

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Ленинградская обл, Волховский
р-н, массив Пупышево, тер. СНТ Энергия,
линия 6-я

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Земельный участок
	Площадь	720 кв. м / 7,2 сотки
	Адрес / микролокация	Ленинградская область, Волховский район, массив Пупышево, СНТ «Энергия», 6-я линия, уч. 507
	Формат	Участок в сформированном садоводческом массиве
	Текущее использование	Неосвоенный / заросший участок без выявленной капитальной застройки

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Текущий рыночный коридор	250 000–350 000 ₽
	Типовой ориентир	около 300 000 ₽, или 41 700 ₽/сотка
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Покупка с последующей перепродажей как садового участка «как есть»; ориентир продажи 280 000–320 000 ₽, срок экспозиции 1–4 мес., потенциальная доходность зависит от цены входа и торга на аукционе
	Альтернативный сценарий	Подготовка участка к стройке и продажа в верхнем диапазоне; ориентир 370 000–500 000 ₽, в сильной упаковке до 750 000 ₽ по лучшим аналогам, но с повышенной зависимостью от фактических затрат на расчистку, дренаж и заезд
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	Сформированный массив Пупышево; понятный садовый формат; железнодорожная и автомобильная доступность; присутствует рыночная база аналогов по той же микролокации
	Слабые стороны	Объект не ИЖС; есть расхождение по категории земель в публичных источниках; участок визуально заросший и сырой; объект находится в продаже через банкротные торги и с залогом
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	180 000–210 000 ₽, или 25 000–29 200 ₽/сотка; при таком входе рабочим становится сценарий перепродажи «как есть» и появляется запас к торгу, сроку и слабой ликвидности; ориентир доходности 30–50% по продажному сценарию
	Комфортный вход	150 000–180 000 ₽, или 20 800–25 000 ₽/сотка; позволяет реализовывать как перепродажу «как есть», так и сценарий подготовки участка с более устойчивым запасом по рискам; ориентир доходности 40–70% при удачной продаже
	Критично подтвердить до сделки	Актуальные сведения ЕГРН по категории земель и ВРИ, статус залога и порядок его снятия, отсутствие дополнительных ограничений, фактический подъезд, электричество, необходимость дренажа и расчистки

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Адрес

Российская Федерация, Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Кисельнинское сельское поселение, массив Пупышево, СНТ «Энергия», 6-я линия, уч. 507

Кадастровый номер

47:10:1358006:271

Тип / назначение

Земельный участок; публично подтвержденный ВРИ — для ведения садоводства

Площадь

720 кв. м / 7,2 сотки

КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Форма / нарезка

Типовой садовый лот в сетке линий СНТ

Рельеф / состояние

По фото участок заросший древесно-кустарниковой растительностью; визуально присутствуют признаки переувлажнения и канав

Подъезд

Расположен внутри сформированной сети линий СНТ; фактическое качество подъезда и правовой статус внутрисадовых дорог в контексте не раскрыты

Коммуникации

По массиву Пупышево электричество в целом присутствует; по самому участку подтвержденных техусловий и подключений нет

Застройка

В открытых данных сведения о зарегистрированных строениях на участке не выявлены; по фото капитальные объекты не просматриваются

Ограничения /
обременения

По карточке торгов участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк»

КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

Микролокация

Массив Пупышево — крупный садоводческий массив с большим числом СНТ и выраженным сезонным спросом

Транспорт

Автодоступ через региональные дороги массива; в локации действует ж/д станция Пупышево и автобусное сообщение с Волховом

Окружение

Преимущественно садовые и дачные участки, часть участков освоена, часть свободна

Инфраструктура

В массиве представлены магазины и сезонная сервисная инфраструктура; базовая социальная инфраструктура сосредоточена вне СНТ

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- В исследованной базе использовано **43 активных объявления** по земельным участкам в массиве Пупышево, а также выборка более широкого рынка Волховского района для проверки ценовой логики.
- Ядро базы — **микролокация Пупышево**; именно она формирует наиболее релевантный рынок для данного участка.
- Дополнительно использованы предложения из Волхова как ориентир по более сильному продукту формата ИЖС; они не подменяют локальный рынок, а показывают верхний ценовой контур.
- Сильная сторона базы — достаточное число участков аналогичного садового формата площадью 6–12 соток внутри того же массива.
- Ограничение базы — слабая прозрачность фактических сделок и неполнота данных по коммуникациям, качеству грунтов и реальному дисконту к цене предложения.
- Надежность базы для оценки текущей продажи участка **средняя / выше средней**: для обоснования цены текущего формата она достаточна, но для сценария выхода в верх рынка нужна дополнительная проверка затрат на подготовку.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН	СНТ «Энергия», 13-я линия	10 сот.	120 000 ₽	12 000 ₽/сотка	Электричество, старый дом под снос, подъезд заросший	Больше площадь, слабое состояние и сложный заезд	—
2	ЦИАН	Пупышево, массив, 7,35 сот.	7,35 сот.	260 000 ₽	35 374 ₽/сотка	Ровный участок, заезд, электричество, колонка рядом, межевание	Очень близок по площади; лучше подготовлен	— / база
3	ЦИАН	СНТ «Художник», 6,6 сот.	6,6 сот.	250 000 ₽	37 879 ₽/сотка	Правильная форма, не разработан, хорошие дороги, электричество по границе	Немного меньше, но лучше дороги и более понятная готовность	—
4	ЦИАН	СНТ «Березка-2»	7,4 сот.	370 000 ₽	50 000 ₽/сотка	Без построек, обустроен заезд и парковка	Близок по размеру; лучше подготовка участка	—
5	ЦИАН	СНТ «Художник»	6 сот.	300 000 ₽	50 000 ₽/сотка	Заросший участок, бытовка под снос, оплачен СИП/АСКУЭ	Меньше по площади, но есть оплаченная электрика	—

6	ЦИАН	СНТ «Волховский-6»	7,28 сот.	750 000 ₽	103 022 ₽/ сотка	Выровнен, расчищен, заезд, площадка под авто, свайный фундамент	Сильная подготовка к стройке	--
7	Яндекс Недвижимость	г. Волхов, ИЖС	10,1 сот.	600 000 ₽	59 406 ₽/ сотка	ИЖС, асфальтированный подъезд, городская локация	Существенно более сильный продукт и иная локация	--

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- Для садовых участков в массиве Пупышево сопоставимого размера основной диапазон составляет **35 000–50 000 ₽/сотка**; слабые участки с плохой подготовкой могут уходить ниже, подготовленные к стройке — значительно выше.
- Типовой ориентир для рассматриваемого участка в текущем состоянии — **около 300 000 ₽**, что соответствует примерно **41 700 ₽/сотка**.
- Текущий рыночный коридор для продажи конечному покупателю как садового участка «как есть» оценивается в **250 000–350 000 ₽**.
- Быстрая продажа вероятна в зоне **220 000–260 000 ₽**, то есть близко к текущей цене экспозиции на торгах.
- Верх рынка для данного адресного сегмента достижим только при улучшении продукта: расчистка, понятный заезд, сухое пятно под застройку, подтвержденная инженерная готовность. В этой логике ориентир может смещаться в зону **370 000–500 000 ₽**, а по лучшим аналогам — выше.
- Типовой покупатель — частное лицо, ищущее недорогой участок под дачу / садовый дом в Пупышево, а не девелопер малоэтажного проекта.
- По размерным градациям: **мелкие блоки 6–8 соток** торгуются примерно по 35 000–50 000 ₽/сотка и являются наиболее ликвидными; **средние 9–12 соток** — примерно 12 000–55 000 ₽/сотка, ликвидность средняя и сильно зависит от состояния; **улучшенные блоки 7–8 соток** после подготовки могут достигать 100 000 ₽/сотка, но это уже другой продукт. Для рассматриваемого участка это означает, что премия возможна не за площадь, а за готовность к стройке.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

- Найдено как минимум **2 публикации одного и того же лота** в формате торговой экспозиции.
- Формат экспозиции — **продажа целиком** через процедуру банкротных торгов.
- Диапазон публичной цены по найденной экспозиции — **253 000 ₽**.
- Статус — активный прием заявок; дата публикации сообщения: **10.04.2026**, аукцион назначен на **22.05.2026**.
- В карточке лота указаны: площадь 720 ± 19 кв. м, ВРИ «для ведения садоводства», наличие залога ПАО «Сбербанк».
- Вывод: текущая экспозиция подтверждает, что рынок уже тестирует объект около **35 100 ₽/сотка**; это скорее нижняя часть рыночного диапазона и ориентир для быстрой реализации, чем верхняя рыночная цена.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

СЦЕНАРИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Перепродажа как садового участка «как есть»	Подтверждается рынком Пупышево по участкам 6–8 соток в диапазоне около 250– 370 тыс. ₽; объект уже экспонируется на торгах по 253 тыс. ₽	Частный покупатель под дачу или садовый дом	Оформить покупку, подготовить понятную рыночную упаковку, позиционировать как доступный участок в сформированном массиве	Самый реалистичный сценарий с минимальной сложностью и умеренным сроком продажи
Подготовка участка к строительству и продажа в верхнем диапазоне	Лучшие аналоги в массиве продаются дороже при наличии расчистки, заезда, выравнивания и подготовленного пятна под стройку; фото объекта указывают на дефицит именно этих качеств	Частный покупатель, готовый строить сразу после сделки	Расчистка, вывоз порубочных остатков, организация заезда, локальная работа с переувлажнением, улучшение визуальной упаковки	Повышение цены продажи и расширение круга покупателей, но с более высоким CAPEX и чувствительностью к состоянию грунта

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Быстрая перепродажа «как есть»	Цена реализации: 220 000–260 000 ₽; 30 600–36 100 ₽/сотка	1–2 мес.	CAPEX минимальный; ключевой риск — слабый спрос без дисконта	147 000–200 000 ₽	30–50%	30–50%	Работает только при глубоком входе
Рыночная перепродажа «как есть»	Цена реализации: 280 000–320 000 ₽; 38 900–44 400 ₽/сотка	1–4 мес.	CAPEX минимальный; риск — торг покупателя и конкуренция внутри массива	187 000–246 000 ₽	30–50%	30–50%	Базовый рабочий сценарий
Подготовка и продажа в верхнем диапазоне	Цена реализации: 370 000–500 000 ₽; 51 400–69 400 ₽/сотка	2–5 мес.	CAPEX: ориентировочно 80 000–150 000 ₽ на расчистку, заезд и базовую подготовку; главный риск — переувлажнение и скрытый объем работ	167 000–305 000 ₽	30–50%	30–50%	Чувствителен к фактической смете работ

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Сильнее всего на экономику влияет **цена входа**: при покупке близко к 253 000 ₽ сценарий быстрой перепродажи почти не оставляет запаса.
- Подготовительный сценарий наиболее чувствителен к **фактическому состоянию грунта, дренажу и объему расчистки**.
- Отдельное критичное допущение — **подтверждение юридического статуса**: категория земель, ВРИ, залог, отсутствие дополнительных ограничений.
- На срок продажи заметно влияет **рыночная упаковка участка**: заезд, визуальная расчистка, читаемость границ и понятность коммуникаций.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа: 240 000–245 000 ₽**. На этом уровне еще работает сценарий рыночной перепродажи «как есть», но запас по доходности уже ограничен. Ориентир доходности — около **30%** только при продаже ближе к верхней части базового диапазона.
- **Целевой уровень входа: 180 000–210 000 ₽**. Это основной рабочий диапазон: проходит сценарий перепродажи «как есть», а также появляется пространство для умеренной подготовки участка. Ориентир доходности — **30–50%**.
- **Комфортный уровень входа: 150 000–180 000 ₽**. На этом уровне устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, включая подготовку к стройке и продажу в верхнем диапазоне. Ориентир доходности — **40–70%** в зависимости от итоговой цены выхода и объема работ.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Расхождение по категории земель и исходной площади в разных источниках	данные	Высокий	Цена, реализуемость, сценарии использования	Опереться только на актуальные кадастровые и регистрационные сведения до сделки	Свежая выписка ЕГРН: площадь, категория земель, ВРИ, координаты границ
Залог и процедура банкротных торгов	юр / процедура	Высокий	Реализуемость, срок, цена	Покупка только с понятным порядком перехода права и снятия обременения	Условия торгов, статус лота, основания залога, порядок снятия записи о залоге
Переувлажнение участка и скрытый объем подготовительных работ	тех	Высокий	CAPEX, срок, верхняя цена продажи	Закладывать консервативный бюджет и не платить премию на входе	Очный осмотр, состояние канав, уровень воды, необходимость отсыпки и дренажа
Неподтвержденный статус коммуникаций по участку	данные / тех	Средний	Цена, срок продажи	Продавать объект без обещаний неподтвержденных подключений	Справка СНТ, наличие линии электроснабжения, условия подключения, долги по взносам
Подъезд и правовой режим внутрисадовых дорог	юр / тех	Средний	Ликвидность, цена, срок	Подтвердить фактический круглогодичный доступ и отсутствие конфликтов по проезду	Документы СНТ на дороги, схема подъезда, фактический осмотр проезда
Высокая конкуренция среди недорогих участков в Пупышево	рынок	Средний	Цена, срок	Работать через ценовое преимущество и понятную упаковку	Сопоставление объекта с активными аналогами на дату выхода в продажу
Сезонность спроса	рынок	Низкий	Срок, цена	Выходить в продажу в активный весенне-летний период	Планируемый месяц покупки и перепродажи



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой небольшой садовый участок 7,2 сотки в массиве Пупышево, а не площадку под самостоятельный малоэтажный девелопмент. Его инвестиционная логика строится вокруг покупки с дисконтом и последующей перепродажи конечному пользователю. Текущий рыночный коридор для такого формата в существующем состоянии оценивается в **250 000–350 000 Р**, быстрая продажа — в зоне **220 000–260 000 Р**. Ключевые факторы цены — фактическое состояние участка, сухость пятна застройки, заезд, подтвержденное электричество и юридическая чистота сделки.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Сформированный и узнаваемый массив Пупышево с устойчивым дачным спросом.
- Понятный и массовый формат конечного продукта — садовый участок для частного покупателя.
- Наличие достаточной базы аналогов именно в той же микрорайонации.
- Текущая цена торгов находится в нижней части рыночного диапазона, что создает основу для инвестиционного торга.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Объект не подтверждает сценарий классической малоэтажной застройки как девелоперского проекта; публично подтвержденный формат — садоводство.
- Есть юридическая сложность сделки: банкротные торги и залог.
- По фото участок требует расчистки и, вероятно, локальной работы с переувлажнением.
- Есть критичное расхождение в исходных сведениях по площади и категории земель, что повышает требования к due diligence.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия — **ПОКУПКА С ДИСКОНТОМ И ПЕРЕПРОДАЖА КАК САДОВОГО УЧАСТКА «КАК ЕСТЬ»**. Она выбрана как основная, потому что прямо подтверждается рынком Пупышево, требует минимального CAPEX и соответствует фактическому формату объекта. Количественно этот сценарий работает при входе примерно до 180 000–210 000 Р, а при более глубоком входе становится устойчивым даже с учетом торга покупателя.

Альтернативная стратегия — **МИНИМАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА УЧАСТКА К СТРОИТЕЛЬСТВУ** с последующей продажей в верхнем диапазоне. Она может дать более высокий выход, но уступает базовой по предсказуемости: зависит от реального объема расчистки, необходимости дренажа, подтверждения подъезда и коммуникаций. Поэтому этот вариант разумен только при комфортной цене входа и после очного подтверждения состояния участка.

Иные стратегии, связанные с малоэтажным освоением, для данного объекта не являются приоритетными, поскольку публично подтвержденная площадь составляет 720 кв. м, а не крупный девелоперский массив.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ЮРИДИЧЕСКОЕ РАСХОЖДЕНИЕ В ИСХОДНЫХ ДАННЫХ.

Это ключевой риск, потому что он влияет сразу на формат объекта, рыночную стоимость и допустимые сценарии. Главный чек-пункт — свежая выписка ЕГРН по площади, категории земель, ВРИ и границам.

02

БАНКРОТНАЯ ПРОЦЕДУРА И ЗАЛОГ.

Риск критичен для реализуемости сделки и срока перехода права. Главный чек-пункт — условия торгов, статус лота на дату покупки и документально понятный порядок снятия залога.

03

ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ УЧАСТКА.

По фото видны заросли и вода; это напрямую влияет на CAPEX и возможность выйти в верхний диапазон цен. Главный чек-пункт — очный осмотр участка с оценкой заезда, канав, уровня воды и объема работ.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим следует считать **ЦЕЛЕВОЙ ВХОД 180 000–210 000 Р**. При таком уровне покупки объект можно перепродавать без сложной перепакровки и при этом сохранить расчетную доходность продажного сценария. Если цена входа поднимается к **240 000–245 000 Р**, кейс остается рабочим только при продаже ближе к верхней части текущего рыночного диапазона и уже почти не оставляет запаса на ошибки, торг и сроки.

КОМФОРТНЫЙ ВХОД 150 000–180 000 Р предпочтителен, если инвестор рассматривает не только перепродажу «как есть», но и базовую подготовку участка: расчистку, заезд, визуальную упаковку и повышение ликвидности для конечного покупателя.

До сделки критично подтвердить: актуальные характеристики объекта по ЕГРН, отсутствие дополнительных ограничений, статус залога, реальный подъезд, наличие подключения или возможности подключения к электричеству, а также масштаб работ по осушению и расчистке. Первые действия после подтверждения правового статуса — очный технический осмотр, фиксация сметы минимальных работ и выбор стратегии выхода: быстрая перепродажа либо подготовка под более дорогую продажу.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ — МАССИВ ПУПЫШЕВО

- [Участок 10 соток, СНТ «Энергия», 13-я линия — ЦИАН](#)
- [Участок 12,6 сотки, СНТ «Художник», ул. Трезвая — ЦИАН](#)
- [Участок 7,28 сотки, СНТ «Волховский-6», 9-я линия — ЦИАН](#)
- [Участок 7,35 сотки, массив Пупышево — ЦИАН](#)
- [Участок 7,4 сотки, СНТ «Березка-2», ул. Лесная — ЦИАН](#)
- [Участок 6 соток, СНТ «Художник» — ЦИАН](#)
- [Участок 6,6 сотки, СНТ «Художник», ул. Летчика Рысева, 206 — ЦИАН](#)

АНАЛОГИ — Г. ВОЛХОВ

- [Участок 10,1 сотки ИЖС, г. Волхов — Яндекс Недвижимость](#)
- [Участок 11 соток ИЖС, мкр. Шкурина Горка, кв. Г, 2 — Яндекс Недвижимость](#)

- [Участок 12,5 сотки ИЖС, мкр. Шкурина Горка – Яндекс Недвижимость](#)
- [Участок 9 соток ИЖС, аллея Берёзовая – Яндекс Недвижимость](#)
- [Участок 6 соток, СНТ «Локомотив», Мичуринская, 30 – Яндекс Недвижимость](#)
- [Участок 9 соток ИЖС, ул. Репина – Яндекс Недвижимость](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Участок 720 кв. м, СНТ «Энергия», 6-я линия, уч. 507 – Банкрот](#)

[Ссылка на карту](#)