Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципал

Параметр лота torgi.gov.ru (78)	Верифицированное значение
ID лота / Извещение	21000002210000010725_1 / 2100000221000010725
Кадастровый номер	78:12:0006313:8151
Район / Категория / Сделка	Санкт-Петербург · Нежилые помещения · Приватизация / Продажа
Площадь / Стартовая цена	80.2 м² · 2 720 600 ₽
Стартовая цена за м²	33 923 ₽ / 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)
Проспект Большевиков	М4 (Лахтинско-Правобережная)	287 м	~5 мин
Улица Дыбенко	М4 (Лахтинско-Правобережная)	1460 м	~23 мин
Ладожская	М4 (Лахтинско-Правобережная)	2331 м	~37 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 ₽	86 545 ₽	1 038 545 ₽	22.0%	4.6 лет
Базовый рынок СПб	1 350 ₽	101 774 ₽	1 221 286 ₽	25.8%	3.9 лет
Оптимистичный (+20%)	1 620 ₽	122 129 ₽	1 465 543 ₽	31.0%	3.2 лет
Рассрочка 159-ФЗ (20% / 5л)	1 350 ₽	59 189 ₽	Платёж 42 585 ₽/м	CoC 27.9%	Плечо 5x

Справочный CAPEX: стартовая цена 2 720 600 ₽ + ремонт 25 000 ₽/м² (2 005 000 ₽) = 4 725 600 ₽.

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