PITERSCOPE СПБ · ПЕРЕГОВОРНОЕ ДОСЬЕ ОБЪЕКТА (РГИС СПБ · ZERO PII)

г.Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 22, литера А

Сформировано: 2026-11-25 00:34 UTC • Координаты: 59.9299, 30.3446 • nspd.cyberdub.su/landing/piterscope_demo.html

Год / ОГС РГИС — г. · Не указано в РГИС	КГИОП / ЮНЕСКО ОЗРЗ-1(31) · ЮНЕСКО	Аргумент торга −530 000 ₽...−1 040 000 ₽	Целевой оффер 19 960 000 ₽ – 20 470 000 ₽

1. Верифицированные геоданные РГИС СПб (gs2.rgis.spb.ru)

Слой / Источник	Подтверждённое значение (WMS GetFeatureInfo)
rgis:AL_481 (ОГС_Здания)	Район: Центральный (Муниципальное образование Владимирский округ) • Тип: Без названия • Год: — • Состояние: Не указано в РГИС • УК: —
rgis:CO_ZONA_PROTECT_MODE	Зона охраны КГИОП: ОЗРЗ-1(31) (MODE_CODE: 947, Закон СПб № 820-7)
rgis:HISTC_CONTOUR	В границах объекта Всемирного наследия ЮНЕСКО
rgis:PZZ (Градостроительство)	Зона ТЖ3 — Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами

2. Матрица аргументированного торга (от цены 21 000 000 ₽)

Фактор	Основание и аргумент для переговоров	Дисконт
NEG-01 Инженерно-технический аудит дома и график ФКР СПб	Слой rgis:AL_481 + сверка очереди капремонта фасада, кровли и стояков на fkr-spb.ru. Аргумент: Просим учесть в цене подтверждённый износ общедомовых сетей и предстоящие работы по капремонту.	−150 000 ₽ ... −300 000 ₽
NEG-02 Режим зоны охраны КГИОП (ОЗРЗ-1(31)) + контур ЮНЕСКО	Слои rgis:CO_ZONA_PROTECT_MODE / rgis:HISTC_CONTOUR (Закон СПб № 820-7). Ограничения на окна, фасады и перепланировку. Аргумент: Строгий режим КГИОП и границы ЮНЕСКО удорожают любые согласования и замену остекления.	−180 000 ₽ ... −320 000 ₽
NEG-03 Проверка поэтажного плана ПИБ, выделенной мощности и скрытых перепланировок	В старом фонде СПб часты неузаконенные переносы мокрых зон/газа и ограничение мощности 3–5 кВт. Аргумент: До аванса необходим архивный план ПИБ; при наличии неузаконенных изменений закладываем бюджет на согласование.	−200 000 ₽ ... −420 000 ₽
ИТОГО (2.5%–5.0%)	Рекомендуемый диапазон оффера: 19 960 000 ₽ – 20 470 000 ₽	−530 000 ₽...−1 040 000 ₽

Капитальный ремонт (ФКР СПб · риск: Базовый): Сверьте плановые виды работ и отсутствие задолженности продавца по взносам в ФКР СПб.

Подготовлено партнёром (White-label PiterScope): PiterScope СПб (Центр)

Дисклеймер (152-ФЗ / 218-ФЗ): Отчёт подготовлен на основе открытых государственных геоданных РГИС СПб (gs2.rgis.spb.ru). Персональные данные собственников и закрытые выписки ЕГРН не запрашиваются и не перепродаются. Перед внесением аванса запросите у собственника свежую выписку ЕГРН, план ПИБ и проверьте график капремонта на fkr-spb.ru.