

ДАТА АНАЛИЗА: 22.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Владимирская обл, Петушинский
р-н, г Покров, ул Франца Штольверка, д 8

СКЛАДСКОЕ ЗДАНИЕ

Владимирская обл., Петушинский р-н, г. Покров, ул. Франца Штольверка, д. 8

Нежилое здание · Здание складского назначения

Дата анализа: 22.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Нежилое 1-этажное здание складского назначения, класс С, 2008 г. постройки
	Площадь	2 818,8 м ²
	Адрес / район / микролокация	г. Покров, ул. Франца Штольверка, 8; промышленно-складская зона города
	Этаж / вход / формат	1 этаж; формат крупного складско-производственного корпуса на промышленной площадке

	Текущее использование	Законсервирован, бизнес недействующий
	Высота	Заявлена высота потолков 18 м
	Инженерия	Электроснабжение 3 300 кВт, газоснабжение, наружное освещение; по отоплению есть расхождение между карточкой объекта и описанием инфраструктуры территории
	Разгрузка / пол / подъезд	По фото виден въезд на нулевой отметке; количество ворот, формат разгрузки и нагрузка на пол верифицированно не подтверждены
	Территория / логистика	Расположение внутри действующей промышленной площадки, подъезд со стороны сформированной индустриальной улицы Франца Штольверка
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Рыночный диапазон	105–125 млн ₽
	Ориентир за 1 м²	37 000–44 000 ₽/м²
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Аренда под склад / light industrial после расконсервации и упаковки предложения: 130–180 ₽/м²/мес., поток 0,37–0,51 млн ₽/мес., потенциал доходности зависит от цены входа
	Срок	2–4 мес. на доведение + 4–8 мес. на поиск арендатора и стабилизацию
	Альтернативный сценарий	Продажа как есть конечному пользователю: 105–125 млн ₽, 37 000–44 000 ₽/м², типовой срок экспозиции 9–15 мес.
	Дополнительный сценарий	Нарезка на блоки и мультиаренда: средневзвешенно 180–230 ₽/м²/мес. при лучшей ликвидности, но с более высоким CAPEX
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	• Сильная промышленно-складская микролокация на ул. Франца Штольверка • Большая заявленная высота и высокая подключенная мощность • Формат 1 этажа удобен для склада и light industrial • Близость М-7 и промышленного окружения с реальными пользователями

Слабые стороны

- Законсервированное состояние и отсутствие отделки
- Не подтверждены ключевые складские параметры: ворота, доки, нагрузка на пол, пожарка
- Локальный рынок тонкий, спрос на крупный моноблок ограничен
- Доходная модель не поддерживает покупку по рыночной цене конечного пользователя

РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ
ИНВЕСТОРА

Целевой вход

60–70 млн ₽, или 21 000–24 800 ₽/м²; позволяют работать сценарии продажи как есть и аренды с перепакровкой; ориентир по доходности 18–35% годовых в зависимости от реализации

Комфортный вход

45–55 млн ₽, или 16 000–19 500 ₽/м²; создаёт запас под CAPEX, сроки и вакансию, делает устойчивыми аренду целиком, аренду по блокам и альтернативный продажный выход; ориентир 25–45% годовых

Что критично
подтвердить до сделки

Права и параметры земли, фактическое отопление, пожарную защиту, количество и формат ворот, подъезд фур, нагрузку на пол, наличие ограничений/обременений и юридическую чистоту после истории банкротных процедур по адресу

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	601122, Владимирская обл., Петушинский р-н, г. Покров, ул. Франца Штольверка, д. 8
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	33:13:030226:130
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Нежилое здание · здание складского назначения; в публичных архивных материалах по торгам также фигурирует как производственное здание
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	2 818,8 м ² ; в описании продажи также упоминается земельный участок под зданием площадью 972 м ²

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ	Одноэтажный крупный корпус; формат потенциально пригоден как для единого пользователя, так и для деления на блоки, если это подтверждается фактической конфигурацией и воротами
ВЫСОТА	Заявлена высота потолков 18 м
СОСТОЯНИЕ	Законсервирован, без отделки; по фото виден высокий объемный корпус в рабоче-промышленном, но не подготовленном к немедленной эксплуатации состоянии
ИНЖЕНЕРИЯ	Электроснабжение 3 300 кВт; газоснабжение — да; наружное освещение — да
ОТОПЛЕНИЕ	В карточке объекта указано отсутствие теплоснабжения; одновременно в описании площадки заявлены котельная, водяное отопление и теплотрасса на территории
РАЗГРУЗКА / ВОРОТА	По фото просматривается въезд на нулевой отметке; количество ворот, тип разгрузки, наличие доков и уровень складской приспособленности документально не подтверждены
ПОЛ / НАГРУЗКА	По фото виден твердый промышленный пол; данные по антипыли и допустимой нагрузке не раскрыты

ПОЖАРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	По самому объекту не подтверждена; по объявлениям аренды на этой же промышленной площадке указывается гидрантная система пожаротушения
ДОСТУП / ТЕРРИТОРИЯ / ПАРКОВКА	Наземный паркинг; здание находится на территории действующего предприятия; площадка и проезды внутри промзоны присутствуют
ПОДЪЕЗД ФУР / МАНЁВРЫ	Индустриальная улица и формат площадки позволяют предполагать грузовой доступ; фактические ограничения движения и радиусы манёвра по объекту отдельно не раскрыты

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ	Промышленно-складская улица Франца Штольверка, сформированное индустриальное окружение
ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ СПРОСА	По адресу и на соседних участках подтверждены производственные пользователи и промышленные объекты: Терсис-Упак, Промэнерго, Мон'дэлис Русь, Покровский завод ЖБИ, ЭЛЛАРА, контейнерный терминал, производственно-складские комплексы
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Через город проходит федеральная автодорога М-7; город расположен примерно в 105 км от МКАД и в 82 км от Владимира; железнодорожная станция «Покров» находится в 4 км от города
СКЛАДСКОЙ КЛАСТЕР / ПОСЛЕДНЯЯ МИЛЯ	Локация подходит для регионального производства, складирования и промышленной дистрибуции; это не московский логистический коридор первой очереди, но рабочая площадка для регионального и межрегионального пользователя

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

В рабочем массиве проанализировано **9 ОБЪЯВЛЕНИЙ ПРОДАЖИ**. По географии база собрана в логике **МИКРОЛОКАЦИЯ ФРАНЦА ШТОЛЬВЕРКА → Г. ПОКРОВ → ПЕТУШИНСКИЙ РАЙОН → ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ**. По широкому рыночному фону в открытой витрине фиксировались: по Покрову около 8 коммерческих продаж, по Петушинскому району – узкий пул складско-производственных объектов, по области – существенно более широкий рынок складов и производств.

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ БАЗЫ: есть прямые городские ориентиры по Покрову, есть районные объекты сопоставимого industrial-формата, виден эффект масштаба по площади и локации.

ОГРАНИЧЕНИЯ БАЗЫ: локальный рынок тонкий; часть предложений относится к смешанному формату «склад/производство»; прямых клонов объекта по площади, состоянию и классу немного. Надежность базы достаточна для определения **РЫНОЧНОГО ЦЕНОВОГО КОРИДОРА** и общей логики ликвидности, но менее точна для тонкой калибровки стоимости на уровне нескольких тысяч ₽/м^2 .

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН 328567952	Покров, ул. Ленина, 45	470 м^2	25 000 000 ₽	53 192 ₽/м^2	Отапливаемое здание, 1 этаж, 100 кВт, первая линия М-7	Сильно меньше по площади, лучше транспортная упаковка, более универсальный формат	Выше объекта (+)
2	ЦИАН 315655050	Покров	1 100 м^2	55 000 000 ₽	50 000 ₽/м^2	Высота 7,5 м, 4 въездные группы, бетонный пол, отопление, 150 кВт, первая линия шоссе	Меньше, лучше подготовлен к эксплуатации, понятная складская приспособленность	Выше объекта (+)
3	ЦИАН 317440029	Покров, ул. Ленина, 189	1 500 м^2	80 000 000 ₽	53 333 ₽/м^2	Новый производственно- складской корпус в технопарке, высота 9 м	Новее и качественнее, меньше по площади, лучше девелоперская упаковка	Выше объекта (+)
4	ЦИАН 329011490	Петушки, ул. Красноармейская, 140	1 300 м^2	60 000 000 ₽	46 154 ₽/м^2	7 ворот, кран-балка, отопление, ж/д тупик, участок 1,34 га	Сильнее по инженерии и транспортной инфраструктуре, но вне Покрова	Смешанное; качественно выше, локационно нейтрально (+)

5	ЦИАН 298654496	Костерево, ул. Заречная	3 100 м ²	70 000 000 Р	22 581 Р/ м ²	База в составе комплекса, ж/д примыкание, 300 кВт, большая территория	Ближе по масштабу, но это имущественный комплекс в иной локации и формате	Ниже объекта (–)
6	ЦИАН 295975030	Петушинский район, Старое Перепечино	1 600 м ²	16 950 000 Р	10 594 Р/ м ²	Реконструкция 2020, 150 кВт, газ по границе, сельская локация	Слабее микролокация и иной спрос, не городской industrial- коридор	Существенно ниже объекта (–)

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Наблюдаемый диапазон предложения** по локальному и районному рынку широкий: от около 10 500 до 53 000 Р/м², но крайние значения относятся к слабым сельским и, наоборот, к более качественным/малым объектам. Для городских и районных industrial-объектов рабочего класса коридор ближе к **22 000–53 000 Р/м²**.
- **Типовой уровень для Покрова** по средним складско-производственным корпусам в рабочем состоянии находится около **46 000–53 000 Р/м²**, но для рассматриваемого объекта требуется дисконт за состояние, неопределенность по отоплению/пожарке/разгрузке и более крупный бюджет входа.
- **Рыночная стоимость рассматриваемого объекта для конечного покупателя** оценивается в диапазоне **105–125 млн Р**, или **37 000–44 000 Р/м²**. Это ниже типовых городских малых и средних лотов, но выше слабых районных имущественных комплексов.
- **Быстрая реализация** вероятна в диапазоне **90–102 млн Р**, или **32 000–36 000 Р/м²**, при условии активного маркетинга и ориентации на конечного пользователя либо value-add инвестора.
- **Типовой покупатель** – owner-user: производственная компания, складской оператор локального масштаба, дистрибьютор, компания под собственное хранение и производство. Пассивный инвестор в текущем виде объекта – менее вероятный покупатель.
- **Ликвидность** – средняя/ниже средней. Для лотов 1 100–1 500 м² в Покрове видна экспозиция порядка полугода; для объекта 2 818,8 м² срок продажи единым лотом реалистично оценивать как **9–15 месяцев**, а при слабой упаковке – дольше.
- **Влияние размера лота:**
мелкие блоки до 700 м² – ориентир **40 000–53 000+ Р/м²**, ликвидность выше;
средние блоки 1 000–1 700 м² – **46 000–53 000 Р/м²**, ликвидность средняя;
крупные лоты 2 500–3 500 м² и более – **22 000–44 000 Р/м²** в зависимости от качества и формата, ликвидность заметно ниже. Для рассматриваемого объекта это означает: продажа целиком возможна, но нарезка или улучшенная упаковка повышают шансы сделки и могут поддержать цену за м².

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

В рабочем массиве проанализировано **9 АРЕНДНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ**, из них для ценообразования по объекту реально полезны предложения по Покрову и Петушинскому району industrial-формата. По широкому фону в Покрове видны около 10 коммерческих арендных объявлений, в Петушинском округе – около 4 складских, по Владимирской области – свыше 100 складских предложений.

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ БАЗЫ: есть прямой ориентир в той же микролокации Франца Штольверка, есть районные warm/industrial аналоги разного масштаба, прослеживается зависимость ставки от качества, отопления и размера блока.

ОГРАНИЧЕНИЯ БАЗЫ: выборка небольшая; часть предложений относится к multi-format комплексам; условия рынка неоднородны по НДС, коммунальным платежам и наполнению ставки. База достаточна для определения **РЫНОЧНОГО КОРИДОРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ**, но точная ставка сильно зависит от реального технического состояния объекта.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/ КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/-)
1	ЦИАН 326467340	Покров, ул. Франца Штольверка, 10	2 000 м ²	1 000 000 Р/мес.	500 Р/м ² /мес.	УСН, КУ и эксплуатация включены, депозит 1 мес.	Теплый склад, высота 11,5 м, антипыль, ворота под фуру, мостовой кран	Сильно выше объекта (+)
2	ЦИАН 326296039	Костерево, ул. Писцова, 15/1	1 084 м ²	490 000 Р/мес.	452 Р/м ² /мес.	Условия не раскрыты	Теплый склад, антипыль, 2 въезда, 300 кВт, меньший блок	Выше объекта (+)
3	ЦИАН 316260171	Костерево, ул. Школьная, 2	344 м ²	130 720 Р/мес.	380 Р/м ² /мес.	Условия не раскрыты	Малый блок, газовое отопление, топplingовые полы, маневровая площадка	Выше объекта (+)
4	ЦИАН 217768402	д. Липна, д. 3	5 150 м ²	800 000 Р/мес.	155 Р/м ² /мес.	НДС включен, возможны каникулы, предоплата 1 мес.	Более крупный, 3 этажа, класс В, газовое отопление, пандус, охрана	Качественно выше, но формат менее прямой; умеренно выше (+)

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- **Видимый диапазон ставок** по релевантному industrial-рынку района составляет примерно **155–500 Р/м²/мес.**, но верх диапазона относится к подготовленным теплым складам с понятной складской инфраструктурой.
- **Типовая ставка для улучшенных теплых складов** в локации и районе — **380–500 Р/м²/мес.** Для тяжелого производственно-складского формата и крупных блоков — **155–220 Р/м²/мес.**
- **Для рассматриваемого объекта в текущем виде** рабочий рыночный коридор аренды целиком оценивается на уровне **130–180 Р/м²/мес.** В абсолюте это **0,37–0,51 млн Р/мес.**, или **4,4–6,1 млн Р/год** валового потока.
- **Типовой арендатор** — локальное или региональное производство, склад при производстве, дистрибьютор, хранение сырья, тары, стройматериалов, несложная промышленная логистика. Для классического ЗПЛ и e-commerce объект в текущем виде выглядит слабее без подтвержденной современной складской инфраструктуры.
- **Типовые условия рынка** сильно различаются: встречаются ставки с НДС, без НДС, с включенными КУ, с отдельной эксплуатацией и с арендными каникулами. Для этого сегмента важна не только номинальная ставка, но и состав платежей.
- **Ликвидность** крупного блока средне-низкая. Реалистичный срок сдачи объекта целиком — **4–8 месяцев** после доведения и маркетинга; по блокам ликвидность выше.
- **Влияние размера блока:**
 малые блоки до 500 м² — **380–500 Р/м²/мес.**, ликвидность выше;
 средние блоки 1 000–2 000 м² — **450–500 Р/м²/мес.** для качественного теплого продукта и ниже для слабой упаковки;
 крупные блоки 2 500–5 000+ м² — **155–220 Р/м²/мес.** для industrial-формата без премиальной складской инфраструктуры. Для объекта это означает, что деление на блоки способно повысить средневзвешенную ставку и сократить вакансию.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

По адресу **УЛ. ФРАНЦА ШТОЛЬВЕРКА, 8** в открытой экспозиции обнаружены предложения, связанные с этой промышленной площадкой, но не идентичные по площади самому объекту:

- **Продажа:** активное предложение крупного комплекса по адресу площадью около **62 368 м²** по цене **1,99 млрд Р**; ранее по этому же адресу фиксировалось архивное предложение на меньшую площадь комплекса.

- **Аренда:** активное объявление по адресу на блок около **3 500 м²** по ставке **350 000 Р/мес.**, а также экспонирование площадки в формате сдачи блоками от **2 500 до 30 000 м²**.
- **Статус и сигналы рынка:** адрес продается и сдается в разных конфигурациях, что указывает на переупаковку продукта под спрос и на небыструю ликвидность крупных моноблоков.

Вывод: текущая и историческая экспозиция по адресу — это сигнал о том, что рынок лучше воспринимает не «абстрактный большой корпус», а понятный сценарий использования, формат блока и ясные условия сделки.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент в локации остается адресным и неглубоким: качественных предложений немного, но и круг арендаторов/покупателей на крупные industrial-объекты ограничен. Основной спрос формируют производственные и дистрибуционные пользователи, а не пассивные инвесторы. Для рассматриваемого объекта это означает, что ключ к монетизации — не только цена, но и техническая упаковка продукта, подтвержденные параметры склада и делимость.

СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
АРЕНДА ЦЕЛИКОМ ПОД СКЛАД / LIGHT INDUSTRIAL	Промышленная микролокация, высокий заявленный объем, 1 этаж, большой запас мощности; рынок подтверждает спрос на крупные industrial-блоки, но по умеренной ставке	Локальный производитель, склад при производстве, дистрибьютор, хранение сырья и материалов	Расконсервация, уборка, базовое восстановление света и инженерии, упаковка предложения, настройка доступа и эксплуатации	Быстрый старт без глубокой реконструкции; ставка ниже качественных теплых складов, но сценарий реалистичен
АРЕНДА ПО БЛОКАМ / МУЛЬТИАРЕНДА	Рынок микролокации показывает лучшую ликвидность меньших блоков; для малых и средних блоков ставка за м ² выше, чем для крупного моноблока	Несколько локальных арендаторов: производство, мастерские, дистрибуция, сырьевые и сервисные компании	Организация деления, отдельного доступа, возможных ворот и узлов учета, базовой пожарной и эксплуатационной схемы, усиленная брокерская упаковка	Рост средневзвешенной ставки, снижение зависимости от одного арендатора, но выше CAPEX и сложнее управление
ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ КОНЕЧНОМУ ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ	Локация и формат корпуса подходят owner-user; рынок продажи Покрова подтверждает спрос на складско-производственные объекты, но с зависимостью цены от качества и размера лота	Производственная компания, логистический или складской пользователь, региональный инвестор-практик	Подготовить объект к показам, структурировать документы по объекту и земле, упаковать преимущества локации и мощностей	Выход в конечную цену выше инвестиционного входа, но с более длинной экспозицией

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Аренда целиком как есть	Ставка 130–180 ₽/м²/мес.; поток 0,37–0,51 млн ₽/мес.; 4,4–6,1 млн ₽/год	2–4 мес. доведение + 4–8 мес. поиск арендатора и стабилизация	3–8 млн ₽ на расконсервацию, уборку, базовую эксплуатацию; риск длительной вакансии при одном крупном арендаторе	22–45 млн ₽	10–20%	Нерелевантен как краткосрочная метрика; сценарий доходный	Работает только при глубоком дисконте ко входу
Аренда по блокам после перепакетки	Средневзвешенная ставка 180–230 ₽/м²/мес.; поток 0,51–0,65 млн ₽/мес.; 6,1–7,8 млн ₽/год при стабилизации	4–8 мес. доведение + 4–8 мес. заполнение	8–18 млн ₽ на деление, доступ, эксплуатационную и пожарную организацию; риск CAPEX и более сложного управления	30–55 млн ₽	10–20%	Нерелевантен как краткосрочная метрика; сценарий доходный	Лучше по ликвидности и ставке, но требует подтвержденной делимости
Продажа как есть	Цена реализации 105–125 млн ₽; 37 000–44 000 ₽/м²	9–15 мес. экспозиция и сделка	2–5 млн ₽ на упаковку, консервационные работы, юридическую подготовку; риск торга и длинной экспозиции	68–90 млн ₽	30–50%	25–40%	Сценарий ориентирован на owner-user, а не на пассивного инвестора

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Экономика аренды сильнее всего чувствительна к подтверждению **отопления, ворот/разгрузки, пожарной инфраструктуры и состояния пола**: именно эти параметры определяют, будет ли объект оцениваться как слабый industrial-блок или как полноценный склад.
- Для продажи критичен **размер торга**: даже изменение фактической цены реализации на 10–15% заметно меняет допустимый вход.
- Сценарий мультиаренды наиболее чувствителен к **CAPEX на деление и организацию доступа**, а также к сроку заполнения.
- Все сценарии чувствительны к **правам на землю и режиму использования территории**: ограничение подъезда, недостаточная площадь земли или сложный режим доступа снижают и ставку, и цену.
- На итоговые уровни входа критично влияет не номинальная ставка, а **эффективный поток после вакансии и периода стабилизации**.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- Максимальный уровень входа: 80–90 млн ₽ (28 000–31 900 ₽/м²)**. На этом уровне работает в основном сценарий продажи как есть конечному пользователю. Доходность ориентировочно **30–50% годовых** только при успешной продаже в рыночный диапазон и без существенного роста CAPEX. Арендные сценарии на таком входе не дают приемлемой доходности.

- **Целевой уровень входа: 60–70 млн Р (21 000–24 800 Р/м²).** Это базовый рабочий уровень: сохраняется сценарий продажи как есть, появляется возможность value-add стратегии с доведением и дальнейшей арендой/экспонированием. Ориентир по доходности **18–35% годовых** в зависимости от выбранного сценария и фактического технического состояния.
- **Комфортный уровень входа: 45–55 млн Р (16 000–19 500 Р/м²).** На этом уровне устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, включая аренду целиком и мультиаренду с запасом под CAPEX, сроки и вакансию. Ориентир по доходности **25–45% годовых**, а запас к рискам заметно выше.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
История банкротных процедур и судебный фон по адресу	юр	Высокий	Реализуемость сделки, срок, цена	Провести полную юридическую очистку сделки и цепочки прав	Выписка ЕГРН, переход прав, продавец, основания права, действующие ограничения и связь с процедурами банкротства
Нехватка критичной информации по складу: ворота/доки, пожарка, нагрузка на пол, фактическое отопление	данные	Высокий	Ставка, вакансия, CAPEX, допустимый вход, реализуемость арендных сценариев	Сделать технический аудит и зафиксировать паспорт объекта для рынка	Количество и формат ворот, тип разгрузки, фактический источник тепла, система пожаротушения, АПС/СОУЭ, конструкция пола и допустимая нагрузка
Права на землю и достаточность земельного контура для эксплуатации здания	юр	Высокий	Цена, срок, реализуемость, ставка	Подтвердить состав земельного участка, режим пользования и доступ к территории	Кадастровый номер участка, площадь, ВРИ, право, сервитуты, схема подъездов и общего пользования; отдельно проверить упомянутые 972 м² под зданием
Скрытый CAPEX из-за законсервированного состояния	тех	Средний	CAPEX, срок запуска, доходность	Заложить резерв бюджета и поэтапное восстановление	Состояние кровли, фасада, инженерии, освещения, пола, ворот, электрики, узлов ввода и дренажа
Тонкий локальный рынок и длинная экспозиция крупного моноблока	рынок	Средний	Срок, цена, вакансия	Держать альтернативную упаковку: продажа как есть, аренда целиком, аренда по блокам	Глубина спроса по целевым пользователям, обратная связь брокеров, тест по форматам экспозиции и бюджетам арендаторов
Зависимость доходной модели от одного арендатора при сдаче целиком	рынок	Средний	Вакансия, ставка, срок	Сохранять возможность деления и параллельного маркетинга по блокам	Физическая делимость, отдельные входы/ворота, возможность раздельного учета и разграничения потоков
Ограничения доступа для грузового транспорта внутри промышленной площадки	процедура	Средний	Ставка, ликвидность, реализуемость	Формализовать режим доступа и маршрут движения транспорта	Пропускной режим, часы доступа, ограничения для фур, радиусы разворота, зоны маневрирования и стоянки

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Это **VALUE-ADD INDUSTRIAL-ОБЪЕКТ** в сформированной промышленно-складской локации Покрова. Для конечного пользователя его рыночная стоимость сегодня оценивается на уровне **105–125 МЛН Р**, или **37 000–44 000 Р/М²**. Реалистичный арендный ориентир в текущем виде — **130–180 Р/М²/МЕС.**, что дает **0,37–0,51 МЛН Р/МЕС.** валового потока. Ключевыми для объекта являются не только площадь и локация, но и подтверждение складской пригодности: отопление, ворота, пожарка, пол, грузовой доступ и права на землю.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Сформированная промышленная микролокация с реальными пользователями и соседними складско-производственными площадками.
- Формат одноэтажного крупного корпуса, пригодный для склада, light industrial и производственно-складского использования.
- Высокая заявленная электрическая мощность и большая заявленная высота, что расширяет круг пользователей.
- Транспортная связка через М-7 и промышленное окружение делает объект понятным для owner-user сегмента.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Законсервированное состояние и отсутствие отделки снижают ставку и требуют CAPEX перед запуском.
- Не подтверждены ключевые технические параметры, без которых арендный потенциал может быть переоценен.
- Локальный рынок неглубокий, а спрос на крупный единый блок ограничен.
- Доходный сценарий не поддерживает покупку по полной рыночной цене конечного пользователя; объект интересен именно как дисконтный value-add вход.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

ОСНОВНАЯ СТРАТЕГИЯ — аренда под склад / light industrial после расконсервации и базовой перепакровки продукта, с сохранением опции последующей продажи. Этот выбор обоснован тем, что:

- локация и тип окружения поддерживают именно промышленно-складское использование;
- объекту не требуется концептуальный редевелопмент, а достаточно рабочей технической упаковки;
- арендный сценарий позволяет монетизировать сильные стороны площадки — 1 этаж, мощность, промышленную среду — без ожидания одного редкого покупателя;
- при правильном входе сценарий создает вариативность выхода: эксплуатация, мультиаренда или дальнейшая продажа.

АЛЬТЕРНАТИВА — продажа как есть конечному пользователю. Она менее приоритетна как базовая стратегия, потому что рынок таких сделок в Покрове узкий, экспозиция может быть длинной, а цена сильно зависит от качества упаковки и подтвержденных характеристик объекта.

СЦЕНАРИЙ МУЛЬТИАРЕНДЫ экономически интересен, но уступает по приоритету базовой аренде целиком из-за большей сложности: нужен дополнительный CAPEX, техническая организация деления, отдельный доступ и понятная эксплуатационная схема. Он становится сильнее, если подтверждается удобная делимость и достаточное число ворот/точек доступа.

Реализация основной стратегии зависит от трех триггеров: **ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЫ СДЕЛКИ, ПОДТВЕРЖДЕНИЯ КЛЮЧЕВЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ПАРАМЕТРОВ СКЛАДА И ВОЗМОЖНОСТИ ФАКТИЧЕСКИ ЗАПУСТИТЬ ОБЪЕКТ БЕЗ НЕПРОПОРЦИОНАЛЬНОГО CAPEX.**

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА И ИСТОРИЯ ОБЪЕКТА/ АДРЕСА.

Это ключевой риск из-за публичной истории банкротных процедур по адресу. Он напрямую влияет на реализуемость сделки, сроки и дисконт. Критичное действие — полная проверка ЕГРН, переходов прав, ограничений и связи текущего титула с прежними процедурами.

02

НЕПОДТВЕРЖДЕННЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ СКЛАДА.

Именно они определяют, будет ли объект сдаваться как полноценный склад или как слабый industrial-корпус с низкой ставкой. Риск влияет на ставку, вакансию, CAPEX и допустимый вход. Критичное действие — технический аудит с фиксацией ворот, отопления, пожарки, пола и доступа фур.

03

РИСК ДЛИННОЙ ЭКСПОЗИЦИИ КРУПНОГО БЛОКА.

Локальный рынок тонкий, а крупный моноблок имеет более узкий круг пользователей. Это влияет на срок, вакансию и торг. Критичное действие — сразу готовить альтернативную упаковку: единый лот, блоки, продажный и арендный сценарий.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

ПРАКТИЧЕСКАЯ ЛОГИКА ВХОДА:

- **80–90 млн Р** — это верхний предел, оправданный почти исключительно продажным сценарием. Такой вход подходит только при уверенности в быстрой перепродаже конечному пользователю.
- **60–70 млн Р** — базовый рабочий уровень. Он позволяет держать продажный выход и одновременно запускать арендную стратегию с умеренным CAPEX.
- **45–55 млн Р** — предпочтительный уровень для инвестора: создает запас под техподготовку, вакансию, торг и юридические/эксплуатационные неопределенности.

ДО СДЕЛКИ КРИТИЧНО ПОДТВЕРДИТЬ: права на землю и режим эксплуатации площадки, отсутствие ограничений и обременений, фактическое отопление, пожарную инфраструктуру, формат ворот и разгрузки, состояние кровли и пола, возможность деления на блоки, режим доступа грузового транспорта.

ПЕРВЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПО ВЫБРАННОЙ СТРАТЕГИИ:

- провести юридический due diligence по зданию и земельной части;
- сделать короткий технический аудит с фотофиксацией и дефектной ведомостью;
- подготовить коммерческую упаковку в двух версиях: аренда целиком и аренда по блокам;
- оценить минимальный CAPEX запуска и параллельно протестировать интерес целевых арендаторов/покупателей через брокерский рынок;
- при подтверждении рабочей делимости — запускать мультиформатное экспонирование, при слабой делимости — держать базовым сценарий аренды целиком.

ИТОГОВАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ: объект интересен **НЕ КАК ПОКУПКА ПО РЫНОЧНОЙ ЦЕНЕ КОНЕЧНОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ**, а как дисконтный промышленно-складской актив с потенциалом переупаковки. Для инвестора оптимален вход ближе к **45–70 МЛН Р** в зависимости от подтвержденных технических и юридических параметров.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

- [Здание-ангар 470 м², ул. Ленина, 45 — Cian](#)
- [Производственно-складское здание 1 500 м², ул. Ленина, 189 — Cian](#)
- [Склад под производство 1 100 м², Покров — Cian](#)
- [Производственно-складское здание 1 750 м², ул. Ленина, 45 — Cian](#)
- [Нежилое помещение под склад 69,4 м², ул. Герасимова, 19 — Cian](#)
- [Производственная база 1 300 м², Петушки, ул. Красноармейская, 140 — Cian](#)
- [Производственно-складское здание 1 600 м², Старое Перепечино — Cian](#)
- [Производственная база 3 100 м², Костерево, ул. Заречная — Cian](#)
- [Тёплый производственный комплекс 4 467 м², Костерево — Cian](#)

АРЕНДА

- [Теплый склад 1 084 м², Костерево — Cian](#)
- [Склад-производство 5 150 м², Липна — Cian](#)
- [Помещение под склад 100 м², Старое Аннино — Cian](#)
- [Производственно-складское помещение 344 м², Костерево — Cian](#)
- [Склад 2 000 м², ул. Франца Штольверка, 10 — Cian](#)
- [ПСН-складской блок 3 500 м², ул. Франца Штольверка, 8 — Cian](#)
- [Производственно-складской комплекс 30 000 м², ул. Франца Штольверка, 8 — Cian](#)
- [Складской комплекс 24 078 м², ул. Ленина, 45 — Cian](#)
- [Складской комплекс «РЕМИС», ул. Ф. Штольверка, 20](#)

[Ссылка на карту](#)