PITERSCOPE · ПЕРЕГОВОРНОЕ ДОСЬЕ СТАРОГО ФОНДА СПБ

г. Санкт-Петербург, Малая Пушкарская улица, дом 34, литера Б

ID: PITERSCOPE-SPB-DEMO-2026-PG01
Дата снимка РГИС: 2026-11-24
nspd.cyberdub.su/landing/piterscope_demo.html

Ключевой сигнал до аванса: По данным открытого реестра РГИС СПб (`rgis:AL_481`), здание **1902 г. постройки** имеет официальный статус технического состояния **«Неудовлетворительное»** и расположено в зоне охраны КГИОП **ОЗР3-1(07)01** (границы ЮНЕСКО).

1902 г.	ОЗР3-1(07)01	−880 000 ₽…−1 650 000 ₽	13 150 000 ₽–13 920 000 ₽
Год постройки (РГИС)	Режим охраны КГИОП	Аргументированный торг	Целевой оффер (от 14 800 000 ₽)

1. Официальные геоданные объекта (РГИС СПб · gs2.rgis.spb.ru)

Слой / Источник	Подтверждённое значение (WMS GetFeatureInfo JSON)
rgis:AL_481 (ОГС_Здания)	Петроградский район (МО Кронверкское), Многоквартирный дом (дореволюционный старый фонд), 1902 г., площадь 853.13 м², техсостояние: **Неудовлетворительное**, УК: ООО «Жилкомсервис № 1 Петроградского района».
rgis:CO_ZONA_PROTECT_MODE	Зона КГИОП **ОЗР3-1(07)01** (код режима 592, Закон СПб № 820-7). Строгий режим зоны регулирования застройки: запрещено изменение конфигурации фасадов, остекления и оконных переплётов без согласования КГИОП; повышенная сложность узаконивания перепланировок с затрагиванием капитальных стен.
rgis:HISTC_CONTOUR	Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников (Решение ЮНЕСКО 37 COM 8B.54 (17–27 июня 2013 г.)).
rgis:PZZ (Территориальная зона)	**ТЖ3** — Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами.

2. Матрица аргументированного торга (Offer Discount Matrix)

Фактор риска	Фактическое основание	Диапазон дисконта
NEG-01 Официальный статус техсостояния здания в РГИС СПб («Неудовлетворительное», 1902 г.)	Слой rgis:AL_481 (FIELD20 = «Неудовлетворительное», FIELD16 = 1902). Риск износа инженерных стояков, межэтажных перекрытий и повышенной стоимости скрытых ремонтных работ.	**−450 000 ₽ … −850 000 ₽**
NEG-02 Режим зоны охраны КГИОП ОЗР3-1(07)01 + контур ЮНЕСКО	Слой rgis:CO_ZONA_PROTECT_MODE (ОЗР3-1(07)01, MODE_CODE 592) и rgis:HISTC_CONTOUR (ЮНЕСКО 37 COM 8B.54). Ограничения на замену окон, установку кондиционеров на фасад и согласование перепланировок.	**−180 000 ₽ … −320 000 ₽**
NEG-03 Проверка капитального ремонта (ФКР СПб) и типа перекрытий (деревянные / смешанные)	Для доходных домов 1900–1917 гг. на Петроградской стороне без комплексного капремонта 1960–1980-х гг. типовыми являются деревянные или металлические балки с деревянным заполнением; требуется сверка графика ФКР (fkr-spb.ru) и поэтажного плана ПИБ.	**−250 000 ₽ … −480 000 ₽**
ИТОГО обоснованный диапазон переговорного торга (5.9%–11.1% от цены 14 800 000 ₽):		**−880 000 ₽ … −1 650 000 ₽**

3. Чек-лист проверки до внесения аванса

- Запросить у продавца свежую выписку ЕГРН (показывает сам собственник — 218-ФЗ ст. 36.3) и справку об отсутствии долгов по взносам в ФКР СПб.
- Сверить фактическую планировку квартиры с архивным поэтажным планом ПИБ/БТИ на предмет неузаконенных перепланировок (особенно перенос мокрых зон и газовой плиты).

- Проверить на fkr-spb.ru точные годы проведения и планирования капремонта фасада, кровли, фундамента и инженерных систем.
- Провести инструментальный осмотр перекрытий, вентканалов и выделенной электрической мощности (в старом фонде часто 3–5 кВт без увеличения).

Дисклеймер (152-ФЗ / 218-ФЗ): Информационно-аналитический отчёт подготовлен исключительно на базе открытых государственных геоданных РГИС СПб (gs2.rgis.spb.ru) и справочных методик. Персональные данные собственников и закрытые выписки ЕГРН не запрашиваются и не перепродаются (152-ФЗ, 218-ФЗ). Отчёт не заменяет техническую экспертизу здания и юридическую проверку правоустанавливающих документов.