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

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

Сформировано: 2026-11-25 00:34 UTC • Координаты: 59.9602, 30.3078 • nspd.cyberdub.su/landing/piterscope_demo.html

Год / ОГС РГИС	КГИОП / ЮНЕСКО	Аргумент торга	Целевой оффер
1902 г. · Неудовлетворительное	ОЗРЗ-1(07)01 · ЮНЕСКО	−830 000 ₽…−1 590 000 ₽	13 210 000 ₽ – 13 970 000 ₽

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

Слой / Источник	Подтверждённое значение (WMS GetFeatureInfo)
rgis:AL_481 (ОГС_Здания)	Район: Петроградский (Муниципальное образование Кронверкское) • Тип: Многоквартирный дом • Год: 1902 • Состояние: Неудовлетворительное • УК: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС № 1 ПЕТРОГРАДСКОГО РАЙОНА\
rgis:CO_ZONA_PROTECT_MODE	Зона охраны КГИОП: ОЗРЗ-1(07)01 (MODE_CODE: 592, 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 14 800 000 ₽)

Фактор	Основание и аргумент для переговоров	Дисконт
NEG-01 Официальное техсостояние здания в РГИС СПб («Неудовлетворительное», 1902 г.)	Слой rgis:AL_481 фиксирует состояние «Неудовлетворительное». Риск износа стояков, перекрытий и скрытого ремонта. Аргумент: По официальному реестру РГИС СПб здание имеет сниженную категорию техсостояния — закладываем резерв на коммуникации и диагностику перекрытий.	−450 000 ₽ … −850 000 ₽
NEG-02 Режим зоны охраны КГИОП (ОЗРЗ-1(07)01) + 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 (5.6%–10.7%)	Рекомендуемый диапазон оффера: 13 210 000 ₽ – 13 970 000 ₽	−830 000 ₽…−1 590 000 ₽

Капитальный ремонт (ФКР СПб · риск: Высокий): Дом 1902 г. постройки (Дореволюционный старый фонд (до 1917 г.)). Высокий приоритет проверки графиков ремонта фасада, кровли, стояков ГВС/ХВС и типа межэтажных перекрытий в региональной программе ФКР СПб. Внимание: РГИС фиксирует сниженную категорию техсостояния здания.

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

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.