

ДАТА АНАЛИЗА: 25.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Челябинская обл, г Миасс, п
Нижний Атян

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Челябинская область, г. Миасс, п. Нижний Атян, свинокомплекс ПСХ ОАО «Урал АЗ»

Нежилое здание · Здание производственного назначения

Дата анализа: 25.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Нежилое здание производственного назначения с земельным участком
	Площадь	Здание 453 м ² ; земельный участок 2 850 м ²
	Адрес / район / микрлокация	Челябинская область, г. Миасс, п. Нижний Атян, свинокомплекс ПСХ ОАО «Урал АЗ»; периферийная производственная локация вне основных промзон Миасса

Этаж / вход / формат	3 этажа; формат бывшей котельной, переоборудованной под производственный цех; отдельный въезд на участок
----------------------	--

Текущее использование	Актив законсервирован; по открытым источникам и фото — производственный цех/мастерская
-----------------------	--

Инженерия	По фото и объявлениям визуально читаются электрика, ворота, газовая труба у здания; подтвержденных данных по мощности, воде, канализации, отоплению, вентиляции и пожарным системам нет
-----------	---

Логистика	Подъезд на участок возможен; покрытие частично щебеночное/грунтовое; подтвержденных данных по проезду фур, развороту и нормативной разгрузке нет
-----------	--

1.1. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ

Текущий ориентир	5,0–6,5 млн руб.
------------------	------------------

Цена за м ²	11 040–14 350 руб./м ²
------------------------	-----------------------------------

Комментарий	Ориентир для продажи конечному пользователю с учетом слабой микролокации, законсервированного состояния и высокой неопределенности по инженерии
-------------	---

2. СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Основной сценарий	Аренда целиком под легкое производство / мастерскую / склад-сервис после минимального приведения в рабочее состояние: 140–180 руб./м ² /мес.; 63–82 тыс. руб./мес.; 0,76–0,98 млн руб./год; потенциальная доходность 12–18% годовых при целевом входе
-------------------	--

Срок	2–4 мес. доведения + 2–4 мес. поиска арендатора + 1–2 мес. стабилизации
------	---

Альтернативный сценарий	Продажа как есть конечному пользователю: 5,0–6,5 млн руб.; 11 040–14 350 руб./м ²
-------------------------	--

Альтернативный сценарий 2	Смешанный сценарий: аренда после минимальной подготовки и последующая продажа стабилизированного актива
---------------------------	---

3. СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

Сильные стороны	Отдельно стоящее здание; земельный участок 2 850 м ² в составе лота; производственная история использования; низкий абсолютный бюджет сделки по меркам индустриального сегмента
-----------------	--

Слабые стороны	Периферийная локация; законсервированное состояние; 3-этажная конфигурация менее ликвидна, чем однообъемный цех; не подтверждены ключевые инженерные параметры
----------------	--

4. РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Целевой вход	4,0–4,5 млн руб. или 8 830–9 930 руб./м ² по зданию. На этом уровне рабочими остаются аренда целиком, смешанный сценарий и перепродажа конечному пользователю; ориентир по доходности 12–18% годовых для аренды и 25–40% ROI для перепродажи/смешанного сценария
--------------	---

Комфортный вход

3,0–3,5 млн руб. или 6 620–7 730 руб./м². Создает запас под CAPEX, сроки экспозиции и риск слабой инженерии; устойчиво работают почти все реалистичные сценарии; ориентир доходности 16–22% годовых и 35–50% ROI

Критично подтвердить до сделки

Правовой режим земли и здания, фактическую мощность и подключение инженерии, техническое состояние конструкций/кровли, законность переоборудования котельной под цех, фактические ограничения по подъезду и эксплуатации

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Челябинская область, г. Миасс, п. Нижний Атян, свинокомплекс ПСХ ОАО «Урал АЗ»
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗДАНИЯ	74:34:0000000:891
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР УЧАСТКА	74:34:1708600:67
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Нежилое здание; производственное назначение
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	Нежилое здание 453 м ² + земельный участок 2 850 м ²

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

КОНФИГУРАЦИЯ	Бывшая котельная, переоборудованная под производственный цех; 3 этажа; формат больше подходит под одного пользователя, чем под мелкую нарезку
СОСТОЯНИЕ	Без отделки, законсервирован; по фото видны следы износа фасадов, зарастание территории, базовая эксплуатация внутренних помещений
ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ	Подтвержденной поэтажной экспликацией нет; по визуальным материалам — производственные помещения и вспомогательные зоны, но делимость ограничена трехэтажной схемой
ИНЖЕНЕРИЯ	Подтверждены только косвенные признаки существования базовой инженерии; документально не раскрыты мощность электроснабжения, вода, канализация, отопление, вентиляция, пожарка
ВОРОТА / РАЗГРУЗКА	По фото есть металлические ворота и возможность подъезда непосредственно к зданию; формат разгрузки не подтвержден документально

ТЕРРИТОРИЯ / МАНЕВРИРОВАНИЕ	Участок 2 850 м ² ; на фото видны открытые площадки с щебеночным покрытием и въездные ворота; запас открытой территории является важным плюсом для производственно-складского использования
-----------------------------	--

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ

Поселок Нижний Атлян, территория бывшего производственного/сельхозкомплекса; окружение смешанное: производственные площадки, поселковая среда, лесной массив

ТРАНСПОРТНАЯ
ДОСТУПНОСТЬ

Связь с Миассом и трассой М-5 через региональную дорогу 75К-168; расстояние до Миасса около 20 км по автодороге

ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ
СПРОСА

Локация связана с производственной деятельностью; в поселке фиксируются производственные и институциональные объекты, включая площадки ООО «Металлоизделия “Кондр”»

ОГРАНИЧЕНИЯ ЛОКАЦИИ

Локация уступает основным промышленным зонам Миасса по доступности, плотности спроса и рыночной ликвидности

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Исследована база из **8 ОБЪЯВЛЕНИЙ ПРОДАЖИ** производственных и производственно-складских объектов по Миассу и прилегающим локациям, плюс отдельно прослежена **ЭКСПОЗИЦИЯ САМОГО ОБЪЕКТА** через торги. По уровням покрытия база распределяется так: микролокация/поселок — 1–2 следа экспозиции, но они относятся к самому объекту или очень вероятно к нему; город Миасс и промзоны — основная часть базы; расширение до городского рынка было необходимо из-за крайне тонкого локального предложения.

Сильные стороны базы: есть как небольшие, так и крупные индустриальные объекты; виден эффект масштаба на цену за м²; представлены более ликвидные городские промзоны и более слабые по цене производственные площадки.

Ограничения базы: в Нижнем Атляне рынок почти отсутствует; часть объявлений относится к смешанному формату «база/склад/производство»; по ряду объектов нет полного раскрытия инженерии; прямых цен закрытых сделок нет.

Надежность базы — **СРЕДНЯЯ**: она позволяет определить рыночный коридор и понять дисконт объекта к городу, но не позволяет опираться на точную локальную статистику по поселку.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	CIAN / 329480308	Миасский ГО, кв- л Химзавод	3 610 м ²	40 000 000 руб.	11 081 руб./м ²	Комплекс зданий, 1 этаж, промышленная база, участок 6 791 м ² в аренде	Сильно крупнее, но формат ближе к производственной площадке; 1-этажный комплекс	Для объекта скорее + по цене за м ² за счет меньшего размера, но – из-за худшего состояния и локации
2	CIAN / 317401472	Миасс, Тургоякское ш.	1 254,4 м ²	20 000 000 руб.	15 944 руб./м ²	Производственное помещение, городская промзона	Лучше городская локация, но крупнее объект	– для цены объекта
3	CIAN / 306179488	Миасс, ул. Магистральная, 1	3 900 м ²	95 000 000 руб.	24 359 руб./м ²	Производственный комплекс, 1 этаж, высота 12 м, участок 2 га	Качественно сильнее: высота, масштаб, городская промышленная локация	– для цены объекта

4	CIAN / 293636787	Миасс, ул. Зеленая, 13А	684,8 м²	38 000 000 руб.	55 491 руб./м²	Отдельное здание, скважина, автономное газовое отопление, ворота, арендаторы	Существенно лучше инженерия, состояние и инвестиционный формат	– для цены объекта
5	CIAN / 313516162	Миасс, ул. Ленина, 6	300 м²	15 800 000 руб.	52 667 руб./м²	3 этажа, 380 В, центральные вода и канализация, газовое отопление, город	Сопоставимая этажность, но городская локация и подтвержденная инженерия	– для цены объекта
6	CIAN / 320311936	Миасс, ул. Магистральная, 11	20 000 м²	90 000 000 руб.	4 500 руб./м²	Крупный производственный комплекс	Экстремально большой объект, цена за м² снижена размером	+ как нижний ориентир для дистантного сравнения крупного слабого фонда; прямой аналог ограниченный

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- По всему массиву продажи наблюдается широкий диапазон **4 500–55 491 руб./м²**, но крайние значения формируются либо очень крупными базами, либо качественными городскими объектами с сильной инженерией.
- Рабочий рыночный коридор для обычного индустриального фонда по Миассу находится примерно в зоне **11 000–24 000 руб./м²**, а компактные качественные городские лоты могут стоить существенно дороже.
- Для рассматриваемого объекта типовая рыночная цена смещается **ниже городского среднего** из-за периферийной локации, консервации и неопределенной инженерии; текущий рыночный ориентир для конечного покупателя: **5,0–6,5 млн руб.** или **11 040–14 350 руб./м²**.
- Типовой покупатель – **конечный пользователь**: малое/среднее производство, мастерская, склад-сервис, металлообработка, ремонтная база. Институциональный инвестор для такого формата менее вероятен.
- Ликвидность – **ниже средней**: типовой срок экспозиции для подобных объектов в слабой локации **6–12 месяцев**; на него сильнее всего влияют состояние, инженерия, возможность запуска без крупных вложений и понятность правового режима.
- Надежно оценить дисконт «заявлено → факт» по сделкам нельзя; по объекту публично виден глубокий разрыв между частным ask и стартом торгов, но он отражает именно distressed-sale, а не обычный переговорный дисконт.
- Влияние размера лота на цену выражено явно: **мелкие блоки** до 400 м² в городе могут стоить **33 000–75 000 руб./м²** и ликвиднее для owner-user; **средние блоки** 400–1 500 м² чаще находятся в диапазоне **11 000–24 000 руб./м²**; **крупные базы** от 3 000 м² и выше могут опускаться до **4 500–24 000 руб./м²**, но продаются дольше. Для данного объекта площадь сама по себе удобна, но премия размера почти полностью съедается локацией и состоянием.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Исследована база из **8 АРЕНДНЫХ ОРИЕНТИРОВ** по Миассу и промышленным локациям города. В самой микролокации Нижнего Атляна сопоставимой рыночной витрины аренды практически нет, поэтому анализ строится по городу с поправкой на более слабую локацию и качество объекта.

Сильные стороны базы: есть производственные блоки 300–1 000 м², отапливаемые склады, более оснащенные корпуса; видны рыночные условия и влияние инженерии на ставку.

Ограничения базы: почти все аналоги лучше по локации и чаще лучше по инженерии; по части объявлений не раскрыты условия НДС/КУ; прямых арендных следов именно по Нижнему Атляну нет.

Надежность базы – **СРЕДНЯЯ**: она достаточна для определения рыночной вилки ставки с консервативной поправкой вниз для данного объекта.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/ КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/-)
1	CIAN / 324477678	Миасс, Тургорякское ш., 2/25	439 м²	175 600 руб./мес.	400 руб./ м²/мес.	КУ включены, отопление бесплатно, эл-во по счетчику, каникулы, депозит 1 руб.	Новое отапливаемое помещение в сильной промлокации	– для ставки объекта
2	CIAN / 314634133	Миасс, ул. Пушкина, 7	300 м²	69 000 руб./мес.	230 руб./ м²/мес.	КУ не включены	Отапливаемый 1-этажный блок, высота 6 м, ворота, охрана, вентиляция	– для ставки объекта
3	CIAN / 314634133	Миасс, ул. Пушкина, 7	700 м²	161 000 руб./мес.	230 руб./ м²/мес.	КУ не включены	Те же преимущества: одноэтажность, отопление, ворота, охрана	– для ставки объекта
4	CIAN / 314722720	Миасс, ул. Пушкина, 7	1 000 м²	230 000 руб./мес.	230 руб./ м²/мес.	КУ не включены	Крупный отапливаемый производственный блок	– для ставки объекта
5	Skladoiskatel	Миасс, п. Строителей	800 м²	96 000 руб./мес.	120 руб./ м²/мес.	Не раскрыты	Теплый склад/производство, высота 5 м, ворота, пожарная сигнализация	Близко к нижней границе рынка; объект все равно слабее по локации и состоянию
6	Etagi	Миасс, Тургорякское ш., 2	877,8 м²	351 200 руб./мес.	400,09 руб./м²/ мес.	Не раскрыты	Более качественная производственно-складская база в городской промлокации	– для ставки объекта

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- По рынку Миасса рабочий диапазон индустриальных ставок составляет примерно **120–400 руб./м²/мес.**; верхняя граница относится к более современным и оснащенным корпусам в сильных промлокациях.
- Типовая ставка для простого отапливаемого производственного фонда в городе – около **230 руб./м²/мес.**; для рассматриваемого объекта нужен дисконт вниз.
- Реалистичный ориентир для объекта в Нижнем Атляне в сценарии сдачи целиком после минимального приведения – **140–180 руб./м²/мес.**, то есть **63–82 тыс. руб./мес.**
- Типовой арендатор – малое/среднее производство, мастерская, склад-сервис, металлообработка, ремонтная база, оператор с собственной логистикой и невысокой чувствительностью к периферийности.
- Ликвидность арендного сценария – **средняя/низкая**: типовой срок поиска арендатора для подобных площадей **2–6 месяцев**, а при слабой инженерии и необходимости доведения – дольше.
- Открытых данных по фактическому дисконту от ask к сделке нет; длинные сроки стояния объявлений косвенно указывают, что рынок чувствителен к завышенным ставкам.

- Влияние размера блока: **мелкие блоки** до 300 м² при хорошем качестве и городской локации могут стоить **230–400+ руб./м²/мес.** и сдаваться быстрее; **средние блоки** 300–1 000 м² в обычном фонде часто держатся около **120–230 руб./м²/мес.**; **крупные блоки** выше 1 000 м² могут стоить как ниже, так и выше, если сильна инженерия. Для данного объекта трехэтажность и неопределенная инженерия ограничивают премию за размер.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

По открытому рынку найдено не менее **2 СЛЕДОВ ЭКСПОЗИЦИИ САМОГО ОБЪЕКТА**:

- торговая экспозиция через реализацию арестованного имущества: **2 377 543 руб.**, или **5 249 руб./м²**, период экспозиции весной 2026 года;
- частная/брокерская экспозиция сходного по параметрам объекта 453 м² с участком 28,5 сотки в Нижнем Атляне — **11 000 000 руб.**, или **24 283 руб./м²**; по совокупности площади, локации и состава лота этот след с высокой вероятностью относится к тому же активу либо к его переупаковке.

Вывод по экспозиции: объект публично продавался в существенно разных форматах и ценовых уровнях; это указывает на **СЛАБУЮ ЛИКВИДНОСТЬ, ВЫСОКИЙ ДИАПАЗОН ТОРГА И ЗАВИСИМОСТЬ ЦЕНЫ ОТ КАНАЛА РЕАЛИЗАЦИИ**. Для инвестиционного решения аукционная цена важна как ориентир нижнего порога рынка, а не как самостоятельная рыночная стоимость.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Индустриальный рынок Миасса живой, но не глубокий: спрос сосредоточен в понятных городских промзонах, а не в периферийных поселковых точках. Основной пользователь — конечный производственник или складской оператор. Для рассматриваемого объекта это означает, что сделка и аренда будут зависеть не от общего «рынка недвижимости», а от нахождения конкретного пользователя под данный формат.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Аренда целиком под легкое производство / мастерскую / склад-сервис	По рынку Миасса простые производственные площади сдаются в диапазоне 120–230 руб./м ² /мес.; объект имеет производственную историю, отдельную территорию и низкий абсолютный входной билет	Малое/среднее производство, металлообработка, сервисная мастерская, склад+легкая сборка	Расчистка территории, базовый ремонт, восстановление работоспособности инженерии, уборка и рыночная упаковка объекта	Создает регулярный денежный поток; при подтверждении инженерии это наиболее реалистичный путь монетизации
Продажа как есть конечному пользователю	Рынок продажи в Миассе подтверждает спрос на бюджетные индустриальные площадки; объект имеет отдельное здание и участок, что подходит owner-user	Конечный пользователь: производство, складская база, ремонтная площадка	Привести объект в чистый экспозиционный вид, собрать пакет документов, показать участок и логистику как часть продукта	Более простой выход без арендного операционного цикла, но с меньшей глубиной спроса и более длинной экспозицией
Смешанный сценарий: аренда после минимальной подготовки + последующая продажа	Стабилизированный объект обычно продается понятнее, чем законсервированный; даже один арендатор снижает восприятие технического и рыночного риска	Сначала арендатор-оператор, затем инвестор или конечный пользователь	Подготовить объект под одного арендатора, заключить договор, затем выводить на рынок как работающий актив	Повышает доверие к объекту и потенциальную цену выхода, но требует времени и подтвержденной инженерной пригодности

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГODOVAYA ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Аренда целиком после минимальной подготовки	Ставка 140–180 руб./м²/мес.; 63 420–81 540 руб./мес.; 761 040–978 480 руб./год	5–10 мес. суммарно: доведение, поиск арендатора, стабилизация	1,0–2,0 млн руб.; ключевой риск — неподтвержденная инженерия и возможные скрытые техзатраты	3,5–5,5 млн руб.	12–18% годовых	Нерелевантно для бессрочного доходного сценария	Базовый сценарий при подтверждении работоспособности объекта
Продажа как есть	Цена реализации 5,0–6,5 млн руб.; 11 040–14 350 руб./м²	6–12 мес. экспозиции и сделки	0,3–0,8 млн руб. на расчистку, консервационную подготовку, документы и маркетинг; риск длинной экспозиции	3,0–4,3 млн руб.	18–35% годовых	30–50%	Сценарий чувствителен к цене входа и качеству упаковки объекта
Аренда + последующая продажа	Аренда 140–180 руб./м²/мес.; стабилизация 6–10 мес.; последующая продажа 6,0–7,5 млн руб.	12–20 мес. суммарно	1,0–2,2 млн руб.; риски — срок поиска арендатора, устойчивость арендатора, техсостояние	3,5–5,0 млн руб.	15–25% годовых	35–60%	Наиболее интересен при покупке с дисконтом и подтвержденной инженерии

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Сильнее всего на экономику влияет **фактическая пригодность инженерии**: мощность, отопление, вода/канализация, вентиляция и пожарные системы.
- Арендный сценарий наиболее чувствителен к **объему CAPEX**: даже рост затрат на 0,5–1,0 млн руб. заметно снижает допустимый вход.
- Продажный сценарий чувствителен к **сроку экспозиции** и качеству правовой упаковки: неясный статус переоборудования и обременения напрямую давят на цену.
- Ставка аренды чувствительна к **готовности объекта к немедленному запуску**; без этого объект уходит в нижнюю часть рынка.
- Итоговые уровни входа опираются на допущение, что объект можно довести до базово рабочей эксплуатации без капитальной реконструкции.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа: 5,0 млн руб.** При таком входе работает в первую очередь арендный сценарий и частично смешанный сценарий при благоприятной инженерии и умеренном CAPEX. Ориентир доходности — около 10–14% годовых. Это верхний допустимый уровень, но запас по рискам уже ограничен.
- **Целевой уровень входа: 4,0–4,5 млн руб.** Это основной рабочий диапазон: сохраняются аренда целиком, смешанный сценарий и продажа конечному пользователю. Ориентир доходности — 12–18% годовых для аренды и 25–40% ROI для сценариев выхода. Именно этот уровень выглядит базовой рекомендацией.

- **Комфортный уровень входа: 3,0–3,5 млн руб.** Создает запас под CAPEX, длинную экспозицию, торг и слабую локальную ликвидность. На этом уровне устойчиво работают почти все реалистичные сценарии. Ориентир доходности – 16–22% годовых и 35–50% ROI.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ (ЮР/ ТЕХ/РЫНОК/ ПРОЦЕДУРА/ ДАННЫЕ)	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ (ЦЕНА/ СРОК/СТАВКА/ ВАКАНСИЯ/CAPEX/ РЕАЛИЗУЕМОСТЬ)	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Неподтвержденная инженерия объекта	тех/данные	Высокий	Ставка, CAPEX, реализуемость аренды, цена продажи	Опора на консервативный вход, техобследование и инвентаризация действующих подключений	Мощность кВт; действующие договоры и ТУ; вода/канализация; отопление; вентиляция; пожарные системы
Состояние конструкций, кровли и скрытые дефекты законсервированного здания	тех	Высокий	CAPEX, срок запуска, реализуемость сценариев	Техническое обследование до сделки и резерв на непредвиденные работы	Несущие конструкции, кровля, полы, оконные проемы, протечки, деформации, износ инженерных трасс
Обременения и след реализации арестованного имущества	юр/процедура	Высокий	Реализуемость сделки, срок, цена	Покупка только после подтверждения чистоты титула и механики снятия ограничений	ЕГРН, основания возникновения права, залог, запреты ФССП, порядок снятия обременений после сделки
Неясный правовой статус переоборудования котельной под производственный цех	юр	Средний	Реализуемость, цена, срок, допустимый функционал	Юридическая проверка технической и разрешительной документации	Техпаспорт, поэтажные планы, документы на реконструкцию/переоборудование, соответствие фактического использования
Слабая ликвидность микролокации	рынок	Высокий	Срок, цена, вакансия	Закладывать дисконт к городу и ориентироваться на узкий круг конечных пользователей	Подтверждение спроса со стороны локальных производителей и операторов из Миасса
Ограничения по логистике и проезду грузового транспорта	тех/рынок	Средний	Ставка, вакансия, цена	Проверка фактического заезда и маневрирования на месте	Ширина ворот, схема заезда, разворот, покрытие, ограничения по грузовому транспорту
Нехватка критичной информации по ВРИ участка и градостроительным ограничениям	данные/юр	Средний	Реализуемость, сценарии использования, цена	Работать только после сверки ЕГРН и градостроительного статуса	Категория земель, ВРИ, зона ПЗЗ, ограничения и сервитуты

Узкий спрос под специфичную 3-
этажную конфигурацию

рынок

Средний

Ставка, срок, цена,
вакансия

Позиционировать объект под
одного пользователя, а не под
мелкую нарезку

Функциональная пригодность этажей,
вертикальные связи, сценарий
загрузки всего здания одним
оператором

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Это **БЮДЖЕТНЫЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ КЕЙС** в периферийной локации Миасского городского округа: отдельно стоящее производственное здание 453 м² с участком 2 850 м², бывшая котельная, переоборудованная под цех. Его инвестиционная логика строится не на классическом пассивном продукте, а на поиске конечного пользователя или арендатора под конкретную функцию.

Текущая рыночная стоимость для конечного покупателя оценивается в диапазоне **5,0–6,5 МЛН РУБ.** Реалистичный арендный ориентир при минимальном приведении в рабочее состояние — **140–180 РУБ./М²/МЕС.**, или **63–82 ТЫС. РУБ./МЕС.** Ключевые параметры, которые определяют стоимость и ликвидность: подтвержденная инженерия, техсостояние, фактическая возможность запуска, правовой режим объекта и транспортная доступность.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Отдельно стоящее здание с собственным земельным участком в составе лота.
- Производственная история использования и фактическая приспособленность под цеховой формат.
- Низкий абсолютный бюджет сделки по меркам индустриального сегмента.
- Наличие открытой территории, которая повышает полезность объекта для производственно-складского пользователя.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Периферийная поселковая локация с низкой ликвидностью относительно промзон Миасса.
- Законсервированное состояние и риск скрытого CAPEX.
- Трехэтажная конфигурация хуже монетизируется, чем стандартный одноэтажный цех.
- Критически важные параметры инженерии и правового статуса не раскрыты в достаточной степени.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

БАЗОВАЯ СТРАТЕГИЯ — АРЕНДА ЦЕЛИКОМ ОДНОМУ ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ ПОСЛЕ МИНИМАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ОБЪЕКТА. Она выбрана как основная по трем причинам.

- Во-первых, объект по своему формату больше подходит под **одного оператора**, чем под дробление или сложную перепакровку: это бывшая котельная, трехэтажная схема, слабая локальная ликвидность.
- Во-вторых, в экономике сценариев именно аренда дает наиболее понятную логику монетизации при покупке с дисконтом: даже умеренная ставка 140–180 руб./м²/мес. позволяет получать рабочий денежный поток без ожидания редкой сделки купли-продажи.
- В-третьих, арендный запуск повышает рыночную понятность актива и оставляет инвестору опцион на последующую продажу уже стабилизированного объекта.

АЛЬТЕРНАТИВА — ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ конечному пользователю. Это более простой организационно сценарий, но он уступает базовому по устойчивости: рынок в микролокации тонкий, срок экспозиции может быть длинным, а дисконт к городу будет существенным.

СМЕШАННЫЙ СЦЕНАРИЙ выглядит экономически привлекательнее продажи как есть, но менее приоритетен, чем чистая аренда, потому что требует больше времени и зависит от успешного запуска арендатора.

Реализация базовой стратегии зависит от трех триггеров: подтверждение работоспособной инженерии, ограниченный CAPEX на запуск и возможность фактического заезда/эксплуатации объекта без капитальной реконструкции.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

НЕПОДТВЕРЖДЕННАЯ ИНЖЕНЕРИЯ.

Это ключевой риск, потому что именно он определяет, можно ли вообще реализовать арендный сценарий и по какой ставке. Если мощности, отопление, вода/канализация или вентиляция требуют серьезного восстановления, экономика резко ухудшается. Критичное действие — техническая сверка действующих подключений и фактической работоспособности систем.

02

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ.

Законсервированный объект может потребовать значительно большего CAPEX, чем видно по фото. Это влияет и на цену входа, и на срок запуска, и на доверие арендатора/покупателя. Критичное действие — техническое обследование конструкций, кровли и полов.

03

ПРАВОВАЯ ЧИСТОТА И ОБРЕМЕНЕНИЯ.

Объект проходил через реализацию арестованного имущества; это повышает риск ограничений, затяжки сделки и проблем с последующей перепродажей. Критичное действие — юридическая проверка ЕГРН, залога, запретов ФССП и порядка их снятия.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим решением выглядит вход в диапазоне **4,0–4,5 МЛН РУБ.** Ниже этого уровня кейс становится особенно интересным; выше **5,0 МЛН РУБ.** запас по рискам уже заметно сужается. Логика проста: целевой вход должен одновременно выдерживать базовый CAPEX, длинную экспозицию и риск того, что объект встанет в нижнюю часть рынка аренды.

До сделки критично подтвердить следующие параметры:

- право собственности, обременения и механизм их снятия;
- ВРИ участка, градостроительную зону и допустимость текущего использования;
- фактическую мощность электроснабжения и состав действующих подключений;
- наличие/состояние отопления, воды, канализации, вентиляции и пожарных систем;
- техническое состояние конструкций, кровли и въездной/маневровой зоны.

Первая очередь действий после подтверждения базовых параметров:

- очистка территории и фасадного контура, чтобы убрать эффект заброшенности;
- минимальное восстановление доступа, ворот, освещения и эксплуатационной готовности;
- подготовка прозрачного технического и правового пакета для арендатора/покупателя;
- маркетинг не как «бывшая котельная», а как **бюджетный производственно-складской объект с участком** под одного пользователя.

Если по результатам проверки инженерия и конструкции оказываются рабочими без тяжелого CAPEX, базовая стратегия аренды подтверждается. Если же вскрываются крупные затраты или правовые ограничения, приоритет смещается в сторону покупки только по комфортному входу либо отказа от сделки.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

- [ЦИАН – производственный цех 453 м², Нижний Атлян, ул. Полевая](#)
- [ЦИАН – производственный комплекс 3 610 м², кв-л Химзавод, 61](#)
- [ЦИАН – производство 1 254,4 м², Тургорьяское ш., 11/38](#)
- [ЦИАН – производственный цех 194 м², Тургорьяское ш., 11/20](#)
- [ЦИАН – производственно-складской комплекс 3 900 м², Магистральная, 1](#)
- [ЦИАН – отдельно стоящее здание 684,8 м², ул. Зеленая, 13А](#)
- [ЦИАН – здание 300 м², ул. Ленина, 6](#)
- [ЦИАН – производственный комплекс 20 000 м², Магистральная, 11](#)
- [ТBankrot – котельная 453 м² с участком 2 850 м², Нижний Атлян](#)

АРЕНДА

- [ЦИАН – производственное помещение 439 м², Тургорьяское ш., 2/25](#)
- [ЦИАН – отдельно стоящее здание 530 м², ул. Малышева, 52Б](#)
- [ЦИАН – производство 300 м², ул. Пушкина, 7](#)
- [ЦИАН – производство 700 м², ул. Пушкина, 7](#)
- [ЦИАН – производство 1 000 м², ул. Пушкина, 7](#)
- [ЦИАН – помещение под производство/склад 1 000 м², ул. Труда, 41А](#)
- [Skladoiskatel – производственно-складское помещение 800 м², п. Строителей](#)
- [Этажи – база/склад/производство 877,8 м², Тургорьяское ш., 2](#)
- [ЦИАН – каталог аренды производств в Миассе](#)
- [Skladoiskatel – каталог производственных помещений в Миассе](#)
- [ShopAndMall – нежилое здание 453 м², Нижний Атлян](#)

[Ссылка на карту](#)