

Аналитический отчёт по земельному участку

47:09:0102002:520

МОЖНО, С ОГОВОРКАМИ — получить по ст. 39.18 ЗК РФ реально, но есть ограничения

Оговорки:

- ЗОУИТ: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛ-0,4 кВ от ТП-2166 — ограничения на строительство внутри зоны
- ЗОУИТ: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - Воздушный спуск в ТП2693 от опоры № 24-А Л2307-ППв2030 ф.294-13 0,006 км — ограничения на строительство внутри зоны

Риск конкурента за 30 дней извещения: высокий — в кадастровом районе 47:09 из 24 завершённых извещений 39.18 по образованным участкам 22 (92 %) ушли в аукцион.

Вердикт — правило по открытым данным НСПД (категория, ВРИ, собственность, строения; ЗОУИТ проверены 16.09.2026); не заменяет ответ администрации на заявление. Цена выкупа под построенным домом — по ПП ЛО № 179. Риск конкурента — по истории torgi.gov.ru: извещение 39.18 по образованному участку считается ушедшим в аукцион, если по тому же кадастровому номеру позже опубликован аукцион; аукцион под новым кадастровым номером (после переобразования) не учтён, доля занижена.

ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ ПО 39.18 · Итоговый скор (общий, 0–10)
10.0/10

Что это значит

Рекомендация: подавать заявление на аренду по ст. 39.18. По расчёту лучший вариант — «Полный флип»: прибыль около 1 903 998 ₽ за 2.5 г. Оценка ориентировочная: точность зависит от рыночных допущений. Итог сценария В дан без НДФЛ; при продаже раньше 5 лет владения налог 13/15% с прибыли (выручка минус выкуп и стройка либо вычет 1 млн ₽ — что больше; 15% — с части прибыли сверх 2,4 млн ₽) — см. строку «Итог В при НДФЛ 13/15%» в чувствительности к рынку.

Мгновенная перепродажа после выкупа: +2 026 950 ₽ — цена входа по кадастру 245 904 ₽ против рынка (база), срок 0; верхняя граница: выкуп возможен только собственнику здания на участке (ст. 39.20).

Характеристики участка

Район	Всеволожский
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское сельское поселение, д. Кальтино, з/у 62а
Площадь	3977 м² (39.77 соток)
ВРИ	для индивидуального жилищного строительства
Категория	Земли населенных пунктов
Собственность	Муниципальная
Обременения	Нет
Строения	Нет

Локация

До Санкт-Петербурга	19.7 км
До КАД	1.7 км
До железной дороги	4.9 км

Активные торги

Активных лотов по участку на torgi.gov.ru нет — вход возможен только через заявление по ст. 39.18 (аренда без торгов), см. сценарии ниже.

Аналитика (оценка от 13.05.2026)

Обоснование: ИЖС, близко к КАД и ж/д, строений нет. Оптимальный кандидат для стратегии флиппинга.

Экономика выкупа

Земельный арбитраж (минимальный дом) — итог (капитал в земле, без продажи) -446 821 Р (горизонт 1.5 г., уверенность LOW)

Рыночная стоимость земли (базовый)	+2 273 204 Р	LOW
Выкуп земли	-245 904 Р	HIGH
Стройка минимального дома	-2 400 000 Р	MEDIUM
Аренда за 1.5 г.	-73 771 Р	MEDIUM
Госпошлина	-350 Р	HIGH

Полный флип — итог (прибыль после продажи) +1 903 998 Р (горизонт 2.5 г., уверенность LOW)

Выручка перепродажи (земля+дом, базовый)	+11 773 204 Р	LOW
Выкуп земли	-245 904 Р	HIGH
Стройка полного дома	-9 500 000 Р	MEDIUM
Аренда за 2.5 г.	-122 952 Р	MEDIUM
Госпошлина	-350 Р	HIGH
Налог при продаже	0 Р	MEDIUM

Допущения расчёта:

Ставка выкупа	3% кадастровой	ПП ЛО №179	HIGH
Стройка (мин. дом)	60 000 Р/м² × 40 м²	рыночная оценка	MEDIUM
Стройка (полный дом)	95 000 Р/м² × 100 м²	рыночная оценка	MEDIUM
Аренда/год	0.6% кадастровой	собственная оценка, ср. ПП ЛО №333	MEDIUM
Множители рынка	0.8 / 1.0 / 1.3 кадастровой	оценка диапазона	LOW
Цена дома при продаже	95 000 Р/м²	рыночная оценка	MEDIUM
Горизонт (сценарий А)	1.5 г.	оценка срока стройки+аренды	MEDIUM
Горизонт (сценарий В)	2.5 г.	оценка срока стройки+аренды	MEDIUM
Госпошлина за регистрацию права	350 Р	фиксированная ставка	HIGH
НДФЛ при продаже	0% (владение ≥5 лет) / 13/15% с прибыли при продаже раньше 5 лет — за вычетом расходов или 1 млн Р (п. 2 ст. 220 НК); п. 1.1 ст. 224 НК: 15% сверх 2,4 млн Р базы	НДФЛ при продаже не учтён	LOW

Внимание: Ставка 3% включается только после постройки и регистрации капитального дома (мгновенного выкупа земли не существует).

Внимание: Рыночная перепродажа не рассчитана: нет активного лота торгов, цена входа неизвестна.

Дополнительная аналитика

Чувствительность к рынку (множитель к медиане компаративов; база 2 273 204 Р, по компаративам, уверенность MEDIUM):

	×0.8	×1.0	×1.3
Цена рынка	1 818 563	2 273 204	2 955 165
Итог А	-901 462	-446 821	+235 140
Итог В	+1 449 357	+1 903 998	+2 585 959

Итог В при НДФЛ 13/15%	+1 244 911	+1 640 449	+2 227 570
------------------------	------------	------------	------------

Порог безубыточности: сценарий В выходит в ноль при рынке ×0,16 (369 206 Р)

Точка безубыточности (цена перепродажи земли с домом): 9 869 206 Р

Компы торгов: медиана 57 159 Р/сотка (n=2258, источник: district+vr1)

Объявления рядом (лоты torgi.gov.ru в радиусе 15 км; «Старт, Р» — стартовая цена, не цена сделки; итог «продан» не означает цену продажи; свой класс — площадь ±50% от участка и тот же вид использования (ИЖС), остальные серым «вне класса»):

Кадастровый №	Старт, Р	Сотки	Р/сотка	км	Итог	Источник
47:09:0102010:257	3 479 448	24.0	144 977	1.6	отменён	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000173310000000225_1
47:09:0102003:35	2 157 345	8.0	270 195	0.2	не состоялся, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000173310000000260_1
47:09:0000000:672	2 412 914	15.5	155 772	0.4	не состоялся, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000173310000000257_1
47:09:0102016:268	2 307 684	14.0	164 835	0.8	продан, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000173310000000269_1
47:07:1302120:649	1 845 009	10.5	175 048	3.4	продан, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000086720000000348_1
47:09:0113015:276	3 781 784	60.5	62 530	3.8	отменён, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000173310000000263_1
47:09:0104008:527	2 369 892	15.0	157 993	3.9	продан, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000173310000000265_1
47:07:1301042:336	3 187 916	19.2	165 606	5.1	отменён, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000086720000000265_1
47:07:0957003:4601	1 187 995	64.0	18 577	5.1	не состоялся, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000086720000000369_1
47:07:1039001:20654	2 108 000	43.8	48 161	5.5	продан, вне класса	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000007010000000020_1

ЗООИТ и охранные зоны (НСПД):

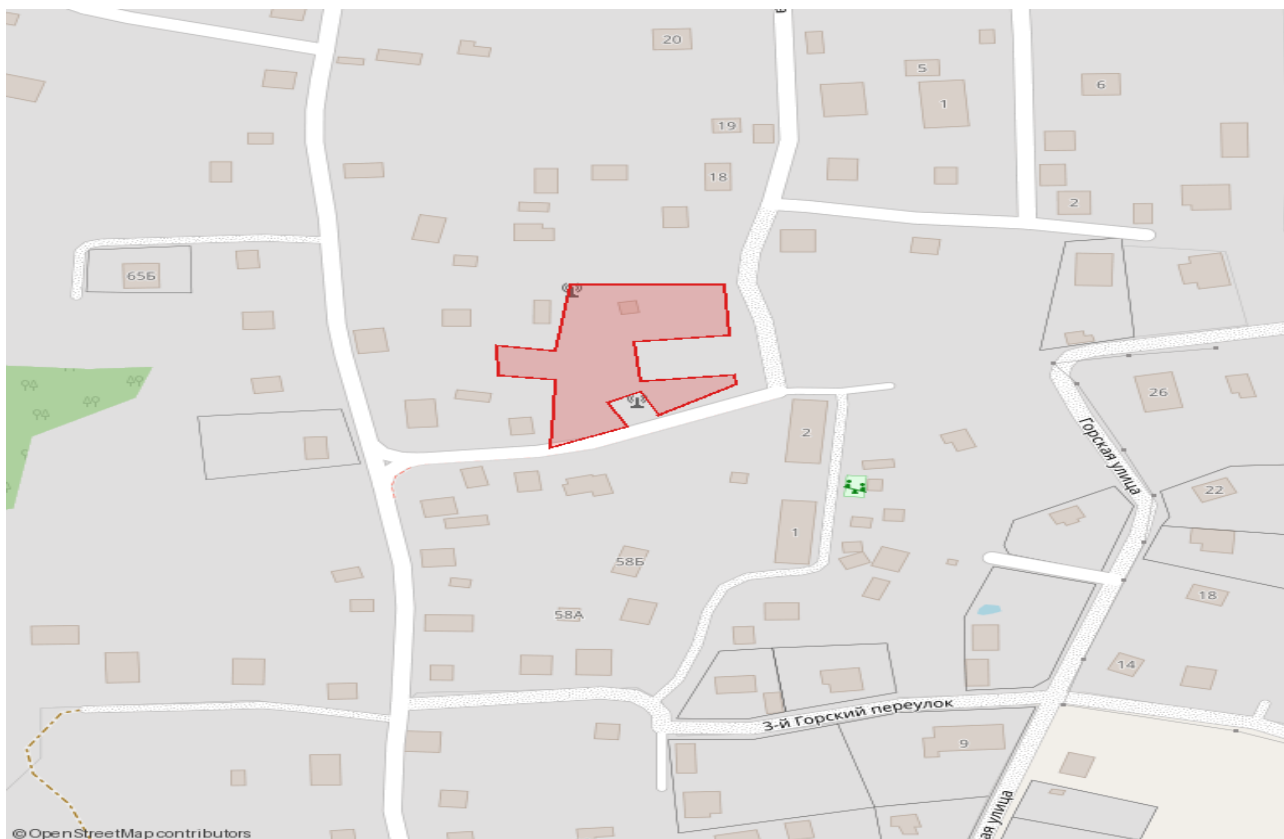
Проверено 16.09.2026: найдено зон — 2.

- Охрannая зона инженерных коммуникаций — Охрannая зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛ-0,4 кВ от ТП-2166 — реестровый № 47:09-6.40 — ≈5 % площади участка
 "Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение э
- Охрannая зона инженерных коммуникаций — Охрannая зона объекта электросетевого хозяйства - Воздушный спуск в ТП2693 от опоры № 24-А Л2307-ППв2030 ф.294-13 0,006 км — реестровый № 47:09-6.376 — ≈3 % площади участка

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение эк

Локация (ось)	7.0/10
Инфраструктура (ось)	10.0/10
Цена vs рынок	+83% (оценка от 13.05.2026)

Карта



Нормы, на которые опирается отчёт

ст. 39.18 ЗК РФ — предоставление участка гражданину для ИЖС/ЛПХ/садоводства без торгов (через извещение о приёме заявлений) · сверено 16.09.2026, pravo.gov.ru · <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>
ст. 217.1 и п. 2 ст. 220 НК РФ — доход от продажи недвижимости не облагается НДФЛ после 5 лет владения; база НДФЛ при продаже раньше 5 лет — выручка минус документированные расходы либо вычет 1 млн ₽ (что больше) · сверено 15.09.2026 и 16.09.2026, nalog.gov.ru · https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/im_nv/im_nv_pri/
п. 1.1 ст. 224 НК РФ (176-ФЗ от 12.07.2024) — ставка НДФЛ 13% до 2,4 млн ₽ базы за год и 15% сверх · сверено 16.09.2026, pravo.gov.ru · <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202407120009>
Нормы приведены в редакции на дату сверки; изменения законодательства после неё в отчёте не учтены.

Сформировано NSPD-plots 16.09.2026 23:08 МСК · сборка 2afe830 · Источники: ПКК Росреестра, torgi.gov.ru ·
Заказать анализ участка: +79219468535, info@sntpilot.ru