

ДАТА АНАЛИЗА: 21.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Гаражно-производственное здание

Респ Удмуртская, п Игра, ул Чайковского,
зд 9Ж

Нежилое здание · Гараж

Дата анализа: 21.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ

Тип объекта

Нежилое 2-этажное здание гаражно-мастерского типа с административной частью

Площадь

1 499,4 м²; арендопригодная площадь по исходным данным – 1 399,4 м²

Адрес / район /
микрорайон

Удмуртская Республика, п. Игра, ул. Чайковского, зд. 9Ж; локальная смешанная производственно-жилая среда

	Этаж / вход / формат	2 этажа; въезд через проходную; формат — единый гаражно-производственный корпус с воротами, мастерской и АБК
	Текущее использование	Законсервирован; профиль исторического использования — ремонт автотранспортной и автотракторной техники
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Текущий рыночный диапазон	9,5–11,0 млн ₽
	Ориентир	Около 10,0–10,6 млн ₽, или 6 670–7 070 ₽/м², при продаже единым лотом
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Покупка с последующей сдачей целиком или крупными функциональными блоками под базу/ремзону/хранение техники; ставка 120–180 ₽/м²/мес.; поток 179 928–269 892 ₽/мес.; потенциал доходности зависит от цены входа и готовности объекта
	Срок	2–6 месяцев на доведение и поиск арендатора; до 6–9 месяцев до стабилизации
	Альтернативный сценарий	Перепродажа как есть после базовой упаковки и устранения очевидных барьеров ликвидности; ориентир реализации 10,0–11,0 млн ₽, или 6 670–7 336 ₽/м²
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	Земля в собственности; крупный гаражно-мастерский формат; наличие ворот, участка и охраняемого въезда; центральные вода/канализация и котельная по объявлениям
	Слабые стороны	Узкий спрос в п. Игра; длительная экспозиция; статус «законсервирован»; есть правовой сигнал по спору о сервитуте участка
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	7,0–8,0 млн ₽, или 4 668–5 335 ₽/м²; при таком входе рабочими становятся и арендный сценарий, и перепродажа после упаковки; ориентир доходности 16–28% годовых при аренде и 20–40% ROI в продажном сценарии; есть запас на CAPEX и срок
	Комфортный вход	6,0–6,8 млн ₽, или 4 002–4 535 ₽/м²; дает лучший запас к рискам консервации, ремонту, торгу и длительной экспозиции; рабочими остаются почти все реалистичные сценарии
	Критично подтвердить до сделки	Техническую работоспособность котельной, инженерии и электромощности; фактический правовой режим участка и наличие/отсутствие сервитута и иных обременений; состояние конструкций и ворот; допустимый режим использования по земле и зданию

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	427140, Удмуртская Республика, п. Игра, ул. Чайковского, зд. 9Ж
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗДАНИЯ	18:09:032078:197
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	18:09:032055:536
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Нежилое здание; гараж
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	Здание 1 499,4 м ² + земельный участок 3 673 м ² ; по открытому описанию в составе: административный 2-й этаж 217,6 м ² , мастерская 576,2 м ² , гараж 617,2 м ² , газовая котельная 69,8 м ²

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ТИП ГАРАЖА / ФОРМАТ	Капитальный отдельно стоящий гаражно-производственный корпус с мастерской и административной частью
ЭТАЖНОСТЬ / ВЫСОТА	2 этажа; высота потолков по исходным данным — 3 м, по открытому объявлению для производственно-гаражного формата — до 6 м
КОНФИГУРАЦИЯ / ДЕЛИМОСТЬ	Смешанная планировка; есть функциональные блоки, что теоретически поддерживает сдачу по частям
ВОРОТА / ПОДЪЕЗД	По фото — несколько ворот по фасаду; асфальтированная внутренняя территория; въезд через проходную
ИНЖЕНЕРИЯ	По открытому описанию: электроснабжение 30 кВт, центральные вода и канализация, газовая котельная с резервным котлом, интернет, видеонаблюдение, автономное отопление, естественная вентиляция
ОХРАНА / ДОСТУП	Круглосуточная охрана и проходная указаны в рыночном объявлении

СОСТОЯНИЕ	Статус актива – законсервирован; по фото виден рабочий индустриальный формат, но с вторичным состоянием и износом наружных покрытий
ПРАВА НА ЗЕМЛЮ	Участок в собственности владельца актива по исходным данным и открытому описанию
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	Объект реализуется в процедуре банкротства; по участку выявлен судебный спор о частном сервитуте

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ И ОКРУЖЕНИЕ	Поселковая среда со смешением жилой и производственно-складской застройки; рядом локальные сервисы и иные нежилые объекты
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Подъезд осуществляется с улично-дорожной сети поселка; объект не выглядит изолированным внутри удаленной промзоны
ПОЛЕЗНОСТЬ ЛОКАЦИИ ДЛЯ ФОРМАТА	Локация подходит для локальной рембазы, хранения техники, подрядной базы и автосервисного использования районного масштаба
КОНКУРЕНЦИЯ	Прямых крупных аналогов в п. Игра немного; при этом объект конкурирует не только локально, но и с более качественными производственно-складскими площадками Ижевска и других городов Удмуртии

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- Исследовано **11 ориентиров** по продаже, из них для расчетной логики использованы прежде всего локальные и районные аналоги; объявления самого объекта в оценку рынка не включались.
- Распределение базы: **4** объекта в п. Игра с ценой, **6** объектов в Игринском районе/торгах и **4** более широких региональных ориентира Удмуртии для проверки масштаба дисконта по локации и размеру.
- География рынка: приоритет отдан п. Игра и Игринскому району; более широкий рынок использован как фоновая проверка, а не как прямой ценовой ориентир.
- Сильная сторона базы – есть локальные предложения в том же поселке и районные торги по отдельно стоящим зданиям.
- Ограничение базы – рынок тонкий, часть локальных объектов реализовывалась через торги, а функционал не всегда полностью сопоставим с гаражно-мастерским форматом.
- Надежность базы для определения **ценового коридора продажи единым лотом** – средняя; для тонкой калибровки стоимости по инженерии и техсостоянию – ограниченная.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН 321836690	п. Игра, ул. Советская, 109А	281,8 м²	8 200 000 ₽	29 099 ₽/ м²	Теплое производственное здание, ворота 3 м, потолки 5 м, 35 кВт, участок 34,81 сотки в собственности	Сильно меньше по площади, более ликвидный и компактный формат	+
2	ЦИАН 320698220	п. Игра, ул. Коммунальная, 8	320,8 м²	3 513 000 ₽	10 951 ₽/ м²	Отдельно стоящее 2-этажное здание, аукцион	Иной функционал, меньшая площадь, торги	±
3	ЦИАН 323912911	п. Игра, ул. Диспетчерская, 31	278,5 м²	3 110 320 ₽	11 169 ₽/ м²	1-этажное здание здравпункта, электронные торги	Не гараж, меньший лот, торги	–
4	ЦИАН 322938515	п. Игра, ул. Пионерская, 34	494,5 м²	1 876 667 ₽	3 796 ₽/ м²	2-этажное кирпичное здание, продажа через аукцион	Торговый/вынужденный формат продажи; меньше площадь	–
5	ЦИАН 324715893	Игринский район, д. Сундур	611,1 м²	2 026 000 ₽	3 316 ₽/м²	Ангар для хранения сельхозпродукции, 1 этаж, аукцион	Сельская локация и более слабый продукт	–

6	ЦИАН 322938517	Игринский район, д. Сундур	800,2 м²	1 818 250 ₽	2 273 ₽/ м²	Имущественный комплекс с котельной и сетями, аукцион	Сельская локация, аукцион, иной спрос	–
7	ЦИАН 304103864	г. Ижевск, ул. Дружбы, 19	1 500 м²	26 000 000 ₽	17 334 ₽/ м²	Крупный городской лот	Сильнее локация и глубже спрос	+

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- По локальной базе п. Игра диапазон предложений составляет примерно **3 796–29 099 ₽/м²**, но верх диапазона формируют более мелкие и ликвидные форматы, а низ — аукционные и слабые по продукту объекты.
- Для крупного единого лота гаражно-мастерского типа в поселке реалистичный рыночный ориентир выглядит как **9,5–11,0 млн ₽**, или примерно **6 300–7 300 ₽/м²**.
- Текущая публичная цена объекта **10,6 млн ₽** находится внутри рыночного диапазона, но не выглядит ценой быстрой реализации.
- Типовой покупатель — локальный перевозчик, подрядчик, коммунальная организация, ремонтная база, склад+ремзона или база хранения техники.
- Типовой срок экспозиции для крупных поселковых лотов такого формата — **от 6 месяцев и дольше**; на него влияют размер лота, статус консервации, готовность инженерии и юридическая чистота участка.
- Подтвержденного дисконта «заявлено → факт» по закрытым сделкам нет; по аукционным объектам прямое сопоставление со свободным рынком ограничено.
- Влияние размера лота выражено явно: **мелкие блоки до 300 м²** в локальном рынке продаются ориентировочно по **10 500–29 100 ₽/м²** и ликвиднее; **средние 300–800 м²** — около **3 800–11 000 ₽/м²**; **крупные и специализированные лоты 800+ м²** в слабых локациях и на торгах уходят примерно по **2 300–7 100 ₽/м²**. Для объекта это означает, что единая продажа дает дисконт к м², а деление или перепакровка теоретически могли бы повысить удельную цену, но потребуют отдельной технико-правовой реализуемости.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- Исследовано **12 объявлений аренды**, из них **3** локальных в п. Игра и **9** региональных ориентиров по Удмуртии/Ижевску для проверки диапазона ставок по сходному производственно-складскому формату.
- География базы: приоритет у локальных объектов в Игре, затем — расширение до Ижевска и других городов, так как рынок самой Игры очень узкий.
- Сильная сторона базы — наличие прямой публичной экспозиции самого объекта по аренде и нескольких локальных ставок в том же поселке.
- Ограничение базы — в Игре мало промышленных аналогов именно такого масштаба; часть локальных объявлений относится к торговому или универсальному формату, а не к гаражно-мастерскому объекту.
- Надежность базы для оценки ставки **целиком по зданию** — средняя; для оценки по отдельным блокам — ограниченная.
- Типовые условия рынка по объявлениям: коммунальные платежи и ресурсы часто оплачиваются отдельно; по отдельным городским объектам возможны арендные каникулы; для самого объекта указано **120 ₽/м²/мес.** + ресурсы по счетчикам.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/ КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/–)
1	ЦИАН 325116323	п. Игра, ул. Советская, 41	457,2 м²	306 190 ₽/ мес.	670 ₽/м²/ мес.	НДС включен	Первая линия, более торговый и компактный формат	+

2	ЦИАН 317238278	п. Игра, ул. Труда, 20	196 м ²	110 000 Р/ мес.	561 Р/м ² / мес.	Не раскрыты	Малый формат, первая линия, ближе к торговому/офисному спросу	+
3	Move / Полярная, 37	п. Игра	291,4 м ²	≈58 280 Р/ мес.	≈200 Р/м ² / мес.	Не раскрыты	Ближе по поселковой локации и зданию, но существенно меньше	±
4	ЦИАН 327645772	г. Ижевск, пр. Дерябина, 2/62	1 400 м ²	588 000 Р/ мес.	420 Р/м ² / мес.	Не раскрыты	Сопоставимый масштаб, но значительно сильнее локация и качество рынка	+
5	ЦИАН 324215789	г. Ижевск, Воткинское ш., 202В	1 668 м ²	830 000 Р/ мес.	498 Р/м ² / мес.	Не раскрыты	Новый теплый склад, более современный продукт	+
6	ЦИАН 325987519	г. Ижевск, Воткинское ш., 170В	1 700 м ²	850 000 Р/ мес.	500 Р/м ² / мес.	УСН, КУ отдельно	Сопоставимый масштаб, но городской складской формат	+
7	ЦИАН 328654311	г. Ижевск, Воткинское ш., 170Ю	487 м ²	121 750 Р/ мес.	250 Р/м ² / мес.	НДС включен	Холодный склад, меньше по площади, но полезен как нижний ориентир	±

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- По широкому сегменту производственно-складских и гаражно-ремонтных объектов в Удмуртии открытый диапазон ставок составляет примерно **200–600 Р/м²/мес.**, но Ижевск системно дороже Игры.
- Для объекта в п. Игра при сдаче **единым лотом** реалистичный коридор выглядит как **120–180 Р/м²/мес.**; верхняя часть диапазона достижима только при рабочей инженерии и приемлемом техсостоянии.
- Текущая публичная ставка объекта **120 Р/м²/мес.** находится в нижней части возможного поселкового диапазона и поддерживает сценарий сдачи, но сама по себе не говорит о быстрой ликвидности.
- Типовой арендатор — автосервис, база подрядчика, перевозчик, хранение и ремонт техники, локальное производство/мастерская, склад+ремзона.
- Типовые условия рынка: коммунальные платежи чаще выносятся сверх аренды; по крупным зданиям встречаются каникулы и индивидуальные условия запуска.
- Ликвидность аренды у единого лота 1 499,4 м² — ниже средней; сдача частями потенциально ликвиднее, но требует подтвержденной делимости и работоспособности блоков.
- Влияние размера блока: **малые блоки до 300 м²** в Игре/регионе могут стоить **200–600+ Р/м²/мес.** и сдаваться быстрее; **средние 300–1 000 м²** — примерно **250–500 Р/м²/мес.**; **крупные 1 300–2 000 м²** — ориентировочно **120–500 Р/м²/мес.** в зависимости от города и качества продукта. Для объекта это означает, что мультиаренда теоретически может поднять среднюю ставку, но увеличит сложность запуска.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

- Найдено **2 объявления** самого объекта/его репликаций на площадках: Tvoядres и Move; дополнительно объект экспонируется на ЦИАН как продажа с опцией аренды.
- Формат экспозиции — **целиком**, без нарезки на блоки.
- Диапазон публичной цены продажи — **10 600 000 Р**; публичная ставка аренды — **120 Р/м²/мес.**, или **179 928 Р/мес.** за весь объект.
- Статус объявлений: по агрегаторам активность/актуальность не везде ясна; по ЦИАН объект прослеживается в актуальной или недавней экспозиции.
- Первая найденная дата экспозиции — **28.09.2025**.

- Подтвержденного изменения ask-цены по открытым данным не видно; объект долго находится в рекламе примерно на одном уровне.
- Краткий вывод: текущая и прошлая экспозиция указывают на **длинный срок продажи и аренды**, что подтверждает низкую глубину спроса на крупный единый лот и важность корректной упаковки сценария использования.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент поселковых гаражно-производственных зданий остается узким: предложений немного, но и круг покупателей/арендаторов ограничен. Основной спрос формируют локальные операторы, которым нужен не абстрактный склад, а готовая база под технику, ремонт или хранение. Для рассматриваемого объекта это означает, что решающими будут не только цена, но и подтвержденная работоспособность инженерии, юридическая чистота участка и понятное позиционирование под целевого пользователя.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
СДАЧА ЦЕЛИКОМ ИЛИ 2-3 КРУПНЫМИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ БЛОКАМИ	Подтверждается публичной ставкой самого объекта 120 ₽/м ² /мес. и рынком периферийных производственно-складских объектов; у здания есть гараж, мастерская, АБК, участок, въезд и инженерная база	Перевозчик, подрядная организация, автосервис, база хранения и ремонта техники, коммунальный оператор	Привести объект в рабочее состояние, упаковать предложение под профильного пользователя, отделить функциональные блоки в маркетинге и договорной структуре	Основной денежный поток; выше устойчивость, чем у попытки быстрой перепродажи по верхней цене рынка
ПЕРЕПРОДАЖА КАК ЕСТЬ ПОСЛЕ БАЗОВОЙ УПАКОВКИ	Рынок продажи единым лотом в Игре существует, а текущий ориентир 10,0-11,0 млн ₽ подтверждается локальными аналогами и собственной экспозицией объекта	Конечный пользователь под собственные нужды: база, ремзона, хранение техники	Упорядочить документы, очистить территорию, улучшить презентацию и позиционирование, показать функционал под технику и рембазу	Более быстрый выход из проекта без операционного управления, но с ограниченным апсайдом и зависимостью от торга
СМЕШАННЫЙ СЦЕНАРИЙ: ЧАСТИЧНАЯ АРЕНДА С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ПРОДАЖЕЙ	Смешанная планировка и наличие административной/гаражной части допускают поэтапную монетизацию; для крупного лота наличие частичного потока может поддержать цену продажи	Арендатор на часть площадей + конечный покупатель как готовой базы с потоком	Запустить наиболее ликвидную часть, затем продавать объект как действующую базу	Потенциально повышает воспринимаемую ликвидность, но требует времени и качественного управления

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Продажа как есть после базовой упаковки	Цена реализации 10,0–11,0 млн ₽; 6 670–7 336 ₽/м ²	6–12 мес.	0,5–1,5 млн ₽ на приведение в порядок, маркетинговую упаковку, мелкий ремонт; риск длинной экспозиции	6,0–7,1 млн ₽	Нерелевантно как арендная метрика	30–50%	Работает при хорошем входе и дисциплине по CAPEX
Сдача целиком	Ставка 120–150 ₽/м ² /мес.; 179 928–224 910 ₽/мес.; 2,16–2,70 млн ₽/год валового потока	2–6 мес. доведение и поиск арендатора; 6–9 мес. до стабилизации	0,8–2,0 млн ₽ на запуск и устранение технических узких мест; риск простоя и неполной готовности инженерии	8,8–13,8 млн ₽	10–20% целевой; при входе около 10,6 млн ₽ валовая доходность может превышать 20%, но с высокой чувствительностью к простоям и CAPEX	Нерелевантно для стабилизированного удержания	Сценарий поддерживает текущий ask при подтвержденной работоспособности объекта
Смешанный сценарий: частичная аренда + продажа	Частичный поток 120–180 тыс. ₽/мес. на первом этапе; стабилизация 6–12 мес.; последующая продажа 10,0–11,0 млн ₽	12–18 мес.	1,0–2,5 млн ₽; риск затягивания запуска и сложности управления частичной заполняемостью	6,3–7,8 млн ₽	12–18% в период удержания	30–45%	Сильнее по апсайду, но сложнее в реализации

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияет **фактическая работоспособность инженерии**: котельная, электричество, вода/канализация и ворота напрямую определяют ставку, срок запуска и CAPEX.
- Сценарии чувствительны к **сроку экспозиции**: при затягивании продажи или поиска арендатора доходность быстро снижается.
- Для арендного сценария критично, сохранится ли возможность реально сдавать объект по **120–150 ₽/м²/мес.** без существенных уступок по цене и условиям.
- Для продажного сценария ключевой переменной является **цена входа**: при покупке близко к 10,6 млн ₽ перепродажа как отдельный инвестсценарий почти не оставляет запаса.
- Смешанный сценарий наиболее чувствителен к делимости и управляемости объекта без существенных дополнительных вложений.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа: 9,5–10,5 млн Р**, или 6 336–7 003 Р/м². На этом уровне еще работает сценарий сдачи целиком при подтвержденной работоспособности объекта. Ориентир доходности — около **10–16% годовых** в стабилизированном арендном сценарии. Перепродажа как самостоятельный инвестсценарий на таком входе уже слабая.
- **Целевой уровень входа: 7,0–8,0 млн Р**, или 4 668–5 335 Р/м². Это основной рабочий уровень: становятся реализуемыми аренда целиком, смешанный сценарий и перепродажа после упаковки. Ориентир доходности — **16–28% годовых** в арендном формате и **20–40% ROI** в продажных сценариях.
- **Комфортный уровень входа: 6,0–6,8 млн Р**, или 4 002–4 535 Р/м². При таком входе появляется запас к торгу, техрискам, консервации, юридическим ограничениям и непредвиденному CAPEX. Устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, а ориентир доходности составляет **18–32%+ годовых** для аренды и **30–50% ROI** для продажных/смешанных сценариев.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Сервитут / ограничение доступа по земельному участку	юр	Высокий	Цена, реализуемость, срок, ликвидность	Провести правовой разбор режима доступа и фактических границ использования участка	Актуальная выписка ЕГРН по участку 18:09:032055:536; судебные акты и статус исполнения/регистрации сервитута
Продажа в процедуре банкротства	процедура	Высокий	Срок, реализуемость сделки, юридическая чистота перехода	Покупать только в полностью понятном контуре процедуры и пакета торговой документации	Положение о торгах, состав лота, порядок перехода прав, возможные оспаривания, условия оплаты и передачи
Нехватка критичной информации о фактическом техническом состоянии	данные	Высокий	CAPEX, ставка, срок запуска, реализуемость арендного сценария	До входа зафиксировать дефектную ведомость и реальную работоспособность ключевых систем	Конструкции, кровля, полы, ворота, котельная, отопление, вода/канализация, электроснабжение 30 кВт, фактическая высота и пригодность под транспорт
Узкий спрос на крупный единый лот в п. Игра	рынок	Высокий	Цена, срок, вакансия	Позиционировать объект под конкретные профили пользователей; готовить альтернативу в виде сдачи частями	Реальный интерес локальных операторов, глубина спроса по автосервису/базам/подрядчикам
Нехватка критичной информации о допустимом режиме использования земли и здания	данные	Средний	Реализуемость сценариев, ставка, цена	Сопоставить фактическое использование с ЕГРН и градостроительным регламентом	ВРИ участка, градзона, ограничения ПЗЗ, соответствие текущему и планируемому использованию
Ограниченная подтверждаемость рыночной аренды по крупным промышленным объектам в Игре	рынок	Средний	Ставка, срок, вакансия	Оптимизировать сценарий через поэтапную сдачу и работу с локальным спросом	Фактические переговоры с целевыми арендаторами и проверка конверсии по ставке 120–150 ₽/м²/мес.
Потенциальные затраты на ремонт и расконсервацию выше базового диапазона	тех	Средний	CAPEX, доходность, срок	Закладывать резерв по бюджету и работать только с дисконтом к рынку	Смета первоочередных работ и перечень обязательных запусковых затрат

Длительная экспозиция как
сигнал ограниченной
ликвидности

рынок

Средний

Цена, срок

Ставить объект не как абстрактный
«гараж», а как готовую базу под
конкретный профиль использования

История рекламной кампании, воронка
обращений, качество презентации и
позиционирования



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой крупную гаражно-мастерскую базу районного масштаба с землей в собственности, административной частью, мастерской, воротами и инженерной инфраструктурой. Для конечного покупателя рыночный ориентир по продаже единым лотом находится в диапазоне **9,5–11,0 МЛН Р**. Реалистичный арендный ориентир для сдачи целиком – **120–180 Р/М²/МЕС.**, что соответствует валовому потоку порядка **179 928–269 892 Р/МЕС**. Ключевыми факторами стоимости являются не столько площадь, сколько юридический режим участка, фактическая работоспособность инженерии, пригодность под транспортно-ремонтный функционал и глубина локального спроса.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Земельный участок в собственности и крупная площадка под маневрирование техники.
- Функционально понятный формат: гараж, мастерская, административная часть, котельная.
- Наличие ворот, охраняемого въезда и индустриальной конфигурации под профильного пользователя.
- По публичной аренде объект потенциально способен давать высокий валовый поток относительно цены входа.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- П. Игра – очень узкий рынок для крупного единого лота 1 499,4 м².
- Статус «законсервирован» повышает неопределенность по CAPEX и сроку запуска.
- Есть юридический сигнал по спору о сервитуте участка, что может влиять на ликвидность и режим использования.
- История длительной экспозиции показывает, что объект нельзя считать быстрым или простым в реализации.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия – **ПОКУПКА С ПРИОРИТЕТОМ НА АРЕНДНУЮ МОНЕТИЗАЦИЮ**, желательно с возможностью сдачи либо целиком, либо 2–3 крупными функциональными блоками. Эта стратегия выбрана потому, что рынок продажи единым лотом существует, но остается узким и медленным, тогда как даже нижняя публичная ставка аренды 120 Р/м²/мес. показывает возможность сформировать денежный поток, который поддерживает инвестиционную логику при разумной цене входа.

Альтернативой остается **ПЕРЕПРОДАЖА КАК ЕСТЬ ПОСЛЕ БАЗОВОЙ УПАКОВКИ**. Она проще по операционному управлению, но менее приоритетна, так как апсайд по продаже ограничен: объект уже экспонируется в рыночном диапазоне и долго находится в рекламе. Смешанный сценарий «частичная аренда + последующая продажа» может дать лучший итоговый результат, но он сложнее по управлению, зависит от делимости и сильнее привязан к технической готовности объекта.

Реализация основной стратегии зависит от трех триггеров: подтвержденной работоспособности инженерии, отсутствия критических правовых ограничений по участку и входа в сделку с достаточным дисконтом к публичной цене.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ УЧАСТКА И СЕРВИТУТ.

Это один из ключевых рисков, потому что он напрямую влияет на доступ, полезность участка, ликвидность и сценарии сдачи/продажи. Главное действие — проверить актуальные обременения и фактический режим проезда по ЕГРН и судебным документам.

02

НЕЯСНОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОСЛЕ КОНСЕРВАЦИИ.

Этот риск критичен для CAPEX, срока запуска и возможности держать ставку аренды. Главное действие — техосмотр с дефектной ведомостью по конструкциям, воротам, котельной, отоплению, воде, канализации и электрике.

03

УЗКИЙ СПРОС НА КРУПНЫЙ ЕДИНЫЙ ЛОТ.

Риск ключевой, потому что он влияет и на срок, и на цену, и на вакансию. Главное действие — заранее подготовить маркетинг под конкретные профили пользователей и план Б в виде сдачи по функциональным блокам.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим уровнем входа по объекту выглядит **7,0–8,0 МЛН Р**. Именно этот диапазон лучше всего согласуется с экономикой сценариев: он позволяет не ставить ставку только на один исход, а держать одновременно арендную и продажную опции. Вход ближе к публичной цене **10,6 МЛН Р** имеет смысл только для покупателя, который уверен в собственном использовании объекта или заранее видит реального арендатора.

До сделки критично подтвердить: юридическую чистоту участка и здания, отсутствие скрытых ограничений по доступу, работоспособность котельной и инженерии, реальный бюджет расконсервации, а также соответствие планируемого использования режиму земли и здания.

В первую очередь логично выполнить следующие действия: изучить пакет торговой документации и ЕГРН; провести технический осмотр с дефектной ведомостью; сформировать бюджет обязательного запуска; параллельно подготовить лист потенциальных арендаторов/конечных пользователей из локальных сегментов — перевозчики, подрядчики, рембазы, хранение техники. Если по итогам этих шагов объект подтверждает рабочее состояние без чрезмерного CAPEX, приоритетным становится арендный сценарий; если же технический или юридический контур оказывается тяжелым, объект следует рассматривать только при комфортном входе с существенным дисконтом.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

- [ЦИАН — нежилое здание 494,5 м², ул. Пионерская, 34](#)
- [ЦИАН — здание отделения связи 320,8 м², ул. Коммунальная, 8](#)
- [ЦИАН — производственное здание 281,8 м², ул. Советская, 109А](#)
- [ЦИАН — здание здравпункта 278,5 м², ул. Диспетчерская, 31](#)
- [ЦИАН — складской комплекс «Игринская ярмарка», Кооперативная, 20Б](#)
- [ЦИАН — нежилое здание 232,4 м², д. Малые Мазьги, ул. Березовая, 1](#)
- [ЦИАН — ангар 611,1 м², д. Сундур](#)
- [ЦИАН — имущественный комплекс 800,2 м², д. Сундур, ул. Сельская, 9](#)
- [TBankrot — складское здание 866,5 м², с. Новые Зятцы](#)
- [TBankrot — складское здание 184,3 м², с. Факел, ул. Молодежная, 15](#)
- [ЦИАН — продажа помещений в Игринском районе](#)
- [Tvoadres — производственное здание/гараж 1499,4 м², ул. Чайковского, 9Ж](#)
- [Move.ru — производственное помещение 1499,4 м², ул. Чайковского, 9Ж](#)

АРЕНДА

- [ЦИАН — торгово-производственное помещение 457 м², ул. Советская, 41](#)
- [ЦИАН — коммерческое помещение 196 м², ул. Труда, 20](#)
- [ЦИАН — отдельно стоящее здание 258,1 м², ул. Победы, 95](#)
- [ЦИАН — холодный склад 487 м², Воткинское ш., 170Ю](#)
- [ЦИАН — производственное здание 1 400 м², пр. Дерябина, 2/62](#)
- [ЦИАН — тёплый склад 1 668 м², Воткинское ш., 202В](#)
- [ЦИАН — склад 1 294 м², мкр. Старки, ул. Спортивная](#)
- [ЦИАН — тёплый склад с офисом 1 307 м², ул. Телегина, 30](#)
- [ЦИАН — современный склад 504 м², ул. Маяковского, 22](#)
- [ЦИАН — склад/сухое производство 720 м², Салютловская, 9](#)
- [ЦИАН — тёплый склад 2 000 м², ул. Пойма, 19Б](#)
- [ЦИАН — склад 1 700 м², Воткинское ш., 170В](#)
- [ЦИАН — производственное здание/гараж 1 499,4 м², ул. Чайковского, 9Ж](#)

[Ссылка на карту](#)