1/6 доли в квартире общ.пл. 48,7 кв.м. кадастровый № 78:10:0005549:8032, расположенная по адресу: СПБ, пр. Гражданский, д. 112, корп 1, лит А, кв. 80

Параметр лота torgi.gov.ru (78)	Верифицированное значение
ID лота / Извещение	24000037870000000021_5 / 2400037870000000021
Кадастровый номер	78:10:0005549:8032
Район / Категория / Сделка	Калининский · Жилые помещения · Приватизация / Продажа
Площадь / Стартовая цена	48.7 м² · 1 519 715 ₽
Стартовая цена за м²	31 206 ₽ / м²
Дедлайн подачи заявок	2026-12-24 09:00:00

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

Станция метро	Линия	Дистанция по прямой	Пешком (коэф. 1.28)
Площадь Мужества	М1 (Кировско-Выборгская)	2071 м	~33 мин
Академическая	М1 (Кировско-Выборгская)	2159 м	~35 мин
Политехническая	М1 (Кировско-Выборгская)	2418 м	~39 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 ₽	52 553 ₽	630 638 ₽	23.0%	4.3 лет
Базовый рынок СПб	1 350 ₽	61 800 ₽	741 604 ₽	27.1%	3.7 лет
Оптимистичный (+20%)	1 620 ₽	74 160 ₽	889 924 ₽	32.5%	3.1 лет
Рассрочка 159-ФЗ (20% / 5л)	1 350 ₽	38 012 ₽	Платёж 23 788 ₽/м	CoC 30.0%	Плечо 5x

Справочный CAPEX: стартовая цена 1 519 715 ₽ + ремонт 25 000 ₽/м² (1 217 500 ₽) = 2 737 215 ₽.

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