

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Магазин с земельным участком

Респ. Дагестан, Ногайский р-н, с.
Кунбатар, ул. Муссы Курманалиева, д. 8/1

Имущественный комплекс ·
Имущественный комплекс торгового
назначения

Дата анализа: 19.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ

Состав

1-этажное нежилое здание магазина 120,8 м² + земельный участок 150 м²

Адрес / микролокация

Респ. Дагестан, Ногайский р-н, с. Кунбатар, ул. Муссы Курманалиева, д. 8/1; внутренняя сельская улица в жилой застройке

Формат

Отдельно стоящий магазин малого формата, 1 этаж, уличный вход

	Планировка / делимость	Торговый зал 93,8 м² + склад 19,5 м² + подсобное помещение 7,5 м²; базово пригоден для одного арендатора
	Текущее использование	Не эксплуатируется; по фото — послепожарное состояние, кровля утрачена, помещения не готовы к использованию
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Текущий ориентир	0,20–0,35 млн руб. за объект целиком в текущем состоянии
	Комментарий	Ориентир сформирован по слабому локальному рынку, состоянию объекта и сигналу текущей экспозиции на торгах; верх диапазона достижим только при подтверждении сохранности конструкций и работоспособности подключений
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Покупка по distressed-цене с последующим восстановлением под локальную торговлю/услуги; потенциальная ставка после восстановления 40–50 тыс. руб./мес. (≈ 3 970–4 970 руб./м²/год); арендный поток 480–600 тыс. руб./год
	Срок	Для арендного запуска: 6–12 мес. с учетом восстановительных работ, поиска арендатора и стабилизации
	Альтернативный сценарий	Перепродажа как есть после юридической очистки и рыночной упаковки; ориентир продажи 0,25–0,35 млн руб., срок экспозиции 3–9 мес.
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные	Торговое назначение; компактный универсальный размер; отдельное здание на своей земле; расположение в жилой среде села
	Слабые	Сильные повреждения после пожара; крайне тонкий локальный рынок; очень маленький участок; арендный кейс зависит от CAPEX и состояния инженерии
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	0,18–0,22 млн руб. или 1 490–1 821 руб./м² здания; рабочий для сценария перепродажи как есть и дает опцион на восстановление под аренду при отдельном бюджете; ожидаемая доходность по продажному сценарию 30–50%
	Комфортный вход	0,15–0,18 млн руб. или 1 242–1 490 руб./м² здания; создает запас под юридические, технические и восстановительные риски, повышает устойчивость как продажного, так и условно-восстановительного сценария
	Критично подтвердить до сделки	Сохранность несущих конструкций и фундамента, статус и объем обременений, фактические подключения к сетям, допустимость реконструкции/восстановления, соответствие адреса 8 / 8/1 и границ участка

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Респ. Дагестан, Ногайский р-н, с. Кунбатар, ул. Муссы Курманалиева, д. 8/1; на карте также встречается ориентир д. 8
КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА	Здание: 05:03:060012:953; земельный участок: 05:03:060012:947
ТИП / НАЗНАЧЕНИЕ	Имущественный комплекс торгового назначения: магазин + участок под магазин
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	Здание 120,8 м ² , участок 150 м ² , 1 этаж

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ПЛАНИРОВКА / ЗОНИРОВАНИЕ	По техпаспорту: торговый зал 93,8 м ² , склад 19,5 м ² , подсобное помещение 7,5 м ² ; формат удобен для одного арендатора, делимость ограниченная
КОНСТРУКТИВ	Год постройки 2018; стены кирпичные; фундамент каменный; высота помещений 2,7 м; строительный объем 326,2 м ³
ФАСАД / ВХОД / ВИТРИННОСТЬ	Уличный фронт и отдельные входные группы присутствуют; по фото оконные и витринные заполнения утрачены, фасад частично сохранен
ИНЖЕНЕРИЯ	По техпаспорту отмечены водоснабжение, канализация, отопление, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение; фактическая работоспособность после пожара не подтверждена
СОСТОЯНИЕ	По фото — тяжелое послепожарное состояние: кровля отсутствует, часть проемов открыта, внутренние конструкции и отделка утрачены, объект не готов к эксплуатации
ПАРКОВКА / РАЗГРУЗКА	Организованный паркинг не сформирован; возможна кратковременная остановка у фасада; разгрузка только с улицы, без рампы

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ	Внутри жилой застройки села Кунбатар, уличный фронт, формат магазина шаговой доступности
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Основной доступ — автомобильный и локальный пешеходный; метро и ж/д отсутствуют; объект ориентирован на жителей села, а не на внешний поток
ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ СПРОСА	ИЖС, локальная социальная инфраструктура, повседневный сельский спрос; крупного торгового кластера рядом не выявлено
ТРАФИК / ВИДИМОСТЬ	Видимость с уличного фронта есть, но локация не относится к высокотрафиковым районным или трассовым точкам
ПОЛЕЗНОСТЬ ЛОКАЦИИ ДЛЯ ФОРМАТА	Наиболее логичен малый convenience retail: продукты, смешанные товары, аптека, ПВЗ, бытовые услуги

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- По слою [Ногайский район](#) подтвержден 1 активный и 1 архивный районный ориентир по продаже коммерческих объектов близкого назначения.
- По слою [Кизляр](#) использована малая городская выборка из 6 предложений по коммерческим помещениям.
- По слою [Махачкала](#) и [Республика Дагестан](#) использован широкий фон: 24 и 36 объявлений соответственно, как контроль верхних рыночных уровней.
- Сильная сторона базы: понятен разрыв между сельским слабым рынком и городскими ставками/ценами; есть отдельный сигнал по самой экспозиции объекта.
- Ограничение базы: сопоставимых продаж именно отдельно стоящих сельских магазинов в послепожарном состоянии практически нет; поэтому стоимость определяется не прямым сравнением, а через нижний сельский диапазон с крупной поправкой на состояние.
- Надежность базы для оценки [as is](#) — умеренно низкая; для понимания порядка цен и ликвидности — достаточная.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН	с. Терекли-Мектеб, ул. Карла Маркса, 24	259 м ²	2 618 317 руб.	10 110 руб./м ²	1 этаж, коммерческий объект в райцентре, эксплуатационно пригодный	Лучше локация, большой участок и рабочее состояние; площадь больше	– для объекта: аналог подтверждает, что даже в районном центре нижний рабочий уровень уже около 10 тыс. руб./м ²
2	ЦИАН	с. Терекли-Мектеб, ул. Карла Маркса, 22	259 м ²	2 585 000 руб.	9 981 руб./м ²	1 этаж, помещение свободного назначения	Локация и состояние лучше; объект не поврежден пожаром	– для объекта: рабочий ориентир по intact-объекту в той же районной зоне выше, чем может стоить поврежденный магазин в селе
3	ЦИАН	с. Калининаул, Ногайский район	30 м ²	500 000 руб.	16 667 руб./м ²	Малый нежилой объект, слабая функциональная сопоставимость	Сильно меньше по площади и иной формат использования	+ по размеру, – по сопоставимости; пригоден только как вспомогательный нижний ориентир по району
4	ЦИАН / Кизляр	г. Кизляр, Грозненская, 19	126,4 м ²	12 640 000 руб.	100 000 руб./м ²	Городская локация, формат торгового/ПСН, рабочее состояние	Городской рынок, существенно более сильный спрос и ликвидность	– для объекта: верхняя городская граница, напрямую к Кунбатару неприменима

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Нижний сельско-районный диапазон по intact-коммерции в доступной базе – около **10–17 тыс. руб./м²**; городской малый рынок существенно выше и для объекта напрямую не релевантен.
- Для объекта в текущем тяжелом состоянии рыночный ориентир должен располагаться **существенно ниже intact-аналогов**; расчетный коридор для конечного покупателя – **0,20–0,35 млн руб.** за лот.
- Типовой покупатель – **локальный предприниматель, пользователь “под себя”, либо инвестор в distressed-активы**, а не институциональный арендный инвестор.
- Ликвидность низкая: для сельских торговых объектов типична **длинная экспозиция**; на срок влияют состояние, юридическая чистота, наличие работающих подключений и понятный сценарий использования.
- Подтвержденный статистически дисконт “заявлено → факт” по закрытым сделкам отсутствует, но по тонкому сельскому рынку торг обычно существенен и связан с состоянием и длительностью экспозиции.
- Влияние размера лота**: малые блоки до 50 м² на сильных локациях могут продаваться дороже за м², но в слабом сельском рынке ключевым фактором остается не размер, а пригодность объекта к эксплуатации.
- По размерным градациям на широком рынке: **мелкие блоки** – 16,7–35 тыс. руб./м² и выше в сильных городских точках; **средние блоки** 120–260 м² – 10–100 тыс. руб./м²; **крупные лоты** 450+ м² – 18,9–75,6 тыс. руб./м². Для Кунбатара применим только нижний край этой логики.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- В локальной зоне прямые сопоставимые предложения единичны или отсутствуют; арендный рынок носит внебиржевой характер.
- В структурированной базе аренды – 6 объявлений, из которых только часть функционально и размерно сопоставима.
- Широкий фон по малым рынкам подтверждает рабочий диапазон ставок для периферийной торговли и универсальной коммерции.
- Сильная сторона базы: есть ориентиры по блокам близкого размера 107–126 м².
- Ограничение базы: в выборке преобладают городские объекты в лучших локациях и лучшем состоянии; ставка для Кунбатара требует понижающей корректировки.
- Условия рынка по открытым объявлениям: коммунальные платежи часто не включены; встречаются арендные каникулы; срок договоров – от года.
- Надежность базы для определения **стабилизированной ставки после восстановления** – умеренная; для ставки в текущем состоянии объект арендо-непригоден.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/ КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/–)
1	ЦИАН	г. Кизляр, ул. Грозненская, 19	126 м²	70 000 руб./мес.	556 руб./ м²/мес.	КУ не включены, прямая аренда	Почти совпадает по размеру, но это городской рынок и рабочее помещение	– для объекта: верхний ориентир для восстановленного магазина в Кунбатаре
2	ЦИАН	г. Махачкала, ул. Буйнакского, 48	107 м²	50 000 руб./мес.	467 руб./ м²/мес.	Возможны арендные каникулы, КУ не уточнены	Размер близкий, но локация несопоставимо сильнее	– для объекта: городской контрольный верх, напрямую не применим

3	ЦИАН	г. Буйнакск, ул. Шихова, 23А	280 м²	100 000 руб./мес.	357 руб./м²/мес.	КУ включены	Крупнее по площади, лучше рынок, не формат сельского магазина	– по локации, + как средний ориентир периферийной коммерции
4	ЦИАН	г. Буйнакск, ул. Гоголева, 40	470 м²	150 000 руб./мес.	319 руб./м²/мес.	КУ включены	Сильно крупнее и в городской торговой зоне	+ как подтверждение снижения ставки на крупных блоках

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- По широкому периферийному рынку рабочий диапазон составляет около **3 000–6 700 руб./м²/год**, а типовой центр тяжести – **4 500–5 000 руб./м²/год** для пригодных к эксплуатации помещений.
- Для объекта площадью 120,8 м² это соответствует ориентиру **40–50 тыс. руб./мес.** после восстановления, с верхом до 55–65 тыс. руб./мес. только при хорошем качестве восстановления и сильной локальной позиции.
- Типовой арендатор – **магазин у дома, смешанные товары, аптека, ПВЗ, хозяйственно-бытовой ритейл.**
- Типовые условия рынка: КУ часто оплачиваются отдельно; для помещений с доведением до состояния аренды уместны каникулы 1–2 месяца.
- Ликвидность аренды в селе ниже средней: наиболее быстро сдается понятный блок под одного арендатора, а не специализированная или многоблочная нарезка.
- По размерным градациям: **мелкие блоки** 55–67 м² – около 7 600–8 955 руб./м²/год; **средние блоки** 100–126 м² – около 3 000–6 667 руб./м²/год; **крупные блоки** 450–2 000 м² – около 2 100–6 000 руб./м²/год. Для рассматриваемого объекта размер сам по себе рыночный, но ставка будет определяться прежде всего состоянием.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

- Найдено **2 объявления** именно этого объекта на площадке торгов.
- Формат экспозиции: **продажа единым лотом** – магазин 120,8 м² + участок 150 м².
- Диапазон цен экспозиции: **186 300–207 000 руб.**
- Статус: одно объявление – архив завершенных торгов, второе – повторная публикация открытого аукциона.
- Первая найденная дата экспозиции: **24.02.2026**; повторная публикация – **15.04.2026**.
- Ask-цена снизилась с **207 000 руб.** до **186 300 руб.**, что указывает на затрудненную реализацию даже на distressed-уровне.
- Вывод: текущая и повторная экспозиция подтверждают **очень низкую ликвидность**, необходимость торга и то, что объект рынком воспринимается как проблемный актив с сильной зависимостью от технического состояния и процедурной упаковки.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОД ОДНОГО АРЕНДАТОРА	Рынок аренды для блоков 100–126 м ² после восстановления дает ориентир 40–50 тыс. руб./мес.; планировка магазина уже сформирована и подходит для локального convenience retail	Продуктовый магазин, смешанные товары, аптека, ПВЗ, хозяйственно-бытовой оператор	Восстановить кровлю и проемы, довести инженерные сети, привести фасад и входную группу в эксплуатационный вид, выполнить базовую отделку	Создание арендного потока 480–600 тыс. руб./год; повышение ликвидности по сравнению с состоянием as is, но с высокой зависимостью от CAPEX
ПЕРЕПРОДАЖА КАК ЕСТЬ ПОСЛЕ УПАКОВКИ	Текущая экспозиция 186,3–207 тыс. руб. показывает distressed-уровень; объект имеет торговое назначение, оформленный участок и понятный пользовательский сценарий	Локальный предприниматель, пользователь “под себя”, покупатель под восстановление	Снять процедурные барьеры, оформить прозрачный пакет документов, подготовить понятное позиционирование как объекта под восстановление магазина	Самый простой и быстрый сценарий монетизации без строительного риска; ограниченный upside, но ниже зависимость от CAPEX
ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОД СМЕШАННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ТОРГОВЛЯ + УСЛУГИ	Площадь 120,8 м ² допускает формат “магазин + аптечный/сервисный блок”; жилое окружение поддерживает повседневный спрос	Локальные услуги, небольшая аптека, комбинированный ритейл	Выполнить перепланировку в пределах существующего контура, восстановить инженерные сети, усилить фасад и входы	Потенциально выше ставка за м ² , но выше вакансия, сложнее управление и более чувствительный CAPEX

04

ЭКОНОМИКА
СЦЕНАРИЕВ

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Перепродажа как есть	Цена реализации: 0,25–0,35 млн руб.; 2 070–2 897 руб./м ²	3–9 мес. экспозиции и сделки	Низкий CAPEX; затраты в основном на оформление, маркетинг и сопровождение; риск низкой ликвидности	0,17–0,27 млн руб.	30–50% годовых	30–50%	Основной fully- calculated сценарий для инвестора без строительного риска
Быстрая продажа как есть	Цена реализации: 0,18–0,22 млн руб.; 1 490–1 821 руб./м ²	1–3 мес.	CAPEX минимальный; высокий риск дополнительного дисконта при слабом спросе	0,12–0,17 млн руб.	30–50% годовых	30–50%	Работает только при глубоком входе
Восстановление и аренда одному оператору	Ставка: 40–50 тыс. руб./мес.; 331–414 руб./ м ² /мес.; поток: 40–50 тыс. руб./мес. и 480–600 тыс. руб./год	6–12 мес. до стабилизации	CAPEX существенный, по характеру ближе к реконструкции; без отдельной сметы и обследования точная оценка неформируема; ключевой риск — перерасход бюджета	0,15–0,22 млн руб. за актив ПРИ УСЛОВИИ ОТДЕЛЬНОГО БЮДЖЕТА ВОССТАНОВЛЕНИЯ	10–20% годовых на стабилизированный актив	Некорректно считать без подтвержденного CAPEX	Сценарий интересен как опцион, но сейчас ограничен нехваткой данных по восстановлению

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Критичней всего на экономику влияет **объем восстановительного CAPEX**; именно он определяет, превращается ли объект в арендный кейс или остается только продажным distressed-активом.
- Сценарии сильно чувствительны к **фактической сохранности несущих конструкций, кровли и сетей**.
- Для продажных сценариев ключевая переменная — **глубина входа**; при входе выше 0,25 млн руб. запас доходности резко сужается.
- Для арендного сценария критичны **реальная рыночная ставка в селе и срок поиска оператора**.
- Допущение о возможности восстановления в существующем контуре — базовое; его изменение напрямую влияет на реализуемость стратегии.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа:** 0,25 млн руб. или около 2 070 руб./м². На этом уровне еще работает сценарий рыночной перепродажи как есть при продаже ближе к 0,35 млн руб.; ориентировочная доходность — около 30% годовых. Запас к рискам минимальный.
- **Целевой уровень входа:** 0,18–0,22 млн руб. или 1 490–1 821 руб./м². Это основной рабочий диапазон: проходит перепродажа как есть, остается опцион на восстановление под аренду при отдельном бюджете, а доходность продажного сценария укладывается в 30–50%.
- **Комфортный уровень входа:** 0,15–0,18 млн руб. или 1 242–1 490 руб./м². Этот вход создает запас под торг, юридические издержки, затянутую экспозицию и технические сюрпризы; устойчиво работают оба продажных сценария, а арендный сценарий получает приемлемый стартовый запас по рискам.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Тяжелое послепожарное состояние и возможные скрытые дефекты конструкций	тех	Высокий	Цена, срок, CAPEX, реализуемость арендного сценария	Входить только с большим дисконтом; опираться на техническое обследование	Заключение о состоянии фундамента, несущих стен, перемычек, возможности восстановления без полной разборки
Нехватка критичной информации по инженерии и подключениям после пожара	данные	Высокий	CAPEX, срок запуска, ставка аренды, реализуемость восстановления	Перед сделкой подтвердить факт подключений и объем восстановительных работ по каждому ресурсу	Электроввод, газ, вода, канализация, отопление: наличие договоров, точек подключения, состояние вводов и внутренних сетей
Слабый локальный спрос и длинная экспозиция	рынок	Высокий	Цена, срок, вакансия, ставка	Опираться на простой локальный формат и глубокий вход; не закладывать городской уровень спроса	Наличие потенциального оператора в селе или соседних населенных пунктах, фактическая торговая активность улицы
Процедурный риск, связанный с торгами и историей залога	юр	Средний	Срок, реализуемость сделки, цена	Покупать только после проверки статуса обременений и условий перехода права	Актуальные выписки ЕГРН по обоим объектам, документ о снятии залога, отсутствие арестов и запретов
Адресная неоднозначность 8 / 8/1 и возможные расхождения по учету	процедура	Средний	Срок сделки, реализуемость, последующая перепродажа	Сверить адресные сведения по ЕГРН, торгам и фактическому положению объекта	Полное совпадение адреса, кадастровых номеров, границ участка и контура здания
Очень маленький участок и слабая парковка/разгрузка	рынок	Средний	Ставка, вакансия, круг арендаторов	Ориентироваться только на малый формат торговли и сервисов	Фактическая возможность кратковременной остановки у фасада и безопасной разгрузки



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой малый торговый имущественный комплекс в селе Кунбатар: отдельно стоящее здание магазина 120,8 м² на участке 150 м². Его инвестиционная логика сегодня определяется не качеством действующего арендного бизнеса, а статусом **DISTRESSED-AКТИВА** с торговым назначением и возможностью восстановления. Текущий рыночный ориентир для покупки конечным покупателем в существующем состоянии оценивается в **0,20–0,35 МЛН РУБ.** При восстановлении реалистичный арендный поток для формата одного локального арендатора составляет **40–50 ТЫС. РУБ./МЕС.**, но этот потенциал напрямую зависит от бюджета реконструкции и сохранности конструкций/сетей.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Торговое назначение здания и ВРИ участка уже соответствуют формату магазина.
- Компактная площадь 120,8 м² – удобный размер под локальный retail и одного арендатора.
- Отдельно стоящее здание на собственной земле, без зависимости от соседних собственников внутри ТЦ.
- Жилое окружение поддерживает базовый повседневный спрос.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Объект фактически разрушен пожаром и требует существенного восстановления.
- Рынок Кунбатара и Ногайского района крайне тонкий; ликвидность низкая.
- Очень маленький участок ограничивает парковку, разгрузку и масштаб сценариев.
- Арендная стратегия без подтвержденного CAPEX пока не является fully-underwritten кейсом.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия – **ВХОД ТОЛЬКО ПО DISTRESSED-ЦЕНЕ С ПРИОРИТЕТОМ ПРОДАЖНОЙ ЛОГИКИ**: либо перепродажа как есть после полной юридической и маркетинговой упаковки, либо покупка под собственное восстановление, если у инвестора есть строительная компетенция и локальный пользователь/арендатор. Именно эта стратегия выбрана как основная, потому что она лучше всего согласуется с текущим состоянием объекта, слабой ликвидностью локации и неполнотой данных по CAPEX.

Альтернатива в виде восстановления под аренду существует и потенциально может быть сильнее по долгосрочной монетизации, но сейчас она менее приоритетна по пяти причинам: высокая неопределенность бюджета, зависимость от сохранности конструкций и сетей, более длинный срок запуска, риск слабого спроса в селе и отсутствие подтвержденного арендатора на входе. Иными словами, арендная стратегия здесь – **ОПЦИОН**, а не безусловная базовая модель.

Реализация основной стратегии зависит от трех триггеров: подтверждения правового статуса и снятия обременений, технического заключения о восстановимости, а также возможности войти в актив на глубоком уровне цены.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ТЕХНИЧЕСКИЙ РИСК ВОССТАНОВИМОСТИ.

Это ключевой риск, потому что именно он определяет, является ли объект восстановимым магазином или фактически участком с остатками коробки. Он влияет на цену входа, CAPEX, срок запуска и реализуемость арендного сценария. Критичное действие — техническое обследование несущих конструкций и фундамента.

02

РИСК СЛАБОГО ЛОКАЛЬНОГО СПРОСА.

Для села с ограниченной зоной охвата объект не может опираться на городской retail-сценарий. Риск влияет на срок экспозиции, ставку аренды, вакансию и глубину возможного торгова. Критичное действие — подтверждение реального локального оператора или пользовательского спроса.

03

РИСК НЕХВАТКИ КРИТИЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ ПО СЕТЯМ И ПРАВОВОМУ КОНТУРУ.

Без этого невозможно уверенно считать CAPEX и устойчивую экономику восстановления. Риск влияет на цену, срок сделки, бюджет и реализуемость. Критичное действие — получить актуальные ЕГРН, проверить снятие залога и подтвердить состояние/наличие подключений.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практическое решение по объекту выглядит так:

- **Рабочий вход:** 0,18–0,22 млн руб. Это диапазон, в котором еще работает перепродажа как есть и сохраняется опцион на восстановление.
- **Предельный вход:** до 0,25 млн руб. Выше этого уровня объект теряет запас к ликвидности и техническим рискам.
- **Комфортный вход:** 0,15–0,18 млн руб. Именно этот диапазон лучше всего соответствует характеру актива как проблемного и низколиквидного.

До сделки критично подтвердить: юридическую чистоту обоих кадастровых объектов, актуальный статус залога, совпадение адреса и границ, техническую восстановимость здания и состояние инженерных вводов. Если по этим пунктам подтверждается возможность восстановления в существующем контуре без чрезмерного бюджета, объект можно рассматривать как недорогой local retail-кейс. Если нет — инвестиционная логика должна оставаться строго продажной и опираться только на глубокий distressed-вход.

Первые действия по выбранной стратегии: получить актуальные выписки ЕГРН и документы по торгам, заказать техническое обследование, зафиксировать объем минимально необходимого восстановления, затем уже принимать решение — идти в быструю перепродажу или запускать проект восстановления под локального оператора.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

- [Помещение 259 м² на ул. Карла Маркса, 24 – ЦИАН](#)
- [Помещение 259 м² на ул. Карла Маркса, 22 – ЦИАН](#)
- [Помещение 30 м² в с. Калининаул – ЦИАН](#)
- [Продажа помещений в Ногайском районе – ЦИАН](#)
- [Магазин 120,8 м² с участком 150 м² на ул. М. Курманалиева, 8/1 – TBankrot](#)
- [Магазин 120,8 м² с участком 150 м² на ул. М. Курманалиева, 8/1, аукцион – TBankrot](#)

АРЕНДА

- [Коммерческий участок 10 соток в с. Краснооктябрьское – ЦИАН](#)
- [Торговое помещение 126 м² на Грозненской, 19, Кизляр – ЦИАН](#)
- [Торговое помещение 470 м² на ул. Гоголева, 40, Буйнакск – ЦИАН](#)
- [Помещение 280 м² на ул. Шихова, 23А, Буйнакск – ЦИАН](#)
- [Торговое помещение 107 м² на ул. Буйнакского, 48, Махачкала – ЦИАН](#)
- [Торговое помещение 90 м² на ул. Магомедали Магомеджанова, 12, Каспийск – ЦИАН](#)

[Ссылка на карту](#)