Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Ординарная улица, дом 5, литера А, помещение 1-Н, находящееся в государственной собственности

Параметр лота torgi.gov.ru (78)	Верифицированное значение
ID лота / Извещение	21000002210000010721_1 / 2100000221000010721
Кадастровый номер	78:07:0003115:3192
Район / Категория / Сделка	Санкт-Петербург · Нежилые помещения · Приватизация / Продажа
Площадь / Стартовая цена	14.7 м² · 2 196 000 ₽
Стартовая цена за м²	149 388 ₽ / 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)
Петроградская	М2 (Московско-Петроградская)	430 м	~7 мин
Чкаловская	М5 (Фрунзенско-Приморская)	848 м	~14 мин
Горьковская	М2 (Московско-Петроградская)	1078 м	~17 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%)	1 572 ₽	21 722 ₽	260 663 ₽	10.2%	9.8 лет
Базовый рынок СПб	1 850 ₽	25 563 ₽	306 760 ₽	12.0%	8.4 лет
Оптимистичный (+20%)	2 220 ₽	30 676 ₽	368 112 ₽	14.4%	7.0 лет
Рассрочка 159-ФЗ (20% / 5л)	1 850 ₽	-8 811 ₽	Платёж 34 374 ₽/м	CoC -13.1%	Плечо 5x

Справочный CAPEX: стартовая цена 2 196 000 ₽ + ремонт 25 000 ₽/м² (367 500 ₽) = 2 563 500 ₽.

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