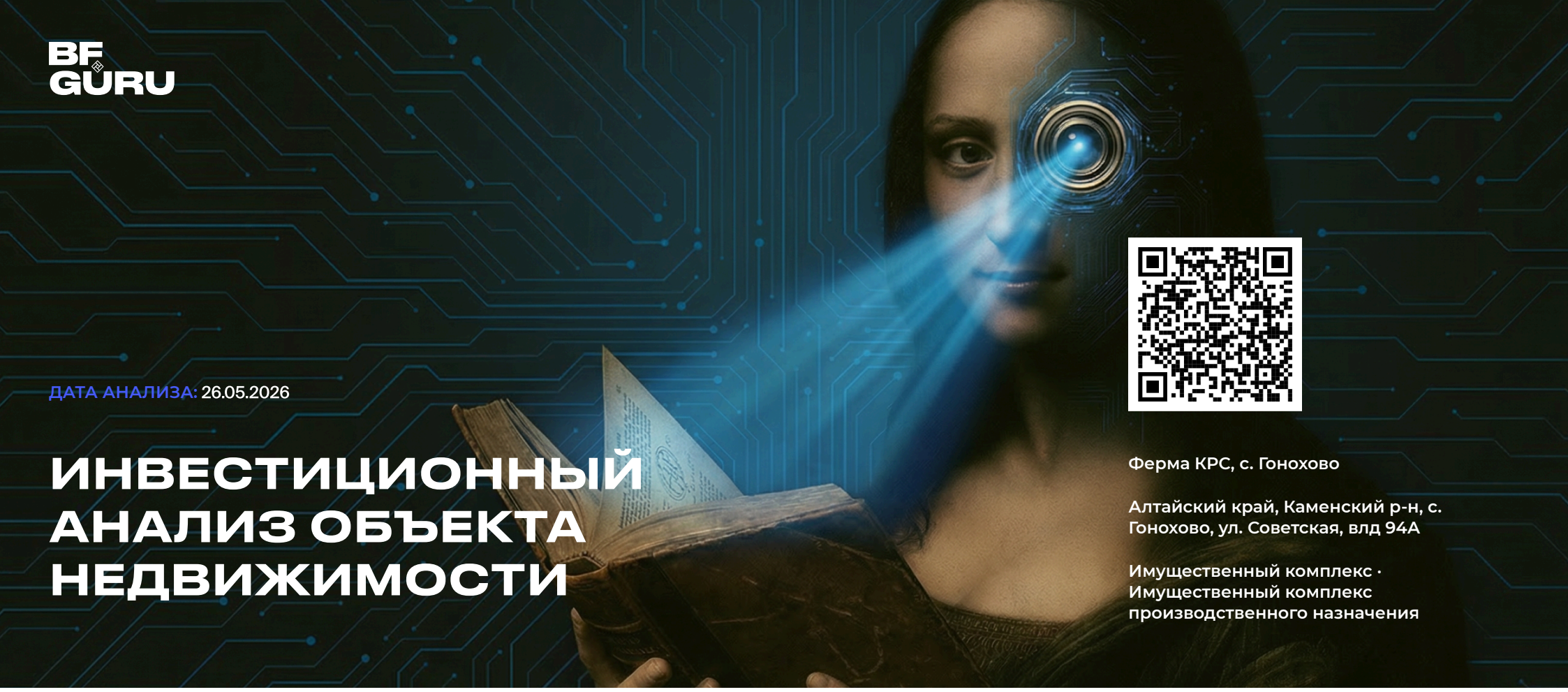


ДАТА АНАЛИЗА: 26.05.2026

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Ферма КРС, с. Гонохово

Алтайский край, Каменский р-н, с. Гонохово, ул. Советская, влд 94А

Имущественный комплекс · Имущественный комплекс производственного назначения

Дата анализа: 26.05.2026

## КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

| | | |
|---|---|---|
| ОБЪЕКТ | Тип объекта | Имущественный комплекс сельскохозяйственного профиля / ферма КРС. |
| | Площадь | Земельный участок — 31 177 м²; суммарная площадь основных зданий и сооружений — 2 076,5 м². |
| | Адрес / район / микролокация | Алтайский край, Каменский р-н, с. Гонохово, ул. Советская, влд 94А; сельская аграрная локация, примыкание к внутрисельской дороге, выезд на дорогу 01Н-1704. |

| | | |
|---|---|---|
| | Этаж / вход / формат | Одноэтажный сельхозкомплекс с открытыми и полуоткрытыми зонами; формат — основное здание для содержания КРС, навес, склад, загон, весовая инфраструктура. |
| | Текущее использование | Профильное сельхозиспользование под содержание КРС; по фото и составу имущества объект эксплуатировался как животноводческая площадка. |
| **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ** | Ориентир стоимости | 7,5–9,5 млн ₽ за комплекс целиком. |
| | Типовой ориентир | Около 8,3–8,8 млн ₽, что соответствует примерно 4 000–4 250 ₽/м² по площади строений без жесткой привязки только к метру, так как часть ценности формируется землей и инфраструктурой. |
| **СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ** | Основной сценарий | Сдача в аренду как сельхоз-/складская база с минимальными улучшениями и поэлементной упаковкой: 120 000–160 000 ₽/мес., ориентир 58–77 ₽/м²/мес. в среднем по комплексу, потенциальная доходность при целевом входе — порядка 15–22% годовых. |
| | Срок | Доведение и запуск 1–2 мес. + поиск арендатора 3–6 мес. + стабилизация 2–3 мес.; суммарно 6–11 мес. |
| | Альтернативный сценарий | Продажа как есть после рыночной переупаковки и подтверждения состава актива: 7,5–9,5 млн ₽, ориентир 3 600–4 600 ₽/м² по площади строений. |
| | Дополнительная альтернатива | Смешанный сценарий: краткосрочная аренда по блокам с последующей продажей стабилизированного объекта; ориентир продажи 8,5–10,5 млн ₽. |
| **СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ** | Сильные стороны | Сформированный контур фермы; наличие земли 3,12 га; профильный основной корпус, навес, склад, загон и весы; возможность поэлементного использования. |
| | | Сельхозокружение и логичная аграрная функция для района. |
| | | Низкий абсолютный чек входа относительно полноценных агрокомплексов края. |
| | | Объект подходит не только под КРС, но и под хранение кормов, техники, сезонную сельхозлогистику. |
| | Слабые стороны | Слабая глубина прямого рынка по продаже и аренде именно ферм КРС в микролокации. |
| | | Не раскрыты ключевые инженерные параметры: мощность, вода, канализация, отопление, пожарные системы. |
| | | Часть объектов не идентифицирована кадастрово в исходном пакете, что снижает прозрачность состава лота. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Сельская локация и узкий профиль повышают срок экспозиции при продаже целиком. |
| **РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА** | Целевой вход | 6,3–6,8 млн ₽, или около 3 030–3 275 ₽/м² по площади строений; при таком входе рабочими становятся аренда по блокам, смешанный сценарий и продажа как есть с приемлемым запасом по рискам; ориентир доходности — 15–25% годовых. |
| | Комфортный вход | 5,3–5,8 млн ₽, или около 2 550–2 790 ₽/м²; дает запас под CAPEX, вакансию, торг и юридическую доработку, делает устойчивыми почти все реалистичные сценарии; ориентир доходности — 20–35%+. |
| | Что критично подтвердить до сделки | Права и состав всех компонентов лота, актуальные обременения, инженерное обеспечение, фактическое состояние конструкций, правовой режим земли и возможность профильной эксплуатации. |

# 01 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

## 1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

| | |
|---|---|
| АДРЕС | Алтайский край, Каменский р-н, с. Гонохово, ул. Советская, влд 94А. |
| КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА | Земельный участок — 22:17:040202:399; здание для содержания КРС — 22:17:030603:649. |
| ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ | Имущественный комплекс производственного назначения; фактический профиль — сельскохозяйственный, животноводческий. |
| ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА | ЗУ 31 177 м²; здание для содержания КРС 1 067,5 м²; навес 840 м²; металлический склад 169 м²; загон для скота; автомобильные весы; строительный вагончик. |

## 1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

| | |
|---|---|
| СОСТАВ И КОНФИГУРАЦИЯ | Комплекс включает основной производственный корпус, вспомогательный складской блок, навес и открытую зону содержания/перегона скота, что делает объект пригодным как для профильного сельхозиспользования, так и для смешанного хранения/техдвора. |
| ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ | Физически делимый состав: основной корпус, навес, склад и территория могут использоваться совместно или поэлементно. |
| СОСТОЯНИЕ / КОНФИГУРАЦИЯ | По фото — простое функциональное состояние сельхозобъекта, без признаков современной индустриальной отделки; присутствует эксплуатационный износ, открытые грязевые площадки, типовая конфигурация для КРС. |
| ИНЖЕНЕРИЯ | Подтверждено наличие весовой инфраструктуры; остальные параметры инженерии в открытом контуре не раскрыты, что напрямую влияет на сценарии эксплуатации и ставку аренды. |
| ДОСТУП / ПОДЪЕЗДЫ / МАНЕВРЫ | Есть внутрихозяйственная территория и подъезд с улицы Советская; по спутниковому изображению возможен маневр сельхозтехники и грузового транспорта. |
| ТЕРРИТОРИЯ | Площадь участка 3,12 га достаточна для функционирования небольшой фермы, складирования кормов, стоянки техники и открытого содержания/перегона. |

# 1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

| | |
|---|---|
| **МИКРОЛОКАЦИЯ И ОКРУЖЕНИЕ** | Сельская аграрная среда, вокруг — сельхозземли и хозяйственные площадки; локация логична для фермы, но не является сильным коммерческим узлом. |
| **ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ** | Ближайший районный центр — Камень-на-Оби; село Гонохово расположено примерно в 17 км по прямой, порядка 20–21 км транспортно. |
| **ЛОГИСТИКА** | Выезд на местную дорожную сеть и дорогу 01Н-1704; формат подходит для локальной сельхозлогистики, но не для тяжелого индустриального потока федерального масштаба. |
| **ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ СПРОСА** | Основной спрос формируют локальные фермеры, агропредприятия, хранение кормов, техники, зерна и смежные сельхозпользователи. |
| **ЛОКАЦИОННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ** | Слабый публичный рынок, низкая плотность профильного спроса и возможная сезонность проезда/эксплуатации. |

# 02 АНАЛИЗ РЫНКА

## 2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

### 2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- В рабочей структурированной базе — 6 релевантных объявлений продажи, из них 2 по району и сельхозземле, 3 по Камню-на-Оби/городским производственно-складским объектам, 1 функционально близкий аналог действующей фермы на уровне края.
- География базы: с. Гонохово → Каменский район → Камень-на-Оби → Алтайский край. Для данного сегмента это корректно, так как прямые аналоги небольших ферм КРС в микролокации редки.
- Сильная сторона базы — есть одновременно ориентиры по земле, по простым производственно-складским зданиям и по функционально близким фермам.
- Ограничение базы — рынок очень тонкий, а часть аналогов продается как готовый бизнес, где цена включает не только недвижимость, но и операционную составляющую.
- Надежность базы для оценки средняя: ее достаточно для определения ценового коридора и логики ликвидности, но недостаточно для “узкой” оценки без запаса на риск.

### 2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

| # | ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК | ЛОКАЦИЯ | ПЛОЩАДЬ | ЦЕНА | ЦЕНА ЗА ЕД. | СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ | ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА | ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/–) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ЦИАН | Камень-на-Оби, ул. Титова, 20А | 300 м² | 2 100 000 ₽ | 7 000 ₽/м² | Склад, 1 этаж, высота 6 м, большие ворота, отопление, вода, канализация, участок 0,8 га. | Городской компактный склад с подтвержденной инженерией; значительно более универсальный формат. | У аналога цена выше; для объекта нужен дисконт. |
| 2 | ЦИАН | Каменский р-н / Камень-на-Оби | 1 500 м² | 7 000 000 ₽ | 4 667 ₽/м² | Единственное объявление по зданиям в районе; крупный объект без премии за действующий бизнес. | Наиболее близкий районный ориентир по масштабу и ликвидности, но без выраженной фермерской функции. | Близко к объекту; нейтрально. |
| 3 | ЦИАН | Камень-на-Оби, ул. Кондратюка, 30А | 5 400 м² | 55 000 000 ₽ | 10 186 ₽/м² | Производственно-складская база, котельная, склады, реммастерская, мощность 750 кВт. | Сильно более оснащенный и городской комплекс. | Цена аналога выше; для объекта существенный дисконт. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | ЦИАН | Камень-на-Оби, ул. Кондратюка, 36 | 1 900,7 м² | 22 679 802 ₽ | 11 933 ₽/м² | Промплощадка/бывшая нефтебаза, комплекс зданий, весы, промышленный формат. | Близка по комплексности, но профиль иной и объект расположен в городе; часть земли в аренде. | Цена аналога выше; для объекта нужен дисконт. |
| 5 | ЦИАН | с. Маралиха, Алтайский край | 4 000 м² | 100 000 000 ₽ | 25 000 ₽/м² | Действующее сельхозпредприятие полного цикла с поголовьем, складами, мехтоком, сушилкой, мастерской, АЗС. | Функционально близко, но это уже бизнес-актив с большим набором компонентов и операционной премией. | Используется как верх рынка; для объекта неприменим без большого дисконта. |

## 2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Диапазон цен по релевантному сегменту очень широкий: от стресс-/аукционных ориентиров около 1 257 ₽/м² до 25 000 ₽/м² у действующих ферм как бизнеса. Для рассматриваемого объекта применим не верх рынка, а диапазон простых сельхоз-/производственных корпусов.
- Типовая рыночная цена для объекта без премии за действующий бизнес — порядка 3 600–4 600 ₽/м² по площади строений; это дает ориентир 7,5–9,5 млн ₽ за комплекс целиком.
- Средний ориентир по рабочему сценарию оценки — около 8,3–8,8 млн ₽.
- Типовой покупатель — локальный фермер, КФХ, агропредприниматель, пользователь под откорм, хранение кормов/техники или смешанную сельхозбазу.
- Ликвидность низкая или умеренно низкая: типовой срок экспозиции для продажи целиком — 6–12 месяцев, дольше при слабой инженерии или узкой упаковке “только под ферму”.
- Дисконт “заявлено → факт” количественно по базе не раскрыт, но по характеру сегмента и длительности экспозиции торг вероятен и должен учитываться как ограничитель оптимизма.
- Влияние размера лота на цену и ликвидность:
  - мелкие блоки до 500 м² — ориентиры около 7 000 ₽/м² и выше в городской локации; ликвидность выше, если есть ворота и базовая инженерия;
  - средние блоки 1 500–2 000 м² — ориентиры порядка 4 600–12 000 ₽/м²; ликвидность средняя, цена сильно зависит от инженерии и городской/сельской локации;
  - крупные комплексы 4 000 м²+ — разброс от 5 000 ₽/м² у простых ферм до 25 000 ₽/м² у действующего бизнеса; ликвидность низкая без операционной составляющей.
- Для рассматриваемого актива это означает, что продажа “целиком как ферма” ограничивает пул покупателей, а упаковка как сельхозбаза с несколькими функциональными компонентами повышает шансы на сделку.

## 2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

## 2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- В структурированной базе — 5 объявлений; дополнительно в расширенном контуре использованы локальные и региональные ориентиры по Камню-на-Оби и Алтайскому краю, где по Камню-на-Оби прослеживается 13+ объявлений складов, а по краю — 73 склада и 34 производственных объекта.
- География базы: Камень-на-Оби как ближайший рабочий рынок + краевые производственно-складские аналоги как верхняя граница ставок.
- Сильная сторона базы — она хорошо показывает рынок универсального низкоклассного хранения и сельхоз-/складского использования, который является наиболее реалистичным арендным конкурентом для объекта.
- Ограничение базы — прямых публичных объявлений именно по аренде ферм КРС/коровников в Гонохово и ближайшей микролокации практически нет.
- Надежность базы для определения ставки средняя: достаточна для вилки аренды по сценарию “сельхоз-/складская база”, но не для узкоспециализированной фермы полного цикла.

- Типовые условия рынка: депозит и каникулы зависят от качества объекта; коммунальные услуги и НДС в ряде объявлений выделяются отдельно.

## 2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

| # | ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК | ЛОКАЦИЯ | ПЛОЩАДЬ | СТАВКА | СТАВКА ЗА ЕД. | УСЛОВИЯ (НДС/ КУ/КАНИКУЛЫ) | ОТЛИЧИЕ | ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/–) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ONREALT | Камень-на-Оби, Кондратюка 34А | 234 м² | 23 400 ₽/ мес. | 100 ₽/м²/ мес. | Не раскрыты | Меньший блок, пристанционный склад, более городской формат. | Ставка выше, чем у объекта целиком. |
| 2 | ONREALT | Камень-на-Оби, Обская 120 | 600 м² | 60 000 ₽/ мес. | 100 ₽/м²/ мес. | Не раскрыты | Холодный склад под любой вид деятельности; более универсален, чем ферма КРС. | Небольшая премия к объекту. |
| 3 | ONREALT | Камень-на-Оби, 2-й ЖД переезд 3 | 300 м² | 14 000 ₽/ мес. | 46,7 ₽/м²/ мес. | Охрана, 380 В | Простое производственно-складское помещение, сопоставимо по классу, но городской объект. | Нижняя граница рынка; близко к объекту по качеству. |
| 4 | ONREALT | Камень-на-Оби, Терешковой 46 | 400 м² | 20 000 ₽/ мес. | 50 ₽/м²/ мес. | Залог 20 000 ₽ | Овощехранилище/склад, близкая логика сельхозхранения. | Нижняя ориентирная ставка; применима к простым блокам объекта. |
| 5 | ЦИАН | Камень-на-Оби, ул. Кондратюка, 5 | 23 234 м² | 117 577 ₽/ мес. | 5,06 ₽/м²/ мес. | Не раскрыты | Коммерческая земля под складские площадки; применимо только как ориентир по открытой территории. | Используется для участка/ открытых площадок; не для зданий. |

## 2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- Диапазон ставок для ближайшего конкурентного сегмента — 47–150 ₽/м²/мес., при этом основное ядро простых холодных и универсальных объектов находится в диапазоне 80–110 ₽/м²/мес.
- Типовая ставка для рассматриваемого объекта как сельхоз-/складской базы — 50–90 ₽/м²/мес. в зависимости от блока; для открытой территории ставка существенно ниже и считается отдельно.
- Типовой арендатор — локальный фермер, пользователь под хранение кормов, техники, зерна, сезонную сельхозлогистику, ремонтно-хозяйственную базу.
- Типовые условия рынка — гибкие: часто требуется торг, возможны депозит, отдельная оплата коммунальных услуг и поэтапный ввод.
- Ликвидность у аренды выше, чем у продажи, но при сдаче целиком и строго под КРС срок поиска арендатора остается длинным; поэлементная сдача по блокам объективно ликвиднее.
- Дисконт “заявлено → факт” в открытой базе не раскрыт, но по малоликвидным сельским объектам переговорный дисконт вероятен.
- Влияние размера блока на ставку и ликвидность:
  - мелкие блоки 150–300 м² — ориентиры 80–148 ₽/м²/мес., ликвидность выше;
  - средние блоки 300–600 м² — ориентиры 47–111 ₽/м²/мес., ликвидность средняя;
  - крупные блоки 1 000 м²+ — прямой базы мало, но ставка за м² обычно ниже, а срок поиска арендатора длиннее.
- Для объекта это означает, что деление на основной корпус, навес/открытую площадку и малый склад повышает и ставку, и вероятность заполнения.

## 2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

- Найдено 1 объявление самого объекта — на площадке торгов/банкротной реализации.
- Формат экспозиции: единым лотом как имущественный комплекс фермы КРС.
- Текущая цена экспозиции: 7 463 795 ₽, что соответствует примерно 3 594 ₽/м² по площади строений.
- Статус: активно; дата размещения — 28.04.2026.
- Состав лота в экспозиции соответствует ключевым параметрам объекта: здание КРС, земельный участок, загон, навес, склад, весы, вагончик.
- Вывод: текущая экспозиция находится у нижней границы рыночного коридора и подтверждает, что сегмент чувствителен к сроку, юридической упаковке и ограниченному пулу покупателей. В расчет рыночной стоимости эта цена не включалась как аналог, но учитывается как сигнал ликвидности и предела оптимизма по входу.

## 2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент небольших сельхозкомплексов в Алтайском крае активен неравномерно: лучше продаются и сдаются либо действующие хозяйства с понятной операционной экономикой, либо более универсальные складско-производственные базы. Для рассматриваемого объекта это означает, что профиль “чистая ферма КРС” сужает спрос, а формат “сельхозбаза / хранение / техдвор / откормочная площадка” делает актив более рыночным.

# 03 СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

| СЦЕНАРИЙ | НА ЧЕМ ОСНОВАН | ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР | ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ | ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ |
|---|---|---|---|---|
| **АРЕНДА КАК СЕЛЬХОЗ-/ СКЛАДСКАЯ БАЗА С МИНИМАЛЬНЫМИ УЛУЧШЕНИЯМИ** | Рынок ближайших низкоклассных складов и сельхозблоков показывает рабочие ориентиры 47–110 ₽/м²/мес.; у объекта есть земля, основной корпус, навес и склад, что позволяет предлагать не только “ферму”, но и базу хранения/техдвор. | КФХ, фермер, хранение кормов/техники/зерна, сезонная сельхозлогистика, откормочная площадка. | Сделать рыночную упаковку по блокам, расчистить территорию, базово привести в порядок подъезд/ворота/внутренние площадки, выделить функциональные зоны. | Наиболее реалистичный спрос, выше ликвидность, возможность заполнения поэтапно и снижения риска полной вакансии. |
| **ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ ПОСЛЕ ПЕРЕУПАКОВКИ** | Рынок продаж района и края подтверждает коридор 3 600–4 600 ₽/м² для простых сельхоз-/производственных объектов без премии за действующий бизнес; объект уже сформирован как ферма с базовой инфраструктурой. | Локальный фермер, агропредприниматель, покупатель под сельхозбазу. | Подготовить пакет по составу лота, фото, схему использования территории, описать функционал каждого элемента и выставить объект как сельхозбазу/ферму с несколькими вариантами применения. | Сокращение логического “дисконта неизвестности”, повышение доверия к лоту и шансов на продажу в рыночном диапазоне. |
| **СМЕШАННЫЙ СЦЕНАРИЙ: АРЕНДА ПО БЛОКАМ С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ПРОДАЖЕЙ** | Продажа стабилизированного объекта обычно воспринимается рынком лучше, чем продажа пустой специализированной фермы; наличие нескольких блоков дает основу для постепенного заполнения. | Сначала арендаторы по блокам, затем инвестор или профильный агропользователь. | Запустить аренду по блокам, зафиксировать денежный поток, затем продавать комплекс как работающую сельхозбазу. | Потенциально повышает цену продажи и снижает срок экспозиции, но требует больше времени и операционного участия. |

# 04 ЭКОНОМИКА СЦЕНАРИЕВ

| СЦЕНАРИЙ | КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ | СРОК | CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ | ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ | ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ | ROI | КОММЕНТАРИЙ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Аренда по блокам как сельхоз-/складская база | Ставка в среднем по комплексу 58–77 ₽/м²/мес.; месячный поток 120 000–160 000 ₽/мес.; годовой поток 1,44–1,92 млн ₽/год. | 6–11 мес. | 0,5–1,2 млн ₽ на расчистку, базовое восстановление, упаковку, запуск; риск вакансии и ограничения инженерии. | 6,0–9,0 млн ₽ | 10–20% годовых | Релевантен как cash-on-cash ориентир; инвестиционный ROI зависит от фактической загрузки. | Основной рабочий сценарий. |
| Продажа как есть после переупаковки | Цена реализации 7,5–9,5 млн ₽; ориентир 3 600–4 600 ₽/м² по площади строений. | 6–12 мес. | 0,2–0,6 млн ₽ на упаковку, уборку, фотосессию, документальную подготовку; риск длинной экспозиции. | 4,8–6,8 млн ₽ | 30–50% годовых | 20–35% | Работает только при хорошем входе. |
| Смешанный сценарий: аренда + последующая продажа | Месячный поток 120 000–160 000 ₽/мес.; годовой поток 1,44–1,92 млн ₽/год; предполагаемая цена последующей продажи 8,5–10,5 млн ₽. | 12–18 мес. | 0,8–1,8 млн ₽ на запуск аренды, поддержание состояния и рыночную упаковку; риск затяжной стабилизации. | 5,0–7,0 млн ₽ | 18–30% годовых | 25–45% | Сильнее по экономике, но сложнее в реализации. |

## 4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияет фактическая инженерная пригодность: электроэнергия, вода, подъезды, состояние конструкций и возможность безопасной эксплуатации.
- Арендные сценарии наиболее чувствительны к скорости заполнения и тому, удастся ли сдавать объект по блокам, а не только целиком.
- Продажные сценарии чувствительны к юридической упаковке состава лота и к восприятию объекта как фермы, базы хранения или проблемного спецактива.
- Критичное допущение для уровней входа — что объект не потребует тяжелого CAPEX на инженерные сети, кровлю, ограждение, пожарную и санитарную инфраструктуру.

## 4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- Максимальный уровень входа: 7,3–7,6 млн ₽. На этом уровне еще работает сценарий аренды как сельхоз-/складской базы с приемлемой доходностью порядка 10–14% годовых. Это верхняя граница, при которой запас по рискам уже ограничен.
- Целевой уровень входа: 6,3–6,8 млн ₽. При таком входе рабочими становятся аренда по блокам, смешанный сценарий и часть продажного сценария; ориентир доходности — 15–25% годовых. Это основной рекомендуемый уровень.

- **Комфортный уровень входа: 5,3–5,8 млн ₽**. На таком входе устойчиво реализуются почти все реалистичные сценарии, включая перепродажу и смешанный вариант; ориентир доходности — **20–35%+ годовых**. Этот уровень дает лучший запас на CAPEX, сроки и торг.

# 05 РИСКИ

## 5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

| РИСК | КАТЕГОРИЯ | УРОВЕНЬ | НА ЧТО ВЛИЯЕТ | КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ | ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ) |
|---|---|---|---|---|---|
| Нехватка критичной информации по инженерии комплекса | данные / тех | Высокий | Ставка, CAPEX, реализуемость аренды, цена продажи, срок запуска. | До сделки включить инженерный аудит в DD и закладывать консервативный бюджет. | Эл. мощность, вода, канализация, отопление, вентиляция, пожарка, состояние весовой и подъездов. |
| Неполная прозрачность состава лота и правового режима отдельных компонентов | юр / данные | Высокий | Цена, срок сделки, реализуемость продажи по частям, залоговую чистоту. | Покупать только с полным описанием состава и прав на каждый значимый компонент. | ЕГРН по ЗУ и зданиям, статус навеса, склада, загона, весов и вагончика, капитальность и регистрация улучшений. |
| Обременение залогом и банкротный контур продавца | юр / процедура | Высокий | Срок сделки, реализуемость перехода прав, юридическую чистоту. | Проводить сделку только через проверенный процедурный контур и комплект документов по торгам. | Актуальные обременения, порядок снятия залога, состав конкурсной массы, условия торговой процедуры. |
| Узкий профиль спроса на ферму КРС в сельской локации | рынок | Средний | Цена, срок экспозиции, вакансия. | Позиционировать объект шире: сельхозбаза, хранение, техдвор, откорм, сезонная логистика. | Фактический спрос со стороны КФХ, арендаторов под хранение, техники и кормовой базы. |
| Скрытый CAPEX на приведение в рабочее состояние | тех | Средний | CAPEX, доходность, срок доведения. | Закладывать резерв и применять консервативный бюджет входа. | Кровля, полы, конструктив, ворота, ограждение, покрытия, санитарное состояние, износ оборудования. |
| Экологические и санитарные ограничения | юр / тех | Средний | Реализуемость профильной эксплуатации, CAPEX, срок запуска. | Учитывать только допустимые сценарии использования и не переоценивать перепрофилирование. | Санитарно-защитные ограничения, обращение со стоками и навозом, соседство с водным объектом/ переувлажнением. |
| Сложность управления комплексом при мультиаренде | процедура / рынок | Средний | Вакансия, операционные расходы, фактическую доходность. | Заранее выделить зоны пользования, схему доступа и правила эксплуатации территории. | Фактическая делимость, маршруты движения техники, возможность раздельного пользования корпусом, навесом и участком. |

# 06 ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

## 6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Рассматриваемый актив — небольшой сельхозкомплекс под содержание КРС с участком 3,12 га, основным корпусом 1 067,5 м², навесом 840 м², складом 169 м² и вспомогательной инфраструктурой. Как инвестиционный кейс это не “готовый агробизнес”, а НЕДОРОГАЯ СЕЛЬХОЗБАЗА С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПРОФИЛЬНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ИЛИ АДАПТАЦИИ ПОД ХРАНЕНИЕ И ТЕХДВОР. Реалистичный рыночный ориентир продажи целиком — 7,5–9,5 МЛН ₽. Реалистичный арендный ориентир по сценарию сельхоз-/складской базы — 120 000–160 000 ₽/МЕС. при поэлементной упаковке и минимальных улучшениях. Ключевыми для объекта являются не столько метры сами по себе, сколько ИНЖЕНЕРНАЯ ПРИГОДНОСТЬ, ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОЗРАЧНОСТЬ СОСТАВА КОМПЛЕКСА, ЛОГИСТИКА И ШИРОТА РЫНОЧНОЙ УПАКОВКИ.

## 6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

### СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Сформированный контур сельхозкомплекса с землей, основным корпусом и вспомогательными элементами.
- Низкий абсолютный бюджет входа по сравнению с действующими агрокомплексами края.
- Физическая делимость и возможность нескольких форматов монетизации.
- Локация логична для сельхозиспользования и не требует смены базовой хозяйственной функции.

### ОГРАНИЧЕНИЯ

- Рынок прямых аналогов тонкий, а спрос на продажу целиком ограничен.
- Недостаточно раскрыты инженерные параметры, что повышает неопределенность по CAPEX и ставке.
- Есть банкротный и залоговый контур, который повышает процедурную сложность сделки.
- Часть стоимости объекта зависит от правовой упаковки некадастрированных или слабо описанных компонентов.

## 6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия — ПОКУПКА ПО ЦЕЛЕВОМУ ИЛИ КОМФОРТНОМУ УРОВНЮ ВХОДА С ДАЛЬНЕЙШЕЙ СДАЧЕЙ КАК СЕЛЬХОЗ-/СКЛАДСКОЙ БАЗЫ ПО БЛОКАМ. Эта стратегия выбрана потому, что она лучше всего соответствует одновременно рынку, конфигурации объекта и его ограничениям. Качественно объект уже имеет нужный набор элементов — корпус, навес, склад, открытую территорию — чтобы работать не только как ферма КРС, но и как смешанная сельхозбаза. Количественно именно арендный сценарий дает наибольшую устойчивость при уровне входа до 6,8 млн ₽ и не требует столь “идеальной” рыночной конъюнктуры, как перепродажа.

Альтернатива в виде продажи как есть менее приоритетна, потому что она сильнее зависит от узкого пула покупателей, длинной экспозиции и качества документальной упаковки. Смешанный сценарий аренда + последующая продажа экономически интересен, но требует большего срока, операционного участия и подтвержденной делимости комплекса. То есть по доходности он может быть сильнее, но по сложности — заметно выше.

Реализация основной стратегии зависит от трех триггеров: ПОДТВЕРЖДЕННАЯ ИНЖЕНЕРНАЯ ПРИГОДНОСТЬ, ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЭЛЕМЕНТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ и ЮРИДИЧЕСКИ ЧИСТЫЙ СОСТАВ ЛОТА. Если хотя бы один из этих факторов не подтверждается, объект следует рассматривать уже не как арендный кейс, а как покупку

только с большим дисконтом под перепродажу или ограниченное собственное использование.

## 6.4. ТОП-3 РИСКА

01

### НЕРАСКРЫТАЯ ИНЖЕНЕРИЯ.

Это один из ключевых рисков, потому что именно она определяет, можно ли объект реально сдавать и эксплуатировать, а также какой CAPEX потребуется на запуск. Влияние — на ставку, срок запуска, CAPEX и реализуемость сценариев. Критичное действие — инженерный due diligence с фиксацией мощности, воды, канализации, отопления и пожарных систем.

02

### НЕПОЛНАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОЗРАЧНОСТЬ СОСТАВА ЛОТА.

Риск ключевой, потому что стоимость и ликвидность комплекса зависят не только от основного здания и земли, но и от статуса навеса, склада, загона и весовой. Влияние — на цену, срок сделки и возможность реализовать деление или мультиаренду. Критичное действие — проверить ЕГРН, состав лота и правовой статус всех значимых компонентов.

03

### УЗКИЙ СПРОС НА ПРОДАЖУ ЦЕЛИКОМ.

Это риск рынка, который ограничивает быстрый выход и делает слабым сценарий “купить и быстро перепродать” без дисконта. Влияние — на срок экспозиции, цену и потребность в торге. Критичное действие — изначально упаковывать актив шире, чем просто “ферма КРС”, и ориентироваться на поэтапную монетизацию.

## 6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим выглядит ЦЕЛЕВОЙ ВХОД 6,3–6,8 МЛН ₽. При таком уровне объект еще оставляет запас под минимальный CAPEX, допускает арендный сценарий по блокам и не перегружает кейс завышенным ожиданием по быстрой перепродаже. Если продавец или процедура позволяют войти ближе к 5,3–5,8 МЛН ₽, актив становится уже существенно более комфортным и дает запас на юридическую и техническую доработку.

До сделки критично подтвердить: АКТУАЛЬНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ И ПОРЯДОК ИХ СНЯТИЯ, ПРАВА НА ВСЕ КОМПОНЕНТЫ ЛОТА, ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, СОСТОЯНИЕ ОСНОВНОГО КОРПУСА И ТЕРРИТОРИИ, ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЛИ И ДОПУСТИМОСТЬ ПРОФИЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. Без этого вход выше целевого уровня выглядит рискованным.

Первыми действиями после положительного решения по входу должны быть: формирование полного правового досье по лоту, технический осмотр с укрупненной сметой запуска, схема функционального деления комплекса, затем — рыночная упаковка в нескольких форматах: ФЕРМА / СЕЛЬХОЗБАЗА / ХРАНЕНИЕ КОРМОВ И ТЕХНИКИ / ОТКРЫТАЯ ПЛОЩАДКА С НАВЕСОМ. Такой порядок напрямую вытекает из выбранной стратегии и снижает главные риски объекта.

# СПИСКИ ССЫЛОК

## ПРОДАЖА

### АНАЛОГИ

- Сельхозучасток 43 700 сот., Гонохово — ЦИАН
- Участок 329 га, Плотниково — ЦИАН
- Склад 300 м², Титова 20А, Камень-на-Оби — ЦИАН
- Производственно-складская база 5 400 м², Кондратюка 30А — ЦИАН
- Промплощадка 1900,7 м², Кондратюка 36 — ЦИАН

## АРЕНДА

### АНАЛОГИ

- Коммерческая земля 23 234 м², Кондратюка 5, Камень-на-Оби — ЦИАН
- Коммерческая земля 680 615 м², Камень-на-Оби — ЦИАН
- Сельхозземля 171,2 га, Семеновод, Бийский район — ЦИАН
- Помещение 992,9 м², Ленина 25, Камень-на-Оби — ЦИАН
- Производственное здание 1850 м², Октябренок 74, Новоалтайск — ЦИАН

- Ферма 4000 м², Маралиха — ЦИАН

Ссылка на карту

## ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- Имущественный комплекс фермы КРС, Советская 94А, Гонохово — tbankrot