

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Московская обл., пгт Серебряные
Пруды, д. Песочное. кад. №
50:39:0020107:536

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Земельный участок
	Площадь	800 м ² / 8 соток
	Адрес / микролокация	Московская обл., пгт Серебряные Пруды, д. Песочное; участок в линии деревенской жилой застройки
	Формат	ЗНП / ИЖС, сформированный участок, по картографическим материалам без видимого зарегистрированного строения
	Текущее использование	Свободный земельный участок под индивидуальное жилищное строительство

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Рыночный диапазон	400 000–550 000 ₽
	Типовой ориентир	Около 460 000 ₽, или ~57 500 ₽/сотка
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Перепродажа как участок под ИЖС без девелопмента: 400 000–550 000 ₽, ~50 000–68 750 ₽/сотка; ориентир доходности зависит от уровня входа и лежит в диапазоне около 30–50% годовых при покупке ниже рыночной цены
	Срок	Ориентир экспозиции 6–12 месяцев; для быстрой продажи 2–4 месяца
	Альтернативный сценарий	Подготовка к верхнему рынку через подтверждение градостроительных параметров, подъезда и коммуникаций: 550 000–650 000 ₽, ~68 750–81 250 ₽/сотка
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	ИЖС; компактный и ликвидный размер 8 соток; участок в существующей деревенской застройке; низкий абсолютный чек входа
	Слабые стороны	Тонкий локальный рынок; не подтверждены индивидуальные ТУ; не подтверждены ограничения/ЗООИТ по участку; удаленная сельская локация с ограниченной инфраструктурой
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	300 000–340 000 ₽, или ~37 500–42 500 ₽/сотка: работает быстрая и рыночная перепродажа; ожидаемая доходность порядка 30–50% годовых при базовом сроке экспозиции
	Комфортный вход	260 000–300 000 ₽, или ~32 500–37 500 ₽/сотка: дает запас на торг, сроки, упаковку и сценарий выхода в верхний рынок при подтверждении “готовности к стройке”
	Критично подтвердить до сделки	ЕГРН по правам и ограничениям, ПЗЗ/ГПЗУ по параметрам застройки, статус подъезда, фактическую доступность коммуникаций

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Московская обл., пгт Серебряные Пруды, д. Песочное
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	50:39:0020107:536
ТИП / НАЗНАЧЕНИЕ	Земельный участок / под малоэтажное жилое строительство
КАТЕГОРИЯ / ВРИ	ЗНП / ИЖС
ПЛОЩАДЬ	800 м ² / 8 соток

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ФОРМА / НАРЕЗКА	По кадастровому фрагменту – вытянутый прямоугольный участок в ряду сформированных участков
ЗАСТРОЕННОСТЬ	По предоставленным картографическим материалам видимый контур объекта капитального строительства на участке не обозначен
ПОДЪЕЗД	Участок расположен вдоль внутридеревенской улицы/проезда; подъезд визуально имеется
КОММУНИКАЦИИ	Индивидуальные подключения по участку не подтверждены; по деревне и округу имеются признаки существующей и планируемой инженерной инфраструктуры
РЕЛЬЕФ / ГЕОМЕТРИЯ	Сведения о рельефе и геологии по участку не представлены
ОГРАНИЧЕНИЯ / ЗОУИТ	По открытому веб-доступу наличие или отсутствие ограничений по конкретному участку не подтверждено

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ

Деревня Песочное, участок внутри линейной сельской жилой застройки, в окружении ИЖС-участков и свободных земель

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Локация относится к Серебряным Прудам; округ связан с Р-22 «Каспий» и дорогой «Кашира – Серебряные Пруды – Узловая»; по деревне указано автобусное сообщение

ОКРУЖЕНИЕ

Малоплотная деревенская застройка, соседние сформированные участки, частично освоенный массив, сельхозокружение вблизи населенного пункта

ИНФРАСТРУКТУРНАЯ РАМКА

Повседневная социальная инфраструктура в большей степени тяготеет к Серебряным Прудам и более крупным населенным пунктам округа

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Сильная сторона базы – наличие прямых ориентиров по самой деревне Песочное и соседним/сопоставимым ИЖС-участкам в округе. Ограничение базы – локальный рынок тонкий, а часть ближайших ориентиров представлена аукционными лотами, которые дают скорее нижний порог, чем полноценный частный рынок. Надежность базы достаточна для определения коридора стоимости, но верхняя граница цены и влияние инфраструктурной готовности требуют осторожной интерпретации.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН 319558826	д. Песочное	10 соток	217 690 ₽	21 769 ₽/ сотка	ИЖС, аукцион, архив	Тот же населенный пункт, но аукционный формат и архивная экспозиция	–, дает нижний порог, а не частный ask-рынок
2	ЦИАН 325755505	д. Песочное	15 соток	321 765 ₽	21 451 ₽/ сотка	ЛПХ, аукцион, активно	Больше по площади, другой ВРИ, аукционный формат	–, крупнее и менее сопоставимо по формату ИЖС
3	ЦИАН 322905751	вблизи д. Титеево	15 соток	520 000 ₽	34 667 ₽/ сотка	ИЖС/дачное строительство, указано электричество, без обременений	Больше участок, другая локация, лучше раскрытая инфраструктура	– по размеру, + по инженерной определенности
4	ЦИАН 271999569	пос. Успенский	15 соток	550 000 ₽	36 667 ₽/ сотка	ИЖС, ровный участок, рядом газ, вода, канализация	Лучше обеспечен коммуникациями, крупнее по площади	+, подтверждает премию за “готовность к стройке”
5	ЦИАН 323342991	пгт Серебряные Пруды	10 соток	500 000 ₽	50 000 ₽/ сотка	ИЖС, архив	Более ликвидная локация райцентра	+, цена выше из-за статуса и спроса локации
6	ЦИАН 328372697	пгт Серебряные Пруды	10 соток	800 000 ₽	80 000 ₽/ сотка	ИЖС, у леса, мкр. Северный	Сильнее по локации и потребительской привлекательности	+, верхний ориентир для более ликвидного продукта

7	ЦИАН 173560993	с. Аннино	20 соток	1 250 000 ₽	62 500 ₽/ сотка	ИЖС, колодец, септик, разрешение на строительство	Крупнее, но лучше подготовлен под застройку	+, подтверждает премию за подготовленный участок
8	ЦИАН 277332474	с. Аннино	20,95 сотки	1 500 000 ₽	71 599 ₽/ сотка	ИЖС, соседние участки застроены, электричество	Крупнее и инфраструктурно лучше раскрыт	+, ориентир верхнего частного рынка округа

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Нижний порог рынка** по самой деревне формируют аукционные лоты: около **21 000–22 000 ₽/сотка**, но это не полноценный частный рынок, а стартовые цены торгов.
- **Рабочий сельский частный коридор** по округу для участков ИЖС/близких форматов без сильной премии за инфраструктуру лежит примерно в диапазоне **40 000–65 000 ₽/сотка**.
- **Верх рынка** по округу достигает **70 000–80 000 ₽/сотка** и выше в более ликвидных локациях или при подтвержденной инженерной готовности, хорошем подъезде и сформированном окружении.
- Для рассматриваемого участка 8 соток **типовая рыночная цена** оценивается на уровне **400 000–550 000 ₽**, ориентир — около **460 000 ₽**. **Быстрая продажа** — порядка **280 000–360 000 ₽**. **Верх рынка** возможен на уровне **550 000–650 000 ₽** при качественной упаковке и подтверждении “готовности к стройке”.
- **Типовой покупатель** — физлицо под строительство одного жилого дома с чувствительностью к общему бюджету покупки, подъезду и коммуникациям.
- **Ликвидность** умеренно низкая: для рыночной цены по сельской локации вероятен срок экспозиции **6–12 месяцев**; для быстрой реализации — **2–4 месяца**. На срок сильнее всего влияют инженерная определенность, понятный подъезд и корректная ценовая упаковка.
- **Влияние размера лота** выражено явно: мелкие блоки до 10 соток — около **50 000–80 000 ₽/сотка** в более ликвидных точках и при хорошем продукте; средние 10–20 соток — около **35 000–70 000 ₽/сотка**; крупные 20+ соток — широкий коридор, но при слабой упаковке цена за сотку обычно снижается. Для рассматриваемого объекта размер 8 соток скорее повышает ликвидность, если юридическая и инженерная часть прозрачны.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

АРЕНДА: НЕРЕЛЕВАНТНО ДЛЯ ДАННОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТИПА. Земельный участок под ИЖС в данной локации оценивается через рынок продажи, а не через арендный поток; входной контекст не содержит релевантной базы аренды для такого продукта.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

По самому объекту найдено **1 АКТУАЛЬНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ**: TBankrot, формат **ОТКРЫТЫЙ АУКЦИОН**, участок экспонируется **ЦЕЛИКОМ**, цена **256 000 ₽**, дата размещения **22.04.2026**.

Расхождений по площади и идентификации не выявлено: указаны тот же кадастровый номер, адрес и площадь 800 м². На дату анализа это скорее ориентир **НИЖНЕЙ ГРАНИЦЫ БЫСТРОГО ВХОДА/ТОРГОВОГО УРОВНЯ**, чем рыночная стоимость для конечного покупателя. Сигнал по ликвидности пока нейтральный: экспозиция короткая, признаков многократной переупаковки именно этого объекта в контексте не зафиксировано.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент сельских ИЖС-участков в округе активен, но не быстрый: предложение есть, однако спрос избирателен и концентрируется в лотах с понятным подъездом, документами и коммуникациями. Для объекта это означает, что сама категория ИЖС и компактный размер работают в плюс, но без подтверждения параметров застройки и инженерии участок будет конкурировать ценой.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Продажа как участок под ИЖС в текущем виде	Рынок округа показывает рабочий коридор 40–65 тыс. ₽/сотка для сельских участков ИЖС; участок уже сформирован, имеет компактный размер 8 соток и расположен в существующей деревенской застройке	Физлицо под строительство одного дома	Подготовить комплект документов, корректно упаковать лот, вывести в продажу как ИЖС-участок для частного строительства	Наиболее реалистичный базовый сценарий; позволяет выйти в рынок 400–550 тыс. ₽ при умеренном сроке экспозиции
Быстрая продажа с дисконтом	По локации присутствуют аукционные и бюджетные ориентиры; тонкий локальный рынок допускает ускорение продажи через заметный ценовой дисконт	Покупатель с ограниченным бюджетом, локальный частный спрос	Выставить объект с ценовым преимуществом и максимально простым позиционированием	Сокращение срока экспозиции до 2–4 месяцев, но с выходом по нижнему коридору цены
Подготовка к верхнему рынку и последующая продажа	Верх рынка по округу достигается там, где подтверждены подъезд, отсутствие ограничений и инженерная определенность; для ИЖС это главный драйвер премии	Конечный покупатель под дом с запросом на “готовность к стройке”	Собрать и предъявить градостроительный пакет, подтвердить статус подъезда и доступность коммуникаций, усилить рыночную упаковку объекта	Рост доверия к лоту, расширение круга покупателей и потенциальный выход к 550–650 тыс. ₽, но с более длинным сроком

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	САРЕХ / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Быстрая продажа	Цена реализации: 280 000–360 000 ₽; 35 000–45 000 ₽/ сотка	2–4 месяца	Минимальные затраты на экспозицию и документы; ключевой риск — ограниченный локальный спрос	250 000–310 000 ₽	30–50% годовых	7–20%	Сценарий опирается на ценовой дисконт и короткий срок
Рыночная продажа как ИЖС-участка	Цена реализации: 400 000–550 000 ₽; 50 000–68 750 ₽/ сотка	6–12 месяцев	Низкие затраты на упаковку; риск — отсутствие подтвержденной инженерной и градостроительной определенности удерживает цену	300 000–390 000 ₽	30–50% годовых	18–44%	Базовый рабочий сценарий
Подготовка к верхнему рынку и продажа	Цена реализации: 550 000–650 000 ₽; 68 750–81 250 ₽/ сотка	9–18 месяцев	Ориентир затрат 20 000–60 000 ₽ на документальную упаковку и продвижение; экономически чувствителен к факту подтверждения подъезда, ограничений и коммуникаций	310 000–420 000 ₽	30–50% годовых	24–57%	Работает только при усилении продукта для конечного покупателя

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- Сильнее всего на экономику влияет подтверждение ИЖС-параметров, ограничений и фактической “готовности к стройке”.
- Сценарии чувствительны к сроку экспозиции: на тонком сельском рынке даже корректная цена может продаваться дольше базового ожидания.
- Для верхнего рынка критична не только цена, но и качество упаковки: без подтвержденного подъезда и коммуникаций премия рынка резко сжимается.
- Текущий аукционный след по 256 000 ₽ ограничивает избыточный оптимизм по цене входа, но не заменяет оценку рыночной стоимости конечному покупателю.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа: 390 000 ₽** (~48 750 ₽/сотка). При таком входе еще работает базовая рыночная продажа как ИЖС-участка, но запас по срокам и торгу ограничен. Ориентир доходности — около **30–35% годовых** при удачной продаже в верхней части базового диапазона.
- **Целевой уровень входа: 300 000–340 000 ₽** (~37 500–42 500 ₽/сотка). При таком входе рабочими становятся быстрая продажа и полноценная рыночная продажа; при хорошей упаковке сохраняется шанс выхода в верхний рынок. Ориентир доходности — около **30–50% годовых**.

- **Комфортный уровень входа: 260 000–300 000 Р** (~32 500–37 500 Р/сотка). Такой вход создает запас на сроки, рыночный торг и затраты на упаковку; устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, включая попытку выхода к верхнему рынку. Ориентир доходности — около **35–50%+ годовых** в зависимости от срока и цены выхода.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Не подтверждены ограничения, обременения и ЗОУИТ по конкретному участку	юр/данные	Высокий	Цена, реализуемость, срок, верх рынка	Подтвердить юридическую и градостроительную чистоту участка до сделки	Свежая выписка ЕГРН, карта ЗОУИТ, сведения о сервитутах, арестах, охранных и водоохранных ограничениях
Не подтверждены индивидуальные ТУ и фактическая доступность коммуникаций	тех/данные	Высокий	Цена, срок, CAPEX, достижимость верхнего рынка	Зафиксировать доступность подключения и реальную стоимость подведения	Электроснабжение, газ, вода, водоотведение: наличие сетей, точка подключения, мощность, стоимость присоединения
Не подтвержден правовой статус подъезда и качество круглогодичного доступа	юр/тех	Высокий	Цена, ликвидность, реализуемость строительства	Подтвердить подъезд как юридически и фактически рабочий	Статус дороги, схема подъезда, фактическое покрытие и проезд в сезон распутицы
Тонкий локальный рынок д. Песочное	рынок	Средний	Срок, цена, глубина спроса	Выводить лот в рынок с конкурентной ценой и понятной упаковкой для конечного покупателя	Сопоставление с округом, мониторинг новых аналогов, реакция спроса на тестовую экспозицию
Аукционная природа текущей экспозиции может искажать восприятие рыночной цены	процедура/рынок	Средний	Цена входа, стратегия торга	Разделять цену торгов и цену конечного частного рынка	Порядок торгов, шаг аукциона, условия участия, динамика спроса по лоту
Нехватка критичной информации о параметрах застройки по участку	данные	Средний	Цена, верх рынка, реализуемость сценария “подготовка к верхнему рынку”	Подтвердить градостроительные параметры до принятия финального решения о стратегии	ГПЗУ, фрагмент ПЗЗ по координатам участка, параметры отступов, предельные размеры и ограничения строительства
Сезонность спроса на сельские ИЖС-участки	рынок	Низкий	Срок, цена быстрой продажи	Планировать экспозицию в более активный сезон и корректно выставлять цену	Сравнение активности спроса по периоду экспозиции

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой компактный участок **8 СОТОК ИЖС** в д. Песочное, пригодный прежде всего для продажи конечному покупателю под индивидуальный жилой дом. Его инвестиционная логика строится не на арендном доходе, а на покупке с дисконтом к рыночной стоимости и последующей перепродаже.

Текущая **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** участка оценивается в диапазоне **400 000–550 000 ₽**, с типовым ориентиром около **460 000 ₽**. **БЫСТРАЯ ПРОДАЖА** возможна в диапазоне **280 000–360 000 ₽**. **ВЕРХ РЫНКА** возможен на уровне **550 000–650 000 ₽**, если подтвердить ограничения, параметры застройки, подъезд и доступность коммуникаций. Определяющими для объекта являются не столько площадь, сколько юридическая чистота, “готовность к стройке” и качество рыночной упаковки.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Категория ЗНП / ИЖС — понятный и массовый формат конечного спроса.
- Площадь 8 соток — низкий абсолютный чек, что расширяет круг покупателей.
- Участок расположен в существующей деревенской застройке, а не в изолированном поле.
- Наличие текущего аукционного ориентира формирует понятный нижний порог входа.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Локальный рынок Песочного узкий, поэтому срок продажи чувствителен к цене и упаковке.
- По самому участку не подтверждены ЗОУИТ, ограничения и параметры застройки.
- Не подтверждены индивидуальные коммуникации и стоимость подключения.
- Локация удаленная и сельская, без премии за городской формат жизни.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовой стратегией является **ПОКУПКА С ДИСКОНТОМ И ПОСЛЕДУЮЩАЯ ПЕРЕПРОДАЖА КАК УЧАСТКА ПОД ИЖС** без капитального девелопмента. Это лучший баланс между реализуемостью, сроком и требуемым бюджетом: рынок для такого сценария существует, формат объекта ему соответствует, а экономика работает уже при входе в диапазоне около 300 000–340 000 ₽.

Альтернатива в виде **БЫСТРОЙ ПРОДАЖИ** менее приоритетна, потому что она снижает срок, но заметно ухудшает абсолютный результат и использует только ценовое преимущество. Альтернатива в виде **ПОДГОТОВКИ К ВЕРХНЕМУ РЫНКУ** потенциально дает лучший выход, но зависит от внешних подтверждений: ограничений, подъезда, ТУ и качества документальной упаковки. Поэтому она разумна как усиление базового сценария, а не как единственная ставка.

Иными словами, логика выбора такая: сначала объект должен быть куплен на правильном уровне входа; затем при наличии подтвержденной “готовности к стройке” его можно пытаться выводить ближе к верхнему рынку. Если подтверждения не получены, базовая стратегия продажи как обычного ИЖС-участка остается рабочей.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

НЕЯСНОСТЬ ПО ОГРАНИЧЕНИЯМ И ЗОУИТ.

Это ключевой риск, потому что он напрямую влияет на саму возможность строительства, а значит — на ликвидность и цену участка. При негативном результате рыночная стоимость может сместиться к нижнему коридору, а часть сценариев потеряет смысл. Критичное действие — получить ЕГРН и градостроительные сведения по участку.

02

НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ПО КОММУНИКАЦИЯМ И ПОДЪЕЗДУ.

Для участка ИЖС именно это определяет, может ли он продаваться как “готовый к стройке” или только как “земля без подтвержденной инженерии”. Риск влияет на цену, срок и CAPEX. Критичное действие — подтвердить фактическую и юридическую доступность подъезда и подключений.

03

ТОНКИЙ ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК.

Даже хороший по документам участок в Песочном продается не мгновенно: спрос в таких локациях ограничен, а покупатель сравнивает не только Песочное, но и весь округ. Риск влияет на срок экспозиции и возможный торг. Критичное действие — дисциплина входа по цене и корректная рыночная упаковка.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочее решение по объекту выглядит так: **ЦЕЛЕВОЙ ВХОД — 300 000–340 000 Р**, а **КОМФОРТНЫЙ — 260 000–300 000 Р**. Именно в этой зоне объект дает нормальный запас для базовой перепродажи и не требует излишне оптимистичных допущений по верхнему рынку. **МАКСИМАЛЬНЫЙ ВХОД 390 000 Р** допустим только если подтверждаются юридическая и инженерная прозрачность участка и есть уверенность в продаже по рыночному сценарию.

До сделки критично подтвердить четыре вещи: **ПРАВА И ОГРАНИЧЕНИЯ**, **ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ**, **СТАТУС ПОДЪЕЗДА**, **КОММУНИКАЦИИ**. Если эти пункты подтверждаются без негативных сюрпризов, объект можно рассматривать как рабочий инвестиционный кейс для перепродажи конечному покупателю под ИЖС. Если хотя бы один из этих блоков дает ограничения, стратегия должна сразу смещаться к более консервативной цене входа и быстрой продаже.

Первоочередные действия: получить свежую выписку ЕГРН, поднять ГПЗУ/ПЗЗ по координатам участка, подтвердить подъезд и доступность подключений, затем принять решение о ставке входа. После этого — формировать пакет экспозиции с акцентом на ИЖС, фактическое окружение, подъезд и документальную чистоту. Для данного объекта именно “готовность к стройке”, а не просто кадастровый номер, является главным драйвером доверия и цены.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ

- [Участок 15 сот. ЛПХ, д. Песочное — ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот. ИЖС, д. Песочное — ЦИАН](#)
- [Участок 29,98 сот. ЛПХ, д. Песочное — ЦИАН](#)
- [Участок 15 сот. ИЖС, вблизи д. Титеево — ЦИАН](#)
- [Участок 15 сот. ИЖС, пос. Успенский, ул. Заводская — ЦИАН](#)
- [Участок 20 сот. ИЖС, д. Есипово — ЦИАН](#)
- [Участок 15 сот. ИЖС, с. Мягкое — ЦИАН](#)
- [Участок 20,95 сот. ИЖС, с. Аннино, д. 20 — ЦИАН](#)

- [Участок 20 сот. ИЖС, с. Аннино – ЦИАН](#)
- [Участок 25 сот. ИЖС, д. Дмитриевка – ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот. ИЖС, пгт Серебряные Пруды – ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот. ИЖС, пгт Серебряные Пруды, мкр. Северный – ЦИАН](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Участок 8 сот. ИЖС, д. Песочное, к/н 50:39:0020107:536 – TBankrot](#)

[Ссылка на карту](#)