

ДАТА АНАЛИЗА: 21.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Помещение торгового назначения

ХМАО — Югра, г. Нижневартовск, ул.
Нефтяников, д. 70

Нежилое помещение · Помещение
торгового назначения

Дата анализа: 21.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ

Тип

Встроенное нежилое помещение торгового назначения на 1 этаже жилого дома

Площадь

164,6 м²

Адрес / район /
микрорайон

г. Нижневартовск, ул. Нефтяников, д. 70, 7-й микрорайон, жилая зона с действующим коммерческим первым этажом

	Этаж / вход / формат	1 этаж, вход с улицы, первая линия, формат street-retail
	Текущее использование	Законсервировано; ранее использовалось как магазин
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Рыночный диапазон	9,9–12,3 млн ₽
	Ориентир	Около 60–75 тыс. ₽/м ² для продажи на открытом рынке при обычной экспозиции
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Сдача в аренду единым блоком как торгово-сервисное помещение: 99–148 тыс. ₽/мес., 600–900 ₽/м ² /мес., валовый поток 1,19–1,48 млн ₽/год, потенциальная доходность зависит от цены входа; при входе 8,0–9,0 млн ₽ ориентир 13–19% годовых по валовому потоку
	Срок	Поиск арендатора и стабилизация: ориентировочно 3–6 месяцев, при рыночной упаковке и ставке в нижней/средней части диапазона
	Альтернативный сценарий	Продажа как есть на открытом рынке: 9,9–12,3 млн ₽, 60–75 тыс. ₽/м ² , типовой срок экспозиции 4–8 месяцев
	Второй альтернативный сценарий	Быстрая продажа / торги: 9,0–9,8 млн ₽, 55–59,5 тыс. ₽/м ² , срок 2–4 месяца
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	1-я линия; отдельный вход; визуально есть витринное окно и фасадная вывеска; адрес в работающем торговом коридоре с действующими операторами по дому
	Слабые стороны	Без отделки и законсервировано; не подтверждены планировка и делимость; не подтверждены мощность, параметры вентиляции и условия размещения вывески; продажа в процедуре банкротства
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	8,0–8,8 млн ₽ (48,6–53,5 тыс. ₽/м ²): рабочий для аренды и перепродажи; ожидаемая вилка 13–18% годовых по аренде и 15–35% ROI по продаже в зависимости от срока и цены выхода
	Комфортный вход	7,0–8,0 млн ₽ (42,5–48,6 тыс. ₽/м ²): создает запас под торг, простой, адаптацию и слабую ликвидность; устойчиво работают арендный и продажный сценарии
	Что критично подтвердить до сделки	ЕГРН и состав обременений; законность входной группы и вывески; фактическое состояние помещения; планировку и возможность деления; электрическую мощность, мокрые точки, вентиляцию; условия банкротной процедуры и перехода права

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. Нефтяников, д. 70
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	86:11:0000000:76803
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Нежилое помещение / помещение торгового назначения
ПЛОЩАДЬ	164,6 м ²
ЗДАНИЕ	Жилой дом, 1976 года постройки, 5 этажей, 4 подъезда, 63 квартиры, 3 нежилых помещения

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ЭТАЖ / ЛИНИЯ	1 этаж, первая линия
ВХОДНАЯ ГРУППА	Отдельный вход с улицы
ВИТРИНЫ / ВИДИМОСТЬ	По фото видны фасадная вывеска и как минимум одно крупное уличное окно; помещение визуально обращено на улицу
ФОРМАТ	Street-retail / встроенное помещение в жилом доме
СОСТОЯНИЕ	Законсервировано; в исходных данных указано «без отделки»
ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ	Не подтверждена открытыми данными
ИНЖЕНЕРИЯ	По дому: центральные электроснабжение, отопление, ХВС, канализация; вентиляция дома приточно-вытяжная; отдельные параметры помещения по мощности, отдельной вентиляции и мокрым точкам не подтверждены

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	По фото виден наружный блок кондиционера
РАЗГРУЗКА / ПАРКОВКА	Специальная зона разгрузки и выделенная парковка по открытым данным не подтверждены
ВЫВЕСКА	Фактически на фасаде ранее размещалась вывеска «ПРОДУКТЫ»

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ	7-й микрорайон, жилая среда с активным коммерческим первым этажом
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Вход с ул. Нефтяников; поблизости остановка «Драмтеатр» с высокой маршрутной представленностью
ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ	По адресу и рядом зафиксированы продуктовые и сервисные операторы: «Красное&Белое», «Акварель», «Новый», рядом также «Магнит», школы, детские сады, МФЦ
ТРАФИК / ВИДИМОСТЬ	Количественные замеры трафика отсутствуют, но состав операторов и фото подтверждают пригодность локации для повседневной розницы и услуг
КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА	Рядом действуют уличные торговые форматы и городские ТЦ, что поддерживает спрос, но создает конкуренцию за арендатора

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- Для анализа использованы: не менее 33 активных торговых объявлений по городу, свыше 125 объявлений продажи помещений в Нижневартовске, а также широкие городские выборки до 70 торговых и до 234 коммерческих лотов.
- По глубине рынка база распределяется так: точный дом и адрес — есть данные по экспозиции самого объекта; микролокация ул. Нефтяников — ограниченное число прямых аналогов; городской центр и сопоставимые торговые коридоры — достаточная база для калибровки цены.
- Сильные стороны базы: есть прямые ориентиры по ул. Нефтяников, есть аналоги 1 этажа с отдельным входом, есть широкий городской фон по торговым помещениям и ПСН.
- Ограничения базы: часть объявлений относится к банкротным торгам, не по всем лотам раскрыты входная группа, витрины, планировка и фактическое состояние; данных по закрытым сделкам нет.
- Надежность базы — средняя: ее достаточно для определения рыночного диапазона и влияния размера лота, но не для сверхточной оценки без поправки на юридический режим продажи, фактическое состояние и инженерные параметры.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН / Нефтяников, 44	ул. Нефтяников	190,5 м ²	17 500 000 ₽	91 864 ₽/м ²	Центр, перекресток с Ленина, высокий трафик	Более сильная центральная точка и поток	+
2	Самолет Плюс / Нефтяников, 74	ул. Нефтяников	66,4 м ²	7 700 000 ₽	115 964 ₽/м ²	1-я линия, отдельный вход, парковка	Значительно меньший блок, премия за размер	+
3	ЦИАН / Мусы Джалиля, 9	Центральная часть города	141,8 м ²	10 500 000 ₽	74 048 ₽/м ²	1 этаж жилого дома, отдельный вход	Близкий по формату и размеру, другая улица	≈
4	Этажи / Интернациональная, 2гкЗ	Районная локация	107,8 м ²	7 500 000 ₽	69 573 ₽/м ²	1 этаж, отдельный вход, потолки 2,75 м	Меньше площадь, кабинетная планировка	+
5	ЦИАН / Чапаева, 49Б	Центр	107,4 м ²	6 000 000 ₽	55 866 ₽/м ²	1 этаж	Ниже классом позиционирования и слабее по качеству предложения	—

6	ЦИАН / Нефтяников, 84	ул. Нефтяников	402,6 м ²	15 000 000 ₽	37 258 ₽/м ²	Деление на блоки, якорь «Монетка»	Существенно крупнее, инвестиционный формат	–
---	-----------------------	----------------	----------------------	--------------	-------------------------	-----------------------------------	--	---

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Широкий наблюдаемый диапазон по релевантному торговому сегменту: около 38–116 тыс. ₽/м², но для объектов масштаба 100–250 м² на 1 этаже жилых домов рабочий коридор уже — примерно 56–83 тыс. ₽/м².
- Для рассматриваемого объекта наиболее реалистичный ориентир открытого рынка — 60–75 тыс. ₽/м², или 9,9–12,3 млн ₽ за помещение.
- Средний городской уровень по рабочей выборке выше, но он искажается малой площадью части аналогов и более сильными адресами; для объекта на Нефтяников, 70 корректнее опираться на нижнюю и среднюю зону рынка.
- Типовой покупатель — местный предприниматель или частный инвестор под аренду / собственный бизнес на первой линии.
- Ликвидность средняя: по городу есть как «свежие» сделки-экспозиции в пределах недель, так и объекты, стоящие месяцами и дольше; для блока 164,6 м² типовая экспозиция оценивается в 4–8 месяцев, для быстрой продажи — 2–4 месяца с дисконтом.
- Подтвержденной статистики дисконта «заявлено → факт» по закрытым сделкам нет; по структуре рынка торг более вероятен у лотов без отделки, со средним билетом входа и при процедурной продаже.
- Влияние размера лота выражено явно: малые блоки до 100 м² торгуются ориентировочно по 100–116 тыс. ₽/м² и наиболее ликвидны; средние блоки 100–250 м² — около 56–83 тыс. ₽/м² со средней ликвидностью; крупные лоты 250+ м² — около 35–42 тыс. ₽/м² и продаются дольше. Для объекта это означает, что делимость способна улучшить ликвидность, но пока она не подтверждена.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- Исследовано около 57 открытых предложений по релевантному сегменту: 26 объявлений торговых площадей и 31 объявление ПСН в аренду по Нижневартовску.
- По уровням покрытия база выглядит так: точный дом — прямых арендных объявлений не найдено; ул. Нефтяников и ближайший центр — несколько адресных ориентиров; городской уровень — достаточная база для определения типовой ставки.
- Сильные стороны базы: есть объекты 1 этажа с отдельным входом, есть адреса в центральных торговых коридорах, есть торговые центры как конкурентный формат.
- Ограничения базы: не по всем объявлениям раскрыты НДС, КУ, каникулы, депозит и фактический срок экспозиции; часть выборки относится к ТЦ, а не к street-retail.
- Надежность базы — средняя: она достаточна для диапазона ставки и оценки влияния размера блока, но чувствительна к состоянию помещения, входной группе и инженерии.
- По условиям рынка встречаются разные модели: отдельная оплата КУ, включенные эксплуатационные расходы, арендные каникулы и гибкие условия по крупным блокам.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/–)
1	ЦИАН / Нефтяников, 17Б	ул. Нефтяников	45 м ²	70 000 ₽/мес.	1 556 ₽/м ² /мес.	ТЦ, парковка, витрины	Меньший блок и формат ТЦ	+
2	ЦИАН / Омская, 10	Центр, рядом Green Park	103 м ²	113 300 ₽/мес.	1 100 ₽/м ² /мес.	1-я линия, отдельный вход, парковка	Более сильный центр и меньшая площадь	+

3	ЦИАН / Мира, 2А	ул. Мира	200 м ²	150 000 ₽/мес.	750 ₽/м ² /мес.	Отдельный вход, под магазин/аптеку/салон/кафе/банк	Близкий размер и формат, иная улица	≈
4	ЦИАН / Ленина, 39	ул. Ленина	130 м ²	78 000 ₽/мес.	600 ₽/м ² /мес.	Проходное место, отдельный вход, обсуждаются каникулы	Меньше площадь, но слабее ставка	—
5	ЦИАН / Омская, 43	ТЦ «Айсберг»	212 м ²	169 600 ₽/мес.	800 ₽/м ² /мес.	ТЦ, 2 этаж, грузовой лифт, запасной выход	Не street-retail, но близкий по размеру	≈
6	ЦИАН / Индустриальная, 46с6	Городская локация	216 м ²	151 200 ₽/мес.	700 ₽/м ² /мес.	1 этаж	Иная микролокация, близкий размер	—

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- По релевантному сегменту наблюдается диапазон около 600–1 100 ₽/м²/мес. для средних блоков, а у малых блоков на сильных адресах ставка может подниматься до 1 500+ ₽/м²/мес.
- Типовая ставка для блока масштаба 130–200 м² в рабочей городской локации — 600–900 ₽/м²/мес.; для рассматриваемого объекта как единого блока это соответствует примерно 99–148 тыс. ₽/мес.
- Типовой арендатор — аптека, магазин повседневного спроса, ПВЗ, beauty, медуслуги, алкомаркет, пекарня/кофе, сервисный оператор.
- Спрос повышают отдельный вход, 1-я линия, витринность, вывеска, наличие якорных операторов рядом и понятная конфигурация торгового зала.
- Типовые рыночные условия включают каникулы, гибкость по КУ и торг; прямой статистики дисконта «заявлено → факт» нет, но мягкость условий заметна по объявлениям.
- Ликвидность средняя: малые блоки до 80 м² сдаются быстрее и дороже; блоки 100–200 м² требуют более точного попадания в арендатора; 200+ м² сдаются дольше.
- Влияние размера выражено так: малые блоки до 80 м² — около 1 000–1 556 ₽/м²/мес. и выше; средние 100–200 м² — около 600–1 100 ₽/м²/мес.; крупные 200+ м² — около 600–800 ₽/м²/мес. Для объекта это означает, что сдача единым блоком реалистична, но деление при подтвержденной планировке могло бы повысить ставку и сократить вакансию.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

- Найдены 2 публикации именно этого объекта, обе в формате продажи с торгов в процедуре банкротства.
- Формат экспозиции: продажа целиком, 1 этаж, помещение 164 м², кадастровый номер 86:11:0000000:76803.
- Диапазон цен экспозиции: от 10 883 000 ₽ в январе 2026 до 9 794 700 ₽ в апреле 2026.
- Статус публикаций: январская — архив/неясно, апрельская — торги завершены/неясно по факту перехода права в открытых данных.
- Первая найденная дата экспозиции: 15.01.2026.
- Изменение ask-цены: снижение на 1 088 300 ₽, или примерно на 10% между двумя публикациями.
- Есть признаки повторной публикации и переэкспонирования того же лота.
- Краткий вывод: текущая история экспозиции подтверждает, что цена витрины не является безусловно ликвидной; объект требует либо более агрессивной цены, либо более сильной упаковки под аренду/инвестора.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент встроенного ритейла и торгово-сервисных помещений в Нижневартовске активен, но не дефицитен: арендатор и покупатель имеют выбор между street-retail и блоками в ТЦ. Для объекта это означает, что спрос существует, однако премию получает не просто 1 этаж, а сочетание входа, видимости, готовности помещения и понятного формата под конкретного оператора.

СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Сдача в аренду единым блоком как торгово-сервисное помещение	Рынок аренды для блоков 130–200 м ² показывает рабочий диапазон 600–900 ₽/м ² /мес.; объект расположен на 1-й линии, имеет вход с улицы, визуально подтверждены вывеска и витринное окно, по адресу уже работают торговые операторы	Аптека, магазин повседневного спроса, алкомаркет, beauty, медуслуги, ПВЗ, пекарня/кофе, сервисный оператор	Подготовить фасад и входную группу, привести помещение в арендопригодное состояние, упаковать объект под street-retail, вывести в рынок по ставке нижней/средней части диапазона	Создание арендного потока 99–148 тыс. ₽/мес.; более широкая воронка спроса, чем при продаже; возможность дальнейшей инвестиционной продажи
Продажа как есть на открытом рынке	Рынок продажи для аналогичных блоков 100–250 м ² в городе формируется в диапазоне около 60–75 тыс. ₽/м ² ; локация подтверждена как рабочий торговый коридор	Местный предприниматель под собственный бизнес или частный инвестор	Позиционировать объект как 1-ю линию с отдельным входом, акцентировать торговую историю помещения и действующее коммерческое окружение	Реалистичный ценовой выход 9,9–12,3 млн ₽ при обычной экспозиции; минимальный операционный цикл
Быстрая продажа / покупка с дисконтом на торгах	Собственная экспозиция объекта уже показала снижение цены примерно на 10%; формат банкротной продажи обычно сужает круг покупателей, но поддерживает дисконт на входе	Инвестор под быстрый вход, перепродажу или последующую аренду	Участвовать по цене ниже рыночного open market, ориентироваться на выход через перепродажу или сдачу после стабилизации	Сокращение срока входа и создание запаса доходности за счет дисконта к открытому рынку

04

ЭКОНОМИКА СЦЕНАРИЕВ

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Аренда единым блоком	Ставка 99 000– 148 000 ₽/мес.; 600–900 ₽/м²/ мес.; поток 1,19– 1,48 млн ₽/год	3–6 месяцев до арендатора и стабилизации	Точные затраты на подготовку не раскрыты; экономику ограничивают состояние, инженерия, возможные каникулы и простой	5,9–12,3 млн ₽ при целевой валовой доходности 20– 10% годовых	10–20% валовых при входе в допустимом диапазоне	Нерелевантно для стабильного арендного сценария без продажи	Базовый рабочий сценарий
Продажа как есть	Цена реализации 9,9–12,3 млн ₽; 60– 75 тыс. ₽/м²	4–8 месяцев экспозиции и сделки	CAPEX не закладывается; главный риск — более длинная экспозиция из-за состояния и процедурного происхождения актива	6,6–9,5 млн ₽ при целевом ROI 50–30%	Ориентировочно 45– 90% годовых в пересчете на срок сценария	30–50%	Работает при входе заметно ниже открытого рынка
Быстрая продажа	Цена реализации 9,0–9,8 млн ₽; 55– 59,5 тыс. ₽/м²	2–4 месяца	CAPEX не закладывается; риск — необходимость ценового дисконта и ограниченный круг покупателей	6,0–7,5 млн ₽ при целевом ROI 50– 30%	Ориентировочно 90– 180% годовых в пересчете на короткий срок	30–50%	Сценарий только для глубокого входного дисконта

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияют фактическое состояние помещения и объем подготовки к аренде: без них верхний диапазон ставки может быть недостижим.
- Арендный сценарий чувствителен к сроку вакантности: даже сдвиг поиска арендатора на несколько месяцев заметно снижает фактическую доходность первого года.
- Продажные сценарии чувствительны к цене входа: на уровнях, близких к 9,8 млн ₽, сценарий перепродажи теряет инвестиционный запас.
- Критично влияет подтверждение инженерии и законности входной группы/вывески: это меняет круг арендаторов и верхнюю ставку.
- Сценарии чувствительны к конфигурации помещения: подтвержденная делимость могла бы улучшить и арендную ставку, и ликвидность, но сейчас этот эффект в расчет не включен.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа:** 9,5–9,8 млн ₽. На этом уровне еще работает арендный сценарий с валовой доходностью порядка 12–15% годовых при ставке ближе к середине/верхней части рынка. Продажный сценарий как инвестиционный уже пограничный, а запас к рискам минимален.
- **Целевой уровень входа:** 8,0–8,8 млн ₽. Это основной рабочий диапазон: здесь одновременно сохраняются аренда как базовый сценарий и продажа как альтернативный, а ожидаемая вилка составляет примерно 13–18% годовых по аренде и 15–35% ROI по продаже.

- **Комфортный уровень входа:** 7,0–8,0 млн Р. Такой вход создает запас под простой, торг, мягкие условия аренды и неопределенность по состоянию; устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, включая быструю продажу и последующую сдачу.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Процедура банкротства и залог ПАО «Сбербанк»	юр/ процедура	Высокий	Реализуемость сделки, срок, цена входа	Входить только в понятную процедуру с полным комплектом документов и дорожной картой перехода права	Лот, протоколы торгов, порядок снятия/сохранения обременений, условия расчета и регистрации права
Нехватка критичной информации по ЕГРН и составу ограничений	данные/юр	Высокий	Цена, реализуемость, ликвидность, банковское финансирование	Подтвердить юридическую чистоту и параметры объекта по официальным документам	Актуальная выписка ЕГРН на помещение, сведения о правообладателе, обременениях, виде назначения
Нехватка критичной информации по планировке, делимости и арендопригодной конфигурации	данные/ тех	Высокий	Ставка, срок сдачи, ликвидность, сценарии деления	Определить реальную конфигурацию и пригодность под один или несколько блоков	План БТИ/поэтажный план, фактический обмер, расположение несущих элементов, входов и мокрых зон
Нехватка критичной информации по мощности, вентиляции и мокрым точкам	данные/ тех	Высокий	Ставка, круг арендаторов, CAPEX, реализуемость сценариев под общепит/ аптеку/услуги	Подтвердить инженерные параметры до сделки	ТУ, акты разграничения, выделенная мощность, схема вентиляции, наличие и состояние мокрых точек
Фактическое состояние помещения хуже ожиданий	тех	Средний	CAPEX, срок, ставка	Закладывать ценовой запас и сценарий арендных каникул	Осмотр, фотофиксация, инженерный чек, состояние пола, потолка, фасада, входной группы и коммуникаций
Ограничения по вывеске, входной группе или их легальности	юр/тех	Средний	Ставка, вакансия, ликвидность	Подтвердить, что фасад и вход используются правомерно и без конфликтов с домом	Документы по перепланировке, согласованию входа, фактический статус вывески и фасадных элементов
Средняя ликвидность формата 164,6 м ²	рынок	Средний	Срок, цена, вакансия	Входить с дисконтом, ставить реалистичную арендную ставку, готовить сильную рыночную упаковку	Сопоставление с текущими конкурентами по Нефтяников и центру, подтверждение конкурентной позиции по ставке

Конкуренция со встроенными помещениями и ТЦ центра города	рынок	Средний	Ставка, срок сдачи	Позиционировать помещение под удобный вход с улицы и повседневный спрос, а не под классический ТЦ-формат	Состав конкурентов в радиусе, текущие ставки по сопоставимым адресам, вакансии близких блоков
Неподтвержденный количественный трафик	данные/рынок	Средний	Ставка, профиль арендатора, срок сдачи	Оптимизировать позиционирование через фактический осмотр и замеры активности	Пешеходный и автомобильный поток, видимость с основных подходов, вечерний и дневной режим спроса



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой встроенное торговое помещение street-retail формата на 1 этаже жилого дома на ул. Нефтяников. Ключевая инвестиционная логика здесь строится не на редкости объекта, а на сочетании 1-й линии, отдельного входа, подтвержденной торговой истории адреса и действующего коммерческого окружения. Реалистичная рыночная стоимость для конечного покупателя находится в диапазоне 9,9–12,3 млн ₽, а вероятный арендный ориентир для единого блока — 99–148 тыс. ₽/мес. Определяющими параметрами являются состояние помещения, легальность и качество входной группы, инженерия и способность быстро адаптировать объект под арендатора повседневного спроса.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- 1-я линия и вход с улицы — базовые драйверы для торгового и сервисного спроса.
- По адресу и рядом уже работает коммерческий первый этаж, что подтверждает устойчивость локации для повседневного ритейла.
- Есть визуально читаемый фасадный формат: окно, вывеска, отдельная входная группа.
- Площадь 164,6 м² достаточна для широкого круга арендаторов массового сегмента.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Помещение законсервировано и заявлено без отделки, что ограничивает верхнюю ставку и удлинняет запуск.
- Средний размер блока менее ликвиден, чем малые помещения до 80–100 м².
- Не раскрыты планировка, делимость и ключевые инженерные параметры помещения.
- Сделка связана с процедурой банкротства и обременением, что повышает юридическую и процедурную сложность.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовой стратегией является **покупка с дисконтом под последующую аренду единым блоком**, а продажу целесообразно рассматривать как выходной или альтернативный сценарий. Эта стратегия выбрана потому, что рынок аренды для блока такого размера в Нижневартковске существует и подтверждается сопоставимыми ставками, а локация объекта соответствует формату повседневного street-retail. Количественно аренда позволяет получать валовый поток порядка 1,19–1,48 млн ₽ в год, что при входе в целевом диапазоне 8,0–8,8 млн ₽ дает рабочую двузначную доходность.

Продажа как основной сценарий менее приоритетна, потому что при цене входа, близкой к текущим торгам, инвестиционный запас быстро исчезает. Она становится сильной только при более глубоком дисконте на входе. Быстрая перепродажа — еще более зависимый от цены покупки вариант: он может быть очень доходным, но только если объект покупается заметно ниже нижней границы открытого рынка.

Реализация базовой стратегии зависит от трех триггеров: подтверждения юридической чистоты и условий перехода права, фактической арендопригодности помещения и способности вывести объект в рынок по реалистичной ставке без затяжного простоя.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ПРОЦЕДУРНО-ЮРИДИЧЕСКИЙ РИСК СДЕЛКИ.

Это один из ключевых рисков, потому что объект продается в банкротстве и имеет залоговое обременение. Он влияет на саму реализуемость входа, сроки сделки и конечную цену. Критичное действие — полная проверка лота, порядка снятия/сохранения обременений и регистрации права.

02

НЕПОЛНОТА ДАННЫХ ПО ПОМЕЩЕНИЮ.

Отсутствие подтвержденных сведений по планировке, делимости, мощности и вентиляции прямо ограничивает расчеты по верхней ставке аренды, альтернативным профилям использования и возможному CAPEX. Критичное действие — документально и фактически подтвердить конфигурацию и инженерию помещения.

03

РИСК ЗАТЯЖНОЙ ЭКСПОЗИЦИИ.

Блок 164,6 м² не относится к наиболее ликвидным мелким форматам, а помещение без отделки усиливает этот риск. Это влияет на срок, ставку первого года и фактическую доходность. Критичное действие — входить только с дисконтом и сразу готовить понятную рыночную упаковку под целевого арендатора.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим следует считать **ЦЕЛЕВОЙ ВХОД 8,0–8,8 МЛН ₽**. Именно на этом уровне объект остается интересным и как арендный кейс, и как актив с возможной последующей перепродажей. Вход выше 9,5 млн ₽ допустим только при уверенности в быстрой сдаче, хорошем техническом состоянии и отсутствии скрытых юридических ограничений. **КОМФОРТНЫЙ ВХОД 7,0–8,0 МЛН ₽** предпочтителен, если инвестор хочет запас под простой, каникулы, адаптацию помещения и возможный дополнительный торг с будущим арендатором.

До сделки критично подтвердить: актуальную выписку ЕГРН и состав обременений; условия банкротной процедуры; фактическое состояние помещения; планировку и делимость; мощность, вентиляцию, мокрые точки; правовой статус входной группы и фасадных элементов. В первую очередь логично выполнить юридический анализ лота и технический осмотр помещения, после чего сопоставить подтвержденные параметры с арендным профилем целевых операторов.

Если базовая стратегия сохраняется после проверки, следующие шаги такие: купить объект по цене не выше целевого диапазона, привести входную группу и фасад в рыночный вид, подготовить помещение к показам, вывести его в аренду с акцентом на 1-ю линию, отдельный вход, торговую историю адреса и действующее коммерческое окружение. При подтверждении сильной конфигурации и хорошей инженерии можно усиливать позиционирование под аптеку, convenience retail, алкомаркет, beauty или медуслуги.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ

- [Торговое помещение 107,8 м² на Интернациональной – Этажи](#)
- [Нежилое помещение 150,3 м² на 60 лет Октября – TBankrot](#)
- [Нежилое помещение 146,6 м² на ул. Мира – TBankrot](#)
- [Нежилое помещение 127,8 м² на Интернациональной – TBankrot](#)
- [ПСН 106,6 м² на ул. Ленина – ЦИАН](#)
- [Торговый комплекс 1 246,1 м² на ул. Зимняя – Этажи](#)
- [ПСН 814,8 м² на Интернациональной – ЦИАН](#)

АРЕНДА

АНАЛОГИ

- [Торговая площадь 45 м² на ул. Нефтяников, 17Б – ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 103 м² на Омской, 10 – ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 200 м² на ул. Мира, 2А – ЦИАН](#)
- [ПСН 212 м² на Омской, 43 – ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 30 м² на 60 лет Октября, 80А – ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 81,5 м² на 60 лет Октября, 80А – ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 136,8 м² на 60 лет Октября, 80А – ЦИАН](#)

- [ПСН 170 м² на ул. Мира — ЦИАН](#)
- [Список помещений на продажу в Нижневартовске — ЦИАН](#)
- [Список торговых помещений в Нижневартовске — Олан](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Помещение 164 м² на ул. Нефтяников, 70 — TBankrot](#)
- [Помещение 164 м² на ул. Нефтяников, 70, повторная публикация — TBankrot](#)

- [Торговая площадь 216 м² на Индустриальной, 46с6 — ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 100 м² на Кузоваткина, 17 — ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 120 м² на Индустриальной, 7с1 — ЦИАН](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Помещение 164 м² на ул. Нефтяников, 70 — Heveya](#)
- [Помещение 164 м² на ул. Нефтяников, 70 — TBankrot](#)

[Ссылка на карту](#)