Всеволожский район — 12.0 соток (ИЖС)

Механизм сделки: Аренда без торгов -> ОКС -> Выкуп 3% КС*

1 450 000 ₽	3 842 500 ₽	-62.3%	143.6%
Ориентир входа	Рыночный аналог	Дисконт к рынку	Чистый ROI (после НДФЛ)

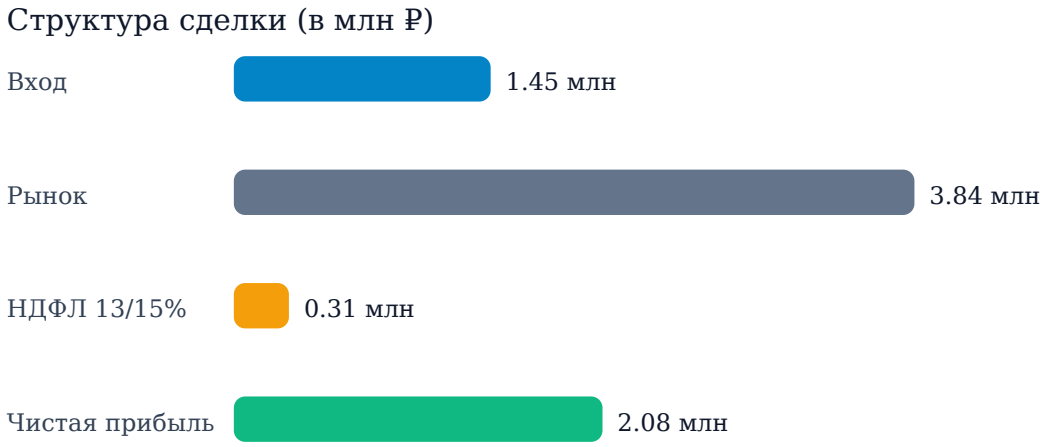
Ключевой инвестиционный тезис

- Объект КН 47:23:0254001:412 (Всеволожский район) предлагает вход с модельным дисконтом -62.3% относительно аналогов.
- Расчётная чистая прибыль после прогрессивного НДФЛ 13/15% составляет +2 081 475 ₽ (справочная оценка).

Финансовая модель сделки и налоговый расчёт (НК РФ)

КН 47:23:0254001:412 · Всеволожский район · ЗемлеРадар СПб+ЛО · 27.11.2026

Капитал входа (лот / CAPEX / подготовка)	1 450 000 ₽
Плановая рыночная цена реализации	3 842 500 ₽
Валовая инвестиционная маржа	+2 392 500 ₽
Прогрессивный НДФЛ 13/15% (порог 2,4 млн ₽)	-311 025 ₽
Чистая прибыль инвестора (Net Profit)	+2 081 475 ₽
Чистая доходность на капитал (Net ROI)	143.6%



* Дисклеймер: расчётные значения входа, рынка, ставки 3% КС (ПП ЛО №179) и НДФЛ 13/15% носят ориентировочный модельный характер и не являются офертой, налоговой консультацией или гарантией доходности.

Чек-лист юридической проверки (Due Diligence) и план действий

КН 47:23:0254001:412 · Всеволожский район · ЗемлеРадар СПб+ЛО · 27.11.2026

1. Границы и ЗОУИТ (НСПД / Росреестр)

Проверить наложение водоохранных зон, ЛЭП (ПП РФ №160), СЗЗ и Лесфонда.

2. Градостроительный регламент (ПЗЗ / ВРИ)

Подтвердить допустимый ВРИ, предельные отступы и % застройки участка/объекта.

3. Охранные обязательства (КГИОП / ФКР / МВК)

Для СПб — проверить статус ОКН/ОЗРЗ, тип перекрытий ФКР и легальность перепланировок.

4. Торговая процедура (torgi.gov.ru / ЭТП)

Сверить дедлайн подачи заявок (МСК), задаток и конкурентность района.

5. Инженерные сети и смета (СметаIQ / РемонтIQ)

Оценить подключение 15 кВт, подъездные пути, смету ремонта/ОКС до подачи заявки.

Следующий шаг с ЗемлеРадар СПб+ЛО:

Откройте полную карту и PDF-досье на https://nspd.cyberdub.su/landing/ или введите /pitch 47:23:0254001:412 в @zemlo_monitor_bot