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

г.Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 28/29, литера А

Сформировано: 2026-11-25 00:34 UTC • Координаты: 59.9428, 30.2804 • nspd.cyberdub.su/landing/piterscope_demo.html

Год / ОГС РГИС	КГИОП / ЮНЕСКО	Аргумент торга	Целевой оффер
1856 г. · Не указано в РГИС	ООЗ(06), ОЗРЗ-1(06)01 · ЮНЕСКО	−640 000 ₽…−1 260 000 ₽	15 240 000 ₽ – 15 860 000 ₽

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

Слой / Источник	Подтверждённое значение (WMS GetFeatureInfo)
rgis:AL_481 (ОГС_Здания)	Район: Василеостровский (Муниципальное образование №7) • Тип: Без названия • Год: 1856 • Состояние: Не указано в РГИС • УК: НЕТ ДАННЫХ
rgis:CO_ZONA_PROTECT_MODE	Зона охраны КГИОП: ООЗ(06), ОЗРЗ-1(06)01 (MODE_CODE: 333, 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 16 500 000 ₽)

Фактор	Основание и аргумент для переговоров	Дисконт
NEG-01 Возраст дореволюционного/раннесоветского фонда (1856 г., перекрытия и коммуникации)	Слой rgis:AL_481: год постройки 1856. Требуется сверка типа перекрытий (деревянные/смешанные) и графика ФКР СПб. Аргумент: Дом 1856 года постройки требует проверки перекрытий по плану ПИБ и резерва под инженерный ремонт.	−260 000 ₽ … −520 000 ₽
NEG-02 Режим зоны охраны КГИОП (ООЗ(06), ОЗРЗ-1(06)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 (3.9%–7.6%)	Рекомендуемый диапазон оффера: 15 240 000 ₽ – 15 860 000 ₽	−640 000 ₽…−1 260 000 ₽

Капитальный ремонт (ФКР СПб · риск: Повышенный): Дом 1856 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.

Подготовлено партнёром (White-label PiterScope): PiterScope СПб (В.О.)

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.