается и сдается в нижней части рынка. Для рассматриваемого объекта это означает, что ключ к монетизации – не маркетинговое переименование, а техническая и юридическая пригодность под реальный пользовательский сценарий.

СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Аренда целиком под производство / склад	Рынок аренды по району для средних промблоков 220–290 ₽/м ² /мес в ниже-среднем сегменте; объект имеет открытое пространство, ворота и промышленную локацию	Локальный производитель, складской оператор, деревообработка, сервисная база	Провести базовую расконсервацию, привести в рабочее состояние инженерный минимум, упаковать объект как единый производственно-складской блок	Самый прямой путь к денежному потоку; умеренный CAPEX; выше ликвидность, чем у продажи без подготовки
Продажа как есть конечному пользователю	Рынок продажи старого производственного фонда в диапазоне 15–20 тыс. ₽/м ² для слабее оснащенных объектов; объект может быть интересен покупателю за счет низкого входа	Пользователь под собственную базу, инвестор-переформатировщик, предприниматель под склад/цех	Подготовить юридический и технический пакет, очистить позиционирование, продавать как отдельное производственно-складское здание с дисконтом к более оснащенным аналогам	Более короткий и простой выход, но ниже потенциал монетизации относительно арендного сценария
Деление на 2–3 блока и аренда по частям	Средние блоки 300–800 м ² на рынке сдаются дороже за м ² и ликвиднее; открытая планировка и отдельно стоящее здание делают такой сценарий вероятным	Небольшие производства, мастерские, склад + сервис, мультиарендаторы	Организовать блокировку, отдельные входы/маршруты, учет, минимальный бытовой и инженерный контур по блокам	Потенциально повышает ставку и суммарный поток, но увеличивает CAPEX, сроки запуска и управленческую сложность

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Аренда целиком	Ставка 220–290 ₽/м ² /мес; месячный поток 353 804–466 378 ₽/мес; годовой поток 4 245 648–5 596 536 ₽/год	2–5 мес	3–6 млн ₽ на расконсервацию, базовую электрику, ворота, косметику, запуск; риск отклонения по инженерии и пожарке	22–31 млн ₽	10–15% годовых	Релевантен как стабилизированный доходный кейс	Диапазон входа рассчитан от целевой доходности 10–15% на фоне умеренного CAPEX
Продажа как есть	Цена реализации 24,1–32,2 млн ₽; 15 000–20 000 ₽/м ² ; быстрый выход 19,3–24,1 млн ₽	6–12 мес	1–3 млн ₽ на уборку, упаковку, минимальное приведение документации и экспозиции; риск дисконта из-за юрограничений и слабой инженерии	17–23 млн ₽	30–50% годовых	30–50%	Подходит как альтернативный выход при глубоком входном дисконте
Деление и аренда по блокам	Ставка 280–330 ₽/м ² /мес; месячный поток 450 296–530 706 ₽/мес; годовой поток 5 403 552–6 368 472 ₽/год	4–8 мес	6–12 млн ₽ на блокировку, разводку, узлы учета, отдельные ворота/входы, минимальный бытовой контур; риск недостижения делимости без допзатрат	18–27 млн ₽	12–18% годовых	Релевантен после стабилизации; зависит от глубины вложений	Сценарий сильнее по ставке, но сложнее по реализации и чувствителен к конфигурации

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияют подтвержденная электрическая мощность, наличие отопления и состав инженерных сетей: без них арендный спрос и ставка снижаются.
- Сценарий аренды чувствителен к сроку расконсервации: дополнительная задержка на 2–3 мес заметно ухудшает доходность первого года.
- Сценарий деления наиболее чувствителен к фактической делимости, возможности организовать отдельные входы/учет и к объему CAPEX.
- Сценарий продажи как есть наиболее чувствителен к юридической упаковке участка и к подтверждению отсутствия критичных стоп-факторов по банкротной процедуре и ограничениям ЗОУИТ.
- Итоговые уровни входа зависят от того, можно ли считать объект рабочим производственно-складским корпусом после умеренного CAPEX, а не объектом глубокой реконструкции.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа: 26–27 млн ₽** или **16 166–16 790 ₽/м²**. На этом уровне еще работает сценарий аренды целиком при благоприятном подтверждении инженерии и умеренном CAPEX. Ориентир по доходности — около **10–12% годовых**. Запас к рискам уже ограниченный.

- **Целевой уровень входа:** 22–25 млн P или 13 679–15 546 $\text{P}/\text{м}^2$. На этом уровне рабочими становятся аренда целиком и продажа как есть, а при удачной конфигурации — и деление на блоки. Ожидаемая вилка — 11–15% годовых по арендному кейсу и 30–40% ROI по перепродаже.
- **Комфортный уровень входа:** 18–21 млн P или 11 193–13 057 $\text{P}/\text{м}^2$. Этот уровень создает запас под CAPEX, торг, юридические ограничения и возможное удлинение сроков. Устойчиво реализуются почти все реалистичные сценарии, включая деление и аренду по блокам; ориентир по доходности — 13–18% годовых по арендным сценариям и 35–50% ROI по продажному.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ (ЮР/ ТЕХ/РЫНОК/ ПРОЦЕДУРА/ ДАННЫЕ)	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ (ЦЕНА/СРОК/ СТАВКА/ВАКАНСИЯ/CAPEX/ РЕАЛИЗУЕМОСТЬ)	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Ограничения по участку и ЗОУИТ / приаэродромной территории	Юр	Высокий	Реализуемость, цена, срок, сценарии перепрофилирования	Покупать только с понятным правовым режимом использования здания и участка под выбранный сценарий	Актуальная выписка ЕГРН по зданию и участку, ПЗЗ, документы по ВРИ, судебные акты и позиция управляющего/продавца
Нехватка критичной информации по инженерии: мощность, отопление, вода, канализация, вентиляция, пожарка	Данные	Высокий	Ставка, CAPEX, срок запуска, реализуемость арендных сценариев	До входа опираться только на консервативную ставку и закладывать запас на доведение	ТУ, договоры снабжения, акты техсостояния, схемы сетей, фактическая мощность, наличие и работоспособность пожарных систем
Расхождение по площади объекта в открытых источниках	Данные	Средний	Цена, юридическая чистота сделки, расчеты сценариев	Использовать в расчетах только подтвержденную площадь после сверки реестровых документов	Актуальная выписка ЕГРН и техдокументация с планом и экспликацией
Состояние конструкций, кровли и фактическая глубина расконсервации	Тех	Высокий	CAPEX, срок, ставка, вакансия	Закладывать резерв по бюджету и не считать объект готовым к быстрой эксплуатации без обследования	Техническое обследование здания, кровли, полов, ворот, наружных сетей
Риски банкротной процедуры и комплектности лота	Процедура	Высокий	Реализуемость сделки, срок, цена	Структурировать вход только после анализа условий торгов и состава передаваемых прав	Положение о торгах, состав лота, обременения, порядок расчетов, переход прав на участок
Узкий спрос под специфическую конфигурацию бывшего сельхозкорпуса	Рынок	Средний	Срок, ставка, цена, вакансия	Позиционировать объект как недорогой производственно-складской корпус, а не как специализированный актив	Фактическая высота, шаг колонн, делимость, удобство разгрузки, возможность размещения разных пользователей
Неясность по правовому режиму участка 74:36:0102001:469	Юр	Высокий	Цена, реализуемость, ликвидность, сценарии развития	Принимать инвестиционное решение только с полным пониманием титула и возможности пользования землей	Право на участок, границы, сервитуты, аренда/собственность, условия пользования и оплаты

Ограниченный подъезд и территория для маневрирования могут оказаться слабее рыночного стандарта

Тех

Средний

Ставка, вакансия, ликвидность

При упаковке делать акцент на доступ к воротам и организации площадки перед зданием

Фактические радиусы разворота, пропуск фур, качество покрытия, границы пользования прилегающей территории

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Рассматриваемый объект — это отдельно стоящее здание 1 608,2 м² в промышленной части Metallургического района Челябинска, которое сейчас логичнее воспринимать как **НЕДОРОГОЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОРПУС ПОД ДОВЕДЕНИЕ И АДАПТАЦИЮ**, а не как готовый качественный индустриальный продукт. По рынку продажи реалистичный диапазон стоимости составляет **24,1–32,2 МЛН Р**, а для ускоренного выхода — **19,3–24,1 МЛН Р**. По рынку аренды реалистичная ставка для формата «как есть после базового запуска» находится в диапазоне **220–290 Р/м²/мес**, что соответствует **353 804–466 378 Р/мес**. Определяющими для объекта являются не столько площадь и адрес, сколько подтвержденная инженерия, пригодность под заезд пользователя и юридический режим участка.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Отдельно стоящее здание в промышленном окружении с понятным производственно-складским профилем.
- Открытая планировка и визуально рабочий формат корпуса с воротами — это повышает шанс адаптации под универсального пользователя.
- Площадь 1 608,2 м² подходит как для одного арендатора, так и потенциально для деления на 2–3 блока.
- По аренде в сегменте недорогих производственных площадей в Челябинске сохраняется спрос, особенно на средние блоки.
- Низкий класс объекта позволяет входить с дисконтом к более оснащенным аналогам.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Высокая юридическая чувствительность из-за ограничений по площадке и продаже в рамках банкротства.
- Нет подтвержденного набора критичных инженерных параметров, без которых нельзя уверенно защищать верхнюю ставку и верхнюю цену.
- Законсервированное состояние создает риск дополнительного CAPEX и удлинения запуска.
- Исторически специализированный сельхоз-профиль объекта может ограничивать круг покупателей и арендаторов.
- Объект конкурирует не с лучшими индустриальными комплексами, а с нижним сегментом производственно-складского рынка, где ключевой аргумент — цена входа.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

БАЗОВАЯ СТРАТЕГИЯ — АРЕНДА ЦЕЛИКОМ ПОСЛЕ БАЗОВОЙ РАСКОНСЕРВАЦИИ. Она выбрана как основная, потому что сочетает наиболее реалистичный спрос, умеренный CAPEX и понятную рыночную логику: объект уже похож на производственно-складской корпус, а рынок района подтверждает спрос на недорогие рабочие площади. Количественно этот сценарий дает 220–290 Р/м²/мес и способен обеспечить 10–15% годовых при целевом уровне входа.

АЛЬТЕРНАТИВА — ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ. Этот сценарий проще по исполнению, но менее интересен по итоговой монетизации, если объект куплен без глубокого дисконта. Он подходит как запасной выход, если юридическая и техническая упаковка окажется слабой для арендного запуска или если рынок позволит быстро продать актив конечному пользователю.

СЦЕНАРИЙ ДЕЛЕНИЯ И АРЕНДЫ ПО БЛОКАМ потенциально сильнее по ставке, но он менее приоритетен, потому что зависит от фактической делимости, потребует более высокого CAPEX, отдельной инженерной организации и более активного управления объектом. Его стоит рассматривать как второй этап после подтверждения конфигурации

и технической пригодности здания.

Реализация основной стратегии зависит от трех условий: объект можно быстро расконсервировать без тяжелой реконструкции; юридический режим участка допускает фактическое использование под производственно-складской формат; инженерный минимум подтверждается документально и на месте.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ЮРИДИЧЕСКИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ПО УЧАСТКУ И ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Это один из ключевых рисков, потому что он влияет не только на цену, но и на саму реализуемость сценариев. Если режим использования окажется жестко ограниченным, арендный и продажный кейсы будут резко слабее. Главное действие — полноценная правовая проверка участка, здания, ВРИ, ПЗЗ и состава передаваемых прав по торгам.

02

НЕПОДТВЕРЖДЕННАЯ ИНЖЕНЕРИЯ.

Для производственного объекта это критично: без мощности, отопления, воды, канализации и пожарной нельзя уверенно защитить ставку, оценить CAPEX и срок запуска. Это напрямую влияет на доходность и срок окупаемости. Главное действие — получить и сверить техническую документацию и провести осмотр с инженером.

03

ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ ПОСЛЕ КОНСЕРВАЦИИ.

Даже при хорошем входе сценарии могут ухудшиться, если потребуется ремонт кровли, пола, ворот, электрики или конструкций. Риск влияет на CAPEX, срок и ликвидность. Главное действие — техническое обследование и смета первого запуска до участия в сделке.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим уровнем входа по объекту выглядит **22–25 МЛН Р**. Именно этот диапазон лучше всего балансирует риск и потенциал: он оставляет возможность заработать на аренде целиком, сохраняет альтернативу продажи как есть и не требует слишком оптимистичных допущений по верхней ставке или верхней цене продажи. Если вход выше 26–27 млн Р, экономика уже становится слишком зависимой от подтверждения сильной инженерии и быстрого запуска.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА — 18–21 МЛН Р. Он особенно важен здесь, потому что по объекту одновременно присутствуют технические, юридические и процедурные риски. На таком входе инвестор получает запас под расконсервацию, возможный торг, затяжку сроков и скрытые затраты. Именно этот диапазон дает устойчивость стратегии, а не только формальную доходность в модели.

До сделки критично подтвердить: право и режим использования участка 74:36:0102001:469; актуальную площадь здания по ЕГРН; электрическую мощность и фактическую работоспособность сетей; наличие отопления, воды, канализации и пожарных систем; состояние кровли, ворот, полов и конструкций; состав лота и порядок перехода прав в банкротной процедуре.

Первоочередные действия, вытекающие из выбранной стратегии:

- Провести юридическую проверку состава лота, прав на участок и ограничений использования.
- Сделать технический осмотр с фокусом на инженерии, кровле, воротах, полах и бюджете расконсервации.
- Подготовить укрупненную смету на базовый запуск и отдельно — на сценарий деления на блоки.
- После подтверждения техпараметров упаковать объект под конкретный рыночный формат: «производственно-складской корпус под одного пользователя» как базовый продукт.
- Если подтверждается делимость и приемлемый CAPEX, вторым этапом рассмотреть нарезку на 2–3 блока для повышения арендного потока.

ИТОГОВАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ: объект интересен только как **ДИСКОНТОВЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ВХОД** с консервативной ценой покупки и обязательной глубокой юридико-технической проверкой. При правильном входе основной арендный сценарий выглядит рабочим; без подтверждения прав на землю и инженерии актив остается спекулятивным и должен оцениваться с существенным запасом по цене.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

- [Производственная база 9700 м², Строительная 23Г – ЦИАН](#)
- [Производственный комплекс 6000 м², Мраморная 26 – ЦИАН](#)
- [Имущественный комплекс 3900 м², Героев Танкограда 33П – ЦИАН](#)
- [Производственно-складская база 3000 м², Монтажников 9 – ЦИАН](#)
- [Производственное здание 2641 м², проспект Ленина 2А – ЦИАН](#)
- [Производственно-складское здание 5010 м², Кожзаводская 96 – ЦИАН](#)
- [Имущественный комплекс 4000 м², Енисейская 6/1 – ЦИАН](#)
- [Здание под производство 1500 м², проспект Ленина 83 – ЦИАН](#)
- [Складской блок 5000 м², Сетевая 5 – ЦИАН](#)
- [Производственно-складской комплекс 5100 м², Свердловский тракт 28А/6 – ЦИАН](#)

АРЕНДА

- [Производственное помещение 282,4 м², Монтажников 1/2 – ЦИАН](#)
- [Склад 3000 м², Героев Танкограда 17П – ЦИАН](#)
- [Ангар-склад 1080 м², Хлебозаводская 104 – ЦИАН](#)
- [Складской комплекс 8000 м², Хлебозаводская 7А – ЦИАН](#)
- [Площадка-склад 4000 м², Автоматики 1 – ЦИАН](#)
- [Склад 303,3 м², Черкасская 5с1 – ЦИАН](#)
- [Производственно-складское помещение 920 м², Metallургический район – Move.ru](#)
- [Производственно-складское помещение 1000 м², Мраморная 18 – Move.ru](#)
- [Производство 305 м², Троицкий тракт 74 – ЦИАН](#)
- [Производственно-офисная площадка 1500 м², 6-й Фабрично-Заводской 29 – ЦИАН](#)
- [Склад 792 м², Строительная 23Г – ЦИАН](#)

[Ссылка на карту](#)