

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Ленинградская обл, Тосненский
р-н, д Ладога, Кадастровый номер
47:26:0108001:1473

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Земельный участок под индивидуальное (малоэтажное) жилое строительство
	Площадь	602 ± 18 м² / 6,02 сот.
	Адрес / микрорасположение	д. Ладога, Апрельский проезд, внутри массива новой ИЖС-застройки «Лазурное» / близкого окружения коттеджных посёлков Ладоги
	Формат	Компактный участок ИЖС в жилом массиве; по фото на участке выполнена монолитная фундаментная плита, есть временные элементы стройплощадки
	Текущее использование	Участок под индивидуальное строительство, на ранней стадии освоения

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Текущая рыночная стоимость	1,32–1,63 млн ₽
	Типовой уровень	Около 1,45 млн ₽, или 240–270 тыс. ₽/сотка при обычной продаже
	Быстрая продажа	1,15–1,25 млн ₽, или 191–208 тыс. ₽/сотка
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Перепродажа как участка под ИЖС после упаковки в формат «готовность к стройке»: ориентир 1,45–1,65 млн ₽, 240–274 тыс. ₽/сотка
	Срок	2–5 месяцев: документальная упаковка + экспозиция
	Альтернативный сценарий	Быстрая продажа как есть: 1,15–1,25 млн ₽, 191–208 тыс. ₽/сотка
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Верх рынка	До 1,70–1,80 млн ₽ при подтверждённых параметрах застройки, понятных коммуникациях и сильной упаковке лота
	Сильные стороны	Жилая категория и ИЖС-формат; сформированная жилая среда; компактный бюджет входа; визуальная строительная готовность участка
	Слабые стороны	Высокая конкуренция в Ладогe; не подтверждены по участку коммуникации; не подтверждена точная градзона и параметры застройки; объект продаётся через торги
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	0,95–1,00 млн ₽, или 158–166 тыс. ₽/сотка: работают сценарии быстрой и обычной перепродажи; ожидаемая доходность 30–50% за цикл при умеренном запасе к рискам
	Комфортный вход	0,80–0,90 млн ₽, или 133–149 тыс. ₽/сотка: появляется запас на документальную упаковку, подтверждение коммуникаций и возможные непредвиденные затраты; работают почти все реалистичные сценарии
	Критично до сделки	Подтвердить ГПЗУ/градзону и допустимость строительства на участке 6,02 сот.; статус дороги и подъезда; права и ограничения по ЕГРН; законность фундамента и наличие/отсутствие уведомлений о строительстве; фактический статус коммуникаций

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский район, дер. Ладога, ул. Апрельский проезд, д. 4
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	47:26:0108001:1473
ТИП / НАЗНАЧЕНИЕ	Земельный участок; земли населённых пунктов; использование под индивидуальное (малозэтажное) жилое строительство
ПЛОЩАДЬ	602 ± 18 м² / 6,02 сот.

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ФОРМА / РАЗМЕР ЛОТА	Компактный ИЖС-лот; потенциал деления отсутствует, ценность определяется доступным бюджетом входа и пригодностью под посадку жилого дома
РЕЛЬЕФ / СОСТОЯНИЕ	По фото участок выглядит преимущественно ровным, без выраженного перепада высот; участок не благоустроен, частично зарос
ФАКТИЧЕСКОЕ ОСВОЕНИЕ	На участке выполнена монолитная фундаментная плита, присутствуют выводы инженерии, бытовка/хозблок, биотуалет, строительные материалы
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	По фото рядом проходят опоры и воздушные линии; в соседних предложениях по локации часто заявляется 15 кВт
ВОДА / КАНАЛИЗАЦИЯ	По муниципальным документам для д. Ладога централизованные водоснабжение и водоотведение исторически не были подтверждены; типовый формат для локации – индивидуальные решения
ГАЗ	По соседним проектам в локации встречаются формулировки о газификации/газе по границе, но по самому участку подключение не подтверждено
ПОДЪЕЗД	Подъезд осуществляется по внутренним поселковым проездам; по фото покрытие локального проезда не выглядит капитальным асфальтом

ОГРАНИЧЕНИЯ / ЗОУИТ	По участку в открытых источниках не подтверждены; для инвестиционного решения это критичный параметр
---------------------	--

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ	Участок расположен внутри массива новой индивидуальной жилой застройки в д. Ладога, в окружении частных домов и строящихся объектов
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Локация рекламируется как 28–30 км от КАД; ближайшая отмеченная точка транспорта – «Ручеек», около 2 км
ОКРУЖЕНИЕ И СПРОС	В д. Ладога и вокруг активно развиваются коттеджные и ИЖС-проекты: IQ Ladoga, Новая Ладога, Любимово, Родное и др.
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Базовая инфраструктура тяготеет к Фёдоровскому; в рыночных описаниях заявляется доступ к школам, детсадам, поликлинике и магазинам в пределах короткой поездки
СРЕДА	Пригородная малоэтажная жилая среда; локация ориентирована на частное домостроение и покупателей первого загородного дома

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

- **География базы:** ядро оценки – д. Ладога и её коттеджные/ИЖС-массивы; расширение на Фёдоровское, Аннолово и частично Глинку использовано как контроль верхней и нижней границы рынка.
- **Глубина рынка:** рынок активный и конкурентный, с большим числом серийных предложений от поселков и агентств, что позволяет оценить ценовой коридор и влияние готовности к строительству.
- **Сильные стороны базы:** достаточное количество локальных аналогов; есть предложения как в близкой площади, так и в типовом формате 10–12 соток, который формирует рыночную логику по Ладоге.
- **Ограничения базы:** по самой узкой группе 6–7 соток выборка заметно меньше; часть объявлений – витринные цены в посёлках с пакетом коммуникаций, которые не всегда сопоставимы с рассматриваемым объектом.
- **Надёжность базы:** достаточна для обоснования рыночного диапазона, цены быстрой реализации и влияния размера лота на цену за сотку; для точной оценки “верхнего” уровня рынка критична документальная ясность по коммуникациям и параметрам застройки участка.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/–)
1	ЦИАН / 319422837	д. Ладога, пр. Февральский, КП «Лазурное»	6,48 сот.	2 350 000 ₽	362 654 ₽/сот.	ИЖС, высокий, межевание, заявлены газ, центральная вода, 15 кВт	Очень близок по размеру, но лучше инженерно упакован	Цена аналога выше; к объекту корректировка вниз
2	ЦИАН / 328906682	д. Ладога, КП «Новая Ладога»	12,2 сот.	3 900 000 ₽	319 672 ₽/ сот.	ИЖС, берег Ижоры, асфальт, слагбаум, видеонаблюдение, 15 кВт	Вдвое больше по площади и заметно сильнее по окружению и инфраструктуре	Цена аналога выше; к объекту корректировка вниз
3	ЦИАН / 307894412	д. Ладога, ул. Алмазная, 3, КП «IQ Ladoga»	12,5 сот.	3 600 000 ₽	288 000 ₽/сот.	ИЖС, сухой, правильной формы, электричество 15 кВт, ограждение, свайное поле/ хозблок	Больше по площади, есть подтверждённая инженерная и физическая подготовка	Цена аналога выше; к объекту корректировка вниз
4	ЦИАН / 324436164	д. Ладога, ул. Тосненская, 44	12 сот.	2 800 000 ₽	233 333 ₽/сот.	ИЖС, сухой, ровный, электричество, заявлен магистральный газ	Больше по площади и лучше по инженерной понятности	Цена аналога выше; к объекту умеренная корректировка вниз

5	ЦИАН / локация Лужская, 25	д. Ладога, ул. Лужская, 25	12,16 сот.	2 249 600 ₽	184 999 ₽/сот.	ИЖС, КП «Новая Ладога», у Ижоры, шлагбаум, видеонаблюдение, освещение	Площадь больше, но цена за сотку уже ближе к нижнему коридору рынка	Подтверждает нижнюю часть рыночного диапазона
6	ЦИАН / локация 3-й Гранитный, 9	д. Ладога, КП «IQ Ladoga»	12 сот.	1 938 000 ₽	161 500 ₽/сот.	ИЖС, ровный и сухой участок в массовом формате поселка	Площадь вдвое больше, но это нижняя граница витринного рынка по крупнее размеру	Подтверждает, что крупнее лоты торгуются дешевле за сотку

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Диапазон цен по локальному рынку:** по Ладоге и близким ИЖС-массивам ориентир составляет примерно 160–320 тыс. ₽/сотка; для компактных лотов 6–8 соток рабочий диапазон выше — около 220–300 тыс. ₽/сотка при обычной продаже.
- **Типовая рыночная цена для объекта:** 1,32–1,63 млн ₽, что соответствует 220–270 тыс. ₽/сотка; типовой ориентир — около 1,45 млн ₽.
- **Средний рынок по витрине:** средняя цена по массиву объявлений Ладоги выше из-за большого числа лучше упакованных поселковых лотов и участков большей площади; для оценки конкретного объекта средняя по витрине менее полезна, чем локальный типовой коридор.
- **Типовой покупатель:** семья, строящая первый загородный дом для ПМЖ или частичного проживания; важны понятный подъезд, электричество, возможность быстро начать стройку и приемлемый абсолютный бюджет.
- **Ликвидность:** в Ладоге рынок активный, но конкурентный; типовой срок экспозиции участка при корректной цене — 2–5 месяцев, при завышении или слабой упаковке срок растягивается.
- **Дисконт “заявлено → факт”:** по открытому рынку надёжно не подтверждён; при этом аукционная экспозиция самого объекта на 1,19 млн ₽ выглядит как уровень быстрой реализации, а не как типичный свободный ask.
- **Влияние размера лота:**
 - **Мелкие блоки 6–8 сот.:** около 220–300 тыс. ₽/сотка, в лучших по инженерии лотах выше; ликвидность хорошая за счёт низкого чека, но спрос чувствителен к документам и коммуникациям.
 - **Средние блоки 10–13 сот.:** около 160–240 тыс. ₽/сотка, отдельные упакованные лоты до 280–320 тыс. ₽/сотка; это самый массовый и наиболее ликвидный формат.
 - **Крупные блоки 15–20 сот.:** около 180–215 тыс. ₽/сотка в локальной логике, на расширенном рынке встречаются и более низкие уровни; ликвидность ниже из-за более высокого бюджета входа.
- **Практический вывод по размеру:** маленький участок может продаваться дороже за сотку, но только если покупатель уверен в праве строить дом и в понятной модели подключения коммуникаций. Для данного лота именно упаковка “готовность к стройке” определяет возможность выйти из уровня быстрой продажи в обычный рыночный коридор.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

По объекту зафиксирована собственная экспозиция на рынке и на торгах:

- **Количество найденных объявлений:** 2 основных сигнала по одному и тому же объекту — карточка продажи и карточка торгов.
- **Где экспонируется:** ЦИАН и площадка торгов по банкротству.
- **Формат:** продажа целиком одним лотом.
- **Диапазон цены:** 1 190 000 ₽.

- **Статус:** активная экспозиция.
- **Первая найденная дата экспозиции:** по карточке ЦИАН — 12.04.2026; по материалам торгов объект активен в 2026 году.
- **Расхождения по параметрам:** критичных расхождений по адресу и кадастру не выявлено; ранее в исходном описании встречалась ошибка по площади, но в рыночной экспозиции подтверждается 602 м² / 6,02 сот.
- **Краткий вывод:** текущая цена 1,19 млн ₽ является сильным ориентиром уровня быстрой реализации и ограничителем оптимизма по входу. Это не заменяет рыночную стоимость для конечного покупателя, но показывает, что актив уже выведен на рынок по ускоренной логике продажи.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
ОСНОВНОЙ: ПЕРЕПРОДАЖА КАК УЧАСТКА ПОД ИЖС ПОСЛЕ УПАКОВКИ “ГОТОВНОСТЬ К СТРОЙКЕ”	Рынок Ладоги поддерживает 220–270 тыс. ₽/сотка для обычной продажи компактного лота. Участок находится в жилом массиве, на нём уже есть фундаментная плита, что может усилить восприятие готовности к началу строительства.	Частный покупатель под строительство дома для ПМЖ/загородного проживания	Сформировать полный пакет позиционирования: подтверждение параметров застройки, прав и ограничений; описать статус фундамента и коммуникаций; привести участок в продаваемый вид; переупаковать экспозицию	Переход из уровня быстрой продажи в обычный рыночный диапазон; повышение доверия и сокращение торгового цикла
АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ: БЫСТРАЯ ПРОДАЖА КАК ЕСТЬ	Текущая экспозиция на 1,19 млн ₽ уже задаёт рынок ускоренной реализации. Сценарий реалистичен при покупке с дисконтом к текущей витрине.	Инвестор, строитель, покупатель с ограниченным бюджетом	Минимально очистить участок, упаковать фото и описание, вывести объект в рынок без ожидания улучшений	Самый короткий срок выхода, но минимальный ценовой результат и высокий торговый риск
УСЛОВНЫЙ ВЕРХНИЙ СЦЕНАРИЙ: ПРОДАЖА ПО ВЕРХНЕЙ ГРАНИЦЕ РЫНКА ПОСЛЕ ПОЛНОГО ДОКУМЕНТАЛЬНОГО ПОДТВЕРЖДЕНИЯ	Верх рынка в Ладоге достигается на участках с ясными коммуникациями, понятной посадкой дома, ассоциированием с качественным посёлком и готовностью к стройке. Для объекта это возможно только при сильной юридической и инженерной упаковке.	Покупатель, готовый платить премию за снижение неопределённости и экономию времени на старте стройки	Подтвердить градпараметры, права, статус дороги, коммуникации и законность выполненной плиты; усилить маркетинговую упаковку	Потенциал выхода к верхней части рынка, но сценарий более чувствителен к фактическим документам и сложнее в реализации

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	CAPEX / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГODOВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Быстрая продажа как есть	Выход: 1,15–1,25 млн ₽; 191–208 тыс. ₽/сотка	1–3 месяца	20–50 тыс. ₽ на расчистку, фото, размещение; риск торга и конкуренции с серийными лотами	0,73–0,94 млн ₽	120–300% годовых	30–50%	Работает только при глубоком входном дисконте
Продажа как участка под ИЖС после упаковки	Выход: 1,32–1,63 млн ₽; 220–270 тыс. ₽/сотка	2–5 месяцев	50–150 тыс. ₽ на расчистку, маркетинговую упаковку, подготовку документов; риск ограничений по стройке и коммуникациям	0,83–1,20 млн ₽	90–220% годовых	30–50%	Основной рабочий сценарий
Выход в верх рынка после полной упаковки	Выход: 1,70–1,80 млн ₽; 282–299 тыс. ₽/сотка	3–6 месяцев	150–350 тыс. ₽; риск, что не все параметры удастся подтвердить и премия рынка не реализуется	0,78–1,23 млн ₽	70–180% годовых	30–50%	Сценарий чувствителен к документам и инженерной ясности

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияет подтверждение возможности законного строительства на участке 6,02 сот.; при негативном ответе рынок объекта смещается из ИЖС-сценария в стрессовый дисконт.
- Второй ключевой фактор — фактический статус коммуникаций и подъезда: для компактного лота это прямо влияет на цену за сотку и глубину торга.
- Сценарии чувствительны к форме продажи: аукционный сигнал 1,19 млн ₽ ограничивает избыточный оптимизм по входу и по срокам выхода.
- Отсутствие подтверждения по фундаменту может как дать премию за готовность, так и превратиться в минус, если конструкция или документы не принимаются рынком.
- Уровни входа критично зависят от того, сможет ли объект быть упакован как “готовность к стройке”, а не как просто участок с неопределённостями.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа: 1,10 млн ₽** или **около 183 тыс. ₽/сотка**. При таком входе ещё работает основной сценарий обычной перепродажи, но запас к рискам уже ограничен. Реалистичная вилка доходности — около 20–35% за цикл только при успешной упаковке объекта.
- **Целевой уровень входа: 0,95–1,00 млн ₽** или **158–166 тыс. ₽/сотка**. Это основной рабочий уровень: проходят сценарии быстрой продажи и продажи по обычному рыночному диапазону, а при хорошем пакете документов появляется шанс на верхнюю часть рынка. Ориентир доходности — 30–50% за цикл.
- **Комфортный уровень входа: 0,80–0,90 млн ₽** или **133–149 тыс. ₽/сотка**. Этот уровень создаёт запас под CAPEX, торг, сроки и возможные юридические/инженерные отклонения. При таком входе устойчиво работают почти все реалистичные сценарии, а ожидаемая доходность может составлять 35–60% за цикл.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Не подтверждена точная градостроительная зона и допустимость строительства на участке 6,02 сот.	юр / данные	Высокий	Цена, срок, реализуемость	Опирается на официальный градостроительный пакет до выхода в сделку и до маркетинга объекта как ИЖС-лота	ГПЗУ, карта ПЗЗ по участку, официальный ответ о параметрах застройки и отступах
Нехватка критичной информации по ЗОУИТ, сервитутам и ограничениям	данные / юр	Высокий	Цена, срок, реализуемость, CAPEX	Снять правовую неопределённость до покупки	Выписка ЕГРН об ограничениях, НСПД/ППК, ИСОГД при необходимости
Не подтверждён статус дороги и правовой режим подъезда	юр / процедура	Средний	Цена, срок, ликвидность	Подтвердить наличие законного проезда и отсутствие конфликтов по доступу	Схема подъезда, принадлежность дороги, сведения о сервитутах/общем имуществе
Не подтверждены по объекту коммуникации: электричество, вода, канализация, газ	тех / данные	Высокий	Цена, срок, CAPEX	Продавать объект только в том инженерном статусе, который подтверждён документами	Договоры/ТУ/акты присоединения, точки подключения, выделенная мощность
Фундаментная плита может быть неупакованным активом, а не премией к цене	тех / юр	Высокий	Цена, CAPEX, реализуемость	Подтвердить её законность, проектную основу и пригодность для дальнейшего строительства	Проект, смета, геология, уведомление о строительстве/о соответствии, исполнительная документация
Продажа через торги и аукционный формат могут ограничивать цену входа и сроки процедур	процедура	Средний	Цена, срок, реализуемость	Встраивать в модель цену входа с запасом на аукционный шаг, задаток и временные издержки	Положение о торгах, состав лота, сроки, порядок оплаты, основание реализации
Высокая конкуренция с серийными поселковыми лотами Ладоги	рынок	Средний	Цена, срок	Позиционировать объект через экономию времени на стройке и ясность документов	Сравнение с актуальными конкурентами 6–12 сот. в Ладоге на дату выхода

Сезонность загородного спроса и чувствительность рынка к качеству упаковки

рынок

Средний

Срок, цена

Выводить объект в рынок в сезон активного спроса и в подготовленном виде

Текущая конкуренция, темп обновления и снятия объявлений в Ладого

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект — компактный участок ИЖС 6,02 сот. в развивающейся малоэтажной локации Ладоги. Его инвестиционная логика строится не на аренде, а на перепродаже как участка под индивидуальное строительство. Рыночный диапазон для конечного покупателя оценивается в **1,32–1,63 МЛН Р**, при типовом уровне около **1,45 МЛН Р**. Уровень быстрой реализации — **1,15–1,25 МЛН Р**. Верх рынка возможен до **1,70–1,80 МЛН Р**, но только если участок будет подтверждён и упакован как понятный продукт “готовность к стройке”. Определяющие параметры — юридическая допустимость строительства, статус подъезда, ясность по коммуникациям и воспринимаемая ценность выполненной фундаментной плиты.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Жилая категория земель и ИЖС-назначение в развивающейся пригородной локации.
- Низкий абсолютный бюджет входа относительно типовых участков 10–12 соток.
- Сформированное жилое окружение, а не “чистое поле”.
- Наличие фундаментной плиты может ускорять позиционирование как готового к старту стройки лота.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Рынок Ладоги насыщен конкурирующими серийными предложениями от посёлков.
- По участку не подтверждены ключевые инженерные параметры и ограничения.
- Компактный размер лота повышает зависимость цены от юридической и технической ясности.
- Аукционная экспозиция объекта задаёт жёсткий ориентир по уровню быстрой продажи.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

БАЗОВАЯ СТРАТЕГИЯ — покупка с дисконтом и последующая перепродажа как участка под ИЖС после документальной и маркетинговой упаковки. Эта стратегия выбрана как основная, потому что она лучше всего соответствует самому активу: участок уже находится в жилом массиве, его формат понятен рынку, а выполненная плита может усилить привлекательность для покупателя, если подтверждена её пригодность. По экономике это даёт более сильный баланс между сроком, сложностью и потенциальной доходностью, чем попытка просто держать участок или рассчитывать на спекулятивный рост без улучшений.

АЛЬТЕРНАТИВА — быстрая продажа как есть. Она проще, но требует более глубокого входного дисконта и не раскрывает потенциал объекта. Этот вариант менее приоритетен, потому что оставляет на столе ценность, которую можно создать сравнительно недорогой упаковкой.

УСЛОВНЫЙ ВЕРХНИЙ СЦЕНАРИЙ — выход в верх рынка после полного подтверждения градпараметров, коммуникаций и статуса плиты. Он может дать лучшую цену, но зависит от внешних документов, требует большего времени и несёт более высокий риск недостижения премии. Поэтому он не должен быть единственным основанием для покупки.

Реализация основной стратегии зависит от трёх триггеров: подтверждение допустимости строительства на участке 6,02 сот., ясный статус подъезда и права, а также понятная инженерная модель участка.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ НЕОПРЕДЕЛЁННОСТЬ ПО ВОЗМОЖНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Это главный риск, потому что он определяет саму инвестиционную сущность объекта как участка под ИЖС. Если строительство не подтверждается, падают и цена, и круг покупателей, и реализуемость основной стратегии. Критичное действие — получить ГПЗУ и подтверждение градпараметров именно по этому кадастровому номеру.

02

НЕЯСНЫЙ ИНЖЕНЕРНЫЙ СТАТУС И ПОДЪЕЗД.

Для компактного участка покупатель особенно чувствителен к тому, насколько быстро можно начать стройку. Отсутствие подтверждения по электричеству, воде, канализации, газу и дороге напрямую влияет на цену, срок продажи и CAPEX. Критичное действие — подтвердить документы по подключению и правовой режим подъезда.

03

НЕУПАКОВАННЫЙ СТАТУС ФУНДАМЕНТНОЙ ПЛИТЫ.

Плита может быть либо преимуществом, либо источником дополнительного риска. Если нет проекта, геологии и корректных уведомлений, рынок может воспринимать её как спорный элемент, а не как ценность. Критичное действие — собрать документы, подтверждающие законность и пригодность выполненных работ.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим уровнем входа по объекту выглядит **0,95–1,00 МЛН Р**. Именно этот диапазон позволяет не зависеть только от стресс-сценария быстрой продажи и оставляет пространство для основной стратегии — перепродажи после упаковки. Если вход будет ближе к **1,10 МЛН Р**, проект ещё может работать, но уже без существенного запаса к рискам и с большей зависимостью от идеального исхода по документам. Комфортный вход **0,80–0,90 МЛН Р** является наилучшим с точки зрения устойчивости модели.

До сделки критично подтвердить: права и ограничения по ЕГРН, точную градзону и допустимость строительства, правовой статус подъезда, технический и правовой статус фундамента, а также фактическое наличие и условия подключения коммуникаций. Без этого объект допустимо рассматривать только как дисконтный вход в стрессовый сценарий, но не как полностью защищённую инвестицию.

В первую очередь целесообразны следующие действия:

- получить ГПЗУ, выписки ЕГРН и материалы по ограничениям/ЗООУИТ;
- проверить состав и порядок продажи на торгах, включая задаток, шаг и сроки;
- подтвердить, что фундаментная плита не создаёт юридических и технических проблем;
- зафиксировать документально статус электричества, воды, канализации, газа и подъезда;
- после подтверждения базовых параметров — выводить объект в рынок как участок с понятной готовностью к строительству.

ИТОГОВАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ: объект интересен как инвестиционный кейс только при входе с дисконтом к текущей витрине и при обязательном закрытии ключевых юридических и инженерных неизвестностей. Базовая логика — не “купить землю вообще”, а купить участок, который можно быстро и убедительно превратить в понятный продукт для конечного покупателя ИЖС.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ — Д. ЛАДОГА, ТОСНЕНСКИЙ РАЙОН

- [Участок 12,2 сот. ИЖС, КП «Новая Ладога» — ЦИАН](#)
- [Участок 6,48 сот. ИЖС, пр. Февральский, КП «Лазурное» — ЦИАН](#)
- [Участок 12,5 сот. ИЖС, ул. Алмазная, 3, КП «IQ Ladoga» — ЦИАН](#)
- [Участок 12,16 сот. ИЖС, ул. Лужская, 25, КП «Новая Ладога» — ЦИАН](#)
- [Участок 12 сот. ИЖС, пер. 3-й Гранитный, 9, КП «IQ Ladoga» — ЦИАН](#)
- [Участок 20 сот. ИЖС, пр. Январский, 1, КП «Лазурное» — ЦИАН](#)
- [Участок 12 сот. ИЖС, ул. Тосненская, 44 — ЦИАН](#)
- [Участок 12 сот. ИЖС, пер. Виноградный, 3 — ЦИАН](#)

АНАЛОГИ — Г. ТОСНО / ТОСНЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

- [Участок 9,37 сот. ИЖС, г. Тосно — ЦИАН](#)
- [Участок 6,2 сот. ИЖС, ул. Коллективная, 126 — ЦИАН](#)
- [Участок 12 сот. ИЖС, г. Тосно — ЦИАН](#)
- [Участок 6,1 сот. ИЖС, пер. Ижорский — ЦИАН](#)
- [Участок 10 сот. ИЖС, г. Тосно — ЦИАН](#)
- [Участок 7 сот. ИЖС, просп. Ленина, 182 — ЦИАН](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [Участок 6,02 сот. ИЖС, пр. Апрельский, 4 — ЦИАН](#)

[Ссылка на карту](#)