

ДАТА АНАЛИЗА: 21.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Помещение торгового назначения

Респ. Удмуртская, п. Игра, ул. Советская, д. 107

Нежилое помещение · Помещение
торгового назначения

Дата анализа: 21.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип объекта	Нежилое помещение торгового назначения, бывшее кафе/столовая
	Площадь	409,7 м ²
	Адрес / район / микролокация	Удмуртская Республика, п. Игра, ул. Советская, д. 107; центральная улица поселка, коммерчески активный адресный узел

	Этаж / вход / формат	В описании указаны подвал, 1 этаж и 2 этаж; вход с улицы; формат — торгово-сервисное помещение / общепит
	Текущее использование	Не действует; коммуникации отключены; бизнес недействующий
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Текущая рыночная стоимость	5,3–7,0 млн ₽
	Ориентир за 1 м ²	13 000–17 000 ₽/м ²
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Восстановление и сдача в аренду по 2–3 блокам под торговлю/услуги/ПВЗ; ориентир ставки 430–520 ₽/м ² /мес, стабилизированный поток 150–185 тыс. ₽/мес, потенциальная доходность при целевом входе около 16–24% годовых
	Срок	4–8 мес. на доведение, поиск арендаторов и первичную стабилизацию
	Альтернативный сценарий	Продажа как есть без восстановления; ориентир 5,3–7,0 млн ₽, или 13 000–17 000 ₽/м ² ; быстрая продажа 4,1–5,1 млн ₽
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	Советская — главная улица поселка; вход с улицы; коммерчески используемый адрес; крупная площадь для мультиформатного использования
	Слабые стороны	Коммуникации отключены; нет парковки; вероятно смешанная этажность и неидеальная конфигурация; не подтверждены ключевые торговые параметры — витрины, мощность, вентиляция, вывеска
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	4,8–5,3 млн ₽, или 11 700–12 900 ₽/м ² ; позволяет реализовать аренду по блокам и сохраняет рабочий сценарий продажи как есть; ориентир доходности 16–24% годовых при умеренном CAPEX
	Комфортный вход	3,8–4,5 млн ₽, или 9 300–11 000 ₽/м ² ; создает запас под восстановление инженерии, вакансию и торг, делает устойчивыми почти все реалистичные сценарии; ориентир доходности 20–30%+ годовых
	Что критично подтвердить до сделки	Правовой статус и обременения, состав помещения по этажам и планировку, восстановимость инженерии, мощность/вентиляцию/мокрые точки, возможность вывески и фактическую делимость под аренду

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	427145, Удмуртская Республика, п. Игра, ул. Советская, д. 107
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	18:09:032079:424
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Нежилое помещение / помещение торгового назначения
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	409,7 м ² ; в описании объекта указаны подвал, 1 этаж и 2 этаж

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ФОРМАТ	Бывшее кафе / столовая / торгово-сервисное помещение
ВХОДНАЯ ГРУППА	Вход с улицы
ПАРКОВКА	Отсутствует
СОСТОЯНИЕ	Объект не действует, коммуникации отключены
ПЛАНИРОВКА / ДЕЛИМОСТЬ	По фото и описанию помещение неоднородное, с бывшими зонами общепита и подсобными помещениями; точная конфигурация влияет на сценарий аренды
ИНЖЕНЕРИЯ	Факт отключения коммуникаций подтвержден описанием; параметры мощности, вентиляции, отопления, водоснабжения, мокрых точек и вывески публично не подтверждены
РАЗГРУЗКА / ВИДИМОСТЬ / ВИТРИНЫ	Вход с улицы подтвержден; параметры витринности, видимости с потока, возможности разгрузки и размещения вывески публично не подтверждены

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ И ОКРУЖЕНИЕ	Объект расположен на ул. Советская — центральной оси п. Игра; в окружении фиксируется действующая коммерция и сервисные точки
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Локация встроена в уличную сеть поселка; по карте объект находится в зоне основной поселковой активности
ЯКОРЯ И СПРОС	В ближайшем окружении по открытым данным присутствуют магазины и объекты повседневного спроса; адрес 107/107п используется коммерчески
ТРАФИК И СРЕДА	Советская является основной улицей поселка; для торгового формата это поддерживает спрос, но отсутствие подтвержденных данных по витринам и парковке ограничивает силу локационного преимущества

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

В исследованной базе по продаже использовано **7 ОБЪЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ** из п. Игра и Игринского района, дополнительно просмотрены **3 ЛИСТИНГОВЫЕ СТРАНИЦЫ** для контроля полноты локального рынка. По открытым источникам в самом п. Игра рынок продажи коммерции малый: на профильных витринах одновременно экспонируется ограниченное число лотов, поэтому для вывода использована расширенная выборка по району с приоритетом торговых и близких по формату коммерческих помещений.

По глубине база распределяется так: **МИКРОЛОКАЦИЯ УЛ. СОВЕТСКАЯ — 1–2 РЕЛЕВАНТНЫХ ОРИЕНТИРА, П. ИГРА — ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ВЫБОРКИ, ИГРИНСКИЙ РАЙОН — ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ЛОТЫ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ НИЖНЕЙ И ВЕРХНЕЙ ГРАНИЦЫ РЫНКА**. Сильная сторона базы — она отражает реальную глубину локального рынка и показывает разницу между готовыми торговыми объектами, арендным бизнесом и слабыми ПСН. Ограничение базы — высокая неоднородность форматов и малое число полноценных торговых аналогов именно на Советской. Надежность базы для определения общего ценового коридора и ликвидности — **СРЕДНЯЯ**; для точной оценки премии за витрины, входную группу и техническое состояние — **ОГРАНИЧЕННАЯ**.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	CIAN / ул. Победы, 95	п. Игра	330 м²	14 999 999 ₽	45 455 ₽/м²	1 этаж, 1 линия, отдельный вход, парковка, 100 кВт, хороший ремонт, арендный бизнес	Сильнее по качеству, доходному статусу, парковке и инженерии	Существенно выше объекта
2	CIAN / Северный мкр., 8	п. Игра	74,8 м²	4 900 000 ₽	65 509 ₽/м²	1 линия, отдельный вход, центральное отопление, санузел, вытяжка, кондиционер, хороший ремонт, арендный бизнес	Гораздо меньше по площади и ликвиднее как инвестпродукт	Существенно выше объекта
3	CIAN / ул. Советская, 125	п. Игра, Советская	38 м²	600 000 ₽	15 789 ₽/м²	Главная трасса, торговый формат	Намного меньше по площади; сравним по оси улицы, но не по масштабу	Скорее выше объекта за счет малого формата
4	CIAN / Коммунальная, 8	п. Игра	320,8 м²	3 513 000 ₽	10 951 ₽/м²	Отдельное 2-этажное здание, аукцион	Хуже как торговая микролокация, но сопоставим по масштабу и состоянию слабого продукта	Ниже объекта

5	CIAN / ул. Победы, 17	п. Игра	68 м²	3 113 000 Р	45 780 Р/м²	Свободное помещение, аукцион	Небольшой ликвидный блок, не сопоставим по масштабу	Выше объекта
---	-----------------------	---------	-------	-------------	-------------	------------------------------	---	--------------

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Наблюдаемый диапазон заявок по локальному и районному рынку широкий: примерно **9 700–65 500 Р/м²**, но крайние значения формируют либо малые ликвидные блоки, либо готовый арендный бизнес.
- Для объекта формата subject, с неработающим бизнесом, отключенными коммуникациями и без подтвержденной сильной торговой упаковки, реалистичный рыночный коридор находится в ниже-средней части рынка: **13 000–17 000 Р/м²**, или **5,3–7,0 млн Р** за весь лот.
- Быстрая реализация вероятнее всего потребует дисконта до уровня **10 000–12 500 Р/м²**, или **4,1–5,1 млн Р**.
- Типовой покупатель: локальный предприниматель, пользователь под торговлю/услуги/общепит либо инвестор, рассчитывающий на недорогой вход и последующую перепаковку в аренду.
- По сроку экспозиции рынок медленный: для объектов в п. Игра типовой срок продажи составляет **6–12 мес.**, а для крупного или слабого по качеству лота — дольше. На срок влияют готовность помещения, наличие парковки, инженерии и понятный доходный сценарий.
- Оценить надежный дисконт «заявлено → факт» по закрытым сделкам нельзя, но по длительной экспозиции активных карточек и наличию архивных/аукционных лотов видно, что торг на слабых объектах рынка является вероятным.
- Влияние размера лота: **малые блоки до 100 м²** показывают от **15 800 до 65 500 Р/м²** и в целом ликвиднее; **средние блоки 250–350 м²** — от **10 900 до 45 500 Р/м²**, где цена сильно зависит от готовности и доходности; **крупные лоты 400 м²+** в локальном рынке представлены слабо и обычно требуют дисконта за масштаб и более длинную экспозицию. Для subject это означает, что продажа целиком уступает по ликвидности перепаковке в арендный продукт или делимому формату.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.2.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

В исследованной базе аренды использовано **3 ОБЪЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЯ** по п. Игра и **4 ЛИСТИНГОВЫЕ СТРАНИЦЫ** для контроля полноты рынка. Для торгового назначения раздел аренды релевантен и обязателен, так как именно аренда выглядит основным сценарием монетизации.

По географии база строится от **МИКРОЛОКАЦИИ СОВЕТСКОЙ** к **П. ИГРА** и далее к **ИГРИНСКОМУ РАЙОНУ**. Сильная сторона базы — все ключевые объекты находятся в том же поселке и дают рабочий диапазон ставки для блоков 196–457 м². Ограничение — малая глубина рынка и отсутствие большого числа сопоставимых лотов по состоянию «требуется запуск». Надежность базы для определения общего коридора ставки и влияния размера — **СРЕДНЯЯ**. По условиям рынка в объявлениях встречаются варианты с **НДС ВКЛЮЧЕН, КУ НЕ ВКЛЮЧЕНЫ, ДЕПОЗИТ 1 МЕСЯЦ, ВОЗМОЖНЫ АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ**.

2.2.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ АРЕНДЫ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА	СТАВКА ЗА ЕД.	УСЛОВИЯ (НДС/КУ/ КАНИКУЛЫ)	ОТЛИЧИЕ	ВЛИЯНИЕ НА СТАВКУ (+/–)
1	CIAN / ул. Советская, 41	п. Игра, центр	457,2 м²	306 190 Р/мес	670 Р/м²/мес	НДС включен, КУ не включены	Сильнее по локационной упаковке: 1 линия, разгрузка, парковка, центр, высокий трафик	Выше объекта
2	CIAN / ул. Победы, 95	п. Игра	308,1 м²	246 480 Р/мес	800 Р/м²/мес	Условия по КУ и НДС не раскрыты в массиве	Отдельно стоящее здание, 1 линия, парковка, 100 кВт, более ликвидный продукт	Существенно выше объекта

3	CIAN / ул. Труда, 20	п. Игра	196 м ²	110 000 ₽/мес	561 ₽/м ² /мес	УСН, КУ не включены, депозит 1 мес., есть каникулы	Меньше по площади, 1 этаж, 2 входа, место под вывеску и парковка	Выше объекта
---	----------------------	---------	--------------------	---------------	---------------------------	--	--	--------------

2.2.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДЫ

- По локальному рынку п. Игра текущий диапазон заявленных ставок для торгово-коммерческих помещений составляет **561–800 ₽/м²/мес.**
- Типовая ставка для качественного рабочего продукта в поселке — около **600–670 ₽/м²/мес**, но этот ориентир относится к помещениям с 1 этажом, действующей инженерией, парковкой и понятной входной группой.
- Для рассматриваемого объекта, с учетом отключенных коммуникаций, отсутствия парковки и вероятной смешанной этажности, реалистичная целевая ставка после запуска оценивается ниже локальных лидеров: **430–520 ₽/м²/мес** в среднем по арендопригодной площади при блочной сдаче.
- Типовой арендатор локального рынка — магазин повседневного спроса, услуги населению, ПВЗ, аптека, салон, небольшое кафе или смешанный торгово-сервисный пользователь. Спрос усиливают отдельный вход, место под вывеску, 1 этаж, парковка и готовые инженерные сети.
- Типовые условия рынка: КУ часто оплачиваются отдельно; возможны арендные каникулы; НДС может быть как включен, так и отсутствовать в зависимости от режима собственника.
- Ликвидность аренды в поселке умеренно низкая: крупные блоки 300–450 м² могут экспонироваться месяцами; быстрее сдаются помещения меньшего размера с простой конфигурацией и действующей инженерией.
- Влияние размера блока: **блоки около 150–200 м²** наблюдаются на уровне **~560 ₽/м²/мес**; **блоки 250–350 м²** — до **~800 ₽/м²/мес** при сильной упаковке; **блоки 400 м²+** — около **~670 ₽/м²/мес** в сильной локации. Для subject это означает, что деление на 2–3 блока повышает и ликвидность, и шансы удержать ставку выше, чем при сдаче единым лотом.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент торговли и универсальных коммерческих помещений в п. Игра активен, но узок: предложение измеряется единицами объектов, а спрос концентрируется вокруг понятных форматов повседневного потребления. Для рассматриваемого объекта это означает, что выигрыш дает не столько масштаб, сколько правильная упаковка: запуск инженерии, упрощение формата, делимость и позиционирование под широкий круг арендаторов, а не только под общепит.

СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Восстановление и аренда по 2–3 блокам	Локальный рынок аренды в Игре подтверждает ставки 561–800 ₽/м²/мес для более сильных объектов; subject слабее по инженерии и парковке, но расположен на Советской и имеет уличный вход. Деление снижает порог входа для арендатора и повышает ликвидность.	ПВЗ, магазин, услуги населению, салон, небольшое кафе, офис обслуживания	Восстановить коммуникации, упростить планировку, выделить блоки первого спроса, оформить фасад и навигацию, адаптировать помещения под несколько типов пользователей	Более высокая заполняемость, ниже вакансия, ставка выше, чем при сдаче единым лотом; основной денежный сценарий объекта
Продажа как есть	Рынок продажи в Игре существует, но с дисконтом к качественным ГАБ и первой линии; для слабого и неработающего объекта покупатель чаще ориентируется на цену входа и будущий CAPEX.	Локальный предприниматель, пользователь под собственный бизнес, инвестор с недорогим входом	Очистить юридическую и техническую упаковку сделки, корректно позиционировать лот, продавать как объект под репрофилирование или запуск бизнеса	Самый простой по исполнению сценарий, но с меньшей монетизацией и вероятным дисконтом
Восстановление и аренда единым лотом	Для крупных помещений в Игре есть спрос, но он ограничен; аналог 457,2 м² на Советской подтверждает сам формат площади, однако quality gap у subject значителен.	Один арендатор под магазин, общепит, смешанный торгово-сервисный формат	Восстановить инженерные сети, привести помещение к базовой готовности, предложить гибкие условия старта и каникулы	Проще в управлении, но выше риск длинной вакансии и ниже устойчивость спроса, чем при делении на блоки

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Аренда по 2–3 блокам после восстановления	Ставка 430–520 ₽/м²/мес; валовый поток 176–213 тыс. ₽/мес; стабилизированный поток при заполняемости 85–90%: 150–185 тыс. ₽/мес; 1,80–2,22 млн ₽/год	4–8 мес.	2,0–4,0 млн ₽ на запуск инженерии, косметическое доведение, фасад, зонирование; риск — срок восстановления и первичной заполняемости	5,5–12,3 млн ₽	16–24%	Операционный ROI 16–24% на вложенный капитал при целевом входе	Основной сценарий
Продажа как есть	Цена реализации 5,3–7,0 млн ₽; 13 000–17 000 ₽/м²	6–12 мес.	0,2–0,5 млн ₽ на расчистку, подготовку и упаковку сделки; риск — торг и длинная экспозиция	3,0–5,2 млн ₽	25–50%	30–50%	Работает только при дисконте на входе
Аренда единым лотом после восстановления	Ставка 350–430 ₽/м²/мес; валовый поток 143–176 тыс. ₽/мес; стабилизированный поток 122–150 тыс. ₽/мес; 1,46–1,80 млн ₽/год	5–9 мес.	2,0–4,0 млн ₽; риск — узкий пул арендаторов на 400+ м² и более длинная вакансия	3,3–10,0 млн ₽	13–20%	Операционный ROI 13–20%	Проще по управлению, слабее по ликвидности

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Главная чувствительная переменная — стоимость и сроки восстановления инженерии: именно она сильнее всего меняет допустимый вход и сроки стабилизации.
- Второй фактор — фактическая делимость помещения и доля арендопригодной площади на 1 этаже; чем выше полезная фронтальная площадь, тем лучше ставка и ниже вакансия.
- Третий фактор — возможность разместить вывеску, обеспечить заметный вход и понятный фасад: это влияет на скорость набора арендаторов и уровень ставки.
- Сценарии особенно чувствительны к отклонению ставки на 50–70 ₽/м²/мес и к удлинению вакансии на 3–6 мес.
- Для продажного сценария критично влияние торга: даже снижение цены реализации на 10–15% заметно сокращает допустимый вход.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

МАКСИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 5,8–6,0 млн ₽ (14 200–14 650 ₽/м²). На этом уровне еще работает основной сценарий аренды по блокам, но запас по CAPEX и срокам уже ограничен. Ориентир доходности — **15–18% ГОДОВЫХ**. Продажа как есть на таком входе становится пограничной.

ЦЕЛЕВОЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 4,8–5,3 млн ₽ (11 700–12 900 ₽/м²). Это базовый рабочий уровень: проходят аренда по блокам как основной сценарий и продажа как есть как альтернативный. Ориентир доходности — **16–24% ГОДОВЫХ** по арендному сценарию и **30–50% ROI** в перепродажном сценарии при удачной покупке.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 3,8–4,5 МЛН Р (9 300–11 000 Р/М²). Этот вход дает запас под инженерные риски, вакансию, торг и более консервативную ставку. На нем устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, а ожидаемая доходность повышается до **20–30%+ ГОДОВЫХ** в арендной логике и сохраняется сильный upside в продаже.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Отключенные коммуникации и неопределенность стоимости восстановления	тех	Высокий	CAPEX, срок, ставка, реализуемость арендного сценария	Включать запас по CAPEX и сроку, закладывать staged запуск, вести торг от инженерного риска	Техническое состояние сетей, акты отключения, условия подключения, стоимость восстановления
Нехватка критичной информации по мощности, вентиляции, мокрым точкам и вывеске	данные	Высокий	Ставка, круг арендаторов, сценарии общепита/услуг, CAPEX	Ограничивать оптимизм по ставке и кругу сценариев до подтверждения инженерии	Выделенная мощность, схема вентиляции, количество мокрых точек, возможность размещения вывески
Нехватка критичной информации по правам и обременениям объекта	юр	Высокий	Цена, срок сделки, реализуемость сделки	Структурировать сделку только после документального подтверждения правового статуса	Выписка ЕГРН, переходы прав, ограничения/обременения, правоустанавливающие документы
Смешанная этажность и возможная слабая доля фронтальной торговой площади	рынок	Средний	Ставка, вакансия, ликвидность	Делить помещение по функциям, выводить первый этаж в приоритетный арендный продукт	Поэтажный план, экспликация, площадь первого этажа и глубинных зон
Отсутствие парковки	рынок	Средний	Ставка, круг арендаторов, ликвидность	Ориентироваться на пешеходный и сервисный спрос, а не на форматы с высокой автозависимостью	Фактические возможности кратковременной остановки и подъезда у объекта
Тонкий локальный рынок и длинная экспозиция крупных лотов	рынок	Средний	Срок, вакансия, цена	Использовать деление на блоки, гибкие условия старта, умеренную стартовую ставку	Актуальная конкурентная экспозиция в п. Игра и число активных арендаторов по сегментам
Нехватка подтвержденных данных по витринам, видимости с потока и легальности входной группы	данные	Средний	Ставка, скорость сдачи, позиционирование как торгового объекта	Не учитывать премию за стрит-ритейл до документального и полевого подтверждения	Фото фасада, техдокументация входа, фактическая видимость и ширина фасада

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Это локальный инвестиционный кейс в формате недорогого входа в коммерческую недвижимость на центральной улице п. Игра. Рыночная стоимость объекта в текущем состоянии оценивается на уровне **5,3–7,0 МЛН Р**, а быстрая продажа – ближе к **4,1–5,1 МЛН Р**. Реалистичный арендный ориентир после запуска и перепакровки – **430–520 Р/М²/МЕС** по blended-ставке, что дает стабилизированный поток порядка **150–185 ТЫС. Р/МЕС**. Определяющими для кейса являются не столько площадь и адрес сами по себе, сколько восстановимость инженерии, доля полезной площади на 1 этаже, фактическая делимость и возможность понятной торговой упаковки.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Расположение на ул. Советская – основной коммерческой оси поселка.
- Вход с улицы и историческое использование под общепит/торгово-сервисную функцию.
- Крупная площадь, позволяющая сделать мультиформатный продукт.
- Коммерчески активный адресный узел, где уже присутствуют действующие пользователи.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Коммуникации отключены, что переносит кейс из “готового” в “проект запуска”.
- Нет парковки, что сужает круг наиболее сильных арендаторов.
- Вероятная смешанная этажность ухудшает монолитную сдачу и требует зонирования.
- Ключевые параметры торгового качества – витрины, мощность, вентиляция, вывеска – не подтверждены документально.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия – **ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА И СДАЧА В АРЕНДУ ПО 2–3 БЛОКАМ** с последующим удержанием как доходного актива или продаж после стабилизации. Именно эта стратегия лучше всего согласуется с рынком: в п. Игра существует спрос на торгово-сервисные помещения, но крупный единый блок 400+ м² слишком узок по аудитории. Деление снижает порог входа для арендаторов, уменьшает вакансию и позволяет не зависеть от одного пользователя.

Альтернатива – **ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ**. Она проще по исполнению и требует меньше управленческого участия, но уступает по монетизации и сильно зависит от дисконта на входе. Сценарий **СДАЧИ ЕДИНЫМ ЛОТОМ** менее приоритетен: он проще операционно, но слабее по ликвидности, сильнее зависит от одного арендатора и более чувствителен к инженерным ограничениям.

Выбор основной стратегии обоснован сочетанием факторов: качественно объект расположен на рабочей улице поселка; количественно экономика аренды по блокам дает лучший баланс доходности и реализуемости; по сложности и срокам это умеренно трудоемкий, но реалистичный сценарий; по рискам он остается управляемым при правильном уровне входа. Реализация базовой стратегии зависит от трех триггеров: возможности восстановить инженерные сети, подтверждения делимости и возможности создать понятный фасадный арендный продукт.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ОТКЛЮЧЕННЫЕ КОММУНИКАЦИИ И НЕОПРЕДЕЛЕННЫЙ CAPEX.

Это ключевой риск, потому что он напрямую определяет, можно ли вообще перевести объект в арендный сценарий и в какие сроки. Он влияет на цену входа, срок запуска, ставку и реализуемость базовой стратегии. Критичное действие — техническая верификация сетей и стоимости восстановления.

02

НЕДОСТАТОК ПОДТВЕРЖДЕННЫХ ДАННЫХ ПО ИНЖЕНЕРИИ И ТОРГОВОЙ УПАКОВКЕ.

Без данных о мощности, вентиляции, мокрых точках, фасаде и вывеске нельзя полноценно рассчитывать сценарии под общепит, аптеку, услуги и часть торговых арендаторов. Риск влияет на ставку, круг арендаторов и CAPEX. Критичное действие — подтверждение инженерных параметров и фасадных возможностей.

03

ТОНКИЙ ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КРУПНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

В п. Игра спрос ограничен, а крупный блок сдается и продается медленнее. Это влияет на срок экспозиции, вакансию и глубину торга. Критичное действие — запускать объект не как единый лот, а как делимый продукт с гибкими условиями входа для нескольких арендаторов.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим уровнем входа по объекту является **4,8–5,3 МЛН Р**. Именно этот коридор позволяет профинансировать базовое восстановление, сохранить доходность в арендной модели и не потерять альтернативу продажи. Если продавец готов обсуждать диапазон **3,8–4,5 МЛН Р**, объект становится заметно привлекательнее: появляется запас под неучтенные инженерные расходы, более длинную вакансию и консервативную ставку.

До сделки критично подтвердить: правовой статус и отсутствие ограничений, состав помещения по этажам, поэтажный план и экспликацию, инженерные сети и стоимость их восстановления, фактическую делимость, параметры входной группы, возможность вывески и видимость с улицы. Без этого базовая стратегия остается рабочей, но только в консервативной версии и с повышенным запасом по входу.

Первые действия, которые логично следуют из выбранной стратегии: оформить техническую и правовую верификацию объекта; сформировать схему деления на 2–3 блока; определить минимальный пакет работ для запуска первого этажа; подготовить фасадную упаковку и позиционирование под широкий пул арендаторов — магазин, ПВЗ, услуги, сервис, небольшое кафе. После этого объект можно выводить на рынок аренды как мультимедийный, а не как бывшее кафе в неработающем состоянии.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

- [Торговое помещение 330 м², ул. Победы, 95 – ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 38 м², ул. Советская, 125 – ЦИАН](#)
- [Торговое помещение 74,8 м², Северный мкр., 8 – ЦИАН](#)
- [Помещение свободного назначения 68 м², ул. Победы, 17 – ЦИАН](#)
- [Здание 320,8 м², Коммунальная ул., 8 – ЦИАН](#)
- [Помещение свободного назначения 67 м², с. Зура, ул. Кирова, 2 – ЦИАН](#)
- [Помещение свободного назначения 59,6 м², с. Менил, ул. Энгельса, 7 – ЦИАН](#)
- [Список помещений на продажу в п. Игра – ЦИАН](#)
- [Список торговых площадей в п. Игра – ЦИАН](#)
- [Список торговых площадей в Игринском районе – ЦИАН](#)

АРЕНДА

- [Торговая площадь 457,2 м², ул. Советская, 41 – ЦИАН](#)
- [Список помещений в аренду на ул. Советская, п. Игра – ЦИАН](#)
- [Торговая площадь 196 м², ул. Труда, 20 – ЦИАН](#)
- [Здание 308,1 м², ул. Победы, 95 – ЦИАН](#)
- [Список помещений в аренду, п. Игра – ЦИАН](#)
- [Список торговых площадей в аренду, Игринский район – ЦИАН](#)
- [Список помещений в аренду, Игринский район – ЦИАН](#)

[Ссылка на карту](#)