

ДАТА АНАЛИЗА: 26.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Респ Марий Эл, пгт Медведево, ул
Железнодорожная, д 3

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ (БЫВШИЙ ЗАБОЙНЫЙ ЦЕХ)

Респ. Марий Эл, пгт Медведево, ул. Железнодорожная, д. 3

Имущественный комплекс · Имущественный комплекс производственного назначения

Дата анализа: 26.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип объекта	Нежилое производственное здание в составе бывшего агропромышленного комплекса
	Площадь	401,2 м ²
	Адрес / район / микролокация	Респ. Марий Эл, Медведевский р-н, пгт Медведево, ул. Железнодорожная, д. 3; производственно-складское окружение на ул. Железнодорожной
	Этаж / вход / формат	1 этаж; отдельно стоящий производственный корпус; бывший забойный цех

	Состав	Основной производственный объем + встроенные/подсобные помещения по плану
	Инженерная база	Исторически объект работал как пищеперерабатывающий корпус; по фото читаются вентиляция, электрика, вода/ канализация в прошлом контуре, но текущая работоспособность не подтверждена
	Логистика	Автодоступ с ул. Железнодорожной; территория бывшего производственного кластера; по фото покрытие и подъезд требуют приведения в порядок
	Делимость	Потенциально ограниченно делимый объект, но текущая эффективная делимость зависит от отдельных входов, ворот и инженерии
	Текущее использование	Исходная профильная функция не используется; по фото объект находится в неготовом к эксплуатации состоянии
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Текущий диапазон	6,0–8,0 млн ₽
	Цена за м²	15 000–19 940 ₽/м²
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Базовое восстановление и сдача в аренду как универсального производственно-складского блока: 280–330 ₽/м²/мес., 112–132 тыс. ₽/мес., 1,35–1,59 млн ₽/год валового потока, ориентир доходности 12–16% годовых на вложенный капитал при входе в рабочем диапазоне
	Срок	Подготовка 2–4 мес. + поиск арендатора 2–4 мес. + стабилизация 1–2 мес.
	Альтернативный сценарий	Продажа как есть после уборки и рыночной упаковки: 6,5–7,5 млн ₽, 16 201–18 694 ₽/м²; срок экспозиции 4–8 мес.
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	Промышленная локация; капитальный производственный корпус; близость к Йошкар-Оле; формат 401,2 м² попадает в ликвидный размерный сегмент
	Слабые стороны	Сильный физический износ; не подтверждены мощности и рабочее состояние инженерии; неясный земельный контур объекта; исходная специализация под пищевое производство сужает круг конечных пользователей
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	4,8–5,2 млн ₽, или 11 964–12 961 ₽/м²; при таком входе рабочими становятся аренда после базового восстановления и продажа как есть/после упаковки, ориентир доходности 12–16% годовых по арендному сценарию и 30–40% ROI по продажному
	Комфортный вход	3,8–4,4 млн ₽, или 9 472–10 967 ₽/м²; создает запас под CAPEX, правовые и технические риски, делает устойчивыми оба сценария и расширяет запас доходности до 15–20% годовых по аренде и 35–50% ROI по перепродаже

Критично подтвердить
до сделки

ЕГРН по зданию и земле, текущий правовой режим участка, обременения, фактические мощности и рабочее
состояние инженерии, конструктив и кровлю, пожарные и санитарные ограничения

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	425200, Респ. Марий Эл, Медведевский р-н, пгт Медведево, ул. Железнодорожная, д. 3
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	12:04:0870117:34
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Нежилое здание · производственное
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	401,2 м ² ; отдельно стоящий корпус, идентифицируемый в открытых источниках как бывший забойный цех

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ	По планам объект состоит из нескольких производственных и вспомогательных помещений; есть встроенные бытовые/подсобные зоны; делимость ограничено возможна, но зависит от организации независимых входов и инженерии
КОНСТРУКТИВ / КОНФИГУРАЦИЯ	Капитальный одноэтажный производственный корпус промышленного типа; по фото — кирпичные стены/заполнение, железобетонные элементы покрытия, промышленная секционная конфигурация
СОСТОЯНИЕ	Требует восстановления: трещины, следы протечек и биопоражений, разрушенные перегородки, изношенная внутренняя отделка и электрика, захламление, локальные деформации и разрушения
ИНЖЕНЕРИЯ	По историческому профилю у объекта должны были быть вода, канализация, электроснабжение, вентиляция; по фото инженерные следы присутствуют, но мощность, рабочее состояние и достаточность для нового пользователя не подтверждены
ВЫСОТЫ / ФОРМАТ ПОМЕЩЕНИЙ	По предоставленным планам в отдельных помещениях указаны высоты порядка 2,68 м и 3,74 м; фактическая полезная высота по всему корпусу зависит от внутренней конфигурации
ДОСТУП / ПОДЪЕЗДЫ / РАЗГРУЗКА	Подъезд возможен с ул. Железнодорожной через территорию бывшего комплекса; по фото покрытие и площадка для маневров находятся в слабом состоянии; современные доки и рампы не просматриваются

ВОРОТА / РАЗГРУЗКА	Специализированные современные ворота и доковое оборудование по материалам не подтверждены
РЕЖИМ ДОСТУПА	В составе производственной территории; отдельный режим КПП и ограждение по объекту не подтверждены

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ И ОКРУЖЕНИЕ	Производственно-складской пояс пгт Медведево; рядом действующие компании производственного и сервисного профиля; объект находится в контуре бывшего агропромышленного комплекса
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Пгт Медведево примыкает к Йошкар-Оле; локация доступна автотранспортом; в поселке есть ж/д станция Аксаматово, что усиливает промышленный профиль зоны
ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ СПРОСА	Сформированная промышленная улица с производственными, складскими и сервисными пользователями; спрос формируют локальные производители, сервисы, склады и light-industrial резиденты
СРЕДА	Не торговая и не офисная; профиль локации — утилитарная производственно-складская среда
ОГРАНИЧЕНИЯ ЛОКАЦИИ	Имиджевая нейтральность ниже, чем у городских промзон; рядом Медведевское кладбище; часть территории бывшего комплекса выглядит фрагментированно и требует хозяйственного приведения в порядок

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

В исследованной базе использовано **16 АКТИВНЫХ ОБЪЯВЛЕНИЙ** по сегменту производственной недвижимости в Республике Марий Эл, из них около **5 ОБЪЯВЛЕНИЙ** относятся к Йошкар-Оле и еще не менее **5 РЕЛЕВАНТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ** — к Медведевскому району и ближайшей конкурентной зоне. Для данного объекта приоритет отдан не редким прямым аналогам бывших пищевых корпусов, а сопоставимым по логике использования производственно-складским зданиям формата light-industrial в Медведево, Пекшиксоле, Силикатном и Йошкар-Оле.

Сильные стороны базы: есть локальные аналоги по близкой площади, понятен рабочий рыночный коридор по Медведевскому району, видна зависимость цены от состояния, инженерии и качества земельного контура. Ограничения базы: прямых аналогов бывшему забойному цеху мало; часть более дорогих предложений относится к более качественному продукту с новой постройкой, лучшими коммуникациями и ясной землей; часть дешевых объектов имеет иную локацию или иной масштаб участка. Надежность базы для определения коридора стоимости — **УМЕРЕННАЯ**; для узкой оценки специализированного бывшего пищевого корпуса — **ОСТОРОЖНАЯ**.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН / 314099687	д. Пекшиксол, ул. Транспортная, 9	425 м²	10 000 000 ₽	23 529 ₽/м²	Отдельно стоящее здание; новая крыша; бетонный пол; канализация; газ на участке; асфальтовый подъезд	Лучшее техническое состояние и более понятная инженерия	– для объекта
2	ЦИАН / 324476229	д. Пекшиксол, ул. Транспортная, 13	289,9 м²	7 990 000 ₽	27 592 ₽/м²	Производственное помещение; использовалось под пилораму; земля и помещение в собственности; асфальт; газ по границе; 150 кВт	Меньший, но более универсальный и лучше обеспеченный инженерно объект	– для объекта
3	ЦИАН / 324224162	пос. Силикатный, ул. Мира, 1А	523 м²	6 500 000 ₽	12 429 ₽/м²	Отдельно стоящее производственное здание; участок 60 сот.; огороженная территория; канализация; подъезд для фур	Более удаленная локация, но есть оформленная территория и логистика	Смешанное; локация +, состояние/контур –
4	ЦИАН / 316176424	Медведево	402 м²	15 070 000 ₽	37 500 ₽/м²	Универсальный формат под склад/производство/автосервис	Сильно более коммерчески универсальный и лучше упакованный продукт	– для объекта

5	ЦИАН / 306302750	пгт Медведево, ул. Чехова	262 м²	16 500 000 Р	62 977 Р/м²	Здание 2023 г.; газовая котельная, вода, канализация, видеонаблюдение, 3 секционных ворот	Новый продукт и иной класс качества; служит верхней границей рынка, но не прямым ценовым ориентиром	– для объекта
---	------------------	---------------------------	--------	--------------	-------------	---	---	---------------

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Ближайший рынок производственно-складских объектов в Медведевском районе по предложениям находится в диапазоне примерно **12 400–37 500 Р/м²**, но рабочее ядро для обычных не новых зданий около **23 500–27 600 Р/м²**.
- Для рассматриваемого корпуса этот коридор необходимо корректировать вниз из-за сильного физического износа, неясной инженерии, отсутствия подтвержденного земельного контура и бывшей специализированной пищевой функции.
- Реалистичная текущая рыночная стоимость объекта для конечного покупателя оценивается в диапазоне **6,0–8,0 млн Р**, или **15 000–19 940 Р/м²**. Верх диапазона достижим только при подтвержденных правах на землю и рабочей инженерии.
- Типовой покупатель – местный или региональный предприниматель под собственное использование: склад, мастерская, сервисная база, небольшое производство, light-industrial.
- Ликвидность рынка умеренно низкая: часть объектов экспонируется **месяцами и более года**; на срок сделки сильнее всего влияют состояние, понятная инженерия, права на участок и универсальность формата.
- Публично подтвержденный дисконт «заявлено → факт» по сделкам в локации не раскрывается; длительная экспозиция указывает на наличие торга, но без надежной статистики он оценивается осторожно.
- Влияние размера лота на цену и ликвидность выражено так: **мелкие блоки** до 300 м² при хорошей универсальности и инженерии могут выходить на **27 000–63 000 Р/м²**, но верхняя граница относится уже к новому продукту; **средние блоки** 300–500 м² формируют основной рабочий рынок на уровне **23 000–38 000 Р/м²** и являются самыми понятными по спросу; **крупные лоты** от 500 м² и выше чаще опускаются к **12 000–20 000 Р/м²**, но выигрывают логистикой и землей. Для объекта 401,2 м² это означает, что сам размер – плюс, а слабое место именно в состоянии и инженерии, а не в площади.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

В исследованной базе аренды использовано **15 ОБЪЯВЛЕНИЙ** по сегменту производственных помещений в Республике Марий Эл, из них около **8 ОБЪЯВЛЕНИЙ** относятся к Йошкар-Оле; в микролокации Медведево и ближайшей конкурентной зоне использовано **4–6 РЕЛЕВАНТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ**. База позволяет обосновать рабочий арендный коридор для универсальных производственно-складских блоков, но не дает надежной статистики именно для бывших пищевых корпусов в плохом состоянии.

Сильные стороны базы: есть локальные аналоги по близкой площади 305–800 м², видна зависимость ставки от качества инженерии, автономности и делимости. Ограничения: значительная часть объявлений показывает только ставку предложения; фактические условия сделки, размер каникул и объем капитальных вложений арендатора раскрываются редко. Надежность базы для определения стартового арендного теста – **УМЕРЕННАЯ**.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/ КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/–)
1	ЦИАН / 303260679	пгт Медведево, ул. Чехова, 4Б	360 м²	126 000 Р/ мес.	350 Р/м²/ мес.	Не детализированы	Новый ангар, есть свет, вода, канализация, газ, 2 въезда, электронные ворота	– для объекта

2	ЦИАН / 310449184	пгт Медведево, ул. Чехова, 6А	305 м²	152 500 Р/мес.	500 Р/м²/мес.	Прямая аренда	Лучше подготовленный локальный продукт; архивное объявление	– для объекта
3	ЦИАН / 294699692	пгт Медведево	800 м²	150 000 Р/мес.	187,5 Р/м²/мес.	Не детализированы	Крупнее; гаражный тип; возможна аренда частями	Смешанное; размер +, качество –
4	ЦИАН / список Медведево	пгт Медведево, ул. Железнодорожная, 23	330 м²	99 000 Р/мес.	300 Р/м²/мес.	Не детализированы	Близкая локация и схожий формат, но без признаков такого износа	– для объекта
5	ЦИАН / список Медведево	пгт Медведево, ул. Чехова, 10	400 м²	100 000 Р/мес.	250 Р/м²/мес.	Не детализированы	Очень близкая площадь; производственно-складской формат	Базовый ориентир
6	ЦИАН / 264405709	Йошкар-Ола, пер. Серафимовича, 10	480 м²	48 000 Р/мес.	100 Р/м²/мес.	Не детализированы	Городской, но явно слабый по коммерческому качеству ориентир; служит нижней границей	Скорее + для объекта после приведения в порядок

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- По ближайшим аналогам Медведево арендный коридор для производственно-складского использования составляет примерно **187–500 Р/м²/мес.**; рабочее ядро по блокам 330–520 м² – **250–350 Р/м²/мес.**
- Для рассматриваемого объекта в текущем виде аренда как готового продукта нерелевантна; рыночный ориентир применим только после базового доведения до безопасного и эксплуатационного состояния.
- После минимального восстановления реалистичный тест по ставке – **280–330 Р/м²/мес.**, что соответствует **112–132 тыс. Р/мес.** и **1,35–1,59 млн Р/год** валового потока.
- Типовой арендатор – универсальный производственно-складской пользователь: мастерская, сервис, склад с легкой переработкой, ремонтная база, небольшой цех.
- Типовые условия рынка раскрыты ограниченно; по части предложений ставка указывается без полной детализации НДС и КУ, поэтому при переговорах важна сопоставимость чистой ставки.
- Ликвидность умеренная: хорошие универсальные блоки 300–500 м² сдаются быстрее, а специализированные или требующие вложений объекты зависят дольше.
- Влияние размера блока следующее: **мелкие блоки** до 150–200 м² обычно держат **200–300 Р/м²/мес.** и могут сдаваться быстрее при отдельном входе; **средние блоки** 300–500 м² формируют основной рынок **250–350 Р/м²/мес.** и являются наиболее понятными по спросу; **крупные блоки** от 700–800 м² часто опускаются к **180–250 Р/м²/мес.**, если не имеют сильной инженерии. Для объекта 401,2 м² это плюс: сама площадь ликвидна, и при наличии возможности деления или автономной эксплуатации объект может работать как в монолитном, так и в двухблочном формате.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент небольших производственно-складских зданий в Медведево и Йошкар-Оле активен, но неглубок. Основной спрос формируют конечные пользователи, а не институциональные инвесторы. Рынок предпочитает универсальные light-industrial объекты с понятной землей, воротами, отоплением и мощностью. Для рассматриваемого корпуса это означает, что главная задача – не искать профильного пищевого пользователя, а перевести объект в понятный универсальный формат.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
БАЗОВОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ И АРЕНДА КАК УНИВЕРСАЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВЕННО- СКЛАДСКОГО БЛОКА	Локальный рынок аренды по блокам 330–400 м ² в Медведково читается на уровне 250–350 ₽/м ² /мес.; площадь объекта попадает в ликвидный размерный сегмент; локация уже работает как производственный кластер	Мастерская, сервисная база, небольшой склад с переработкой, ремонтный или light-industrial пользователь	Очистка и вывоз мусора, локальный ремонт кровли и ограждающих конструкций, восстановление базовой электрики и освещения, приведение в рабочее состояние входов/ворот и санитарно-бытового минимума, рыночная упаковка без упора на прежнюю пищевую специализацию	Переводит объект из неликвидного состояния в рабочий арендный продукт; повышает ликвидность и создает регулярный поток
ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ ПОСЛЕ МИНИМАЛЬНОЙ УПАКОВКИ	Рынок покупки небольших производственно-складских зданий существует; объект находится в понятной промышленной локации, но проигрывает аналогам по состоянию и прозрачности правового/инженерного контура	Конечный пользователь под собственное восстановление, локальный предприниматель, покупатель под склад/мастерскую	Уборка, расчистка доступа, базовая юридическая и маркетинговая упаковка, корректное позиционирование как капитального производственного корпуса с потенциалом light-industrial использования	Сокращает объем собственных вложений и позволяет выйти из проекта быстрее, но по цене ниже сценария стабилизации

04

ЭКОНОМИКА СЦЕНАРИЕВ

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГODOVAYA ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Аренда после базового восстановления	Ставка 280–330 ₽/м²/мес.; 112–132 тыс. ₽/мес.; 1,35– 1,59 млн ₽/год валового потока	2–4 мес. доведение + 2–4 мес. поиск арендатора + 1–2 мес. стабилизация	CAPEX 2,5–3,5 млн ₽; риск превышения бюджета из-за кровли, электрики, воды/канализации и скрытых дефектов	3,0–5,5 млн ₽	12–16% годовых	Нерелевантен как короткая метрика; сценарий рассчитан на доходный hold	Основной сценарий при подтверждении инженерии и возможности безопасной эксплуатации
Продажа как есть после уборки и упаковки	Цена реализации 6,5– 7,5 млн ₽; 16 201– 18 694 ₽/м²	4–8 мес. экспозиции и сделки	0,3–0,8 млн ₽ на расчистку, упаковку и маркетинг; риск длительной экспозиции при слабой юридической упаковке	3,9–5,1 млн ₽	Эквивалентно 18–30% годовых при сроке 4–8 мес.	30–40%	Самый простой сценарий, но с ограниченным апсайдом

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Сильнее всего на экономику влияет подтверждение работоспособной инженерии: без электричества, воды/канализации и базового отопления арендный сценарий резко слабеет.
- Сценарии чувствительны к объему скрытого CAPEX: кровля, силовая электрика, узлы ввода, санитарный контур и конструктив могут изменить бюджет на миллионы рублей.
- Итоговые уровни входа критично зависят от правового режима участка: неясная земля ограничивает и цену продажи, и арендную ликвидность.
- Продажный сценарий чувствителен к качеству рыночной упаковки и позиционирования: бывшая пищевая специализация без переупаковки сужает спрос.
- Арендный сценарий наиболее чувствителен к сроку доведения и сроку поиска арендатора: затяжка на 3–6 месяцев заметно снижает фактическую доходность.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

МАКСИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 5,8–6,0 млн ₽ или 14 457–14 955 ₽/м². На этом уровне еще работает сценарий аренды после восстановления, но уже с узким запасом по рискам и слабой устойчивостью к перерасходу CAPEX. Ориентир доходности — около **10–12% ГОДОВЫХ** по арендному сценарию; продажный сценарий становится пограничным.

ЦЕЛЕВОЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 4,8–5,2 млн ₽ или 11 964–12 961 ₽/м². Это основной рабочий уровень: при нем проходят оба реалистичных сценария — аренда после базового восстановления и продажа как есть/после упаковки. Ориентир доходности — **12–16% ГОДОВЫХ** по аренде и **30–40% ROI** по продажному сценарию.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 3,8–4,4 МЛН Р или **9 472–10 967 Р/М²**. Такой вход создает запас под правовые и технические сюрпризы, CAPEX и более длинный срок стабилизации. На этом уровне оба сценария устойчивы, а доходность может расширяться до **15–20% ГОДОВЫХ** по аренде и **35–50% ROI** по перепродаже.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ (ЮР/ ТЕХ/РЫНОК/ ПРОЦЕДУРА/ ДАННЫЕ)	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Неясный правовой режим земельного участка под зданием и доступа к нему	юр	Высокий	Цена, срок, реализуемость сделки, ликвидность продажи и аренды	Структурировать земельный контур до сделки или зафиксировать механизм перехода прав/аренды	Свежая выписка ЕГРН на здание и участок, договор аренды земли, срок аренды, схема границ и сервитутов
Нехватка критичной информации по инженерии и мощностям	данные	Высокий	Ставка, CAPEX, срок доведения, реализуемость арендного сценария	Подтвердить фактическую мощность, точки подключения и рабочее состояние сетей до фиксации цены входа	Электроснабжение в кВт, вода, канализация, отопление, вентиляция, узлы ввода, действующие договоры и ТУ
Скрытые дефекты конструкций и кровли	тех	Высокий	CAPEX, срок, реализуемость, ставка	Закладывать резерв бюджета и делать сценарий восстановления только после техобследования	Акт техобследования несущих конструкций, кровли, полов, влажностных и аварийных зон
Пожарные, санитарные и экологические ограничения бывшего пищевого объекта	тех	Средний	CAPEX, перечень допустимых пользователей, срок запуска	Позиционировать объект под универсальный light-industrial и заранее оценить объем санитарного восстановления	Пожарная документация, санитарное состояние, следы загрязнений, пригодность под непищевое использование
Узкий спрос на специализированную конфигурацию бывшего забойного цеха	рынок	Средний	Срок, цена, ставка, вакансии	Переупаковать продукт как универсальное производство/склад, а не как пищевой корпус	Возможность перепланировки, организация ворот, демонтаж лишних перегородок, сценарии деления
Исторические судебные и банкротные следы по территории бывшего комплекса	юр	Средний	Срок сделки, реализуемость, цена	Сделать полный правовой due diligence по объекту и титулу продавца	История переходов прав, актуальные ограничения, аресты, запреты регистрационных действий
Длинная экспозиция на локальном рынке	рынок	Средний	Срок, доходность продажного сценария	Ставить реалистичную цену и продавать не через узкую профильную нишу, а через широкий light-industrial спрос	Сопоставимость ask-цены с локальным коридором, качество презентации, наличие фото/планов/документов

Нехватка подтвержденной информации по делимости и автономности блоков

данные

Средний

Ставка, вакансия, сценарий мультиаренды

Опирается в модели только на сдачу целиком, пока не доказана реальная автономность частей

Количество входов, ворот, возможность независимого учета, схема инженерии, фактическая конфигурация помещений

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект — небольшой капитальный производственный корпус в составе бывшего агропромышленного комплекса ОАО «Тепличное», исторически идентифицируемый как забойный цех. Как инвестиционный кейс это не готовый доходный актив, а **СТРЕССОВЫЙ LIGHT-INDUSTRIAL VALUE-ADD**: его ценность определяется не текущим состоянием, а возможностью перевести корпус в универсальный производственно-складской формат. Текущая рыночная стоимость для конечного покупателя оценивается в диапазоне **6,0–8,0 МЛН Р**. Реалистичный арендный ориентир после базового восстановления — **280–330 Р/М²/МЕС.**, или **112–132 ТЫС. Р/МЕС.** валового потока. Определяющими параметрами являются не площадь как таковая, а земля, инженерия, конструктив, состояние кровли и способность объекта работать как универсальный производственный блок.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Локация внутри действующего производственно-складского пояса Медведево.
- Площадь 401,2 м² находится в одном из наиболее понятных и ликвидных форматов для локального рынка.
- Капитальный характер здания и историческая промышленная функция.
- Близость к Йошкар-Оле и доступ к рынку труда, подрядчикам и снабжению.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Сильный физический износ и высокая вероятность скрытого CAPEX.
- Не подтверждены мощности и рабочее состояние инженерных сетей.
- Правовой режим земли и полный земельный контур по объекту не раскрыт.
- Прежняя узкая пищевая специализация требует грамотной рыночной переупаковки.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия — **ПОКУПКА ТОЛЬКО ПО СТРЕСС-ЦЕНЕ С ПОСЛЕДУЮЩИМ БАЗОВЫМ ВОССТАНОВЛЕНИЕМ И СДАЧЕЙ В АРЕНДУ КАК УНИВЕРСАЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО БЛОКА**. Она выбрана потому, что рынок аренды в Медведево по блокам 300–400 м² присутствует, а сам размер объекта ликвиден. По экономике этот сценарий дает рабочую доходность **12–16% ГОДОВЫХ** при целевом входе и не требует глубокого редевелопмента. Он также лучше соответствует фактическому состоянию объекта: вместо попытки дорого вернуть пищевой профиль логичнее быстро довести корпус до эксплуатационного минимума и привлечь универсального пользователя.

Альтернатива — **ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ ПОСЛЕ МИНИМАЛЬНОЙ УПАКОВКИ**. Она проще по реализации и быстрее по сроку, но менее приоритетна, потому что оставляет большую часть апсайда покупателю и сильно зависит от качества рыночной упаковки, а также от того, насколько продавец сможет снять вопросы по земле и инженерии. Сценарий полного восстановления под продажу как более дорогого универсального объекта в текущем кейсе не выбран как базовый: он требует большего CAPEX и сильнее зависит от скрытых дефектов и подтвержденных сетей.

Реализация основной стратегии зависит от трех триггеров: подтверждения прав на землю, подтверждения инженерного контура и отсутствия критических конструктивных проблем по кровле и несущим элементам.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ЗЕМЕЛЬНЫЙ И ПРАВОВОЙ КОНТУР.

Это ключевой риск, потому что без понятной земли объект остается «неполным» инвестиционным продуктом. Он влияет на цену, срок сделки, ликвидность продажи и готовность арендатора заходить в объект. Критичное действие — получить свежие ЕГРН по зданию и земле, а также документы по аренде участка и схему доступа.

02

ИНЖЕНЕРИЯ И СКРЫТЫЙ CAPEX.

Для данного типа актива именно инженерия определяет, можно ли вообще реализовать арендный сценарий без перерасхода бюджета. Риск влияет на CAPEX, срок доведения, ставку и реализуемость сценариев. Критичное действие — подтвердить мощность электроснабжения, состояние воды/канализации/отопления и провести техническое обследование.

03

СЛАБОЕ ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И УЗКИЙ ПРОФИЛЬ ИСХОДНОЙ ФУНКЦИИ.

Объект в текущем виде не является готовым производственным продуктом, а прежняя функция забойного цеха ограничивает восприятие рынком. Это влияет на срок продажи, размер торга и круг потенциальных пользователей. Критичное действие — переупаковать объект в универсальный light-industrial формат и не продавать его как «бывшую пищевку» без необходимости.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практическое решение по объекту выглядит так:

- **Рабочий вход:** ориентироваться на диапазон **4,8–5,2 млн Р**. Такой уровень позволяет реализовать базовый арендный сценарий и сохраняет продажную альтернативу.
- **Предельный вход:** выше **5,8–6,0 млн Р** объект становится слишком чувствительным к любому перерасходу CAPEX и затяжке по срокам.
- **Предпочтительный вход с запасом:** **3,8–4,4 млн Р**, если в ходе проверки выявятся слабая инженерия, сложная земля или необходимость более серьезного ремонта.

Чтобы такой вход был оправдан, до сделки критично подтвердить: право на здание и землю, отсутствие актуальных обременений, фактические мощности, рабочий статус инженерии, конструктив и кровлю, пожарные и санитарные ограничения. Первые действия по выбранной стратегии: собрать юридический пакет, провести технический осмотр с оценкой бюджета доведения, очистить и визуально привести объект в рыночный вид, затем тестировать спрос сначала как универсальный производственно-складской блок целиком. Если обследование покажет приемлемую автономность частей, вторым этапом можно рассмотреть деление на 2 блока для повышения ликвидности.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

- [Производственное здание 523 м², пос. Силикатный, ул. Мира, 1А — Cian](#)
- [Производство 289,9 м², д. Пекшиксола, ул. Транспортная, 13 — Cian](#)
- [Помещение под производство/склад 402 м², Медведево — Cian](#)
- [Помещение 262 м², пгт Медведево, ул. Чехова — Cian](#)
- [Производство 425 м², д. Пекшиксола, ул. Транспортная, 9 — Cian](#)

АРЕНДА

- [Список помещений в аренду в пгт Медведево — Cian](#)
- [Помещение 360 м², ул. Чехова, 4Б — Cian](#)
- [Производство 305 м², ул. Чехова, 6А — Cian](#)
- [Помещение 800 м², пгт Медведево — Cian](#)
- [Помещение 100 м², ул. Медведево, 63/1 — Cian](#)
- [Склад/производственная база 100 м², Складская ул., 22Ак1 — Cian](#)
- [Производство 480 м², пер. Серафимовича, 10 — Cian](#)
- [Список складских помещений в Йошкар-Оле — Cian](#)

[Ссылка на карту](#)