Нежилое помещение, находящееся в государственной собственности Санкт-Петербурга, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Измайловский, д. 25, литера А, пом. 7-Н

Параметр лота torgi.gov.ru (78)	Верифицированное значение
ID лота / Извещение	21000002210000010717_1 / 2100000221000010717
Кадастровый номер	78:32:0001719:3454
Район / Категория / Сделка	Санкт-Петербург · Нежилые помещения · Приватизация / Продажа
Площадь / Стартовая цена	27.3 м² · 3 574 600 ₽
Стартовая цена за м²	130 938 ₽ / м²
Дедлайн подачи заявок	2027-01-11 20:00:00

1. Транспортная доступность (73 станции метро Санкт-Петербурга)

Станция метро	Линия	Дистанция по прямой	Пешком (коэф. 1.28)
Адмиралтейская	М5 (Фрунзенско-Приморская)	813 м	~13 мин
Невский проспект	М2 (Московско-Петроградская)	1072 м	~17 мин
Гостиный двор	М3 (Невско-Василеостровская)	1425 м	~23 мин

2. Предварительный скрининг КГИОП / ПЗЗ и риски торгов СПб

Перед подачей заявки на ЭТП рекомендуется выполнить живой запрос по адресу в PiterScope СПб (слои РГИС: rgis:CO_ZONA_PROTECT_MODE, rgis:HISTC_CONTOUR, rgis:AL_481 и ФКР СПб) для проверки режима КГИОП, допустимости отдельного входа, вывески и согласования перепланировок.

3. Сценарная модель арендной доходности (УСН 6% + бюджет ремонта)

Сценарий аренды	Ставка (₽/м²/мес)	Чистый поток / мес	Годовой поток (УСН 6%)	ROI % / год	Payback (лет)
Консервативный (−15%)	1 148 ₽	29 460 ₽	353 520 ₽	8.3%	12.0 лет
Базовый рынок СПб	1 350 ₽	34 644 ₽	415 724 ₽	9.8%	10.2 лет
Оптимистичный (+20%)	1 620 ₽	41 572 ₽	498 869 ₽	11.7%	8.5 лет
Рассрочка 159-ФЗ (20% / 5л)	1 350 ₽	-21 309 ₽	Платёж 55 953 ₽/м	CoC -18.3%	Плечо 5x

Справочный CAPEX: стартовая цена 3 574 600 ₽ + ремонт 25 000 ₽/м² (682 500 ₽) = 4 257 100 ₽.

4. Чек-лист инвестора до внесения задатка на ЭТП

1. Проверить наличие обременений, действующих договоров аренды и долгов КУ в конкурсной документации ЭТП.

2. Осмотреть помещение на месте: высота потолков, наличие мокрых точек, выделенная мощность (кВт), вход с улицы/двора.

3. Сверить статус КГИОП и ограничения по фасаду/вывеске в PiterScope СПб (gs2.rgis.spb.ru).

4. Рассчитать предельную цену шага аукциона так, чтобы чистый ROI не опускался ниже целевой планки инвестора.

Источник (152-ФЗ / 218-ФЗ): открытые данные torgi.gov.ru (субъект 78) и РГИС СПб. Сервис: https://nspd.cyberdub.su/landing/spb_torgi.html