ИНВЕСТОРУ

Коломенская улица, 9

41,0 м² · аналитика помещения

01. Основание инвестиционного решения

Сопоставить цену с расчётной стоимостью

9 500 000 ₽

Цена во входных данных

7 140 513 ₽

Справедливая цена модели

Цена предложения и оценка



Шкала начинается с нуля. Отсутствующая цена не заменяется нулём; модельная оценка не подтверждает цену сделки.

До решения о покупке проверьте договор, фактические платежи, расходы и ограничения помещения. Подробные выводы и сценарии — ниже.

Данные — сведения источников **Модель** — расчёт и допущения **Неизвестно** — требуется проверка

Полное обоснование

Даты и покрытие источников различаются. Неизвестные сведения требуют отдельной проверки.

Объект: 41 м², ставка 1 707 ₽/м²/мес

Санкт-Петербург · 59.92536, 30.35429 · ставка задана вручную · 04.11.2026 23:53

69 987 ₽
аренда в месяц

8,8%
валовая доходность при цене 9 500 000 ₽

17 215
жителей в 500 м

33 486
дневное население

46,2 тыс.
пассажиров транспорта в сутки

Вывод

- > Цена продавца 9,5 млн ₽ — на 33% выше справедливой 7,1 млн ₽ при доходности 10,5%; она закладывает ставку 2 256 ₽/м².
- > Арендатор — непродовольственная розница (подарки, игры, хобби, цветы): риск ухода средний, экономика с запасом, рынок не перенасыщен (запас 2,87×, платит 1 707 ₽/м² при комфортной 6 500+ ₽/м², выше рынка).
- Если арендатор уйдёт: 20,7 млн ₽ по устойчивой ставке 4 875 ₽/м²; кому сдать: аптека (4,95×), химчистка / прачечная (4,17×), цветы (4,09×).
- Устойчивая ставка упирается в потолок рынка зоны (4 875 ₽/м²): цену держит ориентир ставки, а не спрос.

Дом объекта: Коломенская улица, 9

Паспорт МКД: 1834 г. постройки, 3 эт., квартир 14, из них коммунальных 2, проживающих 28; управляющая компания: ООО "ЖИЛКОМСЕРВИС №2 ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА".
ГИС ЖКХ: Карточка ГИС ЖКХ ещё не загружена в локальный кэш.

Места размещения НТО

Схема КППИТ.

версии схемы по районам (18)

Адмиралтейский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Центральный (версия 20.10.2026, проверено 24.10.2026); Фрунзенский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Калининский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Кировский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Колпинский (версия

29.09.2026, проверено 18.10.2026); Красногвардейский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Красносельский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Кронштадтский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Курортный (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Московский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Невский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Петродворцовый (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Петроградский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Приморский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Пушкинский (версия 20.10.2026, проверено 24.10.2026); Василеостровский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026); Выборгский (версия 29.09.2026, проверено 18.10.2026).

Из 2146 записей без пометок исключения/переноса и с известным разделом точное место подтверждено у 24. Покрытие частичное. Схема разрешённых мест не подтверждает фактическую работу торговой точки.

Место	Тип и сезонность	Площадь участка / объекта, м²	Договор	Расстояние
Лиговский пр., уч. 1 (северо-восточнее д. 19-21, лит. А по Кузнечному пер.) Точка внутри официального контура участка РГИС; фактическая работа НТО не подтверждена. РГИС, проверено 24.10.2026: Включен в схему.	II. Торговые объекты сезонной торговли; Торговые тележки5 — сезонное	2.0 / не указана	20/НТО-27699 Дата договора аренды: 25.06.2024 Дата окончания: 16.10.2029	224 м
Лиговский пр., уч. 9 (у д. 46, лит. А по Лиговскому пр.) Точка внутри официального контура участка РГИС; фактическая работа НТО не подтверждена. РГИС, проверено 24.10.2026: Включен в схему (предложение об исключении отклонено).	VI. Объекты, используемые для реализации периодической печатной продукции; Павильоны, киоски5	6.0 / не указана	-	226 м

Место	Тип и сезонность	Площадь участка / объекта, м²	Договор	Расстояние
ул. Большая Московская, (юго-западнее д. 8/2, лит. А) Точка внутри официального контура участка РГИС; фактическая работа НТО не подтверждена. РГИС, проверено 24.10.2026: Включен в схему (подано предложение об исключении). КН в карточке РГИС не указан; сверены уникальный номер РГИС, район, адрес, площадь и контур.	VI. Объекты, используемые для реализации периодической печатной продукции; Павильоны, киоски5	6.0 / не указана	20/НТО-27628 Дата договора аренды: 02.11.2023 Дата окончания: 04.02.2029	392 м
Большая Московская ул., уч. 15 (западнее д. 4 по Большой Московской ул.) Точка внутри официального контура участка РГИС; фактическая работа НТО не подтверждена. РГИС, проверено 24.10.2026: Включен в схему.	III. В сфере общественного питания; Павильоны, киоски5	6.0 / не указана	20/НТО-27865 Дата договора аренды: 26.12.2024 Дата окончания: 26.02.2030	414 м

Место	Тип и сезонность	Площадь участка / объекта, м²	Договор	Расстояние
Большая Московская ул., уч. 3 (у д. 1-3) Точка внутри официального контура участка РГИС; фактическая работа НТО не подтверждена. РГИС, проверено 24.10.2026: Включен в схему (подано предложение об исключении). КН РГИС 78:1053:1005 сокращён: его эквивалентность полному КН не установлена. Привязка по уникальному номеру РГИС, району, адресу, площади и совпавшим контурам трёх слоёв.	III. В сфере общественного питания; Павильоны, киоски5	4.0 / не указана	20/НТО-27801 Дата договора аренды: 11.09.2024 Дата окончания: 19.11.2029	480 м

В радиусе 500 м: 5 подтверждённых мест схемы (показаны первые 20). Названия бизнеса и фактическая специализация требуют проверки. Места НТО не добавлены в модельный счётчик конкурентов.

Имущество города (КИО)	В доме 1 нежил. помещ. признаны общим имуществом и исключены из реестра города. Отсутствие записи не доказывает, что помещение частное или не относится к общему имуществу; права проверяются по ЕГРН. Реестр КИО v34, перечень общего имущества v22 (data.gov.spb.ru).
ДТП с пострадавшими рядом	В 150 м за 11.2025 — 09.2026 ДТП с пострадавшими не было. Только ДТП с пострадавшими; к входу помещения не привязано, в оценку не входит. Справочно, данные ГИБДД по проекту dtp-stat.ru, загружено 02.11.2026.
Управляющая компания	ООО "ЖИЛКОМСЕРВИС № 2 ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА" с 14.04.2015; смен УК за 5 лет: 0. Рейтинг «Нашего Санкт-Петербурга» на 30.09.2026: 220 место из 332, сообщений подано 4272, решено 767, исполнительская дисциплина 18,0%, время исполнения 35% от планового. Реестр лицензий ГЖИ.

Вывески на доме

По реестру информационных конструкций с сентября 2025 на доме вывески 1 владельца (из них предпринимателей 1); за последние 2 года новых владельцев 1 при 0 прежних: история короткая, первые вывески появились недавно (новый дом или первое оформление).

Владелец вывески	Первое решение	Последнее	Решений
предприниматель (ИП-1, имя скрыто) — новый	05.09.2025	05.09.2025	1

Реестр ведётся с июля 2021 года и дат снятия вывесок не содержит: в списке и ушедшие арендаторы. Первая вывеска владельца — примерно время его прихода (или первое оформление после июля 2021).

Лицензии

Вид бизнеса	Мест с действующей лицензией в 500 м	Конкурентов на карте OSM
Аптека	19 (фармацевтическая лицензия (розничная торговля лекарствами))	25

Реестры Росалкогольтабакконтроля и комитетов Петербурга. В розничных алкогольных лицензиях и все супермаркеты с алкоголем, в медицинских — многопрофильные клиники, поэтому мест с лицензией больше, чем узких конкурентов на карте; модель конкурентов считает по карте OSM с поправкой на недоучёт.

Контингент района: Владимирский округ

Траты по картам	Все траты 48 862 ₽ в месяц — ×1,02 к медиане округов города, 40 место из 98, за год +16,5%. По категориям к медиане: продукты ×0,95, общепит ×1,2, здоровье ×1,08, маркетплейсы ×0,9, транспорт ×0,92. СберИндекс, 2024-01…2024-12: безналичные траты по оценке СберИндекса; сравнение с 98 округами Петербурга.
Жители и семьи с детьми	Жителей 49 761, за год +0,1%. Рождений 4,4 на 1000 жителей (2023, медиана округов 5,8); детей в детских садах 23,5 на 1000 жителей (медиана 37,0), сады загружены на 82% (медиана 94%). Росстат, база показателей муниципальных образований: население на 1 января 2025, рождения 2023.

Текущий арендатор: Непродовольственная розница (подарки, игры, хобби, цветы)

> **Риск ухода: средний.** экономика с запасом, рынок не перенасыщен; риск повышен из-за рыночных сигналов.

Риск ухода — модельная оценка, на фактах не подтверждена: визиты откалиброваны одним множителем по доходам ФНС небольших компаний с одной точкой и договорам ГАБ, поправок по видам бизнеса нет (у фитнеса, общепита, пекарен, стоматологий выручка по ФНС выше средней поправки, у аптек и алкомаркетов — ниже); на истории вывесок 2021–2026 модель не отличает дома с устойчивыми арендаторами от текучих. Если арендатор платит дольше года, его факт надёжнее модели.
Рынок этого формата: таких точек рядом в 1.88 раза больше, чем типично для этой локации (42 при ожидаемых 7.3).
Место в рейтинге видов бизнеса для этой локации: 9 из 24. Балл локации 95,0, конкурентов 30 при норме 30, запас 2,87×, комфортная ставка для него 6 500+ ₽/м², выше рынка.

Справедливая цена

7,1 млн ₽
при доходности 10,5% (риск ухода арендатора: средний)

+33%
цена продавца 9,5 млн ₽ к справедливой

2 256 ₽/м²
такую ставку закладывает цена продавца при 10,5%

4 875 ₽/м²
устойчивая ставка: столько выдержит следующий арендатор

Опора для цены: текущий договор: арендатор устойчив (риск средний) и платит не больше своей комфортной ставки 6 500+ ₽/м², выше рынка. Устойчивая ставка: медиана комфортных ставок Аптека (6 500+, выше рынка), Химчистка / прачечная (6 500+, выше рынка), Салон красоты / барбершоп (6 500+, выше рынка), обрезана потолком рынка; рыночный ориентир 3 750 ₽/м² (исторический центр, 2.2 км от центра; ориентиры рынка стрит-ритейла 2025–2026, не лоты рядом); помещение: этаж «цоколь» ×0.75. **Расходы собственника в год:** взнос на капремонт 8 207 ₽ (16,68 ₽/м² в месяц, верхняя ставка по городу); содержание и текущий ремонт общего имущества 11 897 ₽ (24,18 ₽/м² в месяц); итого 20 103 ₽. Перечень ККИ: нет (по адресу), 2026 год.

Доходность	Цена по текущему договору	Если арендатор уйдёт (по устойчивой ставке)
9,5%	**7,9 млн ₽**	22,9 млн ₽ (17,1 млн ₽–28,7 млн ₽)
10,5% по риску	**7,1 млн ₽**	20,7 млн ₽ (15,5 млн ₽–26,0 млн ₽)
12%	**6,2 млн ₽**	18,2 млн ₽ (13,6 млн ₽–22,7 млн ₽)

Доходность при цене продавца	Ставка, ₽/м²	Валовая	До налога	ИП на УСН 6%	Физлицо, НДФЛ 13%	Окупаемость, лет (ИП на УСН 6%)
Текущий договор, первый год арендатор платит весь год	1 707	8,8%	8,6%	8.1%	7.5%	12.3
Новый арендатор, первый год 3 мес. поиска арендатора и комиссия брокера после ухода текущего	4 875	25,2%	16,6%	15.5%	14.2%	6.5
Устойчивая ставка, в среднем за цикл с учётом простоев и смены арендаторов	4 875	25,2%	22,9%	21.5%	19.8%	4.7

Справедливая цена = чистый операционный доход / доходность; доходность берётся по риску ухода арендатора (низкий 9,5%, средний 10,5%, высокий или пустое помещение 12%). Допущения: расходы

собственника по факту: взнос на капремонт 8 207 ₽ в год (16,68 ₽/м² в месяц, верхняя ставка по городу); содержание и текущий ремонт общего имущества 11 897 ₽ в год (24,18 ₽/м² в месяц); по опорной ставке собственнику остаётся 89.3% годовой аренды до налога; смена арендатора раз в 3 года: простой 2 мес. и комиссия брокера 1 мес. (8.3% годовой аренды); устойчивая ставка в пределах рыночного ориентира × 0.5…1.3; диапазон цены ±25%; федеральная сеть с договором от 5 лет: доходность ниже на 1 п.п.; помещение: этаж «цоколь» ×0.75. Налог считается с полученной аренды, расходы собственника из базы не вычитаются: ИП на УСН 6%: взносы ИП зачитываются в налог, при аренде от ~1,2 млн ₽ в год итоговая нагрузка около 6%; налога на имущество вне перечня ККИ нет; Физлицо, НДФЛ 13%: шкала прогрессивная: 15% с части годового дохода вместе с зарплатой свыше 2,4 млн ₽, 18% свыше 5 млн; вне перечня ККИ налог на имущество 0,3% кадастровой стоимости. Федеральная сеть с долгим договором (`--lease-years`) снижает доходность на 1 п.п.; другие надбавки за надёжность арендатора модель не знает. Ставки видов бизнеса откалиброваны грубо, поэтому цена по устойчивой ставке показана диапазоном.

Кто выживет на этой локации при ставке 1 707 ₽/м²

#	Вид бизнеса	Балл локации	Конкурентов / норма	Визитов в день: ожид. / нужно	Запас	Комфортная ставка, ₽/м²	Оценка
1	**Аптека**	83,2	25 / 22	396 / 80	4,95×	6 500+, выше рынка	сильный
2	**Химчистка / прачечная**	80,5	2 / 2	70 / 17	4,17×	6 500+, выше рынка	сильный
3	**Цветы**	70,0	21 / 9	27 / 7	4,09×	6 500+, выше рынка	сильный
4	**Пункт выдачи заказов**	82,7	35 / 35	715 / 183	3,9×	6 500+, выше рынка	сильный
5	**Салон красоты / барбершоп**	82,2	23 / 23	39 / 11	3,62×	6 500+, выше рынка	сильный
6	**Фастфуд / шаурма**	74,9	142 / 38	156 / 51	3,04×	6 500+, выше рынка	сильный
7	**Мясная лавка**	78,5	2 / 2	125 / 42	2,96×	6 500+, выше рынка	сильный
8	**Зоомагазин**	78,9	4 / 4	84 / 29	2,88×	6 500+, выше рынка	сильный
9	**Непродовольственная розница (подарки, игры, хобби, цветы)**	95,0	30 / 30	35 / 12	2,87×	6 500+, выше рынка	сильный
10	**Кофейня**	65,2	109 / 30	148 / 54	2,73×	6 500+, выше рынка	сильный

#	Вид бизнеса	Балл локации	Конкурентов / норма	Визитов в день: ожид. / нужно	Запас	Комфортная ставка, ₽/м²	Оценка
11	**Барбершоп**	65,0	56 / 21	25 / 10	2,51×	6 500+, выше рынка	сильный
12	**Лаборатория анализов**	70,5	25 / 13	26 / 12	2,14×	6 500+, выше рынка	сильный
13	**Пекарня**	65,0	45 / 14	156 / 78	2,0×	6 500+, выше рынка	сильный
14	**Бар**	80,0	48 / 7	26 / 24	1,06×	2 034	рабочий
15	**Алкомаркет**	80,6	18 / 16	321 / 89	3,6×	6 500+, выше рынка	мало м²
16	**Магазин у дома**	81,2	36 / 34	678 / 238	2,85×	6 500+, выше рынка	мало м²
17	**Фитнес-студия**	81,1	5 / 5	85 / 30	2,83×	6 500+, выше рынка	мало м²
18	**Детский развивающий центр**	75,8	1 / 1	61 / 23	2,66×	6 500+, выше рынка	мало м²
19	**Супермаркет сети**	81,2	36 / 34	823 / 519	1,58×	6 500+, выше рынка	мало м²
20	**Даркстор доставки (Самокат, Яндекс Лавка)**	94,4	15 / 15	369 / 240	1,53×	6 500+, выше рынка	мало м²
21	**Стоматология**	65,0	42 / 17	13 / 9	1,51×	6 500+, выше рынка	мало м²
22	**Ресторан / кафе с кухней**	75,0	104 / 28	48 / 36	1,33×	6 500+, выше рынка	мало м²

#	Вид бизнеса	Балл локации	Конкурентов / норма	Визитов в день: ожид. / нужно	Запас	Комфортная ставка, ₽/м²	Оценка
23	**Магазин фиксированных цен**	65,0	12 / 6	208 / 162	1,29×	4 666	мало м²
24	**Сетевой фастфуд**	74,9	70 / 17	228 / 268	0,85×	0	мало м²

Площадь 41 м² меньше типовой для видов бизнеса: Аптека, Салон красоты / барбершоп, Мясная лавка, Зоомагазин, Барбершоп, Лаборатория анализов, Пекарня, Бар, Алкомаркет, Магазин у дома, Фитнес-студия, Детский развивающий центр, Супермаркет сети, Даркстор доставки (Самокат, Яндекс Лавка), Стоматология, Ресторан / кафе с кухней, Магазин фиксированных цен, Сетевой фастфуд. Их визиты уменьшены × (площадь / типовая)^0,5: в маленьком помещении меньше ассортимента и мест. Запас = ожидаемые визиты / визиты для нулевой прибыли при этой площади и ставке. Комфортная ставка = ставка нулевой прибыли / 1,3; выше 6 500 ₽/м² (рыночный ориентир × 1,3) не показывается, а помечается «выше рынка»: столько арендатор платить не станет. Визиты откалиброваны одним множителем по договорам готового арендного бизнеса, остальные коэффициенты по видам бизнеса это допущения; относительный порядок надёжнее абсолютных цифр. Множитель визитов ×3 с 02.11.2026 — по доходам ФНС 82 компаний с одной точкой (до этого ×2 занижал выручку в 2,5 раза); по видам бизнеса не уточнён.

Чего не хватает в районе

Общая насыщенность локации бизнесом: ×3,05 к среднему по городу (локация обслуживает не только своих жителей). Ниже типы, которых мало именно на фоне этой локации. Факт: точки открытой карты OSM в радиусе обслуживания типа; ожидаемое: средняя плотность тех же точек OSM в Петербурге на людей вокруг (сбор OSM 18.10.2026). Норма и факт из одной карты, поэтому её общая неполнота сокращается, но в отдельном квартале точки могут быть не отмечены: кандидатов стоит проверить на месте. Без данных (OSM тип не различает или по городу мало его точек): Мясная лавка, Рыба и морепродукты, Молочные и фермерские продукты, Даркстор доставки, Столовая, Ветклиника, Барбершоп, Брови и ресницы, Косметология / эпиляция, Массаж, Тату-студия, Студия танцев / йоги, Детская игровая / квест, Компьютерный клуб, Детский развивающий центр, Частный детский сад, Языковая школа, Детская одежда и обувь, Книги, Ломбард, Нотариус, Агентство недвижимости, Коворкинг, Шиномонтаж.

Кандидат в арендаторы	Рядом: факт / ожид.	Радиус, м	Типовая площадь, м²	Формат по городу	Экономика при этой ставке
Аптека Здоровье · ниже нормы	17 / 9,2	400	40–120	растёт +121…165 за год; эксперты считают рынок близким к насыщению	запас 4,95×, комфортная ставка 6 500+ ₽/м², выше рынка
Лаборатория анализов Здоровье · ниже нормы Помещение: медлицензия, процедурный кабинет с мокрой точкой	5 / 3,6	800	30–100	нет данных	запас 2,14×, комфортная ставка 6 500+ ₽/м², выше рынка

Кандидат в арендаторы	Рядом: факт / ожид.	Радиус, м	Типовая площадь, м²	Формат по городу	Экономика при этой ставке
Страховой офис Финансы и офисы · ниже нормы	34 / 19,2	2000	20–100	нет данных	модель экономики не задана
Пункт выдачи заказов Бытовые услуги · ниже нормы	10 / 8,2	300	25–100	насыщен 1 ПВЗ на ~530 жителей, плотнее Москвы; прирост замедлился с 34% до 17,5%; маржа точки 15–100 тыс. ₽/мес	запас 3,9×, комфортная ставка 6 500+ ₽/м², выше рынка
Пекарня Общепит · ниже нормы Помещение: вытяжка, мощность от 30 кВт под печи	4 / 2,3	400	40–120	сжимается отдельно стоящие −4,7% за год: пекарни в сетевых магазинах отбирают трафик	запас 2,0×, комфортная ставка 6 500+ ₽/м², выше рынка

Тоже не хватает, но под другую площадь: Ремонт обуви и ключи (6–30 м²), Алкомаркет (60–150 м²), Супермаркет / магазин у дома (80–600 м²).

Перенасыщено, сюда не предлагать: Бар / паб (103 при 13,7), Косметика и парфюмерия (45 при 6,5), Ногтевая студия (9 при 1,5), Сувениры и подарки (42 при 7,3).

Жилой фонд вокруг в 500 м

Годы постройки	Домов	Доля квартир
до 1917	236	98%
1918–1955	1	0%
1956–1970	1	0%
1971–1995	1	2%

Жилых домов 261, год постройки известен у 239 (паспорта МКД Петербурга); медианный год 1877. Коммунальных квартир 1451 (20.1% квартир).

Парковки рядом

Карта официального оператора, радиус 500 м. Данные получены 26.10.2026 (UTC). Дата изменения отдельных участков не опубликована.

Кэш старше 7 дней; условия парковки могли измениться.

В 500 м опубликовано 248 участков; 246 помечены оператором как активные и незаблокированные. Участок карты не равен одному машиноместу. Ниже — две ближайшие проверенные карточки.

Участок	По прямой, м	Всего мест	Свободных	Первый час, легковой автомобиль
Коломенская улица, дом 7, зона 1515 — уличная парковка	9.1	5	неизвестно	360.0 ₽
Коломенская улица, дом 11, зона 1515 — уличная парковка	14.0	2	неизвестно	360.0 ₽

Расстояние — от контрольной точки до геометрии участка, не до въезда и не по маршруту. Вместимость не означает наличие свободных мест. Тариф относится только к указанному участку и первому часу, без расчёта льгот или разрешений. Парковки не участвуют в оценке цены, доходности и риска арендатора. Источник: официальная карта парковок Санкт-Петербурга. Покрытие ограничено опубликованными оператором объектами.

Стройки и планы рядом

Окно РГИС 500 м; карта получена 30.10.2026 (UTC). Дата обновления отдельных слоёв неизвестна.

В окне 18 записей документов и версий, сгруппированных в 15 групп. Это не число действующих строек.

Разрешение подтверждено; текущие работы неизвестны — 241.1 м

Продление разрешения БЦ 2–3 на Лиговском 60–62 до 30.08.2028 подтверждено. Фактическая стройка/консервация/ввод не установлены.

Пустой адресный поиск ввода не доказал отсутствия ввода. Сообщения СМИ о консервации не приняты за официальный статус.

Подтверждение проверено 30.10.2026. Обновление карты не перепроверяет документы; текущие работы, заселение и работа бизнеса отдельно не установлены.

Документы и запись карты

Здания делового управления (бизнес-центр 2-3) с объектами розничной торговли, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, с крышными котельными и встроенными трансформаторными подстанциями

- 78-018-0183-2021 от 20.06.2024/ 30.08.2028 — Санкт-Петербург, муниципальный округ Лиговка-Ямская, Лиговский проспект, дом 60-62 78:31:0001521:4173

GASN_RESOLUTION1.26747823; Документ от: 28.01.2021; Срок в записи: 28.10.2024; Продлено до: 30.08.2028; Статус публикации: Подписан ЭП и опубликован

GASN_RESOLUTION1.26747825; Документ от: 20.06.2024; Срок в записи: 28.10.2024; Продлено до: 30.08.2028; Статус публикации: Подписан ЭП и опубликован

Документы источника: неизвестные стадии и исторические записи

Документ / территория	По прямой, м	Что установлено
Подготовка планировки: «Красносельско-Калининская линия метрополитена от станции «Каретная» до станции «Полюстровский проспект-1», частично расположенного в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург	142.3	Подготовка документации. Последующее утверждение и текущие работы не установлены. GRPROEKT.278; Стадия документации: 0 этап (принятие решения, выдача исходных данных); Акт от: 12.03.2025; Номер акта: 32
Подготовка планировки: Для размещения линейных объектов регионального значения «Привокзальная площадь у Лиговского пр., Днепропетровская ул. от Транспортного пер. до ул. Черняховского с подходами»	184.8	Подготовка документации. Последующее утверждение и текущие работы не установлены. GRPROEKT.177; Стадия документации: 0 этап (принятие решения, выдача исходных данных); Акт от: 13.04.2026; Номер акта: 115
Разрешение на строительство / изменение: Гостиница (гостиничный комплекс) 78-018-0161-2017	193.5	Разрешение или его изменение. Фактические работы и текущая стадия неизвестны. GASN_RESOLUTION1.26742087; Документ от: 13.01.2017; Срок в записи: 13.07.2019; Статус публикации: Документ изменен
Запись о вводе: котельная 78-18-14-2016	227.0	Есть запись о разрешении на ввод. Объём и текущая редакция отдельно не сверены. GASN_RESOLUTION2.26742793; Документ от: 09.11.2016

Документ / территория	По прямой, м	Что установлено
Разрешение на строительство / изменение: Гостиница со встроенно-пристроенной автостоянкой, крышной котельной и встроенной трансформаторной подстанцией 78-018-0182-2020	231.0	Разрешение или его изменение. Фактические работы и текущая стадия неизвестны. GASN_RESOLUTION1.26747763; Документ от: 02.10.2023; Срок в записи: 29.12.2023; Продлено до: 19.02.2026; Статус публикации: Подписан ЭП и опубликован GASN_RESOLUTION1.26747761; Документ от: 30.12.2020; Срок в записи: 29.12.2023; Продлено до: 19.02.2026; Статус публикации: Подписан ЭП и опубликован
Разрешение на строительство / изменение: пристройка спортивного клуба к существующему зданию 78-018-0142-2015	279.2	Разрешение или его изменение. Фактические работы и текущая стадия неизвестны. GASN_RESOLUTION1.26739081; Документ от: 09.09.2015; Срок в записи: 09.03.2016; Статус публикации: Документ выдан
Запись о вводе: пристройка спортивного клуба к существующему зданию 78-18-10-2016	279.2	Есть запись о разрешении на ввод. Объём и текущая редакция отдельно не сверены. GASN_RESOLUTION2.26741373; Документ от: 10.05.2016
Разрешение на строительство / изменение: Здание делового управления (бизнес-центр 1) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, крышной котельной и встроенной трансформаторной подстанцией 78-018-0184-2021	302.7	Разрешение или его изменение. Фактические работы и текущая стадия неизвестны. GASN_RESOLUTION1.26747827; Документ от: 28.01.2021; Срок в записи: 28.01.2024; Продлено до: 19.03.2026; Статус публикации: Подписан ЭП и опубликован GASN_RESOLUTION1.26747829; Документ от: 03.11.2023; Срок в записи: 28.01.2024; Продлено до: 19.03.2026; Статус публикации: Подписан ЭП и опубликован
Запись о вводе: жилой дом под гостиницу 78-1218в-2014	335.0	Есть запись о разрешении на ввод. Объём и текущая редакция отдельно не сверены. GASN_RESOLUTION2.26737815; Документ от: 30.04.2014

Документ / территория	По прямой, м	Что установлено
Запись о вводе: административное здание с автостоянкой, Класс энергоэффективности: С (нормальный) 78-18-02-2017	430.5	Есть запись о разрешении на ввод. Объём и текущая редакция отдельно не сверены. GASN_RESOLUTION2.26743151; Документ от: 14.03.2017
Разрешение на строительство / изменение: пристройка здания офисного назначения к существующему зданию офисного назначения по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 19/21, литера М 78-018-0144-2015	468.9	Разрешение или его изменение. Фактические работы и текущая стадия неизвестны. GASN_RESOLUTION1.26739855; Документ от: 19.10.2015; Срок в записи: 19.06.2016; Статус публикации: Документ выдан
Запись о вводе: центральный распределительный пункт и трансформаторная подстанция 78-18-18-2015	469.0	Есть запись о разрешении на ввод. Объём и текущая редакция отдельно не сверены. GASN_RESOLUTION2.26739757; Документ от: 08.09.2015
Запись о вводе: котельная 78-18-21-2016	472.0	Есть запись о разрешении на ввод. Объём и текущая редакция отдельно не сверены. GASN_RESOLUTION2.26742853; Документ от: 02.12.2016
Запись о вводе: котельная 78-2518в-2014	479.8	Есть запись о разрешении на ввод. Объём и текущая редакция отдельно не сверены. GASN_RESOLUTION2.26739235; Документ от: 25.11.2014

Расстояние до геометрии участка/территории, не до корпуса или входа; 0 м не означает стройку в помещении. Ввод части не закрывает весь участок. Срок разрешения не доказывает выполнение работ. Будущие жители, поток, цена и скоринг по этим данным не увеличивались.

Источник: РГИС Санкт-Петербурга. Только выбранные слои и ограниченное окно; полного реестра строек это не заменяет.

Школы, детские сады и гостиницы рядом

Окно 500 м; карта и гостиничный реестр получены 30.10.2026 (UTC). Дата обновления слоя РГИС неизвестна.

Покрытие неполное. Записи карты и отдельно проверенные площадки ниже могут относиться к одному учреждению: их числа не суммируются. Юридическое лицо, корпус и помещение различаются.

Площадки с отдельным подтверждением адреса

Адресные доказательства проверены 30.10.2026. Обновление карты не перепроверяет документы или текущую работу учреждения.

Площадка	По прямой, м	Основание
Школа №294 Коломенская, 6 лит.Б	67.6	OSM, снимок 18.10.2026: центр здания; вход и пешеходный маршрут не проверены

Записи РГИС: 11 (это не количество действующих организаций)

Запись / адрес	По прямой, м	Что установлено
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 23 Центрального района Санкт-Петербурга 191040, г.Санкт-Петербург, Коломенская улица, дом 7, литера А SOC_DOU.1434	3.5	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа №294 Центрального района Коломенская ул., д. 6 SOC_OOU.622	38.5	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 23 Центрального района Санкт-Петербурга 191040, г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 89/20, литера А SOC_DOU.1079	123.2	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 100 комбинированного вида Центрального района Санкт-Петербурга г.Санкт-Петербург, Свечной переулок, дом 23/20, литера А SOC_DOU.625	163.9	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.

Запись / адрес	По прямой, м	Что установлено
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 23 Центрального района Санкт-Петербурга г.Санкт-Петербург, Коломенская улица, дом 22, литера А SOC_DOU.234	203.6	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад №44 комбинированного вида Центрального района Санкт-Петербурга "Дошкольный микрорайонный центр" г.Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 18, литера А SOC_DOU.646	292.8	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 20 Центрального района Санкт-Петербурга 191002, г.Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 26-28, литера А SOC_DOU.495	299.9	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 107 Центрального района Санкт-Петербурга 196119, г.Санкт-Петербург, Коломенская улица, дом 33/40, литера А SOC_DOU.1433	318.0	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение начальная общеобразовательная школа №300 Центрального района Московская ул., д. 10/1-3 SOC_OOU.623	333.3	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.

Запись / адрес	По прямой, м	Что установлено
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад №25 комбинированного вида Центрального района Санкт-Петербурга 191025, г.Санкт-Петербург, улица Марата, дом 16, литера Б SOC_DOU.91	336.3	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 107 Центрального района Санкт-Петербурга 191119, г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 107, литера А SOC_DOU.1078	481.8	Запись карты; работа отдельно не проверена. РГИС: геометрия записи, не вход. Дата актуализации и фактическая работа неизвестны.

Гостиницы: статус реестра и адресные привязки

Проверены запросы: Коломенская. Это адресная выборка, не полный пространственный реестр.

Запись / адрес	Статус записи	По прямой, м
Мини-отель "Зебра" Коломенская, 13, помещение 1-Н С782026025870	Действует Включена 21.05.2026. Прекращение старой записи не доказывает закрытие здания.	53.8 OSM, снимок 18.10.2026: центр здания; вход и пешеходный маршрут не проверены; привязка проверена 30.10.2026
Мини-отель "Адажио на Коломенской" Коломенская, 13, помещение 10-Н С782025006671	Действует Включена 14.08.2025. Прекращение старой записи не доказывает закрытие здания.	53.8 OSM, снимок 18.10.2026: центр здания; вход и пешеходный маршрут не проверены; привязка проверена 30.10.2026
Гостиница «Петервиль» Коломенская, 29 лит.Б, помещение 1Н/4 С782024003047	Действует Включена 01.01.2025. Прекращение старой записи не доказывает закрытие здания.	276.3 OSM, снимок 18.10.2026: центр здания; вход и пешеходный маршрут не проверены; привязка проверена 30.10.2026
Шале де Прованс Коломенская, 29 лит.Б, помещение 3-Н С782025010548	Действует Включена 01.09.2025. Прекращение старой записи не доказывает закрытие здания.	276.3 OSM, снимок 18.10.2026: центр здания; вход и пешеходный маршрут не проверены; привязка проверена 30.10.2026

Найденные записи без подтверждённого радиуса: 4

- Гостиница «Шале де Прованс», ИП Шмелев И.Л.; Прекращен; 191119, Россия, Санкт-Петербург, ул. Коломенская, д. 29, лит. Б, пом. 3Н. Координаты/полное соответствие адреса не подтверждены; радиус неизвестен
- АГС ХОСТЕЛ; Прекращен; КОЛОМЕНСКАЯ 8 ЛИТЕРА А ПОМЕЩЕНИЯ 5Н,6Н,7Н,8Н. Координаты/полное соответствие адреса не подтверждены; радиус неизвестен
- Хостел «Дружба» ; Прекращен; г. Санкт-Петербург, ул. Коломенская, 35-37, литера А, помещ. 2-н. Координаты/полное соответствие адреса не подтверждены; радиус неизвестен
- Хостел «На Коломенской», ИП Кулакова Е.В.; Прекращен; г. Санкт-Петербург, ул. Коломенская, дом 7. Координаты/полное соответствие адреса не подтверждены; радиус неизвестен

Источники: РГИС Санкт-Петербурга, Росаккредитация и ссылки учреждений. Расстояние до контура здания или указанного центра OSM, не до входа. Для пограничных корпусов центр может быть дальше 500 м, а контур — внутри. Регистрация, вместимость, открытие и фактическая загрузка различаются. Эти справочные сведения не подтверждают поток покупателей, посещаемость или загрузку.

Дорожные работы и ограничения рядом

Радиус 500 м; источники получены 04.11.2026 16:03 (UTC). Сроки сверены на 04.11.2026 (Москва). Дата актуализации источников неизвестна.

Покрытие неполное. Ордера, ограничения движения и аварийные уведомления — разные сведения, их количества не суммируются как число работ. Не подтверждает перекрытие входа, тротуара или подъезда к помещению.

Слой s: источник публикует пустой файл; отсутствие событий не доказано

Слой z: источник публикует пустой файл; отсутствие событий не доказано

Опубликованные ограничения и уведомления

Аварийное уведомление 148332 — 322.2 м

Ограничение_движения. Адрес неизвестен; Уведомление 31490 от 29.10.2026.

Срок неизвестен. Расстояние до маркера карты, не до входа.

Этапы документа отдельно не подтверждены для текущей редакции карточки. Общая геометрия не доказывает действие на всём участке в каждый день периода.

Карточка ограничения 141456 — 470.7 м

25.10.2026 - 03.11.2026 (Ограничение_движения). ул.КОНСТАНТИНА ЗАСЛОНОВА; от Звенигородской ул. до Разъезжей ул..

Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено. Расстояние до опубликованных сегментов общей карточки, не до входа.

Этапы документа отдельно не подтверждены для текущей редакции карточки. Общая геометрия не доказывает действие на всём участке в каждый день периода.

Ордера РГИС с неистёкшим или неизвестным сроком: 10

Ордер	По прямой, м	Опубликованный период
4797/2026У	154.9	13.10.2026 — 30.09.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
4984/2025К	230.1	27.10.2025 — 18.08.2028. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
5066/2026У	231.4	21.10.2026 — 01.05.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
4804/2026У	185.2	14.10.2026 — 20.09.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
4803/2026У	411.4	13.10.2026 — 15.05.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
5075/2026У	471.4	20.10.2026 — 15.05.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
4945/2026К	448.8	16.10.2026 — 20.11.2026. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
4798/2026У	420.9	13.10.2026 — 30.09.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.
2156/2025К	432.9	13.05.2025 — 04.07.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.

Ордер	По прямой, м	Опубликованный период
3856/2026У	420.5	20.08.2026 — 01.05.2027. В пределах опубликованного периода; фактические работы не подтверждены.

Исторические ордера: 26

- 4833/2026К; 365.5 м; 15.10.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 3872/2024У; 479.8 м; 07.08.2024 — 30.05.2025. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1185/2026К; 402.9 м; 26.03.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1184/2026К; 415.0 м; 26.03.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1606/2026У; 224.2 м; 10.04.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1060/2026К; 233.1 м; 01.04.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1008/2026У; 225.2 м; 01.04.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 2430/2026К; 375.5 м; 01.06.2026 — 01.09.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 2040/2025У; 184.5 м; 30.04.2025 — 30.09.2025. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 3671/2024К; 269.9 м; 27.07.2024 — 14.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 2924/2025У; 376.2 м; 24.06.2025 — 30.09.2025. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1190/2026У; 495.1 м; 26.03.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 2944/2024У; 258.9 м; 11.06.2024 — 14.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 37861/2025; 364.0 м; 16.04.2025 — 20.04.2025. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 3136/2024У; 301.2 м; 22.06.2024 — 14.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 2962/2024У; 341.4 м; 15.06.2024 — 14.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1179/2026К; 374.5 м; 26.03.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.

- 2793/2025К; 364.5 м; 12.06.2025 — 14.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 4354/2024У; 352.7 м; 07.09.2024 — 14.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 3478/2024У; 353.6 м; 16.07.2024 — 14.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1174/2026К; 365.5 м; 26.03.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1186/2026К; 449.5 м; 26.03.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 1188/2026У; 480.2 м; 26.03.2026 — 15.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 2684/2026У; 439.5 м; 15.06.2026 — 10.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 30149/2026; 455.7 м; 12.10.2026 — 16.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.
- 30195/2026; 469.1 м; 12.10.2026 — 16.10.2026. Опубликованный период истёк; завершение не подтверждено.

Срок ордера не подтверждает физические работы или отсутствие аннулирования. Адрес и тип работ по этому слою отдельно неизвестны; истечение срока не является актом завершения. Расстояние до опубликованной геометрии, а не до подъезда.

Источник: ГАТИ, РГИС AI_GATI. Маршруты, остановки и расписания общественного транспорта этим блоком не обновляются. Weekly signals имеют другую область проверки. Цена, риск и скоринг не менялись.

Остановки и маршруты рядом

Радиус 500 м по прямой до опубликованной точки. Данные ОРГП получены 31.10.2026 04:56 (UTC). Дата актуализации отдельных записей неизвестна.

Кэш старше 24 часов. Сведения могли измениться.

Покрытие и связи маршрутов неполные. Записи направлений и видов транспорта могут иметь разные ID у одной физической остановки; число записей не равно числу остановочных площадок. Расстояние не является пешеходным маршрутом.

Остановочные записи в 500 м: 15, с подтверждёнными маршрутами — 7; ближайшая 188.2 м

Запись остановки	По прямой, м	Подтверждённые маршруты
Свечной пер. трамвай, ID 16291	188.2	**16** — Конечная станция Ул. Самойловой (посадки и высадки нет) → Пл. Стачек (оборотная, посадки/высадки нет); промежуточная по связи API. ID маршрута 1110. Часть связей неизвестна: источник их не указал; показаны только подтверждённые записи.
Ул. Марата трамвай, ID 16283	199.2	**25** — Конечная станция Ст. метро Купчино → Ул. Марата; конечная по ID. ID маршрута 1116. **49** — Конечная станция Малая Балканская ул. (посадки и высадки нет) → Ул. Марата; конечная по ID. ID маршрута 1133. **16** — Конечная станция Ул. Самойловой (посадки и высадки нет) → Пл. Стачек (оборотная, посадки/высадки нет); промежуточная по связи API. ID маршрута 1110.

Запись остановки	По прямой, м	Подтверждённые маршруты
КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК автобус, ID 1625	222.3	**65** — А.С. ДВИНСКАЯ УЛ. ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → СТ. МЕТРО ПЛОЩАДЬ АЛ. НЕВСКОГО; промежуточная по связи API. ID маршрута 370. **74** — А.С. МАЛАЯ БАЛКАНСКАЯ УЛ., ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → СМОЛЬНЫЙ СОБОР; промежуточная по связи API. ID маршрута 364. **26** — А.С. КИРОВСКИЙ ЗАВОД, ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ; промежуточная по связи API. ID маршрута 1674. **141** — А.С. МОСКОВСКОЕ ШОССЕ, 33 ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ; промежуточная по связи API. ID маршрута 1860. **3** — А.С. УЛ. КОСТЮШКО, ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → ПР. РИМСКОГО-КОРСАКОВА; промежуточная по связи API. ID маршрута 1329. **54** — А.С. МАЛАЯ БАЛКАНСКАЯ УЛ., ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → ПОТЕМКИНСКАЯ УЛ.; промежуточная по связи API. ID маршрута 1734.
КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК автобус, ID 2833	225.8	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.
Кузнечный пер. троллейбус, ID 37432	226.3	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.
Свечной пер. трамвай, ID 35627	231.3	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.
Кузнечный пер. троллейбус, ID 37431	241.7	**42** — Конечная станция Ж.-д. платформа Сортировочная (посадки и высадки нет) → Московский вокзал; промежуточная по связи API. ID маршрута 1098.

Запись остановки	По прямой, м	Подтверждённые маршруты
Кузнечный пер. трамвай, ID 16278	244.7	**25** — Конечная станция Ст. метро Купчино → Ул. Марата; промежуточная по связи API. ID маршрута 1116. **49** — Конечная станция Малая Балканская ул. (посадки и высадки нет) → Ул. Марата; промежуточная по связи API. ID маршрута 1133. **16** — Конечная станция Ул. Самойловой (посадки и высадки нет) → Пл. Стачек (оборотная, посадки/высадки нет); промежуточная по связи API. ID маршрута 1110.
Разъезжая ул. трамвай, ID 16297	313.8	**16** — Конечная станция Ул. Самойловой (посадки и высадки нет) → Пл. Стачек (оборотная, посадки/высадки нет); промежуточная по связи API. ID маршрута 1110.
Разъезжая ул. трамвай, ID 16096	413.6	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.
СТ. МЕТРО ЛИГОВСКИЙ ПР. автобус, ID 3266	418.7	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.
Ст. метро Лиговский проспект троллейбус, ID 37430	437.9	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.
Ст. метро Лиговский проспект трамвай, ID 16103	442.3	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.
Московский вокзал троллейбус, ID 37434	482.5	Связи маршрутов неизвестны: источник не вернул данных. Это не означает отсутствие маршрутов.

Запись остановки	По прямой, м	Подтверждённые маршруты
МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ автобус, ID 2891	483.2	**105** — А.С. ПИСКАРЁВКА, ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ; конечная по ID. ID маршрута 1761. **76** — УЛ. ШАВРОВА, ПОСАДКИ И ВЫСАДКИ НЕТ → МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ; конечная по ID. ID маршрута 1740. Часть связей неизвестна: источник их не указал; показаны только подтверждённые записи.

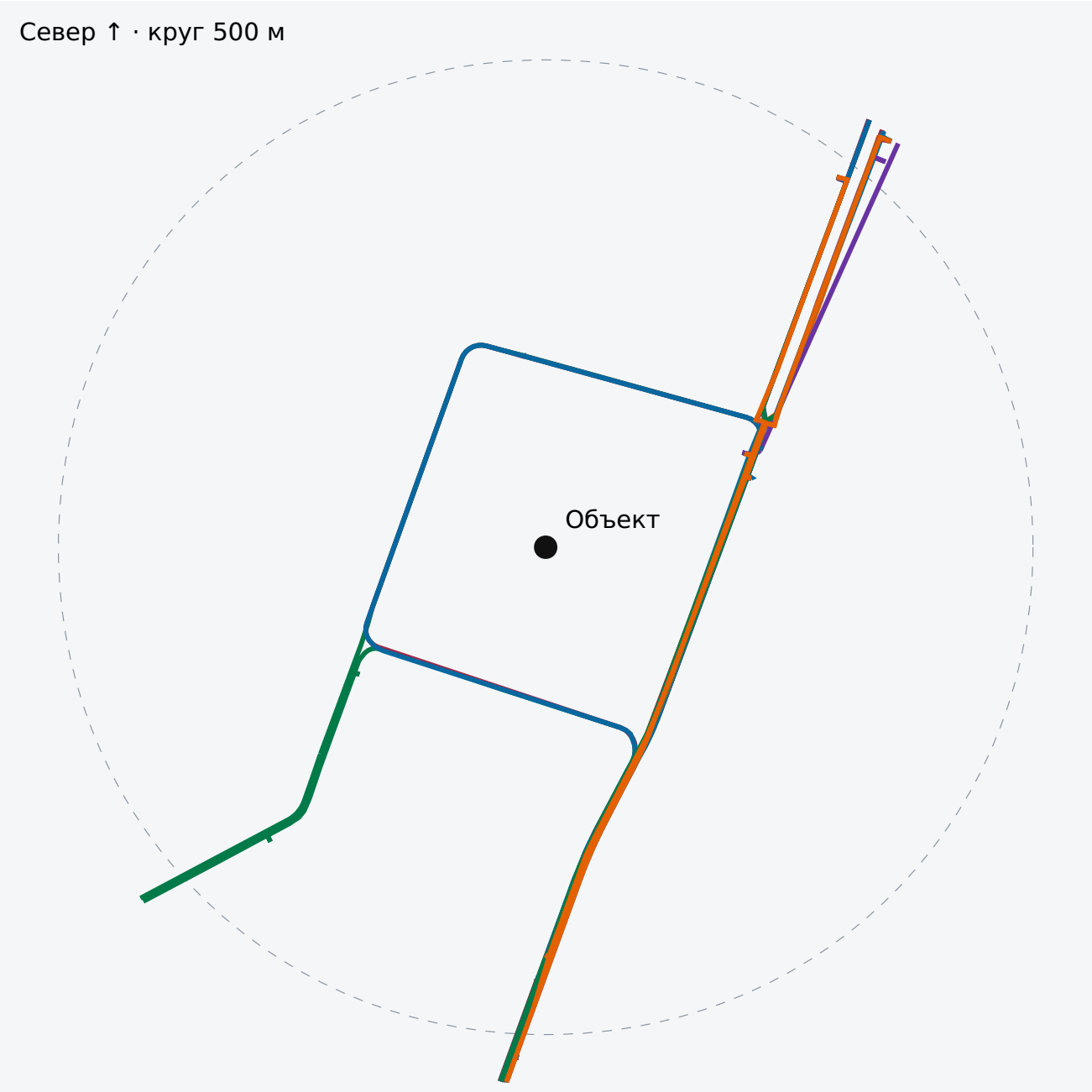
Источник: Транспортный портал ОРГП в опытной эксплуатации. Одинаковые названия не объединяются: связь с конечной проверена по ID. Маршрутная геометрия, весь список промежуточных остановок, расписание, текущий интервал и фактическое прибытие не установлены. Значения ArrivalTime и тарифов API не используются. Датированные сообщения ОРГП из прежнего исследования не выдаются за сегодняшнюю перепроверку. Цена, риск, поток и скоринг не менялись.

Трассы маршрутов и транспортные объявления

Источник ОРГП получен 31.10.2026 05:52 (UTC); дата обновления отдельных трасс неизвестна. Кандидаты взяты из связей остановок и отдельно заданных подтверждённых ID, а не из всей сети города.

Кэш старше24часов.

Схема опубликованных трасс в окрестности 500 м



Показаны независимые сегменты издателя; разрывы не соединялись. Прохождение трассы не означает наличие остановки или пешего доступа.

74 (bus), ID 364 — 164.4 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 40 сегментов.

Направление2: 42 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 1625 — 222.3м.
- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 2833 — 225.8м.
- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.
- СТ. МЕТРО ЛИГОВСКИЙ ПР., ID 3266 — 418.7м.

65 (bus), ID 370 — 164.7 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 26 сегментов.

Направление2: 23 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 1625 — 222.3м.
- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 2833 — 225.8м.
- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.
- СТ. МЕТРО ЛИГОВСКИЙ ПР., ID 3266 — 418.7м.

42 (trolley), ID 1098 — 167.0 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 23 сегментов.

Направление2: 23 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- Ст. метро Лиговский проспект, ID 37430 — 437.9м.
- Кузнечный пер., ID 37431 — 241.7м.
- Кузнечный пер., ID 37432 — 226.3м.
- Московский вокзал, ID 37434 — 482.5м.

16 (tram), ID 1110 — 146.5 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 28 сегментов.

Направление2: 29 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- Разъезжая ул., ID 16096 — 413.6м.
- Ст. метро Лиговский проспект, ID 16103 — 442.3м.
- Кузнечный пер., ID 16278 — 244.7м.
- Ул. Марата, ID 16283 — 199.2м.
- Свечной пер., ID 16291 — 188.2м.
- Разъезжая ул., ID 16297 — 313.8м.
- Свечной пер., ID 35627 — 231.3м.

25 (tram), ID 1116 — 146.5 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 29 сегментов.

Направление2: 29 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- Ст. метро Лиговский проспект, ID 16103 — 442.3м.
- Кузнечный пер., ID 16278 — 244.7м.
- Ул. Марата, ID 16283 — 199.2м.
- Свечной пер., ID 16291 — 188.2м.

49 (tram), ID 1133 — 146.5 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 27 сегментов.

Направление2: 27 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- Ст. метро Лиговский проспект, ID 16103 — 442.3м.
- Кузнечный пер., ID 16278 — 244.7м.
- Ул. Марата, ID 16283 — 199.2м.
- Свечной пер., ID 16291 — 188.2м.

3 (bus), ID 1329 — 166.8 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 44 сегментов.

Направление2: 43 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 1625 — 222.3м.
- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 2833 — 225.8м.
- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.
- СТ. МЕТРО ЛИГОВСКИЙ ПР., ID 3266 — 418.7м.

26 (bus), ID 1674 — 165.2 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 49 сегментов.

Направление2: 53 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 1625 — 222.3м.
- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 2833 — 225.8м.
- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.
- СТ. МЕТРО ЛИГОВСКИЙ ПР., ID 3266 — 418.7м.

54 (bus), ID 1734 — 164.5 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 42 сегментов.

Направление2: 37 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 1625 — 222.3м.
- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 2833 — 225.8м.
- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.

- СТ. МЕТРО ЛИГОВСКИЙ ПР., ID 3266 — 418.7м.

76 (bus), ID 1740 — 483.2 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 49 сегментов.

Направление2: 47 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.

105 (bus), ID 1761 — 483.2 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 28 сегментов.

Направление2: 30 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.

141 (bus), ID 1860 — 166.4 м до опубликованной трассы

Опубликованная схема ОРГП. Это геометрия API, не подтверждение фактического движения сейчас.

Направление1: 45 сегментов.

Направление2: 40 сегментов.

Точки остановок в 500 м по маршрутной схеме (могут дублировать поиск и другие направления):

- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 1625 — 222.3м.
- КУЗНЕЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ID 2833 — 225.8м.
- МОСКОВСКИЙ ВОКЗАЛ, ID 2891 — 483.2м.
- СТ. МЕТРО ЛИГОВСКИЙ ПР., ID 3266 — 418.7м.

Датированные объявления с упоминаниями

Просмотрено 100 записей ленты; отбор по публикациям с 01.10.2026, ограниченный страницами. Полнота ленты неизвестна. Упоминание маршрута/улицы не доказывает влияние именно в 500 м; срок действия автоматически не установлен. Истёкшее сообщение не является текущим перекрытием.

23.10.2026: Загородный пр. 24 и 25 октября изменится маршрут трамвая № 16

Первичная публикация ОРГП. Основание отбора: Упоминание маршрута 16 (tram).

Загородный пр. 24 и 25 октября изменится маршрут трамвая № 16

24 и 25 октября с 9:00 до 24:00, в связи с работами на коммуникациях на Загородном пр., изменится маршрут трамвая № 16.

Трамвай № 16 направлен: от конечной остановки "Ул. Самойловой" по действующей трассе до Кузнечного пер., далее по Кузнечному пер. (обратно по Свечному пер.), ул. Марата, Колокольной ул., Владимирскому пр., Литейному пр., ул. Белинского, инженерной ул., Садовой ул. и далее по действующей трассе до конечной остановки "Пл. Стачек".

География и действующий срок изменения у контрольного объекта отдельно не подтверждены.

01.10.2026: Бухарестская ул. и Благодатная ул. С 5 октября возобновляется движение трамваев № 25, 49, 62, изменится маршрут трамвая № 45 и закроются маршруты трамвая № 43 и автобуса № 91

Первичная публикация ОРГП. Основание отбора: Упоминание маршрута 25 (tram); Упоминание маршрута 49 (tram).

Бухарестская ул. и Благодатная ул. С 5 октября возобновляется движение трамваев № 25, 49, 62, изменяется маршрут трамвая № 45 и закрываются маршруты трамвая № 43 и автобуса № 91

С 5 октября возобновляется движение трамваев № 25, 45, 49, 62 по Бухарестской ул., ул. Димитрова, ул. Ярослава Гашека, Купчинской ул. и закрывается временный автобус № 91.

С 5 по 19 октября до окончания дорожных работ в зоне трамвайных путей (ориентировочный срок работ - 1 месяц), закрывается движение трамваев по Благодатной ул.

Транспорт направлен:

- трамвай № 25: от конечной остановки "Ст. метро "Купчино" по постоянной трассе до конечной остановки "Ул. Марата";

- трамвай № 43: движение закрыто (по 19 октября);

- трамвай № 45: от конечной остановки "Ст. метро "Купчино" по ул. Ярослава Гашека, Бухарестской ул., Касимовской ул., Камчатской ул., Расстанному пер., наб. реки Волковки, Мгинской ул. до конечной остановки "Ул. Самойловой";

- трамвай № 49: от конечной остановки "Малая Балканская ул." по постоянной трассе до конечной остановки "Ул. Марата";

- трамвай № 62: от конечной остановки "Ст. метро "Купчино" по постоянной трассе до конечной остановки "Малая Балканская ул.";

- автобус № 91: движение закрыто.

Оперативная информация об изменениях маршрутов в нашем канале в мессенджере MAX и в группе в соцсети Вконтакте

География и действующий срок изменения у контрольного объекта отдельно не подтверждены.

Интервалы и фактическое прибытие не измерялись; тарифы API не используются. Школьная/гостиничная вместимость, трассы, документы и сообщения не превращались в будущий спрос, цену или скоринг.

Полнота и актуальность D2

Набор	Состояние кэша	Получен (UTC)	Ограничения обновления
Парковки	Есть данные; полнота не доказана	26.10.2026 19:46	Кэш просрочен
Стройки и планы	Есть данные; полнота не доказана	30.10.2026 17:27	Явных ошибок обновления нет; полнота источника отдельно не доказана
Школы, сады и гостиницы	Есть данные; полнота не доказана	30.10.2026 18:24	Явных ошибок обновления нет; полнота источника отдельно не доказана
Дороги и ограничения	Есть данные; полнота не доказана	04.11.2026 16:03	Явных ошибок обновления нет; полнота источника отдельно не доказана
Остановки и связи	Есть данные; полнота не доказана	31.10.2026 04:56	Кэш просрочен
Трассы и объявления	Есть данные; полнота не доказана	31.10.2026 05:52	Кэш просрочен

Успешное чтение кэша не доказывает исчерпывающее покрытие, наличие работающего бизнеса, ввод всего проекта или будущий поток. Данные разных слоёв не суммируются. Все блоки D2 информационные, после расчёта цены; скоринг не менялся.

Что менялось рядом

Между снимками данных 22.09.2026 → 18.10.2026: закрытия и открытия конкурентов в 700 м против средней доли закрытий по городу.
Это появления и исчезновения объектов в OpenStreetMap, а не подтверждённые открытия и закрытия бизнеса.
Для текущего арендатора нет сопоставимых данных динамики. Отсутствие данных не означает отсутствие изменений.

Вид бизнеса	Закрылось	Открылось	Доля закрытий рядом / по городу	Сигнал
Аптека	0	0	0% / 0,19%	закрываются реже, чем по городу
Химчистка / прачечная	0	0	0% / 0,52%	как по городу
Цветы	0	0	0% / 0,22%	закрываются реже, чем по городу
Пункт выдачи заказов	0	0	0% / 0,17%	закрываются реже, чем по городу

Окружение в 500 м

Категория	Объектов
Одежда	192
Офис	82
Фастфуд	59
Отель	56
Кафе	53
Салон красоты	46
Бар	40
Кофейня	32
Ресторан	29
Косметика и парфюмерия	28
ПВЗ	25
Аптека	25

Категория	Объектов
Ювелирный	25
Табак и вейп-шоп	22
Клиника	20
Магазин у дома	18
Цветы	18
Оптика	17
Стоматология	15
Алкомаркет	14
Ремонт телефонов	14
Банк	14
Супермаркет	12
Сувениры и подарки	12
Бытовая химия и хозтовары	10
Трамвай	10
Канцтовары и игрушки	9
Парк	9
Остановка	9
Копицентр / фото на документы	9
Детский сад	8
Зоомагазин / ветаптека	6
Пекарня	6
Ногтевая студия	6
Кондитерская / торты	6
Массаж	6
Страховой офис	6
Книги	6
Ателье	5
Языковая школа	5

Категория	Объектов
Агентство недвижимости	5
Суши / пицца (зал и доставка)	5
Нотариус	4
Фитнес	4
Студия танцев / йоги	3
Косметология / эпиляция	3
Вуз	3
Ломбард	3
Прачечная	3
Вход в метро	3
Коворкинг	3
Школа	2
Детская одежда и обувь	2
Молочные и фермерские продукты	2
Рынок	2
Ветклиника	2
Столовая	2
Мясная лавка	2
Метро	2
ТЦ	2
Овощи и фрукты	2
Брови и ресницы	1
Разливное пиво	1
Лаборатория анализов	1
Ремонт обуви и ключи	1
Тату-студия	1
Барбершоп	1
Автомойка	1

Городские помещения на торгах рядом

В радиусе 1000 м: 10 лотов, стартовая ставка от 179 ₽/м²/мес. Конкурирующее предложение для будущих арендаторов.

Адрес	м²	Старт, ₽/м²	м
Санкт-Петербург г, Коломенская ул, дом 7, литер А	169.5	179	42
Санкт-Петербург г, Коломенская ул, дом 7, литер А	169.5	238	42
Санкт-Петербург г, Лиговский пр-кт, дом 44, литер В	213.9	200	322

Итоги городских торгов рядом

torgi.gov.ru, завершённые торги за 2 года в 1500 м. Аренда: 94 договора, медиана итоговой ставки 1 384 ₽/м² в месяц при стартовой 700; к первому этажу со входом с улицы 2 179 ₽/м². Продажа: 56 помещений, медиана 123 538 ₽/м²; цена продавца 231 707 ₽/м². Это городской фонд: вход часто со двора, ремонт за арендатором, торги только для малого бизнеса, договор на 10 лет, поэтому итоги ниже рыночных ставок. В рыночный ориентир модели они не входят: по договорам ГАБ торги рядом не предсказывают ставку точнее таблицы зон (проверка 30.09.2026).

Адрес	Что	м²	Итог	Этаж, вход	Дата	м
Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 85, литера Б, пом. 4-Н	аренда	43.9	1 020 ₽/м² в месяц	1, двор	22.06.2026	126
Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 85, литера Б, пом. 3-Н	аренда	69.8	1 192 ₽/м² в месяц	1, двор	13.04.2026	126
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 65, литера А, пом. 19-Н	аренда	125.6	1 359 ₽/м² в месяц	цоколь, двор	15.06.2026	278

Адрес	Что	м²	Итог	Этаж, вход	Дата	м
Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 43, литера. А, пом. 3-Н	продажа	76.5	101 307 ₽/м²	—, —	12.01.2026	212
Санкт-Петербург, улица Достоевского, д. 24/9, литера А, пом. 6-Н	продажа	100.6	61 233 ₽/м²	—, —	12.01.2026	282
Санкт-Петербург, улица Достоевского, д. 24/9, литера А, пом. 7-Н	продажа	105.8	82 798 ₽/м²	—, —	23.09.2025	282

Источники: © участники OpenStreetMap, лицензия ODbL; Жилищный комитет СПб, паспорта МКД (data.gov.spb.ru); ФНС России, ГАР/ФИАС (fias.nalog.ru); Росздравнадзор, реестр лицензий на фармдеятельность (roszdravnadzor.gov.ru); ГУП «Петербургский метрополитен», пассажиропоток станций за 2021 год — модельная оценка, а не замер; Комитет по транспорту СПб, маршруты и остановки (data.gov.spb.ru); Фонд имущества СПб (фондимущества.рф); ГИС Торги (torgi.gov.ru); Правительство СПб, перечень ККИ (gov.spb.ru); Росреестр, НСПД (nspd.gov.ru); Фонд капремонта СПб (lk.fkr-spb.ru); © РГИС Санкт-Петербурга (rgis.spb.ru); ГЖИ СПб, реестр лицензий управляющих организаций (data.gov.spb.ru); «Наш Санкт-Петербург» (gorod.gov.spb.ru); Росалкогольтабакконтроль, реестр лицензий (fsrar.gov.ru/opendata); комитеты СПб, реестры лицензий (data.gov.spb.ru); NF GROUP, «Street retail Санкт-Петербург, I полугодие 2026» — ставки торговых улиц; открытые обзоры рынка стрит-ритейла 2025–2026 — остальные ориентиры ставок; Минкультуры России, ЕГРОКН (opendata.mkrf.ru); КИО СПб, реестр объектов собственности (data.gov.spb.ru); Комитет по развитию предпринимательства СПб, схема НТО (cipit.gov.spb.ru); данные ГИБДД по проекту dtp-stat.ru, справочно; Комитет по печати СПб, реестр информационных конструкций (data.gov.spb.ru); Росстат, база показателей муниципальных образований; СберИндекс (sberindex.ru).