

ДАТА АНАЛИЗА: 24.06.2026

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



## КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ

**ОБЪЕКТ:** отдельно стоящее нежилое складское / производственно-складское здание 2 660,5 м<sup>2</sup> на участке 3 155 м<sup>2</sup>, Красноярск, ул. Калинина.

### ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

Объект может быть интересен только при дисконтном входе. Основной инвестиционный смысл – купить в процедурном контуре существенно ниже нормализованной стоимости, снять ключевые юридические и технические неопределённости, упаковать объект и перепродать профильному пользователю складского или производственно-складского формата.

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ ЛОГИКА

Интерес держится на разрыве между историей торгов по самому объекту 34,647 млн руб. и расчётным ориентиром выхода 70–80 млн руб. после приведения правового и технического контура в понятный для рынка вид.

### ГЛАВНОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ

Экономика сохраняется только при подтверждении прав на сети, инженерии, складских параметров и юридической чистоты банкротного / залогового контура. Без этого вход выше 45–50 млн руб. становится рискованным.

# КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ

МЕТРИКА	ЗНАЧЕНИЕ	ЧТО ОЗНАЧАЕТ
Базовая цена выхода	70–80 млн руб.	Основной ориентир после упаковки и снятия ключевых рисков
Целевой вход	40–45 млн руб.	Основной уровень, при котором сохраняется инвестиционная логика
Максимальный вход	до 50 млн руб.	Допустим только после подтверждения прав, инженерии и складских параметров
Потенциальная валовая маржа	20–35 млн руб.	При входе 40–45 млн руб. и выходе 70–80 млн руб., после базовых затрат, до налогов и финансирования
Защитный / быстрый выход	35–45 млн руб.	Нижний защитный ориентир, а не рыночная стоимость объекта

Что это значит для инвестиционного решения: объект имеет потенциал прежде всего как дисконтная процедурная покупка с последующей перепродажей. Базовая логика не опирается на подтверждённый доходный поток.

## СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Отдельно стоящее здание с собственным земельным участком.
- Крупный единый объём 2 660,5 м<sup>2</sup>.
- Есть признаки грузового доступа и разгрузочной зоны.
- Спрос на складские / производственно-складские объекты в Красноярске подтверждён продажными и арендными ориентирами.

## ОГРАНИЧЕНИЯ

- Не подтверждены высота, ворота, полы, отопление, пожарка, вода, канализация и электромощность.
- Неясен состав и принадлежность наружных электрических сетей.
- Банкротный / залоговый контур и неудавшиеся торги.
- Возможна неоднородность площадей: склад, АБК, технические и верхние уровни нельзя считать по единой складской ставке.

## ЧТО КРИТИЧНО ПОДТВЕРДИТЬ

- ЕГРН, залоговые, статус торгов, переход прав и состав лота.
- Права на наружные сети, мощность и инженерные подключения.
- Высоту, ворота, полы, разгрузку, отопление и пожарку.
- CAPEX запуска / адаптации и поэтажную структуру площадей.

## 01

# ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

Адрес	Красноярск, ул. Калинина, 55, стр. 3	Локация объекта в городской промышленно-складской среде
Кадастровые номера	Здание: 24:50:0000000:177355	Подтверждённый кадастровый идентификатор здания
Кадастровые номера	Участок: 24:50:0100109:578	Подтверждённый кадастровый идентификатор земельного участка
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание с участком	Формат, который важен для самостоятельного использования и последующей перепродажи
Функциональный профиль	Складское / производственно-складское здание	Профиль используется как рыночно вероятный, официальный статус требует проверки
Площадь здания	2 660,5 м <sup>2</sup>	Крупный единый объём, влияющий на круг покупателей и ликвидность
Площадь участка	3 155 м <sup>2</sup>	Участок важен как часть складской функции: доступ, разгрузка, маневрирование
Состав лота	Здание + участок	Наружные электрические сети фигурировали отдельно и требуют отдельной проверки прав
Этажность	2 / 3 этажа	Есть противоречие в данных, влияет на поэтажную структуру и полезность площадей
Планировочная логика	Смешанный административно-складской формат	Вероятно сочетает складские, административные и технические зоны; доли не подтверждены
Доступ и логистика	Признаки грузового доступа и разгрузки	Поддерживает складской сценарий, но требует подтверждения на осмотре
Двор / внешнее пространство	Ограниченное	Может сдерживать интенсивную логистику, деление и маневрирование

Правовой контур

Банкротный / залоговый

Ключевой фактор для срока сделки, чистоты перехода прав и допустимого уровня входа

Функциональные противоречия

Административное / складское / производственно-складское / пищевое производство

Образ объекта в рынке неоднороден, что требует проверки фактического и документального профиля

Что это значит для инвестиционного решения: покупается не просто площадь, а самостоятельное здание с участком и потенциальной складской функцией, но с неполностью подтверждёнными техническими и правовыми параметрами.

## 2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

### 2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Для оценки использован нормализованный рыночный ориентир, а не широкий разброс предложений. База включает городские и локальные складские / производственно-складские ориентиры, а также отдельные более сильные и более слабые примеры для понимания нижней и верхней границы рынка.

Сильная сторона базы – наличие сопоставимых по функции и масштабу ориентиров, а также отдельной истории торгов по самому объекту. Ограничение базы – разная степень технической раскрытости карточек и неоднородность качества объектов. Надёжность вывода достаточна для определения рабочего коридора стоимости, но не для оплаты премии без технического подтверждения параметров.

### 2.1.2. ДОВЕРИТЕЛЬНЫЕ ОРИЕНТИРЫ ПРОДАЖИ

#	ОБЪЕКТ / ИСТОЧНИК	ТИП ОРИЕНТИРА	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ	ОГРАНИЧЕНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ
1	Параютная, 90с6	Ядро рынка	3 006 м <sup>2</sup>	130 млн руб.	43 247 руб./м <sup>2</sup>	Городской ориентир для более понятного складского / производственно-складского здания	Лучшее состояние и техбаза, другая локация, участок в аренде
2	Параютная, 90С3	Ядро рынка	3 006,9 м <sup>2</sup>	130 млн руб.	около 43,2 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Уровень объекта с высотой 6 м, воротами, мощностью, участком и АБК	Вероятно лучше оснащён и лучше упакован
3	2-я Брянская, 12с5	Нижний ориентир	2 500 м <sup>2</sup>	30 млн руб.	12 000 руб./м <sup>2</sup>	Нижний / стрессовый уровень слабого складского продукта	Низкая высота 3,4 м и слабая прозрачность карточки
4	Енисейский тракт, 16	Премиальный фон	1 500–2 000 м <sup>2</sup>	–	120 000 руб./м <sup>2</sup>	Показывает верх для современного / доходного продукта	Не прямой аналог; нельзя использовать как базу оценки объекта
5	Калинина, 60	Широкий фон	1 537 м <sup>2</sup>	75 млн руб.	около 48,8 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Подтверждает наличие более дорогого коммерческого уровня на улице Калинина	Иной формат и меньшая площадь, не прямой складской аналог

Подтверждённый применимый ориентир для объекта – 20–32 тыс. руб./м<sup>2</sup>, или 53–85 млн руб. Верхние уровни в таблице показывают потенциал только для более сильного и лучше подтверждённого продукта, а не базовую стоимость рассматриваемого объекта.

## 2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Рабочий рыночный ориентир для объекта – 20–32 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что соответствует 53–85 млн руб.
- Базовый выход 70–80 млн руб. находится внутри подтверждённого рабочего коридора и соответствует сценарию упаковки объекта после снятия ключевых рисков.
- Цена поддерживается самостоятельностью здания, наличием участка и спросом на производственно-складской формат.
- Цена ограничивается неполнотью подтверждённой инженерией, неясностью по сетям, неоднородностью площадей и банкротным контуром.
- Более сильные ориентиры около 43 тыс. руб./м<sup>2</sup> показывают, где находится рынок лучше оснащённых объектов, но их нельзя механически переносить на рассматриваемый лот.
- Премияльные уровни 120 тыс. руб./м<sup>2</sup> и выше – это только фон для современного или доходного продукта, неприменимый как база оценки.
- Крупный единый объём обычно сужает круг покупателей по абсолютному бюджету; без понятной упаковки ликвидность ниже, чем у более очевидного складского продукта.

**Вывод по рынку:** рынок подтверждает базовую логику выхода 70–80 млн руб. только после приведения объекта в более понятный для покупателя вид. Покупка близко к осторожной стоимости “как есть” уже резко сжимает премию за риск.

## 2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

### 2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Арендный рынок использован как проверка доходного потенциала, а не как подтверждённый доход. База содержит ориентиры по крупным складским и производственно-складским блокам в Красноярске. Надёжность вывода средняя: ставку можно использовать как расчётный ориентир только при подтверждении складских параметров, инженерии и пригодности всей площади к сдаче.

Условия аренды по объявлениям раскрыты неполно, поэтому ставки используются как рыночный ориентир, а не как подтверждённый чистый поток.

### 2.2.2. ДОВЕРИТЕЛЬНЫЕ ОРИЕНТИРЫ АРЕНДЫ

#	ОБЪЕКТ / ИСТОЧНИК	ТИП ОРИЕНТИРА	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА ЗА ЕД./МЕС.	МЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЁЖ	ФОРМАТ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ
1	Параютная, 88	Верх ставки	3 000 м <sup>2</sup>	483 руб./м <sup>2</sup> /мес.	1,449 млн руб./мес.	Целиком	Сильный уровень ставки для крупного складского блока
2	Калинина, 169	Нижний ориентир	4 300 м <sup>2</sup>	250 руб./м <sup>2</sup> /мес.	1,075 млн руб./мес.	Целиком	Осторожную нижнюю границу по крупному формату
3	Ломоносова, 85с11	Ядро рынка	1 353 м <sup>2</sup>	около 370 руб./м <sup>2</sup> /мес.	500 тыс. руб./мес.	Складской блок	Рабочий уровень для сопоставимого функционального формата
4	2-я Брянская, 20Л	Верх ставки	2 500 м <sup>2</sup>	650 руб./м <sup>2</sup> /мес.	1,625 млн руб./мес.	Складской блок	Потолок для более сильного продукта
5	Телевизорная, 1С15	Нижний ориентир	3 629,4 м <sup>2</sup>	300 руб./м <sup>2</sup> /мес.	–	Целиком	Осторожный нижний ориентир по ставке

Для сценария можно использовать расчётный диапазон 300–350 руб./м<sup>2</sup>/мес. Это потенциальный валовый арендный поток, не договор, не готовый арендный бизнес и не подтверждённый чистый поток.

### 2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- Осторожный диапазон сдачи целиком – 250–450 руб./м<sup>2</sup>/мес., рабочий расчётный диапазон для сценария – 300–350 руб./м<sup>2</sup>/мес.
- Этот диапазон применим только при подтверждении высоты, ворот, полов, отопления, пожарки, доступа и фактической арендопригодности основной площади.
- Ставку поддерживают самостоятельность здания и наличие земельного участка как функционального элемента складской логистики.
- Ставку ограничивают возможная неоднородность площадей, неясный объём АБК / технических зон и неполностью подтверждённая инженерия.
- Более высокие ставки относятся к более сильному продукту и не должны использоваться как база расчёта входа.
- Арендную логику можно учитывать как дополнительный потенциал, но не как основу цены входа.

**Вывод по рынку:** арендный сценарий выглядит реализуемым только как условный. Для инвестиционного решения он полезен как дополнительная проверка потенциала, но не заменяет продажный сценарий перепродажи после упаковки.

### 2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

По самому объекту зафиксирована история торгов по цене 34 647 000 руб., или около 13 023 руб./м<sup>2</sup>. Статус – банкротные торги, торги не состоялись.

Этот уровень нельзя воспринимать как обычную рыночную стоимость и нельзя включать в аналоги. Для решения он важен как сигнал процедурного дисконта, слабой ликвидности в текущем виде и базы для переговорной логики по входу.

**Вывод по экспозиции:** история торгов поддерживает идею дисконтной покупки, но одновременно подтверждает, что рынок уже сталкивался с объектом и не принял его без дополнительных условий.



# СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЦЕНАРИЙ	СТАТУС	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Дисконтная покупка → упаковка → перепродажа пользователю	Основной рабочий	Поддержан рабочим коридором выхода 60–85 млн руб. и базовым ориентиром 70–80 млн руб.; объект имеет участок, самостоятельное здание и признаки грузового доступа	Профильный складской / производственно- складской пользователь	Оформить правовой контур, подтвердить сети и инженерные параметры, упаковать объект для рынка	Основной источник инвестиционной маржи при входе 40–45 млн руб.
Формирование доходного объекта через сдачу целиком	Условный	Рынок подтверждает расчётный диапазон 300–350 руб./м <sup>2</sup> /мес.; применимость зависит от подтверждения складских параметров и инженерии	Арендатор складского / производственно- складского формата	Привести объект в арендопригодное состояние и вывести на рынок аренды	Создаёт дополнительный инвестиционный потенциал, но не является базой входа
Выход на верхний уровень цены	Индикативный	Ориентир 105–115 млн руб. возможен только для более сильного и подтверждённого продукта	Покупатель, готовый платить за тёплый и технически понятный складской объект	Подтвердить сильные параметры и снять юридические ограничения	Показывает upside, но не должен формировать базовую цену входа
Деление на крупные блоки / продажа или сдача частями	Не использовать как базу входа	Логика возможна только после подтверждения входов, ворот, позтажки, инженерного разделения и двора	Покупатели или арендаторы крупных блоков	Переупаковать объект по блокам при подтверждённой делимости	Может повысить ликвидность отдельных частей, но сейчас остаётся только upside
Продажа как доходного объекта после стабилизации аренды	Условный	Зависит от фактической сдачи объекта, подтверждения потока и качества арендатора	Покупатель под доходный актив	Сдать объект, стабилизировать поток, подтвердить договорную базу	Может поддержать более высокий выход, но пока не подтверждён

## ЛОГИКА СЦЕНАРИЕВ:

- Базовым выбран сценарий перепродажи после упаковки, потому что он лучше всего подтверждён рынком и текущим ценовым разрывом.
- Арендный сценарий важен как дополнительная инвестиционная логика, но остаётся расчётным и зависит от технического подтверждения.
- Верхний рынок и продажа как доходного объекта – это upside при выполнении условий, а не база покупки.
- Деление на блоки не должно влиять на цену входа без подтверждённой делимости.

**ВЫВОД ПО СЦЕНАРИЮ:** основной сценарий – дисконтная покупка и последующая перепродажа пользователю. Остальные сценарии можно учитывать только как дополнительный потенциал.

## 04

# ЭКОНОМИКА СЦЕНАРИЕВ

СЦЕНАРИЙ	СТАТУС РАСЧЁТА	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ	РАЗУМНЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ОРИЕНТИР ГОДОВОЙ ДОХОДНОСТИ	КОММЕНТАРИЙ
Перепродажа после упаковки	Расчётный	Выход 70–80 млн руб.; рабочий коридор 60–85 млн руб.	9–18 месяцев	3–8 млн руб.; выше при проблемах с инженерией	40–45 млн руб.; до 50 млн руб. только после подтверждений	30–55% до налогов и финансирования	Основной сценарий
Быстрая / защитная реализация	Расчётный	Выход 35–45 млн руб.	Сокращённый срок экспозиции	Минимальные базовые затраты	Комфортный вход 34–38 млн руб.	Корректно не фиксируется как базовая доходность	Downside-ориентир, не рыночная стоимость
Стоимость “как есть”	Расчётный	53–70 млн руб.	Зависит от упаковки и качества сделки	Ограниченный CAPEX или неполная упаковка	Выше 50 млн руб. премия быстро сжимается	Ограничена рисками и объёмом допущений	Промежуточный ориентир, не первый экран
Сдача целиком	Индикативный	300–350 руб./м <sup>2</sup> /мес.; потенциальный валовый поток 798 150–931 175 руб./мес. и 9,58–11,17 млн руб./год; расчётный чистый поток 7,0–8,5 млн руб./год	12–24 месяца	5–15 млн руб. потенциально	Не использовать как основную базу входа	Ограничено качеством данных	Поток не подтверждён договором
Верхний выход при сильных параметрах	Условный	105–115 млн руб.	После полной упаковки	Зависит от инженерии, ремонта и правового контура	Не использовать как базу входа	Условный upside	Только при подтверждении сильного продукта

**ВЫВОД ПО ЭКОНОМИКЕ:** подтверждённая инвестиционная логика строится на перепродаже после упаковки. Аренда и верхний рынок дают потенциал, но не должны определять базовый вход.

## 4.2. ПОЯСНЕНИЯ К ЭКОНОМИКЕ И РАСЧЁТНЫЕ МОСТЫ

- Мост “рынок → вход”: базовый выход 70–80 млн руб. уменьшается на CAPEX 3–8 млн руб., срок реализации 9–18 месяцев и риск правового / технического контура; поэтому рабочий вход смещается в диапазон 40–45 млн руб.
- Покупка до 50 млн руб. допустима только после подтверждения инженерии, сетей, складских параметров и чистоты перехода прав.

- Потенциальный валовый арендный поток 9,58–11,17 млн руб./год и расчётный чистый поток 7,0–8,5 млн руб./год являются только индикативной проверкой сценария сдачи, а не подтверждённым доходом.
- Стоимость “как есть” 53–70 млн руб. показывает осторожный ориентир для неполностью упакованного продукта; покупка близко к этому уровню оставляет мало пространства для премии за риск.

### 4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

СЦЕНАРИЙ	СТАТУС	РАЗУМНЫЙ ДИАПАЗОН ВХОДА	ДОХОДНОСТЬ	УЧИТЫВАТЬ В ИТОГОВОЙ РЕКОМЕНДАЦИИ?
Перепродажа после упаковки	Основной	40–45 млн руб.; до 50 млн руб. после подтверждений	30–55% до налогов и финансирования	Да
Быстрая / защитная реализация	Защитный	34–38 млн руб.	Используется как downside-контроль	Да
Сдача целиком	Условный	Не использовать как самостоятельную базу входа	Ограничено качеством данных	Только как дополнительный потенциал
Верхний выход 105–115 млн руб.	Upside	Не использовать как базу входа	Условный upside	Нет

УРОВЕНЬ ВХОДА	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА М <sup>2</sup>	КОГДА ДОПУСТИМ	ЧТО ДОЛЖНО ПОДТВЕРДИТЬСЯ
Комфортный	34–38 млн руб.	около 12,8–14,3 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Даёт запас к рискам, CAPEX и срокам	Базовая юридическая чистота и возможность перехода прав
Целевой	40–45 млн руб.	около 15,0–16,9 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Основной рабочий уровень для сценария упаковки и перепродажи	Права на сети, инженерия, складские параметры, понятный CAPEX
Максимальный	до 50 млн руб.	около 18,8 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Только если подтверждён более сильный и чистый продукт	Юридический контур, сети, мощность, высота, ворота, отопление, пожарка
Выше максимума	>50 млн руб.	>18,8 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Инвестиционный потенциал резко сжимается	Потребуется подтверждение условий, близких к верхнему сценарию

Основной интерес – до 45 млн руб. Диапазон 45–50 млн руб. допустим только после снятия ключевых неопределённостей. При покупке выше 55–60 млн руб. объект подходит уже скорее как готовый понятный продукт, а не как дисконтная инвестиционная возможность.

## 5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ
Права на наружные сети и инженерия	юр/тех	Высокий	CAPEX, ставка, арендопригодность, цена входа	Подтвердить правовой и технический контур подключений до входа	Документы на сети, ТУ, акты разграничения, мощность, фактические подключения
Банкротный / залоговый контур	юр/процедура	Высокий	Срок, чистота перехода прав, реализуемость сделки, перепродажа	Войти только после понятного процедурного маршрута и состава лота	Статус торгов, залоги, аресты, риск оспаривания, порядок перехода прав
Неподтверждённые складские параметры	тех	Высокий	Цена выхода, ставка аренды, круг покупателей	Подтвердить техническую пригодность объекта под складской сценарий	Высота, ворота, полы, разгрузка, отопление, пожарка, подъезд фур
Неоднородность площадей	рынок/данные	Средний	Цена за м <sup>2</sup> , ставка, сценарная экономика	Разделить площади по функциям в расчёте и не применять одну ставку ко всему объёму	Пэтажные планы, экспликация, доля АБК, складских и технических зон
Ограниченный участок относительно площади здания	тех/рынок	Средний	Логистика, деление, ликвидность, сценарий аренды	Проверить фактическую возможность разгрузки и маневрирования	Схема двора, доступ грузового транспорта, разгрузочные зоны
CAPEX выше базового диапазона	тех/данные	Средний	Маржа, уровень входа, срок	Делать вход только после осмотра и сметы критичных работ	Смета по инженерии, отоплению, пожарке, ремонту и адаптации
История неудавшихся торгов	рынок/процедура	Средний	Ликвидность, срок реализации, торг	Учитывать как ограничитель оптимизма и базу для дисконта	Хронология торгов и параметры прежней экспозиции
Нехватка критичной информации по документальному профилю объекта	данные	Средний	Сценарий, цена, CAPEX, срок	Подтвердить официальный статус использования до расчёта финального входа	ЕГРН, ВРИ, ПЗЗ, техдокументация, фактическое использование

**КАКИЕ РИСКИ РЕАЛЬНО ДИСКОНТИРУЮТ ОБЪЕКТ:** прежде всего сети и инженерия, банкротный контур и неподтвержденные складские параметры. Именно они определяют, можно ли платить 40–45 млн руб. или нужен дополнительный дисконт.



# ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

## 6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Это кейс дисконтной покупки отдельного производственно-складского здания с участком, а не готового понятного доходного актива. Рынок подтверждает применимый диапазон 53–85 млн руб. и базовую цену выхода 70–80 млн руб. для сценария перепродажи после упаковки. Арендный потенциал присутствует, но расчётный поток можно использовать только как дополнительную проверку после подтверждения технической пригодности объекта.

## 6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

### СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Самостоятельное здание с земельным участком.
- Понятный для рынка складской / производственно-складской профиль как базовая логика использования.
- Подтверждённый спрос на сопоставимый формат в продажном и арендном рынке.
- Есть ценовой разрыв между процедурной историей торгов и расчётным ориентиром упакованного выхода.

### ОГРАНИЧЕНИЯ

- Критичные инженерные и складские параметры не подтверждены.
- Правовой контур сделки сложнее обычной рыночной покупки.
- Нельзя считать объект подтверждённым доходным продуктом.
- Покупка выше рабочего диапазона входа быстро уничтожает запас маржи.

## 6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия – дисконтная покупка в процедурном контуре с последующей юридической, технической и маркетинговой упаковкой и перепродажей профильному пользователю. Именно этот сценарий лучше всего подтверждён и качественно, и количественно: он опирается на рабочий коридор выхода 60–85 млн руб., базовый ориентир 70–80 млн руб., срок 9–18 месяцев и CAPEX 3–8 млн руб.

Альтернативой можно считать формирование доходного объекта через сдачу целиком, но этот путь более зависим от инженерии, арендопригодности и фактического состава площадей. Поэтому его корректно учитывать только как дополнительный потенциал, а не как основу входа.

Верхний выход 105–115 млн руб. и возможная продажа как доходного объекта – это upside. Они зависят от подтверждения сильных складских параметров, прав на сети и более высокого качества продукта, поэтому не должны оправдывать переплату на входе.

## 6.4. ТОП-3 РИСКА

# 01

## ПРАВА НА НАРУЖНЫЕ СЕТИ И ИНЖЕНЕРИЯ.

Это ключевой риск, потому что он напрямую меняет CAPEX, арендопригодность и круг покупателей. Критичное действие – проверить документы на сети, мощность и фактические подключения.

# 02

## БАНКРОТНЫЙ / ЗАЛОГОВЫЙ КОНТУР.

Он влияет на срок сделки, чистоту перехода прав и возможность дальнейшей перепродажи. Критичное действие – проверить статус торгов, состав лота, залогов, аресты и риск оспаривания.

# 03

## НЕПОДТВЕРЖДЁННЫЕ СКЛАДСКИЕ ПАРАМЕТРЫ.

Если высота, ворота, полы, отопление и пожарка окажутся слабее ожиданий, снизятся и цена выхода, и расчётная ставка аренды. Критичное действие – осмотр и сверка техпараметров с документами.

## 6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически объект интересен при входе до 45 млн руб., потому что именно этот уровень позволяет реализовать основной сценарий перепродажи после упаковки с сохранением разумной премии за риск. Диапазон 45–50 млн руб. допустим только после подтверждения правового контура, инженерии, прав на сети и складских параметров. Комфортный вход 34–38 млн руб. создаёт наибольший запас к CAPEX, срокам и возможным отклонениям от базовых допущений.

Покупка выше 50 млн руб. возможна только при сильном подтверждении качества объекта. Выше 55–60 млн руб. инвестиционный потенциал почти исчезает, потому что цена становится близкой к осторожной стоимости “как есть”, а upside уже не компенсирует риски.

Условные сценарии – аренда, деление, доходная продажа после стабилизации – могут повысить интерес к объекту, но не должны формировать базовый уровень входа. Их имеет смысл учитывать только после подтверждения технической пригодности, поэтажной структуры и рыночной реализуемости.

- Первым шагом проверить ЕГРН, залогов, статус торгов, порядок перехода прав и состав лота.
- Затем подтвердить права на наружные сети, мощность и фактические инженерные подключения.
- После этого провести технический осмотр: высота, ворота, полы, разгрузка, отопление, пожарка, подъезд фур.
- Отдельно собрать поэтажные планы и экспликацию для оценки доли складских, административных и технических площадей.
- На основании этих проверок уточнить CAPEX и только после этого фиксировать финальный уровень входа.

**ИТОГОВОЕ УПРАВЛЕНЧЕСКОЕ РЕШЕНИЕ:** объект интересен как дисконтная инвестиционная покупка с базовым сценарием перепродажи после упаковки. Рабочий вход – 40–45 млн руб., максимум – до 50 млн руб. только после подтверждения ключевых параметров. Без этих подтверждений объект следует рассматривать исключительно с дополнительным дисконтом.

# СПИСКИ ССЫЛОК

## ПРОДАЖА

- [Нежилое здание 2 660,5 м<sup>2</sup> на Калинина, 55 стр. 3 – TBankrot](#)
- [Склады на улице Калинина – ЦИАН](#)
- [Складской блок на Енисейском тракте, 16 – ЦИАН](#)
- [Коммерческое здание из исключённой выборки – ЦИАН](#)
- [Склад на Парашютной, 90с6 – ЦИАН](#)
- [Производственно-складское здание на Парашютной, 90С3 – ЦИАН](#)
- [Здание на 2-й Брянской, 12с5 – ЦИАН](#)
- [Коммерческое здание на Калинина, 60 – ЦИАН](#)
- [Склады на 2-й Брянской – ЦИАН](#)
- [Здание в Сосновоборске, Заводская, 1 – ЦИАН](#)
- [Коммерческий объект для размерной кривой – ЦИАН](#)
- [Коммерческий объект 1 000-1 500 м<sup>2</sup> – ЦИАН](#)

## АРЕНДА

- [Здания в Красноярске – Akula](#)
- [Склад на Парашютной, 88 – ЦИАН](#)
- [Тёплый склад на улице Калинина – KNKRSK](#)
- [Склады в аренду в Красноярском крае – ЦИАН](#)
- [Склад на 2-й Брянской, 20Л – ЦИАН](#)
- [Склад на Енисейском тракте, 10-й км, 9А/1 – ЦИАН](#)
- [Тёплый склад на Ломоносова, 85с11 – ЦИАН](#)
- [Складской комплекс на Калинина, 169 – TheProperty](#)
- [Складской блок на 2-й Красногорской, 23 – ЦИАН](#)
- [Складской блок на Маерчака, 103 – ЦИАН](#)
- [Складской блок на Маерчака, 49а – ЦИАН](#)
- [Склад на Телевизорной, 1С15 – ЦИАН](#)
- [Карточка адреса Калинина, 55 стр. 3 – Catalogy](#)
- [Склады в аренду на улице Калинина – ЦИАН](#)
- [Склады в аренду в Красноярске – Этажи](#)
- [Складские блоки на Калинина, 169 – TheProperty](#)
- [Склад на Парашютной, 88 – ЦИАН](#)
- [Склад на 2-й Брянской, 20Л – ЦИАН](#)
- [Склад на Енисейском тракте, 9А/1 – ЦИАН](#)
- [Складской блок на 2-й Красногорской, 23 – ЦИАН](#)
- [Склад на Ломоносова, 85с11 – ЦИАН](#)
- [Арендный объект с аномалией цены – ЦИАН](#)

[Ссылка на карту](#)