

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Новгородская обл, Чудовский р-
н, д Мостки Кадастровый номер
53:20:0701401:85

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип объекта	Земельный участок под малоэтажное жилое строительство
	Площадь	245 547 м ² / 24,55 га / 2 455 сот.
	Адрес / район / микролокация	Новгородская область, Чудовский район, д. Мостки; локация у трассы М-10 «Россия», в составе Трегубовского сельского поселения
	Формат	Крупный земельный массив, вытянутой конфигурации
	Текущее использование	Незастроенный земельный участок

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Рыночный диапазон	10,5–13,5 млн ₽
	Удельный ориентир	43–55 ₽/м² или 4 277–5 499 ₽/сот.
	Быстрая продажа	7,1–9,0 млн ₽, что соответствует 29–37 ₽/м² или 2 892–3 665 ₽/сот.
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Покупка с последующей перепродажей как крупного ИЖС-массива после юридико-градостроительной упаковки; ориентир выхода 13,5–16,0 млн ₽, 55–65 ₽/м²; потенциальная доходность при корректном входе 30–50% годовых
	Срок	6–12 мес.: оформление пакета, упаковка объекта, поиск покупателя
	Альтернативный сценарий	Перепродажа как есть крупному инвестору/земельному девелоперу; ориентир выхода 10,5–13,5 млн ₽, 43–55 ₽/м²
	Дополнительный сценарий	Быстрая продажа без доупаковки; ориентир 7,1–9,0 млн ₽, 29–37 ₽/м²
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	• Крупная площадь 24,55 га • Категория земель населённых пунктов, в открытых источниках объект позиционируется как ИЖС • Локация у федеральной трассы М-10 • По фото рядом проходит линия электроснабжения, есть подъезд
	Слабые стороны	• Не подтверждены градрегламенты, делимость и расшифровка ЗОУИТ • Неподтверждённый статус коммуникаций на сам участок • Слабая локальная демография и длинная ликвидность для крупных лотов • Вытянутая форма и наличие линейных ограничений могут снижать полезную площадь
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	8,0–9,0 млн ₽, или 33–37 ₽/м²; при таком входе рабочими становятся сценарии перепродажи как есть и перепродажи после упаковки; ориентир доходности 35–50% годовых с запасом на сроки и базовый CAPEX
	Комфортный вход	7,0–8,0 млн ₽, или 29–33 ₽/м²; при таком входе устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, включая быструю продажу; ориентир доходности 40–60% годовых и выше при успешной упаковке
	Критично подтвердить до сделки	ПЗЗ/ГПЗУ, ЗОУИТ 53:20-6.613 и 53:20-6.638, статус и правовой режим подъездов, возможность деления, фактическую обеспеченность коммуникациями, отсутствие ограничений по освоению территории

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Россия, Новгородская область, Чудовский район, д. Мостки
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	53:20:0701401:85
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Земельный участок / под малоэтажное жилое строительство
ПЛОЩАДЬ	245 547 м ² / 24,55 га / 2 455 сот.
КАТЕГОРИЯ / ВРИ	В открытых источниках: земли населённых пунктов, ИЖС

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ФОРМА / НАРЕЗКА	Крупный вытянутый массив; по картографическим материалам конфигурация не компактная, что влияет на полезную площадь и будущую планировочную схему
РЕЛЬЕФ / ОСВОЕННОСТЬ	По фото участок выглядит как незастроенная открытая территория; визуально ровный или слабоволнистый
ПОДЪЕЗДЫ	По фото имеется подъездная дорога; близость к М-10 подтверждена, но правовой статус и параметры внутреннего доступа не раскрыты
КОММУНИКАЦИИ	По фото рядом проходит воздушная линия электропередачи; подключённые сети по участку текстово не подтверждены
ОГРАНИЧЕНИЯ	На картографических материалах видны линейные зоны и обозначения 53:20-6.613 и 53:20-6.638; официальная расшифровка во входных данных отсутствует

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

**МИКРОЛОКАЦИЯ И
ОКРУЖЕНИЕ**

Деревня Мостки, сельская среда с разреженной жилой застройкой, полями и природным окружением

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Локация у федеральной трассы М-10 «Россия»; вблизи проходит железнодорожная инфраструктура

ОКРУЖЕНИЕ И ЯКОРЯ СПРОСА

Для района характерны индивидуальные участки ИЖС/ЛПХ; спрос формируется в первую очередь частными покупателями и инвесторами под нарезку

**СОЦИАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА**

Локальная инфраструктура ограниченная; для крупного жилого проекта участок не выглядит как готовый продукт без дополнительных вложений

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ БАЗЫ: есть крупные лоты ИЖС в том же районе, есть розничные ИЖС-участки для оценки потенциала нарезки, есть действующая экспозиция самого объекта через торги.

ОГРАНИЧЕНИЯ БАЗЫ: выборка по крупным массивам ограниченная; часть объявлений архивные; по фактическим ценам закрытия данных нет; по самому объекту отсутствуют подтверждённые градостроительные параметры, что ограничивает точность оценки верхней границы.

НАДЁЖНОСТЬ БАЗЫ: достаточна для оценки рыночного коридора продажи крупного ИЖС-массива и для понимания дисконта крупных лотов к розничным участкам. Для расчёта сценария деления база даёт лишь ориентир по розничной цене, но не заменяет градостроительную проверку.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН / 314909994	д. Высокое, Трегубовское с/п	53 800 м ² / 538 сот.	2 200 000 ₽	40,89 ₽/ м ² 4 089 ₽/ сот.	Земли населённых пунктов, ИЖС, высокий сухой участок, 3-я линия р. Волхов, есть возможность подключения электричества, проложены дороги	Существенно меньше по площади, лучше описана готовность к освоению, более компактный формат	Для объекта скорее + по цене аналога; объект должен стоить за м ² не выше без подтверждения сопоставимой готовности
2	ЦИАН / 317856774	д. Высокое, Трегубовское с/п	62 597 м ² / 625,97 сот.	6 999 000 ₽	111,81 ₽/м ² 11 181 ₽/ сот.	Земли населённых пунктов, ИЖС, электричество есть	Лот заметно меньше, вероятно ликвиднее; из описания не следует наличие линейных ограничений сопоставимого масштаба	Аналог выше рынка объекта по удельной цене; для объекта корректировка вниз
3	ЦИАН / 291852792	д. Высокое, Трегубовское с/п	4 000 м ² / 40 сот.	300 000 ₽	75,00 ₽/ м ² 7 500 ₽/ сот.	ИЖС, сухие и ровные участки, рядом р. Волхов	Небольшой розничный формат, иная ликвидность и аудитория	Показывает потолок для оптовой логики после деления; прямым аналогом не является

4	ЦИАН / 303519566	п. Селищи, Трегубовское с/п	1500 м² / 15 сот.	255 000 Р	170,00 Р/м² 17 000 Р/сот.	ИЖС, электричество есть, газ отсутствует	Розничный мелкий лот; цена отражает готовый конечный продукт, а не оптовый массив	Сильная премия к крупным лотам; подтверждает потенциал нарезки, но не цену участка целиком
5	ЦИАН / 322341047	д. Кузино, Трегубовское с/п	1050 м² / 10,5 сот.	350 000 Р	333,33 Р/м² 33 333 Р/сот.	ИЖС, ровный сухой участок, около 200 м до р. Волхов	Небольшой участок в розницу, более ликвидный и понятный частному покупателю	Существенная премия к объекту; подтверждает разрыв между оптом и розницей
6	ЦИАН / 283373892	г. Чудово, ул. Печорская	1300 м² / 13 сот.	299 000 Р	230,00 Р/м² 23 000 Р/сот.	ИЖС, центральные вода и канализация, электричество, газ по границе	Городская локация, лучший коммунальный профиль и более высокий конечный спрос	Сильная премия к объекту; полезен как ориентир верхнего розничного продукта после глубокой подготовки
7	ЦИАН / 315848158	г. Чудово, ул. Промышленная	1000 м² / 10 сот.	750 000 Р	750,00 Р/м² 75 000 Р/сот.	ИЖС, свет, возможно подключение воды и газа	Максимально розничный городской формат, несопоставим по масштабу	Используется только как индикатор верхней розницы; не для прямой оценки объекта

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Диапазон цен по исследованной базе:** от 40,89 до 750 Р/м², но этот коридор формируется разными форматами продукта — от крупных массивов до городских розничных участков.
- **Типовой рыночный диапазон для крупных ИЖС-массивов района:** около 41–112 Р/м² или 4 089–11 181 Р/сот. Для объекта с учётом масштаба, вытянутой формы и неподтверждённых ограничений реалистичный рыночный ориентир находится ближе к нижней и средней части этого коридора.
- **Типовая рыночная цена объекта целиком:** 10,5–13,5 млн Р, что соответствует 43–55 Р/м² или 4 277–5 499 Р/сот. Верхняя граница достижима только при подтверждении параметров застройки, подъездов и коммуникаций.
- **Быстрая реализация:** 7,1–9,0 млн Р, или 29–37 Р/м². Это соответствует цене быстрой продажи крупного рискованного массива в слабой по ликвидности локации.
- **Типовой покупатель:** инвестор под перепродажу, девелопер малой нарезки, реже частный покупатель под усадебный формат. Для конечной розницы участок в текущем виде слишком крупный.
- **Ликвидность:** у мелких участков 10–20 сот. ликвидность заметно выше; у крупных массивов 5+ га экспозиция длиннее, круг покупателей узкий. Для объекта целиком срок экспозиции без сильной упаковки — как правило, длиннее рынка розничных ИЖС-лотов.
- **Влияние размера лота на цену и ликвидность:**
 - мелкие блоки 8–20 сот.: ориентир 170–750 Р/м²; максимальная ликвидность в Чудово и лучших локациях;
 - средние блоки 20–40 сот.: ориентир около 75–235 Р/м²; ликвидность средняя, зависит от воды, газа, подъезда;
 - крупные лоты 538–626 сот.: ориентир 41–112 Р/м²; ликвидность низкая или средне-низкая, решения принимаются инвестиционно;
 - для объекта 2 455 сот. это означает обязательный оптовый дисконт к рознице и сильную зависимость цены от делимости, дорог и коммуникаций.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

АРЕНДА: НЕРЕЛЕВАНТНО ДЛЯ ДАННОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТИПА. Объект представляет собой земельный участок под малоэтажное жилое строительство; инвестиционная логика здесь определяется стоимостью продажи, параметрами застройки, подъездами и коммуникациями, а не арендным потоком.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

По объекту выявлена собственная текущая экспозиция на **2 ПЛОЩАДКАХ**: ЦИАН и ЭТП ЦДТ. Формат реализации – **ЦЕЛИКОМ, ЕДИНЫМ ЛОТОМ**, в рамках процедуры банкротства через публичное предложение.

- **Диапазон цен экспозиции:** от 14 107 749 ₽ по старту до 7 053 874,50 ₽ по нижней границе публичного предложения.
- **Статус:** активно, период торгов с 01.05.2026 по 31.05.2026.
- **Формат:** целиком; продажа блоками или частями в текущей экспозиции не выявлена.
- **Первая найденная дата экспозиции:** май 2026 года в рамках текущих торгов.
- **Изменение ask-цены:** предусмотрено регламентом публичного предложения – поэтапное снижение цены.
- **Краткий вывод:** текущая экспозиция скорее отражает механизм вынужденной реализации, чем полноценную рыночную упаковку. Наличие нижней границы 7,05 млн ₽ задаёт реальный ориентир быстрой ликвидности и ограничивает оптимизм по цене входа.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
ПЕРЕПРОДАЖА ПОСЛЕ ЮРИДИКО- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ УПАКОВКИ	Крупные массивы в районе продаются с сильным дисконтом к рознице; цена верхнего диапазона зависит от подтверждённой готовности к освоению. Для объекта критичны ЗОУИТ, параметры застройки, подъезды и коммуникации.	Инвестор под нарезку, девелопер малоэтажного проекта, покупатель земельного банка	Сформировать комплект документов по ПЗЗ/ГПЗУ, расшифровать ограничения, описать подъезды, зафиксировать коммуникации, подготовить инвестиционную упаковку	Переводит объект из «рискового массива» в «понятный девелоперский продукт», повышает шанс выхода к верхней границе рынка и сокращает торг
ПЕРЕПРОДАЖА КАК ЕСТЬ КРУПНЫМ ЛОТОМ	На рынке есть спрос на крупные массивы ИЖС, но в узком инвестсегменте. Локация у М-10 и статус земель населённых пунктов поддерживают интерес, однако неподтверждённые ограничения давят на цену.	Инвестор с длинным горизонтом, локальный девелопер, покупатель под резерв земли	Подготовить базовый пакет объекта и вывести лот на инвестрынок без глубокой предпроектной подготовки	Самый простой сценарий по реализации, но с оптовым дисконтом и более длинной экспозицией
БЫСТРАЯ ПРОДАЖА	Нижняя граница публичного предложения уже показывает уровень быстрой ликвидности. Сценарий опирается не на лучший ценовой результат, а на скорость выхода из актива.	Покупатель с высоким аппетитом к риску, участник торгов, локальный инвестор	Продавать по нижней части рынка без вложений в доупаковку и без ожидания полного price discovery	Минимизирует срок удержания, но фиксирует наиболее глубокий дисконт к потенциальной рыночной цене

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Быстрая продажа	Цена реализации: 71–9,0 млн ₽ 29–37 ₽/м² 2 892–3 665 ₽/ сот.	1–3 мес.	Минимальный CAPEX; базовые расходы на сделку и маркетинг. Риск — слабая ликвидность даже по нижней цене.	4,7–6,9 млн ₽	30–50% годовых	30–50%	Сценарий слабый: допустимый вход в верхней части ниже нижней цены текущего публичного предложения
Продажа как есть по рыночной цене	Цена реализации: 10,5–13,5 млн ₽ 43–55 ₽/м² 4 277–5 499 ₽/ сот.	4–9 мес.	Низкий CAPEX; маркетинговая упаковка и сопровождение. Риск — длительная экспозиция крупного лота.	7,0–10,4 млн ₽	30–50% годовых	30–50%	Базовый рабочий сценарий для инвестора при входе ближе к нижней части текущих торгов
Упаковка и продажа по верхней границе рынка	Цена реализации: 13,5–16,0 млн ₽ 55–65 ₽/м² 5 499–6 516 ₽/ сот.	6–12 мес.	CAPEX 0,7–1,5 млн ₽ на документы, градостроительную упаковку, межевую/ маркетинговую подготовку; риск — часть ограничений может снизить полезность проекта	8,0–11,2 млн ₽	30–50% годовых	30–50%	Наиболее рациональный сценарий при подтверждении делимости, ограничений и доступа

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Самая чувствительная переменная — **подтверждённая застраиваемость**: ПЗЗ, ГПЗУ, ЗОУИТ и минимальные параметры деления напрямую влияют на верхнюю цену выхода.
- Экономика сильно зависит от **статуса дорог и возможности подключения электричества**; без этого объект остаётся в формате «земельного резерва» с глубоким дисконтом.
- Для крупного массива критичен **срок экспозиции**: удлинение продажи быстро съедает доходность даже при относительно низком входе.
- Вытянутая конфигурация и линейные ограничения влияют на **полезную площадь и эффективность будущей планировки**.
- Нижняя цена публичного предложения 7,05 млн ₽ — важный ограничитель оптимизма по сценарию быстрой перепродажи.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

МАКСИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 10,0–10,5 млн ₽ или 41–43 ₽/м². На этом уровне ещё работает сценарий продажи как есть по рыночной цене, а сценарий выхода к верхней границе остаётся рабочим только при успешной упаковке и без негативных сюрпризов по ограничениям. Ориентир доходности: **30–35% ГОДОВЫХ**.

ЦЕЛЕВОЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 8,0–9,0 МЛН Р или 33–37 Р/м². Это основной рабочий диапазон: здесь становятся реалистичными оба ключевых сценария — продажа как есть и продажа после упаковки. Ориентир доходности: **35–50% ГОДОВЫХ**. Именно этот диапазон является базовой рекомендацией.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 7,0–8,0 МЛН Р или 29–33 Р/м². На таком входе устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, включая быстрый выход из актива. Этот уровень создаёт запас на CAPEX, торг, сроки и риск скрытых ограничений. Ориентир доходности: **40–60% ГОДОВЫХ**.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ (ЮР/ ТЕХ/РЫНОК/ ПРОЦЕДУРА/ ДАННЫЕ)	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Нехватка критичной информации по ПЗЗ, ГПЗУ и ЗОУИТ	данные / юр	Высокий	Цена, реализуемость, CAPEX, срок; ограничивает сценарий упаковки и любые выводы о делимости и параметрах застройки	До входа зафиксировать официальный градостроительный режим участка	ГПЗУ, карта ПЗЗ, градрегламент, выписка по ЗОУИТ, расшифровка зон 53:20-6.613 и 53:20-6.638
Неподтверждённые коммуникации на участок	тех / данные	Высокий	Цена, CAPEX, срок, реализуемость верхнего сценария	Получить подтверждение по электроснабжению и базовой инженерной доступности	ТУ/предварительные условия по электроэнергии, наличие газа, воды, варианты водоотведения
Статус и правовой режим подъездов	юр / тех	Высокий	Цена, срок, реализуемость, ликвидность	Подтвердить законный круглогодичный доступ к участку и возможность организации внутривъездных проездов	Документы на дорогу/сервитут, схема подъезда, фактический и правовой доступ от М-10
Линейные ограничения и вытянутая конфигурация участка	тех / рынок	Средний	Цена, полезная площадь, CAPEX, реализуемость сценария нарезки	Сделать планировочную схему с вычитанием ограниченных полос	Топосъёмка, наложение ограничений на границы, расчёт эффективной площади
Гидрология, грунты, возможная переувлажнённость местности	тех	Средний	CAPEX, срок, цена	Оценить необходимость дренажа, подсыпки и ограничения по строительству	Инженерно-геологические и гидрологические изыскания
Слабая ликвидность крупных земельных массивов в районе	рынок	Средний	Срок, цена, торг	Выводить объект не как «просто земля», а как подготовленный девелоперский продукт	Сравнение со сроками экспозиции крупных лотов, подтверждение спроса у профильных покупателей
Процедурные особенности банкротной сделки	процедура / юр	Средний	Срок, реализуемость, цена входа	Жёстко следовать регламенту торгов и оценивать юридическую чистоту перехода права	Положение о торгах, сроки оплаты, задаток, комплект документов по делу о банкротстве

Сезонность спроса на
загородные участки

рынок

Низкий

Срок, торг

Планировать маркетинговое окно на
активный сезон

Срок вывода на рынок
относительно сезона

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Это крупный земельный массив 24,55 га в д. Мостки, который в открытых источниках проходит как земли населённых пунктов с назначением ИЖС. Как инвестиционный кейс объект интересен прежде всего не как конечный розничный продукт, а как **ОПТОВЫЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ЛОТ** с возможностью дальнейшей перепродажи после упаковки.

Реалистичный **РЫНОЧНЫЙ ДИАПАЗОН ПРОДАЖИ** участка целиком оценивается в **10,5–13,5 МЛН Р.** **БЫСТРАЯ ЛИКВИДНОСТЬ** просматривается на уровне **7,1–9,0 МЛН Р.**, что подтверждается текущим форматом публичного предложения. Верхняя граница рынка возможна только при подтверждённой застраиваемости, понятных дорогах и коммуникациях.

Ключевые факторы стоимости: **ВРИ И ГРАДРЕГЛАМЕНТЫ, ОГРАНИЧЕНИЯ ЗОУИТ, СТАТУС ПОДЪЕЗДОВ, ИНЖЕНЕРНАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ, ДЕЛИМОСТЬ И ЭФФЕКТИВНАЯ ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ.** Именно они будут определять, останется ли объект «дешёвым большим массивом» или станет понятным продуктом под малоэтажное освоение.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Большая площадь 24,55 га — редкий формат для районного рынка.
- Локация у М-10 создаёт хорошую внешнюю транспортную доступность.
- В открытых источниках участок отнесён к землям населённых пунктов и позиционируется как ИЖС.
- По фото рядом есть линия электроснабжения и фактический подъезд.
- Оптовая цена входа по сравнению с розничными ИЖС-участками района остаётся низкой.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Не подтверждены ключевые параметры застройки и делимости.
- Есть признаки линейных ограничений и неидеальной конфигурации участка.
- Крупный лот имеет узкий круг покупателей и длинную экспозицию.
- Локальная социальная инфраструктура и демография слабее, чем в более сильных пригородных зонах.
- Без документальной упаковки объект будет продаваться как рискованный земельный массив с глубоким дисконтом.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

БАЗОВАЯ СТРАТЕГИЯ — ПОКУПКА С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЮРИДИКО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ УПАКОВКОЙ И ПЕРЕПРОДАЖЕЙ КАК ПОДГОТОВЛЕННОГО КРУПНОГО ИЖС-МАССИВА. Это лучший баланс между доходностью, сроком и реалистичностью.

Почему именно этот сценарий выбран как основной:

- качественно он опирается на рыночную логику крупных лотов: сам по себе массив продаётся с сильным дисконтом, а цена растёт, когда покупателю понятны ограничения, подъезды и инженерная база;
- количественно именно этот сценарий даёт лучший коридор выхода — **13,5–16,0 млн ₽** при допустимом входе **8,0–11,2 млн ₽**;
- по сложности он заметно проще и безопаснее, чем полноценная нарезка без подтверждённых градпараметров;
- по срокам он длиннее быстрой продажи, но значительно сильнее по цене результата;
- по рискам он управляем, если до сделки получить ключевые документы.

АЛЬТЕРНАТИВА — ПЕРЕПРОДАЖА КАК ЕСТЬ. Она проще, но хуже по цене и сильнее зависит от дисконта крупного лота. **БЫСТРАЯ ПРОДАЖА** является скорее защитным сценарием, чем инвестиционной целью: она имеет смысл только при входе ближе к минимуму публичного предложения и ниже.

Основная стратегия зависит от трёх триггеров: подтверждённой застраиваемости участка, понятного правового доступа и подтверждения инженерной доступности хотя бы по электричеству.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

НЕЯСНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕЖИМ И ЗОУИТ.

Это ключевой риск, потому что именно он определяет, можно ли продавать объект как девелоперский продукт, каков реальный объём полезной площади и возможна ли делимость. Влияние — прямое на цену, CAPEX, срок и реализуемость. Критичное действие: получить ГПЗУ, ПЗЗ и официальную расшифровку зон ограничений.

02

НЕПОДТВЕРЖДЁННЫЕ КОММУНИКАЦИИ И ДОСТУП.

Для земли под малоэтажку это главный драйвер «верхнего рынка». Если инженерная база и дороги не подтверждаются, объект остаётся в нижнем диапазоне цены. Влияние — на цену, срок и объём необходимых вложений. Критичное действие: зафиксировать правовой режим подъезда и получить подтверждение по электроэнергии.

03

СЛАБАЯ ЛИКВИДНОСТЬ КРУПНОГО МАССИВА.

Районный рынок живёт в основном мелкими ИЖС-участками, а крупный лот требует инвестиционного покупателя. Это влияет на срок экспозиции и размер торга. Критичное действие: входить только с оптовым дисконтом и готовить объект к продаже как понятный девелоперский кейс, а не как «просто участок».

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим для сделки выглядит **ЦЕЛЕВОЙ ВХОД 8,0–9,0 млн ₽**. Именно в этом диапазоне покупатель получает достаточный запас к рискам, чтобы реализовать как минимум два сценария: перепродажу как есть и продажу после упаковки. При входе ближе к **10,0–10,5 млн ₽** объект становится более чувствительным к срокам и качеству документов; при входе **7,0–8,0 млн ₽** появляется комфортный запас и возможность защитного быстрого выхода.

До сделки критично подтвердить:

- точный ВРИ и параметры застройки по официальным документам;
- расшифровку ЗОУИТ и влияние ограничений на полезную площадь;
- правовой статус подъездной дороги и фактический доступ к участку;
- возможность и стоимость подключения электричества, а также базовую инженерную схему;
- отсутствие скрытых ограничений, которые могут заблокировать малоэтажное освоение или деление.

Первые действия по выбранной стратегии:

- получить выписку ЕГРН, ГПЗУ, карту ПЗЗ и сведения по ЗОУИТ;
- сделать наложение ограничений на контур участка и оценить эффективную полезную площадь;

- подтвердить подъезд и первичную инженерную доступность;
- подготовить краткую концепцию использования участка под малоэтажное освоение/земельный банк;
- при подтверждении документов — выходить на переговоры в диапазоне целевого входа, ориентируясь на нижнюю часть торгового коридора как на ключевой рычаг.

ИТОГОВАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ: объект может быть интересен инвестору как **ОПТОВАЯ ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО МАССИВА С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ УПАКОВКОЙ И ПЕРЕПРОДАЖЕЙ**, но только при дисциплинированном входе и обязательной предварительной проверке градостроительных и инфраструктурных ограничений. Без этого покупать имеет смысл лишь по уровню, близкому к нижней границе публичного предложения.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

ЧУДОВСКИЙ РАЙОН НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

- [Участок 17 сот., д. Дубовицы — Cian](#)
- [Участок 17 сот., ул. Радищева, 18, д. Сябренницы — Cian](#)
- [Участок 15 сот., д. Кузино — Cian](#)
- [Участок 10,5 сот., д. Кузино — Cian](#)
- [Участок 538 сот., д. Высокое — Cian](#)
- [Участок 625,97 сот., ул. Троицкая, д. Высокое — Cian](#)
- [Участок 15 сот., п. Селищи — Cian](#)
- [Участок 16 сот., п. Селищи — Cian](#)
- [Участок 10,43 сот., ул. Борисовская, 10, д. Радищево — Cian](#)
- [Участок 12 сот., с. Оскуй — Cian](#)
- [Участок 40 сот., д. Высокое — Cian](#)
- [Участок 14 сот., д. Высокое — Cian](#)

Г. ЧУДОВО НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

- [Участок 13 сот., ул. Печорская, 14, г. Чудово — Cian](#)
- [Участок 16,4 сот., ул. Рябиновая, 7, г. Чудово — Cian](#)
- [Участок 15 сот., Борнвильский пер., г. Чудово — Cian](#)
- [Участок 15 сот., ул. Большевиков, 47, г. Чудово — Cian](#)
- [Участок 8 сот., ул. Березовая, уч. 12, г. Чудово — Cian](#)
- [Участок 10 сот., ул. Промышленная, уч. 1, г. Чудово — Cian](#)
- [Участок 10 сот., ул. Гудалова, г. Чудово — Cian](#)
- [Участок 20 сот., ул. Гагарина, 67, г. Чудово — Cian](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Участок 2455,47 сот., д. Мостки — Cian](#)

[Ссылка на карту](#)