

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Красноярский край,
Минусинский р-н, д Быстрая Кадастровый
номер 24:25:2004003:882

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 24:25:2004003:882

Красноярский край, Минусинский муниципальный округ, д. Быстрая, ул. Кирова, 22

Земельный участок · Земельный участок под малоэтажное жилое строительство

Дата анализа: 19.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ

Тип

Земельный участок под малоэтажное жилое строительство

Площадь

196 682 м² / 1 966 сот. / 19,6682 га

	Адрес / район / микролокация	Красноярский край, Минусинский муниципальный округ, д. Быстрая, ул. Кирова, 22; пригород Минусинска, примыкание к деревне
	Формат	Крупный земельный массив под освоение; форма участка нерегулярная; по фото и картографии расположен на окраине существующей застройки
	Текущее использование	Незастроенный земельный массив; экспонируется как аукционный лот в исполнительном производстве
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Текущий рыночный диапазон	12,0–15,5 млн ₽
	Типовой ориентир	Около 13,5–14,0 млн ₽, или 6 100–7 900 ₽/сот.
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Перепродажа единым массивом как участка под малоэтажное/коттеджное освоение: 12,0–15,5 млн ₽; 61–79 ₽/м²; ориентир доходности при правильном входе 30–50%
	Срок	6–12 мес. экспозиции и сделки
	Альтернативный сценарий	Упаковка в “готовность к стройке” и выход в верх рынка: 16,0–19,5 млн ₽; 81–99 ₽/м²; срок 9–18 мес.
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	Близость к Минусинску; категория земель населённых пунктов; крупная площадь под проектное освоение; примыкание к существующей деревне и социальной инфраструктуре
	Слабые стороны	Не подтверждены точные параметры застройки; не подтверждены коммуникации на участке; тонкий рынок крупных девелоперских массивов; продажа через исполнительное производство
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	8,0–8,5 млн ₽, или 4 070–4 320 ₽/сот.; при таком входе рабочими становятся сценарии быстрой и рыночной перепродажи, ориентир доходности 35–50%
	Комфортный вход	7,0–7,5 млн ₽, или 3 560–3 810 ₽/сот.; даёт запас под сроки, торг и неопределённость по коммуникациям/ограничениям, ориентир доходности 45–60%
	Критично подтвердить до сделки	Точный ВРИ и территориальную зону, ЗОУИТ/ограничения, статус подъездов, наличие и стоимость подключения коммуникаций, состав документов аукциона и чистоту перехода права

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Красноярский край, Минусинский муниципальный округ, д. Быстрая, ул. Кирова, 22
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	24:25:2004003:882
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Земельный участок; функционально рассматривается как участок под малоэтажное жилое строительство
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	196 682 м ² / 1 966 сот. / 19,6682 га; единый участок
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населённых пунктов
ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	В описании лота указана малоэтажная многоквартирная жилая застройка; в интерфейсе карточки также фигурирует статус “ИЖС”

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ФОРМА / НАРЕЗКА	Крупный массив нерегулярной формы; пригоден для проектного освоения, а не для конечного розничного покупателя под один дом
РЕЛЬЕФ / ФАКТИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ	По спутниковым материалам участок расположен на открытом незастроенном массиве на окраине деревни; визуально заметны отдельные локальные площадки в западной части
ПОДЪЕЗДЫ	По картографии есть примыкание к локальной дорожной сети деревни и подъездным направлениям по границе участка
КОММУНИКАЦИИ	Подтверждённых данных о заведённых на участок электричестве, воде, газе и канализации нет; в населённом пункте инженерный каркас присутствует косвенно через существующую жилую и социальную застройку
СОСТОЯНИЕ / ЗАСТРОЙКА	По открытым источникам и фото участок воспринимается как преимущественно свободный от капитальной жилой застройки

ОГРАНИЧЕНИЯ

Для кадастрового квартала подтверждается наличие приаэродромной территории аэродрома Абакан; точный состав ЗОУИТ по самому участку публично не верифицирован

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ

Деревня Быстрая, пригород Минусинска; переходная среда “сложившаяся деревня + свободные земли под освоение”

ТРАНСПОРТНАЯ
ДОСТУПНОСТЬ

Деревня связана с Минусинском автобусным сообщением; в открытых источниках указано время в пути около 30 минут; населённый пункт расположен примерно в 4 км по прямой от Минусинска

ОКРУЖЕНИЕ И
ИНФРАСТРУКТУРА

В деревне подтверждены школа, дошкольное отделение, амбулатория, дом культуры; рядом сложившаяся усадебная застройка

ПРИРОДНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

Близость протоки Енисея и открытых пространств повышает привлекательность для жилого проекта, но требует аккуратной оценки подтопления и инженерных условий

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Исследована база не менее **98 ЭКСПОЗИЦИЙ** по поисковым срезам, при этом выборки частично пересекаются: **3 ОБЪЯВЛЕНИЯ** по д. Быстрая, **20 ОБЪЯВЛЕНИЙ** по Минусинскому муниципальному округу, **53 ОБЪЯВЛЕНИЯ** по участкам ИЖС в Минусинском районе, **22 ОБЪЯВЛЕНИЯ** по участкам ИЖС в г. Минусинске.

География исследования построена по принципу: **БЫСТРАЯ → БЛИЖАЙШИЙ ПРИГОРОДНЫЙ ПОЯС МИНУСИНСКА → МИНУСИНСКИЙ РАЙОН / ОКРУГ → МИНУСИНСК**. Для объекта 19,7 га этого достаточно, чтобы увидеть рыночную логику между розничными ИЖС-лотами и крупными девелоперскими массивами.

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ БАЗЫ: есть локальные ориентиры по самой Быстрой, есть расширенный пригородный рынок, есть пакетные предложения и участки с признаками подготовки к освоению.

ОГРАНИЧЕНИЯ БАЗЫ: рынок крупных массивов тонкий; глубоких аналогов именно на 10–20 га мало; часть найденных предложений относится к более ликвидным локациям и лучшей обеспеченности коммуникациями, поэтому их нельзя применять напрямую без дисконта.

НАДЁЖНОСТЬ БАЗЫ: достаточная для определения ценового коридора, понимания влияния размера лота на ₽/сот. и ликвидность; ограниченная для точной оценки “верхнего рынка” без подтверждённых данных по ВРИ, сетям и подъездам.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/–)
1	ЦИАН / ID 327200747	с. Малая Минуса	14,2 сот.	290 000 ₽	20 423 ₽/ сот.	Ровный участок, рядом бор, улица с электричеством, собственность	Розничный малый лот, другая микрлокация, выше готовность для частного покупателя	Сильно выше объекта по ₽/сот. (+)
2	ЦИАН / ID 97486298	Пригородное 4-А	13,4 сот.	800 000 ₽	59 701 ₽/ сот.	ИЖС, рядом главная дорога и бор, свет тянут	Более ликвидная пригородная локация, мелкий розничный формат	Сильно выше объекта по ₽/сот. (+)
3	ЦИАН / ID 322693505	Селиваниха, ул. Таежная, 7	7,68 сот.	950 000 ₽	123 698 ₽/ сот.	ИЖС, рядом сосновый бор, новая амбулатория, электричество по улице	Очень малый лот в сильной локации с явными драйверами розничного спроса	Сильно выше объекта по ₽/сот. (+)

4	ЦИАН / ID 328551768	Селиваниха, ул. Березовая, 9	11 сот.	950 000 ₽	86 364 ₽/ сот.	ИЖС, оплачены ТУ 25 кВт, линия подведена, счётчик установлен	Розничный участок с подтверждённой инженерной подготовкой	Сильно выше объекта по ₽/сот. (+)
5	ЦИАН / ID 329407201	Топольки-1, ул. Вишневая, 2	51 сот.	5 200 000 ₽	101 961 ₽/ сот.	4 совмещённых участка, огорожен, электричество на участке, возможна продажа по отдельности	Существенно меньше по размеру, выше готовность, допускает нарезку	Сильно выше объекта по ₽/сот. (+)
6	ЦИАН / ID 328837966	Маломинусинский сельсовет	70 сот.	8 500 000 ₽	121 429 ₽/ сот.	Группа из 5 участков, назначение для малоэтажного строительства, электричество в 50 м	Уже пакетно подготовленный продукт под коттеджи/базу отдыха, но в разы меньше по масштабу	Сильно выше объекта по ₽/сот. (+)

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Розничный рынок в самой Быстрой** по малым участкам 10–13 сот. формирует ориентир около **20 000–27 000 ₽/сот.**
- **Ближний пригород Минусинска** по участкам с более сильной локацией и/или электричеством показывает уровень примерно **59 000–124 000 ₽/сот.**, но это рынок мелких и частично подготовленных лотов.
- **Пакетные предложения 51–70 сот.** в более сильных локациях выставлены около **102 000–121 000 ₽/сот.**; здесь на цену влияет возможность продажи по частям и близость коммуникаций.
- **Для крупных девелоперских массивов** открытая база ограничена. Поэтому оценка объекта 19,7 га должна строиться не через прямое перенесение розницы, а через оптовый дисконт за масштаб, сроки освоения и необходимость инфраструктуры.
- **Типовая рыночная цена объекта как единого массива** оценивается на уровне **12,0–15,5 млн ₽**, или **6 100–7 900 ₽/сот.** Это кратно ниже розничных ИЖС-участков, но соответствует логике крупного сырого девелоперского входа.
- **Быстрая продажа** вероятна в коридоре **10,5–12,0 млн ₽**, или **5 300–6 100 ₽/сот.** Верх рынка **16,0–19,5 млн ₽** достигим только при подтверждённых параметрах застройки, понятных подъездах и зафиксированной “готовности к стройке”.
- **Ликвидность:** малые участки в Быстрой экспонируются долго, часть локальных объявлений висит около года. Для массива 19,7 га реалистичный срок экспозиции обычно **6–12 мес.**, а при слабой упаковке — дольше.
- **Влияние размера лота:** мелкие блоки 7–15 сот. — **20–124 тыс. ₽/сот.**, средние пакетные 51–70 сот. — **102–121 тыс. ₽/сот.** в подготовленных локациях, крупный массив 1966 сот. — рабочая оптовая логика около **6–8 тыс. ₽/сот.** Чем крупнее и “сырее” лот, тем ниже цена за сотку и уже круг покупателей.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

Найдено **1 АКТУАЛЬНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ** именно данного объекта. Экспозиция идёт на ЦИАН как **АУКЦИОННЫЙ ЛОТ** Сбербанка в рамках исполнительного производства, формат продажи — **ЭЛЕКТРОННЫЙ АУКЦИОН**.

Параметры экспозиции: участок продаётся **ЦЕЛИКОМ**; стартовая цена **11 424 000 ₽**; это примерно **5 811 ₽/СОТ.** и **58,08 ₽/М²**. В карточке указан период торгов **С 1 ПО 31 МАЯ 2026 ГОДА**. Первая найденная дата размещения в открытой экспозиции — **14.05.2026**.

Краткий вывод: текущая публичная цена находится в зоне **БЫСТРОЙ ПРОДАЖИ / АУКЦИОННОГО ВХОДА** и не может автоматически считаться полной рыночной стоимостью. Для инвестора это скорее ориентир того, на каком уровне рынок готов рассматривать объект в ускоренной процедуре, чем доказательство “нормальной” цены длинной экспозиции.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Перепродажа единым массивом как участка под малоэтажное/коттеджное освоение	Объект уже позиционируется рынком как площадка под коттеджный посёлок; категория земель населённых пунктов и близость к Минусинску поддерживают девелоперский спрос	Локальный девелопер, подрядчик, инвестор под поэтапное освоение, покупатель под земельный банк	Собрать единый пакет правовых документов, описать сценарий освоения, упаковать локационные преимущества и показать логику проекта без капитальных вложений в землю	Базовый и наиболее реалистичный сценарий с наименьшей сложностью; даёт рыночный выход в диапазоне 12,0–15,5 млн ₽
Быстрая продажа в аукционной/дисконтной логике	Текущая экспозиция уже идёт через исполнительное производство; тонкий рынок крупных массивов снижает число покупателей	Инвестор с высокой толерантностью к юридической и инфраструктурной неопределённости	Продавать без дополнительной подготовки, опираясь на низкий бюджет входа и масштаб участка	Максимально быстрый выход, но по нижней границе рынка; ориентир 10,5–12,0 млн ₽
Упаковка в “готовность к стройке” и продажа ближе к верхнему диапазону	Верх рынка для земли под малоэтажку формируется не только локацией, но и подтверждёнными параметрами застройки, подъездами и коммуникациями	Более качественный девелоперский покупатель, который платит за понятность проекта, а не только за площадь	Подготовить пакет по ВРИ/ПЗЗ/ГПЗУ, описать этапность освоения, зафиксировать статус дорог и техническую доступность сетей, переупаковать объект как “подготовленный к старту проекта”	Потенциально расширяет круг покупателей и позволяет выйти в зону 16,0–19,5 млн ₽, но повышает срок и зависимость от документов

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Быстрая продажа	Цена реализации 10,5–12,0 млн ₽; 5 339–6 103 ₽/сот.	3–6 мес.	Существенный CAPEX не предполагается; ключевой риск — низкая глубина спроса на крупный массив	7,0–9,2 млн ₽	30–50% годовых	30–50%	Работает только при покупке заметно ниже текущего рыночного ask
Рыночная продажа как девелоперский массив	Цена реализации 12,0–15,5 млн ₽; 6 103–7 884 ₽/сот.	6–12 мес.	Без тяжёлого CAPEX; риск — необходимость доказать покупателю реализуемость жилого сценария	8,0–11,9 млн ₽	30–50% годовых	30–50%	Основной рабочий сценарий
Упаковка и продажа в верхнем диапазоне	Цена реализации 16,0–19,5 млн ₽; 8 138–9 919 ₽/сот.	9–18 мес.	Затраты на упаковку зависят от документов, дорог и сетей; без этих данных расчёт чувствителен	10,7–15,0 млн ₽ до учёта возможного CAPEX	30–50% годовых	30–50% до учёта CAPEX	Сценарий условно рабочий только при подтверждении параметров застройки и инфраструктуры

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияют **точный ВРИ / территориальная зона** и возможность реализовать именно малоэтажный жилой сценарий без смены регламентов.
- Сценарии чувствительны к **статусу подъездов и стоимости подключения коммуникаций**: отсутствие подтверждённых сетей сразу сдвигает цену выхода вниз.
- Для крупного массива ключевой переменной является **срок экспозиции**: затяжная продажа существенно ухудшает годовую доходность даже при сохранении абсолютной цены выхода.
- Верхний диапазон стоимости зависит от того, удастся ли показать рынку **“готовность к стройке”**, а не просто большой земельный банк.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

МАКСИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 9,5–10,5 млн ₽, или 4 832–5 341 ₽/СОТ.. На этом уровне ещё работает сценарий рыночной продажи единым массивом, но запас к срокам и неопределённости уже ограничен. Ориентир доходности — **30–35%**.

ЦЕЛЕВОЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 8,0–8,5 млн ₽, или 4 070–4 324 ₽/СОТ.. Это основной рабочий диапазон: здесь становятся реалистичными и быстрая продажа, и рыночная перепродажа, а при удачной упаковке появляется опцион на более высокий выход. Ориентир доходности — **35–50%**.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 7,0–7,5 МЛН Р, или **3 560–3 815 Р/СОТ**.. Этот уровень даёт запас под торг, сроки, юридические и инфраструктурные отклонения и делает устойчивыми почти все реалистичные продажные сценарии. Ориентир доходности – **45–60%**.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ (ЮР/ТЕХ/ РЫНОК/ПРОЦЕДУРА/ ДАННЫЕ)	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Неоднозначность ВРИ и параметров застройки	юр	Высокий	Цена, срок, реализуемость	Опира́ться только на официальные градостроительные документы, а не на интерфейс объявления	Выписка ЕГРН, ГПЗУ, карта ПЗЗ, градрегламенты по зоне
Нехватка критичной информации по коммуникациям	данные	Высокий	Цена, CAPEX, верх рынка, реализуемость сценария “готовность к стройке”	Перевести объект из статуса “сырой массив” в понятный по сетям продукт	Точки подключения и стоимость по электричеству, воде, газу, водоотведению
Не подтверждённый правовой статус подъездов и дорожной схемы	юр/тех	Высокий	Цена, срок, реализуемость, CAPEX	Зафиксировать доступ к участку и возможность строительного/постоянного проезда	Схема подъездов, права на дороги, наличие сервитутов, фактический круглогодичный доступ
ЗОУИТ и приаэродромные ограничения	юр	Средний	Реализуемость, срок, состав проекта	Учитывать ограничения в составе допустимого использования и проектирования	Полная выписка по ограничениям, сведения о приаэродромной территории и иных охранных зонах
Инженерно-геологические и природные ограничения участка	тех	Средний	CAPEX, реализуемость, цена	Включать в бюджет только после подтверждения геологии и рельефа	Топосъёмка, геология, оценка подтопления, грунтовых вод и эрозионных процессов
Низкая ликвидность крупных земельных массивов в данной агломерации	рынок	Средний	Срок, цена	Продавать не “площадь”, а понятный сценарий освоения	Состав конкурентных предложений, срок экспозиции аналогов, профиль целевого покупателя
Продажа через исполнительное производство	процедура	Высокий	Реализуемость сделки, срок, юридическая чистота	Идти в сделку только через полный пакет документов лота и процедуру перехода права	Документы ЭТП, постановления, порядок снятия ограничений, состав обременений



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Это **КРУПНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ МАССИВ 19,6682 ГА** в пригороде Минусинска, примыкающий к д. Быстрая и потенциально пригодный для малоэтажного жилого освоения. Его инвестиционная логика строится не на розничной продаже “по соткам” в текущем виде, а на покупке по оптовой цене и последующей перепродаже девелоперу или на более качественной проектной упаковке.

Текущая **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА КАК ЕДИНОГО МАССИВА** оценивается в диапазоне **12,0–15,5 МЛН Р**. Быстрая продажа — **10,5–12,0 МЛН Р**. Верх рынка — **16,0–19,5 МЛН Р**, но только при подтвержденных регламентах застройки, подъездах и инженерной доступности.

Определяющими параметрами для объекта являются: **ТОЧНЫЙ ВРИ И ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА, СТАТУС ДОРОГ, КОММУНИКАЦИИ, ЗОУИТ И ГОТОВНОСТЬ РЫНКА ВОСПРИНИМАТЬ УЧАСТОК КАК ПРОЕКТ ПОД ОСВОЕНИЕ, А НЕ ПРОСТО КАК БОЛЬШОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ МАССИВ.**

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Близость к Минусинску и положение в живом населённом пункте, а не в удалённом поле.
- Категория земель населённых пунктов — более сильная база для жилого сценария, чем сельхозформаты.
- Крупная площадь позволяет рассматривать участок как девелоперский актив, а не как единичный розничный лот.
- В деревне есть базовая социальная инфраструктура, что поддерживает логику жилого освоения.
- Текущий ask аукциона расположен в нижней части рыночного коридора, то есть объект уже заходит на рынок с оптовым дисконтом.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Не подтверждены официально ключевые параметры застройки, несмотря на жилую логику объекта.
- Нет публично верифицированных данных о коммуникациях на самом участке.
- Рынок крупных земельных массивов в локации тонкий и медленный.
- Есть процедурный риск из-за продажи через исполнительное производство.
- Верхняя оценка сильно зависит от правовой и технической упаковки, а не только от площади.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

БАЗОВАЯ СТРАТЕГИЯ — покупка только по инвестиционно оправданному уровню входа с последующей **ПЕРЕПРОДАЖЕЙ ЕДИНЫМ МАССИВОМ КАК УЧАСТКА ПОД МАЛОЭТАЖНОЕ/КОТТЕДЖНОЕ ОСВОЕНИЕ**. Это самый реалистичный сценарий: он опирается на фактическую рыночную роль объекта, не требует тяжёлого девелопмента на первом этапе и лучше всего соответствует текущей глубине спроса.

ПОЧЕМУ ИМЕННО ЭТОТ СЦЕНАРИЙ БАЗОВЫЙ: он подтверждён рынком и текущей экспозицией, имеет понятную экономику, требует меньше CAPEX, чем сценарий с подготовкой дорог и сетей, и меньше зависит от длинного цикла освоения. По разделу 4 именно он даёт наиболее устойчивое сочетание срока, сложности и доходности.

АЛЬТЕРНАТИВА — упаковать объект в “готовность к стройке” и продавать ближе к верхнему диапазону. Потенциал цены выше, но этот путь менее приоритетен, потому что он сильнее зависит от официального подтверждения ВРИ, дорог, сетей и ограничений; без этого верх рынка остаётся лишь условной возможностью.

Реализация базовой стратегии зависит от трёх триггеров: **ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕАЛИЗУЕМОСТИ, ПОНЯТНОГО ДОСТУПА К УЧАСТКУ И ЭКОНОМИЧЕСКИ ПРИЕМЛЕМОЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ДОСТУПНОСТИ**. Если хотя бы один из этих факторов не подтверждается, рабочая стратегия смещается в сторону только глубоко дисконтного входа.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

НЕОДНОЗНАЧНОСТЬ ВРИ И ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ.

Это ключевой риск, потому что именно от него зависит, можно ли продавать объект как полноценную площадку под малоэтажное жильё. Он напрямую влияет на цену выхода, срок экспозиции и круг покупателей. Критичное действие — получить официальные документы по ЕГРН, ГПЗУ и ПЗЗ.

02

НЕЯСНОСТЬ ПО КОММУНИКАЦИЯМ И ПОДЪЕЗДАМ.

Для земли под малоэтажку это главный драйвер разницы между нижним и верхним рынком. Риск влияет на CAPEX, цену и реализуемость сценария “упаковка под стройку”. Критичное действие — зафиксировать точки подключения, стоимость присоединения и правовой статус доступа.

03

ПРОДАЖА ЧЕРЕЗ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО.

Этот риск важен не только юридически, но и инвестиционно: он влияет на скорость сделки, структуру документов и чистоту перехода права. Критичное действие — анализ полного пакета документов аукциона и порядка снятия ограничений.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочая логика входа выглядит так: **МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМЫЙ УРОВЕНЬ** — до 9,5–10,5 млн ₽, **ЦЕЛЕВОЙ УРОВЕНЬ** — 8,0–8,5 млн ₽, **КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ** — 7,0–7,5 млн ₽. Именно целевой уровень является базовой рекомендацией: он позволяет реализовать как минимум два продажных сценария и даёт нормальный запас к рискам рынка и документов.

Текущая стартовая цена аукциона 11,424 млн ₽ находится **ВЫШЕ ЦЕЛЕВОГО ВХОДА** и около верхней границы допустимого уровня только для оптимистичного сценария. Поэтому участие по этой цене оправдано лишь в случае, если до сделки будут подтверждены сильные параметры объекта и уменьшится неопределённость по правовому и инженерному блоку.

КРИТИЧНО ПОДТВЕРДИТЬ ДО СДЕЛКИ: точный ВРИ и зону ПЗЗ, наличие ЗОУИТ, статус дорог и фактический доступ, стоимость и доступность подключения коммуникаций, комплект документов аукциона и чистоту перехода права.

ПЕРВЫЕ ДЕЙСТВИЯ: заказать выписку ЕГРН и ГПЗУ, получить градрегламенты по зоне, поднять материалы по ограничениям, запросить технические условия или письма сетевых организаций, разобрать документы лота на ЭТП. После этого объект можно либо брать в работу как девелоперский массив под рыночную перепродажу, либо отказываться от участия при неподтверждении ключевых параметров.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ — МИНУСИНСКИЙ РАЙОН / МИНУСИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ

- [Участок 13,4 сот., ИЖС, Пригородное 4-А, ул. Сафьяновская — ЦИАН](#)
- [Участок 7,68 сот., ИЖС, Селиваниха, ул. Таежная, 7 — ЦИАН](#)
- [Участок 14,2 сот., ИЖС, с. Малая Минуса — ЦИАН](#)
- [Участок 51 сот., ДНП, Топольки-1, ул. Вишневая, 2 — ЦИАН](#)
- [Участок 70 сот., ИЖС / малоэтажное строительство, Маломинусинский сельсовет — ЦИАН](#)
- [Участок 11 сот., ИЖС, Селиваниха, ул. Березовая, 9 — ЦИАН](#)

АНАЛОГИ — Г. МИНУСИНСК

- [Участок 10 сот., ИЖС, ул. Суходольская, 141 — ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот., ИЖС, Смирновская ул., 16 — ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот., ИЖС, ул. М.С. Ауходеева, 17 — ЦИАН](#)
- [Участок 5 сот., ИЖС, Комсомольская ул., 10А — ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот., ИЖС, ул. Казачья — ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот., ИЖС, Артемовская ул. — ЦИАН](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Участок 1966 сот., малоэтажная жилая застройка, д. Быстрая, ул. Кирова, 22 — ЦИАН](#)

[Ссылка на карту](#)