

ДАТА АНАЛИЗА: 26.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Животноводческий комплекс в х. Елкин

Ростовская обл., Багаевский р-н, х. Елкин,
ул. Ленина, д. 25

Имущественный комплекс ·
Имущественный комплекс
производственного назначения

Дата анализа: 26.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Животноводческий имущественный комплекс молочно-мясного профиля
	Площадь строений	4 957 м ² по составу лота: коровник 1 006 м ² , телятники 1 678 м ² и 1 064 м ² , кормоцех 179 м ² , зерносклад 800 м ² , АБК 200 м ² , охрана 30 м ²

	Адрес / район / микролокация	Ростовская обл., Багаевский р-н, х. Елкин, ул. Ленина, д. 25; сельскохозяйственная хуторская локация, рядом полевой контур и р. Подпольная
	Формат	Производственные корпуса + склад + АБК + режимный пост + земельный контур сельхозназначения
	Инженерия / технология	Заявлены молблок, доильная установка на 100 голов, охладитель молока 3 000 л, фильтрация воды 3 000 л/сутки, навозоудаление; есть сильный признак газификации по адресу 25А
	Подъезды / территория	Подъезд по местной улично-дорожной сети; на фото видны внутривладосточные проезды, открытые площадки, размещение сельхозтехники и арочный складской корпус
	Делимость	Реалистично деление по функциональным блокам: животноводческий блок, телятники, зерносклад/кормоцех, АБК
	Текущее использование	Профиль объекта соответствует молочно-товарной / молочно-мясной ферме с кормовой и полевой базой
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Ориентир	25–40 млн ₽ за комплекс в текущем состоянии, при этом итог сильно зависит от подтвержденного состава и прав на земельный банк
	Основной сценарий	Аренда комплекса единым лотом или 2–4 функциональными блоками под КРС / агробазу / хранение кормов и зерна; ориентир ставки 1 800–2 800 ₽/м²/год, стабилизированный поток 8,9–13,9 млн ₽/год
	Срок	6–15 мес. для единого арендатора; 9–18 мес. для поэтапной сдачи блоками
	Альтернативный сценарий	Продажа целиком профильному покупателю “как есть” по 5 000–8 000 ₽/м², ориентир 25–40 млн ₽; быстрая продажа вероятнее в диапазоне 18–25 млн ₽
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	Готовый профильный состав строений; наличие молочного блока и зерновой инфраструктуры; делимость по функциям; аграрное окружение и возможность расширенного позиционирования как агробазы
	Слабые стороны	Не подтвержденный правовой контур; расхождение по площади строений и земельному банку; высокая зависимость от инженерии и вет/санитарных параметров; узкий круг конечных покупателей и арендаторов
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	27–30 млн ₽, или 5 450–6 050 ₽/м² по площади строений. При таком входе рабочими остаются сценарии аренды единым лотом, аренды по блокам и последующей продажи; ожидаемая доходность 20–35% годовых по арендному сценарию и 30–50% ROI по перепродаже при удачном подтверждении земли и инженерии
	Комфортный вход	22–25 млн ₽, или 4 440–5 040 ₽/м². Этот уровень создает запас под CAPEX, сроки и торг, позволяет устойчиво реализовывать почти все реалистичные сценарии; ожидаемая доходность 25–40% годовых по стабилизированной аренде и 40%+ ROI в продажном сценарии

Критично
подтвердить до
сделки

ЕГРН по всем ОКС и ЗУ, фактический состав земельного банка, мощности и договоры по ресурсам, техсостояние корпусов и молочного оборудования, вет/санитарный контур и ограничения использования

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Ростовская обл., Багаевский р-н, х. Елкин, ул. Ленина, д. 25
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР(А)	По предоставленным данным не раскрыты
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Имущественный комплекс производственного назначения; фактический профиль — сельскохозяйственный, животноводческий
СОСТАВ ЛОТА	Коровник с молочным блоком 1 006 м ² ; телятник №1 1 678 м ² ; телятник №2 1 064 м ² ; кормоцех 179 м ² ; зерносклад 800 м ² ; административное здание 200 м ² ; помещение охраны 30 м ² ; земельный участок(и) сельхозназначения
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ	Сумма площадей строений по перечню — 4 957 м ² ; в исходном описании указана общая площадь 4 727 м ² , что ограничивает точность расчетов
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТУР	В источниках встречаются версии: 180 000 м ² ; 130 га + 50 га пастбища; 413 га, включая 13 га фермы, 350 га пашни и 50 га пастбища

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

КОНФИГУРАЦИЯ	Профильная ферма с отдельными производственными корпусами, складской и административной частью; формат позволяет использовать объект как единый комплекс или блоками
ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ	Наиболее логичная делимость: коровник с молблоком; пара телятников; зерносклад с кормоцехом; АБК и охрана
СОСТОЯНИЕ	По фото — рабочая, но изношенная сельхозинфраструктура; молочный блок и часть инженерии присутствуют, производственные корпуса требуют санитарно-технического приведения и локального ремонта
ИНЖЕНЕРИЯ	Заявлены доильная установка на 100 голов, охладитель молока 3 000 л, фильтрация воды 3 000 л/сутки, навозоудаление; подтвержден признак подключения газа по адресу 25А / рядом; параметры электромощности, воды, канализации и отопления документально не раскрыты

СКЛАДСКОЙ КОНТУР	Зерносклад 800 м ² ; в источниках также указан формат зернохранилища на 2 000 т
ДОСТУП / ПОДЪЕЗДЫ / МАНЕВРЫ	На фото видны открытые площадки, внутриплощадочные проезды, размещение крупной сельхозтехники и арочный корпус; формат пригоден для внутрихозяйственной логистики
РЕЖИМ ДОСТУПА	Есть отдельное помещение охраны 30 м ²
ИНЫЕ ПАРАМЕТРЫ	В АБК заявлены кухня-столовая, кабинет, 3 спальни и санузел; это повышает пригодность для размещения персонала

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ	Хуторская сельскохозяйственная среда, объект интегрирован в аграрный контур района
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Около 12 км до ст. Багаевской, около 3 км до автодороги Ростов—Волгодонск, порядка 87,6 км до Ростова-на-Дону по автодороге
ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ СПРОСА	Пашня, пастбищные территории, сельхозпользование, локальный аграрный трудовой ресурс
ЛОГИСТИЧЕСКАЯ РАМКА	Локация подходит под автомобильную агрологику, но не подтверждено наличие ж/д фронта
ОГРАНИЧЕНИЯ СРЕДЫ	Вблизи р. Подпольная; для окрестностей отмечены природоохранные и археологические факторы, которые важны для нового строительства и земляных работ

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Структурированная база продажи включает **5 РЕЛЕВАНТНЫХ ОБЪЯВЛЕНИЙ** по Ростовской области в сегменте животноводческих комплексов, ферм и сельхозбаз. Для узкой микролокации рынок очень тонкий: в самом х. Елкин и Багаевском районе прямых аналогов немного, поэтому анализ расширен до районов-конкурентов и областного рынка сельхоз/животноводческих объектов.

География базы: **МИКРОЛОКАЦИЯ / РАЙОН / ОБЛАСТЬ**. Сильная сторона базы — функциональная близость объектов и наличие рыночных ориентиров по животноводческому профилю. Ограничение базы — высокая неоднородность по площади земельного банка, степени готовности бизнеса, наличию техники и подтвержденности прав. Надежность базы достаточна для определения **ЦЕНОВОГО КОРИДОРА**, но умеренная для точной оценки сложного имущественного комплекса с нераскрытым земельным контуром.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/–)
1	ЦИАН / 310018760	Елизаветовка, Азовский р-н	71 000 м²	80 000 000 ₽	1 127 ₽/м²	Действующая молочно-товарная мини-ферма, техника, земля, оборудование	Значительно крупнее по земельной и бизнес-составляющей, включает операционный контур	– по цене за м² для объекта в меньшем масштабе, но + по качеству как действующий бизнес
2	ЦИАН / объект в пос. Элитный	Аксайский р-н	2 800 м²	28 950 000 ₽	10 339 ₽/м²	Комплекс производственных помещений на 6,7 га, пригоден под скотоводство или склад	Локация заметно сильнее, объект универсальнее и ближе к Ростову	+ к цене аналога; для объекта в Елкине требуется дисконт
3	ЦИАН / животноводческий комплекс	Барило-Крепинская сл., Родионово-Несветайский р-н	120 000 м²	150 000 000 ₽	1 250 ₽/м²	Современный животноводческий комплекс, 9 строений	Несопоставимо крупнее и институциональнее по масштабу	– по цене за м² из-за размера лота; подтверждает нижний ярус рынка

4	ЦИАН / 329188477	Веселовский р-н, пос. Полевой	3 500 сот. земли	30 000 000 ₽	86 ₽/м ² земли	Готовая ферма с жилым домом, хозпостройками, складами и коммуникациями	Аналог сильнее по земельной структуре, но слабее по сопоставимости площади строений	Подтверждает ценность земли как отдельного компонента
---	------------------	----------------------------------	---------------------	-----------------	------------------------------	---	---	--

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Широкий диапазон рынка** по релевантным сельхоз/животноводческим объектам в области крайне неоднороден: от нижнего яруса около **1 100–1 300 ₽/м²** для очень крупных комплексов до **10 000+ ₽/м²** для более компактных и универсальных объектов.
- **Типовой рыночный ориентир** для рассматриваемого объекта как специализированного сельхозкомплекса в сельской локации — не верх рынка, а **5 000–8 000 ₽/м² по площади строений**, что дает ориентир **25–40 млн ₽** при условии подтверждения состава лота.
- **Средний ориентир** по рабочему диапазону для объекта в текущем состоянии — около **6 000–6 500 ₽/м²**, то есть порядка **30–32 млн ₽**.
- **Типовой покупатель** — КФХ, действующее агропредприятие, инвестор под перезапуск фермы, либо покупатель под агробазу/складско-производственное использование.
- **Ликвидность низкая или умеренно низкая**: типовой срок экспозиции крупных сельхозкомплексов выглядит длинным, ориентир **9–18 мес.**; быстрее продаются компактные и более универсальные объекты.
- **Дисконт “заявлено → факт”** по закрытым сделкам публично не подтвержден, но рынок выглядит переговорным: для таких объектов торг обычно связан с качеством земли, инженерии и сроком экспозиции.
- **Влияние размера лота**: крупные комплексы и большие земельные массивы торгуются по минимальной цене за единицу и продаются дольше; средние блоки сельхозназначения ликвиднее; компактные и универсальные объекты получают премию. Для объекта в Елкине это означает, что продажа целиком — самый простой, но не всегда самый ликвидный путь, а функциональная упаковка по блокам может расширить спрос.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Структурированная база аренды включает **7 ОБЪЯВЛЕНИЙ**: сельхозбазы, бывший молзавод, производственные помещения, склады, пастбищный участок и административный аналог. Микролокальный рынок Багаевского района очень тонкий, поэтому база расширена до соседних районов и областного контекста.

Сильные стороны базы — наличие объектов именно сельской и агропроизводственной логики, возможность отделить ставки по зданиям и по земельному компоненту. Ограничения — значительная разница в качестве, универсальности и транспортной доступности объектов. Надежность базы достаточна для определения **КОРИДОРА СТАВОК**, но не для точной покорпусной оценки без уточнения инженерии и состояния.

По условиям рынка встречаются **ПРЯМАЯ АРЕНДА, КАНИКУЛЫ, ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДЕПОЗИТЫ**; НДС и КУ в базе неоднородны и требуют нормализации при переговорах.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/–)
---	-----------------	---------	---------	--------	---------------	---------------------------	---------	-------------------------

1	kommercheskaya.ru / Спартак, 19	Багаевский р-н	10 000 м ²	1 300 000 Р/мес.	130 Р/м ² /мес.	Детально не раскрыты	Бывший молзавод, сильнее по инженерии: газ, вода, 500 кВт	+ к ставке аналога; объект в Елкине требует дисконт при слабее раскрытой инженерии
2	ЦИАН / 329048593	с. Троицкое, Неклиновский р-н	820 м ²	150 000 Р/мес.	183 Р/м ² /мес.	Прямая аренда, каникулы, предоплата 1 мес.	Меньший блок, проще заполняемость, другой профиль птицеводства	+ к удельной ставке за счет меньшего размера
3	ЦИАН / 326328968	с. Большие Салы	7 000 м ²	1 400 000 Р/мес.	200 Р/м ² /мес.	Не раскрыты	Складской комплекс с высотой 6 м, сильнее как универсальный склад	+ к ставке аналога; для сельхозкомплекса нужен дисконт
4	ЦИАН / 314640299	с. Кулешовка, Азовский р-н	4 500 м ²	1 800 000 Р/мес.	400 Р/м ² /мес.	Охрана 24/7, видеонаблюдение	Новые склады, ж/д тупик, сильная логистика; не прямой аналог ферме	Существенно + к ставке; используется как верхняя внешняя граница
5	ЦИАН / 328384232	Семикаракорск	77 га	11 550 Р/мес.	1 800 Р/га/год	КУ и эксплуатация включены	Это земельный / пастбищный аналог, а не ставка по строениям	Подтверждает отдельную ценность пастбищного контура

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- **Рабочий диапазон ставок** для сельских производственно-сельхозкорпусов в релевантной локации — около **1 800–2 800 Р/м²/год**; для более универсальных складско-производственных корпусов — до **3 000–3 600 Р/м²/год**.
- **Типовая ставка** для комплекса в Елкине как единого или крупноблочного сельхозлота — порядка **2 000–2 400 Р/м²/год**; для лучших блоков после приведения — до **2 800 Р/м²/год**.
- **Типовой арендатор** — КФХ, агропредприятие, оператор кормо- или зернобазы, пользователь под откорм / содержание животных / хранение техники.
- **Типовые условия рынка** — переговорный формат, каникулы, предоплата 1 месяц, индивидуальные договоренности по депозиту, НДС и коммунальным платежам.
- **Ликвидность ниже средней**: для единого крупного лота спрос узкий; быстрее сдаются функциональные блоки, а не весь комплекс целиком.
- **Дисконт “заявлено → факт”** публично не подтвержден; косвенно рынок переговорный и чувствителен к состоянию, инженерии и доступу.
- **Влияние размера блока**: мелкие блоки на рынке в целом дают более высокую ставку за м², но для данного объекта реалистичнее не мелкая нарезка, а **2–4 укрупненных функциональных блока**. Это повышает среднюю ставку и расширяет спрос, хотя усложняет управление и повышает риск вакантности.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

Найдено **1 АРХИВНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ** именно данного объекта по адресу ул. Ленина, 25. Формат экспозиции — продажа имущественного комплекса с фермерским и земельным контуром. Диапазон ask-цены по найденной публикации — **90 000 000 Р**. Статус — **АРХИВ**. В описании заявлены 413 га, ферма 13 га, коровник с молблоком, доильная установка на 100 голов, зернохранилище 2 000 т, административное здание и иные объекты.

Эта экспозиция не используется как рыночный аналог цены объекта, но служит сигналом: комплекс уже позиционировался как крупный сельхозактив с сильной земельной составляющей. Архивный статус без подтвержденной сделки указывает на возможную длинную экспозицию, рыночный торг и зависимость от качества упаковки земельного

контура и инженерии.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент сельхозкомплексов в Ростовской области остается активным, но рынок тонкий и сильно сегментирован. Основной покупатель и арендатор – профильный агропользователь, а не широкий промышленный спрос. Для рассматриваемого объекта это означает: ценность формируется не только площадью строений, но прежде всего подтвержденной землей, пригодностью инженерии и возможностью запускать объект как работающую агробазу, а не как “набор зданий”.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Аренда комплекса единым лотом под КРС / агробазу	Рынок аренды по сельхоз и производственным базам подтверждает рабочий коридор 1 800–2 800 ₽/м²/год; объект уже имеет профильный состав строений, молочный блок, склад и АБК	КФХ, действующее агропредприятие, оператор откорма / молочного направления	Санитарно-техническое приведение, упаковка единого арендного предложения, базовая расчистка территории, запуск охраны и ресурсного контура	Самый простой и быстрый путь монетизации; ниже ставка за м², но выше реализуемость и ниже управленческая сложность
Аренда 2–4 функциональными блоками	Рынок показывает премию за меньший блок; конфигурация комплекса позволяет выделить животноводческий блок, телятники, зерносклад/кормоцех и АБК	Несколько агропользователей: КРС, хранение кормов/зерна, база техники, бытовой блок для персонала	Разделить доступ и маршруты, выделить блоки, отдельно упаковать зерновой и животноводческий контур, провести минимальную перепакровку площадок	Потенциально выше средняя ставка и шире пул арендаторов, но выше срок стабилизации и операционная нагрузка
Продажа целиком профильному покупателю “как есть”	Рынок продажи подтверждает спрос на фермы и животноводческие площадки, но с длинной экспозицией; объект имеет законченный функциональный состав	КФХ, агрохолдинг малого/ среднего масштаба, инвестор под перезапуск фермы	Собрать инвестиционную упаковку, представить состав строений, фото, логику использования, земельный контур и базовые техпараметры	Самый простой путь выхода из актива, но цена сильно зависит от подтверждения земли, прав и инженерии; ликвидность ниже, чем у арендной модели

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	САРЕХ / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Аренда комплекса единым лотом	Ставка 1 800–2 400 Р/м ² /год; поток 743 550–991 400 Р/мес.; 8,92–11,90 млн Р/год	6–15 мес. (доведение + поиск + стабилизация)	Минимальное приведение и запуск: 3–8 млн Р; риск узкого арендатора и зависимости от инженерии	25–40 млн Р	18–32% годовых	25–45%	Основной сценарий по балансу простоты и монетизации
Аренда 2–4 функциональными блоками	Средневзвешенная ставка 2 200–2 800 Р/м ² /год; поток 908 783–1 156 633 Р/мес.; 10,91–13,88 млн Р/год	9–18 мес.	Перепаковка, разграничение доступа, локальный ремонт: 6–12 млн Р; риск вакантности между блоками и роста управления	24–36 млн Р	20–35% годовых	30–50%	Выше доходность, но сложнее реализация
Продажа целиком “как есть”	Цена реализации 25–40 млн Р; 5 040–8 070 Р/м ²	9–18 мес. экспозиции / сделки	Упаковка продажи и косметическое приведение: 1–3 млн Р; риск длительной экспозиции и сильной зависимости от прав на землю	16–27 млн Р	12–28% годовых	30–50%	Работает только при хорошем торге на входе

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Сильнее всего на экономику влияет **подтвержденный земельный банк**: именно он определяет, остается ли объект просто набором строений или полноценным агрокомплексом.
- Сценарии аренды чувствительны к **реальной работоспособности инженерии**: вода, электричество, молочное оборудование, навозоудаление и санитарный контур.
- Продажный сценарий наиболее чувствителен к **правовому статусу ОКС и ЗУ** и к сроку экспозиции.
- Сценарий аренды по блокам чувствителен к **делимости, логистике внутри площадки и раздельному доступу**.
- Итоговые уровни входа чувствительны к отклонению ставки аренды даже на **10–15%** и к затяжке срока стабилизации.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

МАКСИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 34–36 МЛН Р или **6 860–7 260 Р/М²**. На этом уровне еще работает сценарий аренды единым лотом, частично — сценарий аренды блоками при сдержанном САРЕХ. Ориентир доходности: **18–24% ГОДОВЫХ**. Это верх допустимого входа без запаса к правовым и техническим рискам.

ЦЕЛЕВОЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 27–30 МЛН Р или **5 450–6 050 Р/М²**. На этом уровне рабочими становятся большая часть реалистичных сценариев: аренда единым лотом, аренда блоками, а при хорошем подтверждении земли — и последующая продажа. Ориентир доходности: **20–35% ГОДОВЫХ**.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 22–25 МЛН Р или 4 440–5 040 Р/М². Этот уровень создает запас на CAPEX, торг, сроки и непредвиденные отклонения; при нем устойчиво реализуются почти все сценарии, включая более сложную блоковую модель. Ориентир доходности: 25–40% ГОДОВЫХ.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ (ЮР/ТЕХ/ РЫНОК/ПРОЦЕДУРА/ ДАННЫЕ)	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Нехватка критичной информации по земельному банку	данные / юр	Высокий	Цена, реализуемость, ставка, срок	Определить юридически подтвержденный состав земельного контура и его фактическую связь с корпусами	Выписки ЕГРН по всем ЗУ, кадастровая схема, вид права, ВРИ, площадь каждого участка
Не раскрыт правовой статус ОКС	юр	Высокий	Цена, срок, реализуемость сделки	Собрать правоустанавливающий пакет по каждому зданию	ЕГРН по всем ОКС, основания права, обременения, залоги, аресты
Не подтверждены ключевые инженерные параметры	тех / данные	Высокий	Ставка, CAPEX, реализуемость арендных сценариев	Зафиксировать фактические лимиты и работоспособность ресурсообеспечения	Договоры и ТУ по электричеству, воде, газу, канализации; акты разграничения; осмотр молочного блока
Износ и возможный скрытый CAPEX по корпусам	тех	Высокий	CAPEX, срок запуска, ставка	Провести техобследование корпусов и инженерии до входа	Состояние кровель, полов, ограждающих конструкций, вентиляции, санитарной части, навозоудаления
Узкий спрос под специализированную конфигурацию фермы	рынок	Средний	Срок, цена, вакансия	Позиционировать объект шире: КРС / агробаза / зерно- и кормохранилище / база техники	Маркетинговая упаковка по 2–4 функциональным сценариям
Неясность по делимости и раздельной эксплуатации блоков	тех / процедура	Средний	Ставка, вакансия, срок стабилизации	Подготовить блоковую схему доступа и пользования инфраструктурой	План площадки, точки подключения, маршруты техники, режим охраны, возможность раздельного учета
Вет- и санитарные ограничения сельхозобъекта	юр / тех	Средний	Срок, CAPEX, реализуемость	Оценить допустимость запуска по профилю и необходимый объем приведения	Ветдокументы, санитарный статус, требования по навозу, молочному блоку и содержанию животных

Локационные ограничения для тяжелой логистики	рынок	Средний	Ставка, круг арендаторов, срок	Ставить акцент на агрологистику и местных пользователей, а не на индустриальный склад	Подъезд для сельхозтехники и фур, качество покрытия, сезонность проезда
---	-------	---------	--------------------------------	---	---

Расхождение по площади строений	данные	Средний	Цена, расчеты, корректность метрик ₽/м ²	Привести состав лота к единой технико-правовой ведомости	БТИ/техпаспорта, экспликации, фактический обмер
---------------------------------	--------	---------	--	--	---



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой профильный животноводческий имущественный комплекс с понятным сельхозядром: коровник с молочным блоком, телятники, зерносклад, кормоцех, АБК и охрана. Это не универсальный городской производственный актив, а специализированная агроплощадка, стоимость которой определяется не только строениями, но и подтвержденной землей, работоспособной инженерией и возможностью эксплуатации по профилю.

Текущий рыночный ориентир продажи — **25–40 МЛН Р** за комплекс в имеющемся состоянии. Реалистичный арендный ориентир — **1 800–2 800 Р/М²/ГОД** в зависимости от формата сдачи, что соответствует валовому потоку порядка **8,9–13,9 МЛН Р/ГОД**. Ключевые факторы стоимости: состав и права на земельный банк, инженерия, состояние корпусов, делимость и ширина потенциального спроса.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Профильный и логичный состав комплекса, пригодный для агроэксплуатации без смены базового назначения.
- Наличие молочного блока, телятников, зерновой и кормовой инфраструктуры.
- Возможность деления по функциональным блокам без искусственной нарезки.
- Аграрное окружение и подходящая среда для КРС, хранения кормов, размещения техники и персонала.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Правовой контур и состав земельного банка не раскрыты в достаточной степени.
- Объект специализированный, а значит круг покупателей и арендаторов ограничен.
- Состояние строений и инженерии предполагает вложения до стабилизации.
- Локация подходит под агрологистику, но не дает премии универсального промышленного кластера.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

БАЗОВАЯ СТРАТЕГИЯ — вход по цене не выше целевого диапазона с последующей **АРЕНДНОЙ МОНЕТИЗАЦИЕЙ**: сначала как единый лот профильному агропользователю, а при отсутствии быстрого спроса — через сдачу **2–4 ФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ БЛОКАМИ**. Именно этот путь лучше всего согласуется с природой актива, рынком и экономикой.

Почему эта стратегия базовая:

- она опирается на уже существующий профиль объекта, а не требует радикального редевелопмента;
- по экономике дает лучший баланс между сроком запуска и доходностью;
- она менее зависима от мгновенного появления единственного покупателя, чем продажа целиком;

- при подтверждении земельного и инженерного контура сохраняет возможность дальнейшей продажи как стабилизированного актива.

АЛЬТЕРНАТИВА — продажа целиком “как есть”. Это рабочий вариант, но он менее приоритетен, потому что сильнее зависит от правовой ясности, длинной экспозиции и качества земельной упаковки. Без подтвержденной земли и ресурсов рынок будет воспринимать объект прежде всего как проблемный специализированный актив, а не как полноценный агрокомплекс.

Реализация базовой стратегии зависит от трех триггеров: подтверждения состава земельного банка, верификации инженерии и понимания объема минимального CAPEX на запуск.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ БАНКУ И ПРАВАМ НА НЕГО.

Это ключевой риск, потому что земля — основной носитель стоимости агрокомплекса. Он влияет на цену входа, конечную стоимость, ставку аренды и круг пользователей. Главное действие: документально подтвердить все ЗУ, их площади, вид права и связь с корпусами.

02

НЕПОДТВЕРЖДЕННАЯ ИНЖЕНЕРИЯ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ПРИГОДНОСТЬ.

Для животноводческого актива это критично: без рабочей воды, электричества, молочного контура и санитарной инфраструктуры объект резко теряет ликвидность и требует более высокого CAPEX. Главное действие: сверить договоры ресурсоснабжения и провести технический осмотр узлов.

03

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ СПРОС И ДЛИННАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ.

Комплекс не относится к универсальным складам или городской индустрии; он продается и сдается узкому кругу пользователей. Это влияет на срок, торг и риск простоя. Главное действие: изначально упаковывать объект не только как ферму, но и как агробазу с несколькими сценариями использования.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практическое решение по объекту выглядит так:

- **Максимальный вход** уместен только если подтверждаются права на землю, инженерия и фактическая пригодность корпусов к быстрому запуску.
- **Целевой вход 27–30 млн Р** является базовой рекомендацией: на этом уровне объект можно рассматривать как арендный кейс с сохранением опции последующей продажи.
- **Комфортный вход 22–25 млн Р** предпочтителен, если в сделке остаются правовые и технические неопределенности либо ожидается более длинная стабилизация.

До сделки критично подтвердить: ЕГРН по всем ОКС и ЗУ, точную площадь и состав земельного банка, фактические договоры по ресурсам, техническое состояние основных корпусов, работоспособность молочного оборудования, а также вет- и санитарный статус площадки.

Первые действия в рамках выбранной стратегии:

- собрать единый правовой и технический датарум по ОКС и ЗУ;
- зафиксировать функциональную схему деления на 2–4 блока;
- оценить минимальный объем санитарно-технического приведения для запуска;
- упаковать объект сразу в двух версиях: единый арендный лот и блоковая сдача;
- параллельно держать продажную упаковку как альтернативу, но не делать ее основной ставкой до подтверждения земельного контура.

ИТОГОВАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ: объект интересен как **УСЛОВНО НЕДООЦЕНЕННЫЙ АГРОАКТИВ С ПОТЕНЦИАЛОМ АРЕНДНОЙ МОНЕТИЗАЦИИ**, но инвестиционно оправдан только при входе с дисконтом к рискам и после подтверждения земли, прав и инженерии.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ

- [Ферма 71 000 м², Елизаветовка – ЦИАН](#)
- [Животноводческий комплекс 2 800 м², пос. Элитный – ЦИАН](#)
- [Животноводческий комплекс 120 000 м², Барило-Крепинская – ЦИАН](#)
- [Ферма и земля 3 500 сот., пос. Полевой – ЦИАН](#)
- [Сельхозхозяйство 838 га, х. Аксенов – ЦИАН](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Ферма 413 га, х. Елкин, ул. Ленина, 25 – ONREALT](#)

АРЕНДА

АНАЛОГИ

- [Производственно-складской комплекс 10 000 м², Багаевский – Коммерческая.ру](#)
- [Животноводческая точка, х. Уютный – ЦИАН](#)
- [Ферма 820 м², с. Троицкое – ЦИАН](#)
- [Склад 4 500 м², Кулешовка – ЦИАН](#)
- [Складской комплекс 7 000 м², Большие Салы – ЦИАН](#)
- [Пастбище 77 га, Семикаракорск – ЦИАН](#)
- [Нежилое помещение 899 м², Семикаракорск – ЦИАН](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Животноводческий комплекс, х. Елкин, ул. Ленина, 25 – ONREALT](#)

[Ссылка на карту](#)