# 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) |

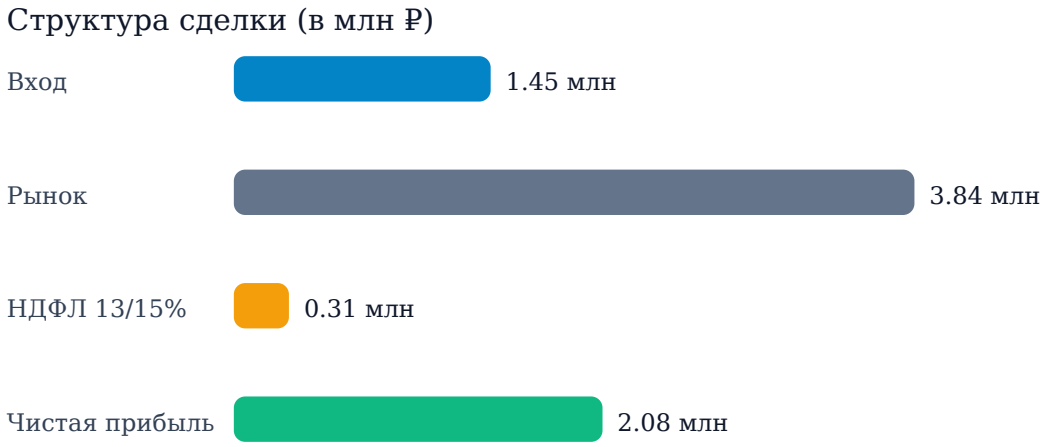
**Ключевой инвестиционный тезис**

- 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