«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «ЭКСПЕРТ ЛИДЕР»
_____ С.В. Камкин
«03» июля 2018г.

ЭКСПЕРТ ЛИДЕР

ОТЧЕТ № 47С-18

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

ЗАКАЗЧИК: Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЭКСПЕРТ ЛИДЕР»

Дата выполнения Отчета – 03.07.2018г.

г. Красноярск

СОДЕРЖАНИЕ:

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
3.1. Сведения о заказчике 5
3.2. Сведения об оценщике 6
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ВИД СТОИМОСТИ И ТЕРМИНЫ 7
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 9
7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 9
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 9
7.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки 10
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18
9. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ 22
9.1. Обзор социально-экономического положения Красноярского края 22
9.2. Анализ рынка недвижимости г. Красноярска 25
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 40
10.1. Теория оценки недвижимого имущества 40
10.2. Определение рыночной стоимости земельных участков под объектами оценки №№1-5 в рамках сравнительного подхода 42
10.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки №№1-5,8 по затратному подходу 49
10.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки №№6,7 по сравнительному подходу 54
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 57
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 59

Заказчику
Муниципальному предприятию города Красноярска
«Проектный институт жилищно-гражданского
строительства, планировки и застройки города»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 210618 на проведение работ по оценке от 25 мая 2018 года произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

Объектами оценки является следующее имущество:

№ п/п	Наименование имущества	Инв. номер	Балансовая стоимость (руб.)
1	Нежилое здание площадью 1136,7 кв.м., расположенное по адресу: пр-т Мира, 115	468	8 860 442,89
2	Нежилое здание площадью 35,4 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-316	0,95
3	Нежилое одноэтажное здание площадью 54,2 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-321	1,00
4	Нежилое двухэтажное здание площадью 1051,1 кв.м., расположенное по адресу: ул. Новая Заря, 35	3Б-314	787 358,84
5	Нежилое двухэтажное здание площадью 780,6 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-315	1,0
6	Нежилое помещение площадью 391,6 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 81	802	603 078,76
7	Нежилое помещение площадью 430,7 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 82	803	383 363,05
8	Забор (ул. Мечникова, 49А)	3Б-320	267 508,1

Оценочные работы произведены в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7).

Оценка рыночной стоимости объектов оценки проведена по состоянию на 02 июля 2018 г. Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 02 июля 2018 года составила:

№ п/п	Наименование имущества	Инв. номер	Балансовая стоимость (руб.)	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание площадью 1136,7 кв.м., расположенное по адресу: пр-т Мира, 115	468	8 860 442,89	**53 104 380**
2	Нежилое здание площадью 35,4 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-316	0,95	**363 334**
3	Нежилое одноэтажное здание площадью 54,2 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-321	1,00	**632 372**
4	Нежилое двухэтажное здание площадью 1051,1 кв.м., расположенное по адресу: ул. Новая Заря, 35	3Б-314	787 358,84	**14 723 602**
5	Нежилое двухэтажное здание площадью 780,6 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-315	1,0	**8 105 746**
6	Нежилое помещение площадью 391,6 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 81	802	603 078,76	**10 150 120**
7	Нежилое помещение площадью 430,7 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 82	803	383 363,05	**26 477 679**
8	Забор (ул. Мечникова, 49А)	3Б-320	267 508,1	**60 320**
Итого, руб.				**113 617 553**

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества содержит описание оцениваемых прав, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Смею заверить Вас в том, что корыстных целей и личной заинтересованности при оценке имущества не имели.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике расчетов, прошу непосредственно обращаться к нам.

Благодарю Вас за возможность оказать услугу.

Директор ООО «ЭКСПЕРТ ЛИДЕР» — С.В. Камкин

М.П.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 210618 на проведение работ по оценке от 25 мая 2018г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее на праве хозяйственного ведения Муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города», расположенному по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, 115
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный подход – **36 627 799 рублей** Доходный подход – не применялся Затратный подход – **76 989 754 рубля**
Итоговая величина стоимости объектов оценки	**113 617 553 рубля**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки

№ п/п	Наименование имущества	Инв. Номер	Балансовая стоимость (руб.)
1	Нежилое здание площадью 1136,7кв.м., расположенное по адресу: пр-т Мира, 115	468	8 860 442,89
2	Нежилое здание площадью 35,4 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-316	0,95
3	Нежилое одноэтажное здание площадью 54,2 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-321	1,00
4	Нежилое двухэтажное здание площадью 1051,1 кв.м., расположенное по адресу: ул. Новая Заря, 35	3Б-314	787 358,84
5	Нежилое двухэтажное здание площадью 780,6 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	3Б-315	1,0
6	Нежилое помещение площадью 391,6 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 81	802	603 078,76
7	Нежилое помещение площадью 430,7 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 82	803	383 363,05
8	Забор (ул. Мечникова, 49А)	3Б-320	267 508,1

Имущественные права на объекты оценки	Хозяйственное ведение, правообладатель – Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города»[1]
Цель оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Реализация имущества в ходе процедур банкротства
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	02 июля 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Не предусмотрены

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование заказчика	Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города»
ИНН/КПП	2466076930/246601001
ОГРН	1022402652590 от 18.09.2002г.
Место нахождения	660021, г. Красноярск, пр. Мира, 115

[1] Правоустанавливающие документы приложенные к отчету.

3.2. Сведения об оценщике

Скабарина Надежда Анатольевна	- член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», регистрационный номер оценщика № 654, дата включения в реестр 17.08.2007. Адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж. Тел./факс: +7 495 604 41 70/ +7 495 604 41 69.
	- оценочная деятельность застрахована в ООО СО «ВЕРНА», страховой полис № 240001/18/00514/24002005 на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей, срок действия с 24.05.2018 по 24.05.2019 г.
	- диплом о профессиональной переподготовке ПП № 912888 выдан Институтом цветных металлов и золота ФГБУ ВПО Сибирский федеральный университет 22.05.2007
	- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005043-1 от 15.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 15.03.2018г. № 54. Действителен до 15.03.2021г.
	- стаж работы в области оценочной деятельности 10 лет

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ ЛИДЕР»
Юридический адрес	660074, г. Красноярск, ул. Борисова, д. 40, пом. 118
ИНН/КПП	2463093398/246301001
ОГРН	ОГРН 1152468014522 от 26 марта 2015 года
Банковские реквизиты	р/с 40702810631000099629, к/с 30101810800000000627, БИК 40407627 Отделение №8646 Сбербанка России г. Красноярск
Контактные телефоны	тел.: (391) 258-90-01
e-mail/web	expertlider124@mail.ru/www.expertiza24.ru

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

При отсутствии информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого, допускается использование цен предложения (спроса).

Результаты расчетов могут не совпадать с итогом, который получается при непосредственном вычислении приведенного выражения. Это происходит вследствие округления значений показателей в отчете для удобства восприятия. Реальные расчеты выполняются с использованием электронных таблиц без округления.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право аренды считается достоверным и достаточным для рыночного оборота. Оцениваемое право

считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик приводит обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам аренды.

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов аренды (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов аренды на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины арендной ставки за объекты аренды.

Стоимость объектов оценки определена с учетом допущения об отсутствии обременений.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ВИД СТОИМОСТИ И ТЕРМИНЫ

Настоящий отчет составлен в соответствии:

1. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАО», в действующей на дату оценки редакции;
6. Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, в актуальной на дату оценки редакции;
7. Законом РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне», в актуальной на дату оценки редакции;
8. Гражданским кодексом РФ, в актуальной на дату оценки редакции;

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Стандартах оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

В соответствии с заданием на оценку в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки.

В настоящем отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

Оценка – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2).

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определена стоимости объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Затраты замещения – затраты на создание (приобретение) объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом корректировки на техническое состояние (износа).

Затраты воспроизводства – затраты на создание объекта, идентичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом корректировки на техническое состояние (износа).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении, изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке, конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым ("отложенный ремонт"), так и неустранимым. При неустранимом износе затраты на устранение или исправление физических дефектов объекта оценки больше, чем общая величина восстановленной стоимости. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное устаревание является потерей в стоимости вследствие относительной неспособности объекта оценки обеспечить полезность по сравнению с новым аналогом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван недостаточной экономичностью, не соответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы, экологичность, мощность и т.д.

Экономическое устаревание вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

Недвижимость включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка – многолетние насаждения, здания и сооружения. Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты (лифт), также являются частью недвижимости.

Для оценки рыночной стоимости прав коммерческая недвижимость делится на три типа и имеет различную классификацию:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- производственно-складская недвижимость.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объектов оценки заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки:

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При проведении оценки объектов оценки, Оценщик использовал полученные от Заказчика следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 20.10.2017г. № КУВИ-002/2017-576838;
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 31.10.2017г.;
- Письмо О предоставлении информации от 23.05.2018г. № 11357гп;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 15.04.2005г. № 559-недв.;

- Акт №1857 приема-передачи муниципального имущества, закрепляемого за МУП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» на праве хозяйственного ведения от 21.07.2005г.;
- Выписка из технического паспорта по состоянию на 20.10.2015г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2018г. № КУВИ-001/2018-2733957;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 07.09.2015г. № 4371-недв.;
- Акт №157 приема-передачи имущества городской казны в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» от 25.09.2015г.;
- Технический паспорт нежилого здания по состоянию на 18.11.2011г.;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 31.05.2016г. № 2785-недв.;
- Технический паспорт нежилого здания по состоянию на 18.11.2011г.;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 16.10.2015г. № 5101-недв.;
- Акт №188 приема-передачи имущества городской казны в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» от 23.10.2015г.;
- Выписка № 04:401/2007-60746 из Единого государственного реестра объектов капитального строительства от 09.02.2007г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2018г. № КУВИ-001/2018-2733957;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 07.09.2015г. № 4371-недв.;
- Акт №157 приема-передачи имущества городской казны в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» от 25.09.2015г.;
- Выписка из Единого государственного реестра объектов капитального строительства от 18.05.2007г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2018г. № КУВИ-001/2018-2733957;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 18.09.2013г. № 2563-недв.;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 22.10.2013г. № 3594-недв.;
- Справка о присвоении адреса объекту нежилого назначения Исх. № 2600 от 25.03.2005г.;
- Выписка № 04:401/2005-7417 из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности от 02.03.2005г.;
- Распоряжение Администрации города Красноярска от 18.09.2013г. № 2563-недв.;
- Выписка № 04:401/2006-6490 из Единого государственного реестра объектов капитального строительства от 28.06.2006г.;
- Отчет. Обследование технического состояния строительных конструкции 2-х зданий гаража, расположенных по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А;
- Отчет. Обследование технического состояния строительных конструкции нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35;
- Отчет. Обследование технического состояния строительных конструкции нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А.

Кроме того, Оценщик произвел осмотр объектов оценки для установления их фактического наличия и технического состояния.

7.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 1 – Идентификация объектов оценки

Объект оценки №1	
Наименование	Здание
Адрес	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, пр-т Мира, зд. 115
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По прямому назначению
Площадь, кв.м.	1 136,7

Объем, м.куб.	5026
Этажность (надземная/подземная)	3/0
Состояние	Удовлетворительное
Кадастровый номер	24:50:0000000:157968
Инв. номер	468
Балансовая стоимость, руб.	8 860 442,89
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Земельный участок под объектом	
Местоположение	Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Мира, 115
Площадь, кв.м.	1 636
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	В целях эксплуатации нежилого здания
Кадастровый номер	24:50:0200138:48
Кадастровая стоимость, руб.	11 313 201,76
Объект оценки №2	
Наименование	Здание (гараж)
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, д. 49А
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Площадь, кв.м.	35,4
Объем, м.куб.	110
Этажность (надземная/подземная)	1/0
Год завершения строительства	1990
*Состояние	Аварийное
Кадастровый номер	24:50:0200058:622
Инв. Номер	3Б-316
Балансовая стоимость, руб.	0,95
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Конструктивные элементы здания – Литера В	
Фундамент	Бутобетонный ленточный
Стены и их наружная отделка	Крупнопанельные
Перекрытие (чердачное)	Сборные плиты
Крыша	Железобетонная совмещенная, рулонная
Полы	Бетонные
Проемы дверные	Металл
Коммуникации	Электроосвещение
Земельный участок под объектом	
Местоположение	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, д. 49А
**Пятно застройки, кв.м.	41,6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Объект оценки №3	
Наименование	Здание (гараж)
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, д. 49А
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Площадь, кв.м.	54,2
Объем, м.куб.	216
Этажность (надземная/подземная)	1/0
Год завершения строительства	1990
*Состояние	Аварийное
Кадастровый номер	24:50:0200058:620
Инв. Номер	3Б-321
Балансовая стоимость, руб.	1,00
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Конструктивные элементы здания – Литера В1	
Фундамент	Бутобетонный ленточный

Стены и их наружная	Крупноблочные
Перекрытия (чердачное)	Сборные плиты
Крыша	Железобетонная совмещенная, рулонная
Полы	Бетонные
Проемы дверные	Металл
Внутренняя отделка	Простая
Коммуникации	Электроосвещение
Земельный участок под объектом	
Местоположение	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, д. 49А
**Пятно застройки, кв.м.	64,3
Категория земель	Земли населенных пунктов
Объект оценки №4	
Наименование	Здание
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, д. 35
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Площадь, кв.м.	1 051,1
***Объем, куб.м.	3 574
Этажность (надземная/подземная)	2/1 (подвал)
Год постройки	1954
Материал стен	Кирпич
*Состояние	Аварийное
Коммуникации	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция, канализация
Кадастровый номер	24:50:0200058:290
Инв. Номер	3Б-314
Балансовая стоимость, руб.	787 358,84
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Земельный участок под объектом	
Местоположение	Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Новая Заря, 35
Площадь, кв.м.	1 487
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Размещение административных объектов
Кадастровый номер	24:50:0200058:215
Кадастровая стоимость, руб.	9 620 057,28
Объект оценки №5	
Наименование	Здание
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, д. 49А
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Площадь, кв.м.	780,6
***Объем, куб.м.	2 414
Этажность (надземная/подземная)	2/1
Год постройки	1954
*Состояние	Аварийное
Материал стен	Кирпичные, бутовые
Кадастровый номер	24:50:0200058:295
Инв. Номер	3Б-315
Балансовая стоимость, руб.	1,0
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Аренда.
Земельный участок под объектом	
Местоположение	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49 «А»
Площадь, кв.м.	610
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Размещение объектов коммунально-бытового назначения
Кадастровый номер	24:50:0200058:228

Кадастровая стоимость, руб.	1 101 812,50
Объект оценки №6	
Наименование	Помещение
Адрес	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дубровинского, д. 58, пом. 81
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Не используется
Площадь, кв.м.	391,6
Этаж расположения	Подвал
Отделка	Без отделки
Кадастровый номер	24:50:0300277:2298
Инв. Номер	802
Балансовая стоимость, руб.	603 078,76
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Объект оценки №7	
Наименование	Помещение
Адрес	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Дубровинского, д. 58, пом. 82
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Офисное
Площадь, кв.м.	430,7
Этаж расположения	1
Отделка	Хорошая
Кадастровый номер	24:50:0300277:2354
Инв. Номер	803
Балансовая стоимость, руб.	383 363,05
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека
Сведения о первоначальном объекте недвижимости (здании – Литер А,А1,А2), в котором расположены объекты оценки №№6,7	
Этажность (надземная/подземная)	16/1 (подвал)
Год ввода в эксплуатацию	1979
Материал стен	Крупнопанельные, кирпичные
Коммуникации	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, вентиляция, лифт, мусоропровод
Объект оценки №8	
Наименование	Забор
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, д. 49А
Текущее использование	По прямому назначению
****Протяженность, м.	27,5
****Высота, м.	2,5
Площадь, кв.м.	68,75
Год постройки	1990
Материал	Железобетонные глухие плиты
****Размер плиты, м.	2,5 х 2,5
****Количество плит, шт.	11
Состояние	Удовлетворительное
Инв. номер	3Б-320
Балансовая стоимость, руб.	267 508,1

* Согласно данным документов, предоставленных Заказчиком.

** В связи с тем, что Заказчиком не были предоставлены документы на земельный участок, Оценщик, для расчета рыночной стоимости применил площадь земельного участка в размере пятна застройки здания, по данным технического паспорта на здание.

*** Указанный параметр рассчитан Оценщиком самостоятельно, по данным, имеющимся в технической документации на объект, предоставленной Заказчиком.

**** Указанный параметр установлен Оценщиком самостоятельно в ходе осмотра объекта оценки, в связи с тем, что Заказчиком не предоставлены документы, отражающие технические характеристики данного объекта.

К отчету приложены фотоматериалы, визуально характеризующие объекты оценки.

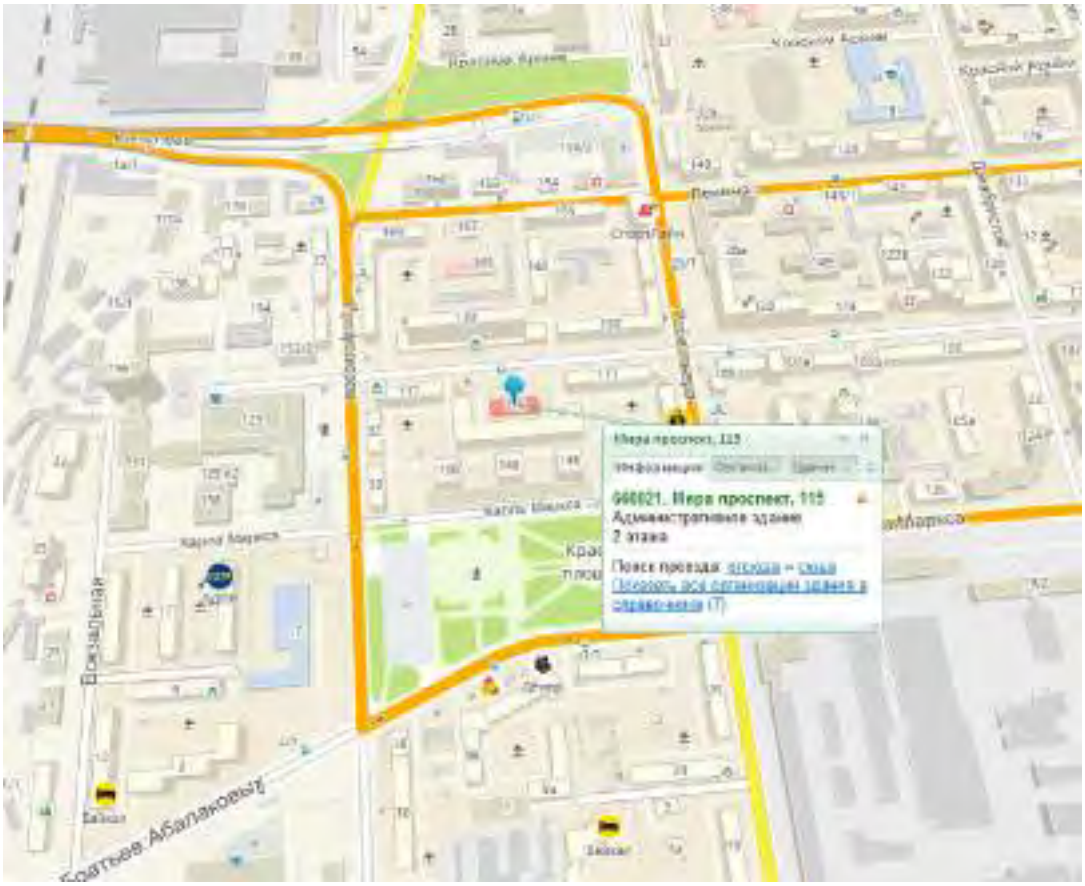


Рис. 1 - Расположение объекта оценки №1 на карте г. Красноярска (www.2gis.ru)

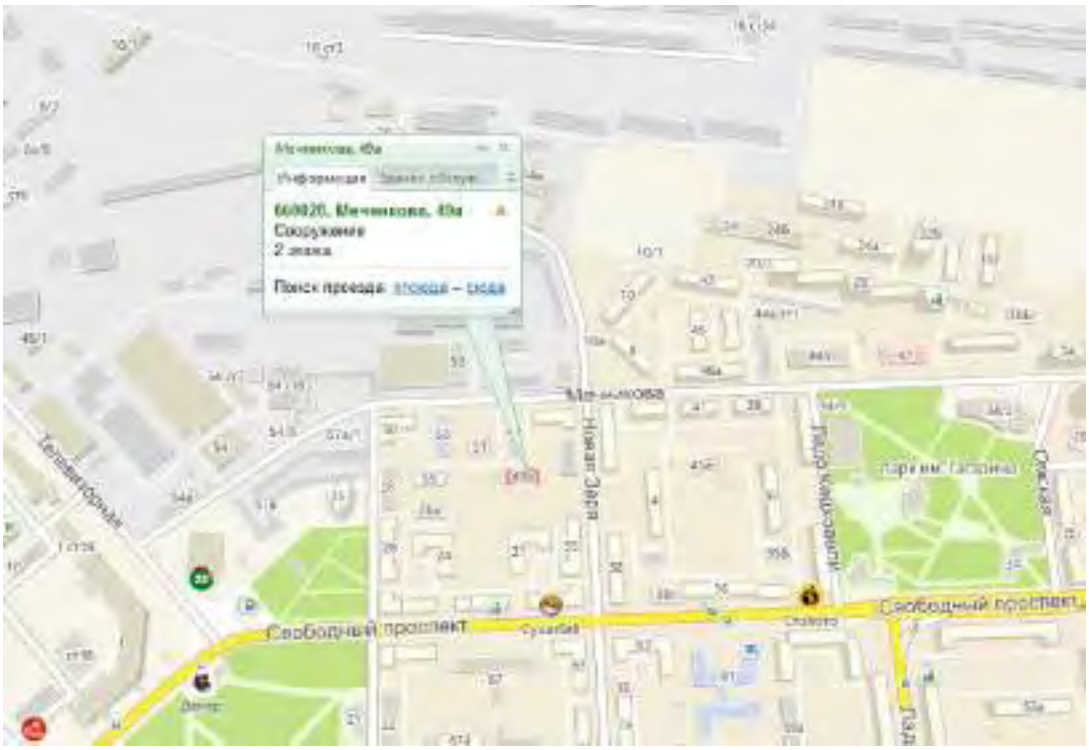


Рис. 2 - Расположение объектов оценки №2,3,5,8 на карте г. Красноярска (www.2gis.ru)

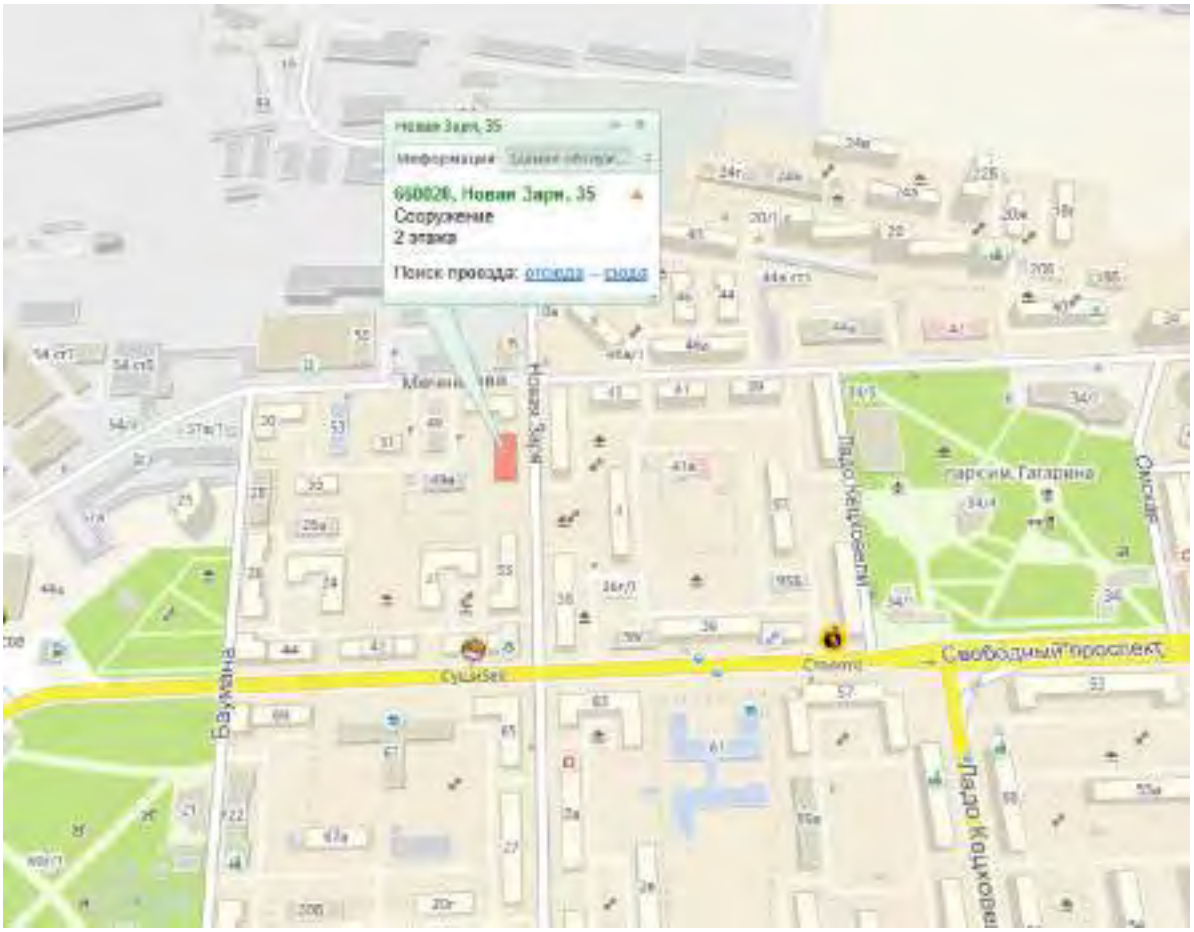


Рис. 3 - Расположение объекта оценки №4 на карте г. Красноярска (www.2gis.ru)

Рис. 4 - Расположение объектов оценки №№6,7 на карте г. Красноярска (www.2gis.ru)

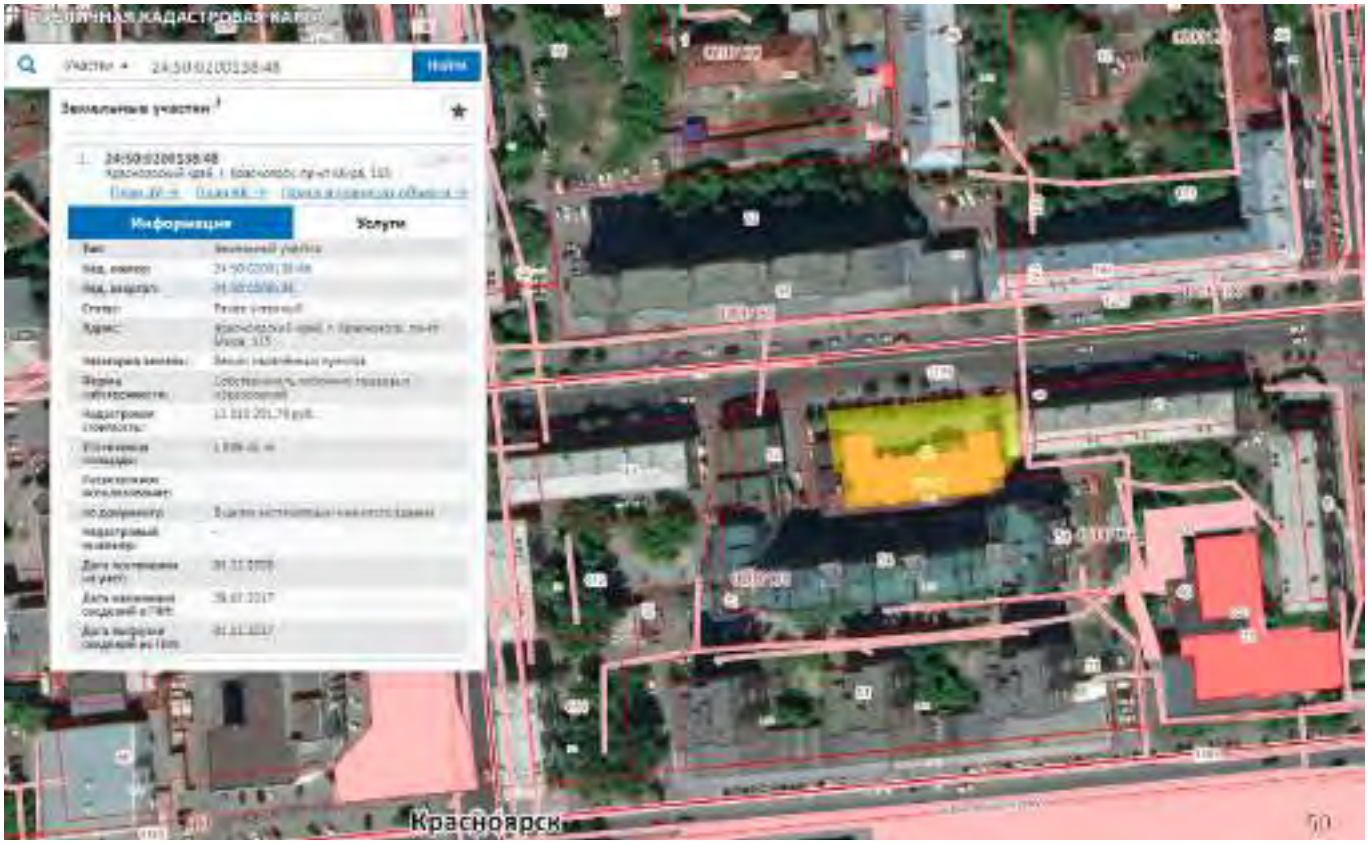


Рис. 5 - Расположение земельного участка под объектом оценки №1
на фрагменте публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)

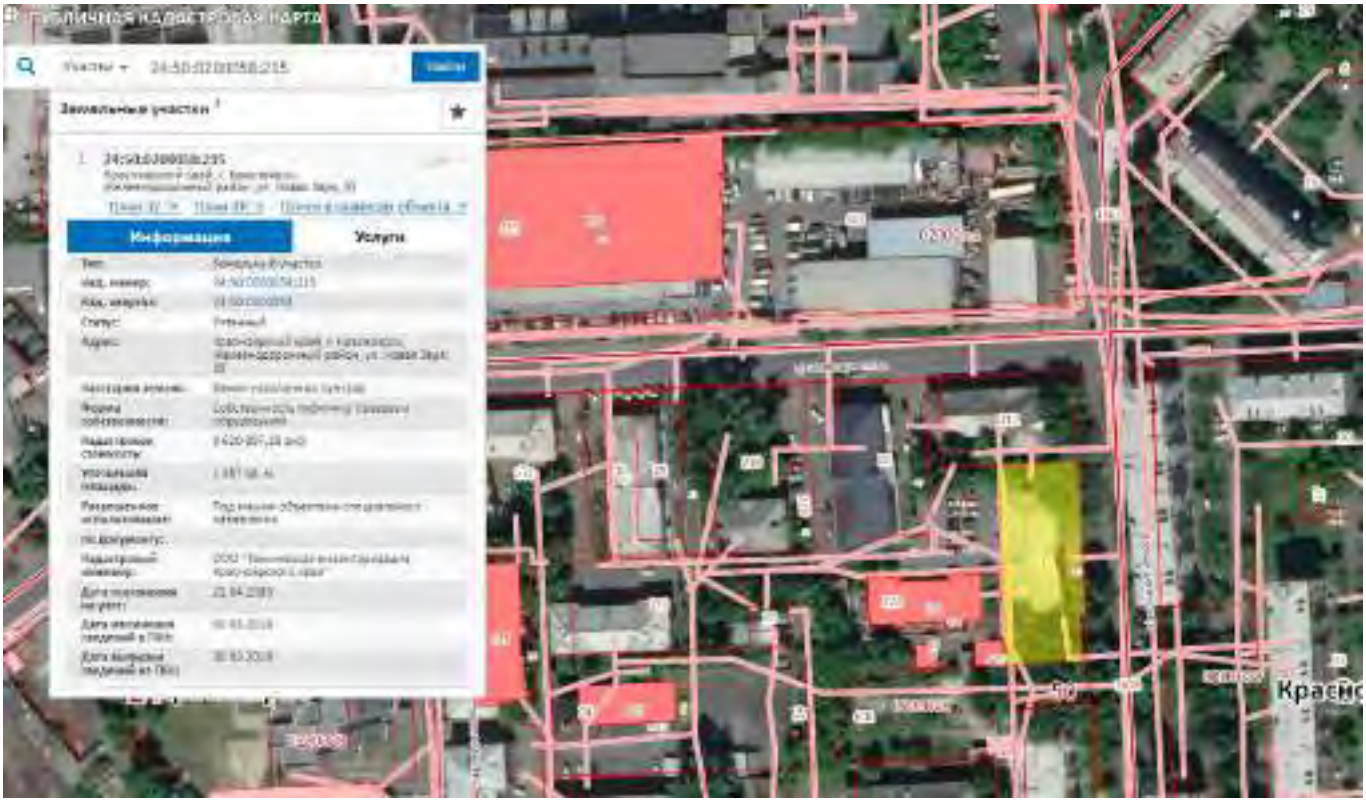


Рис. 6 - Расположение земельного участка под объектом оценки №4
на фрагменте публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)

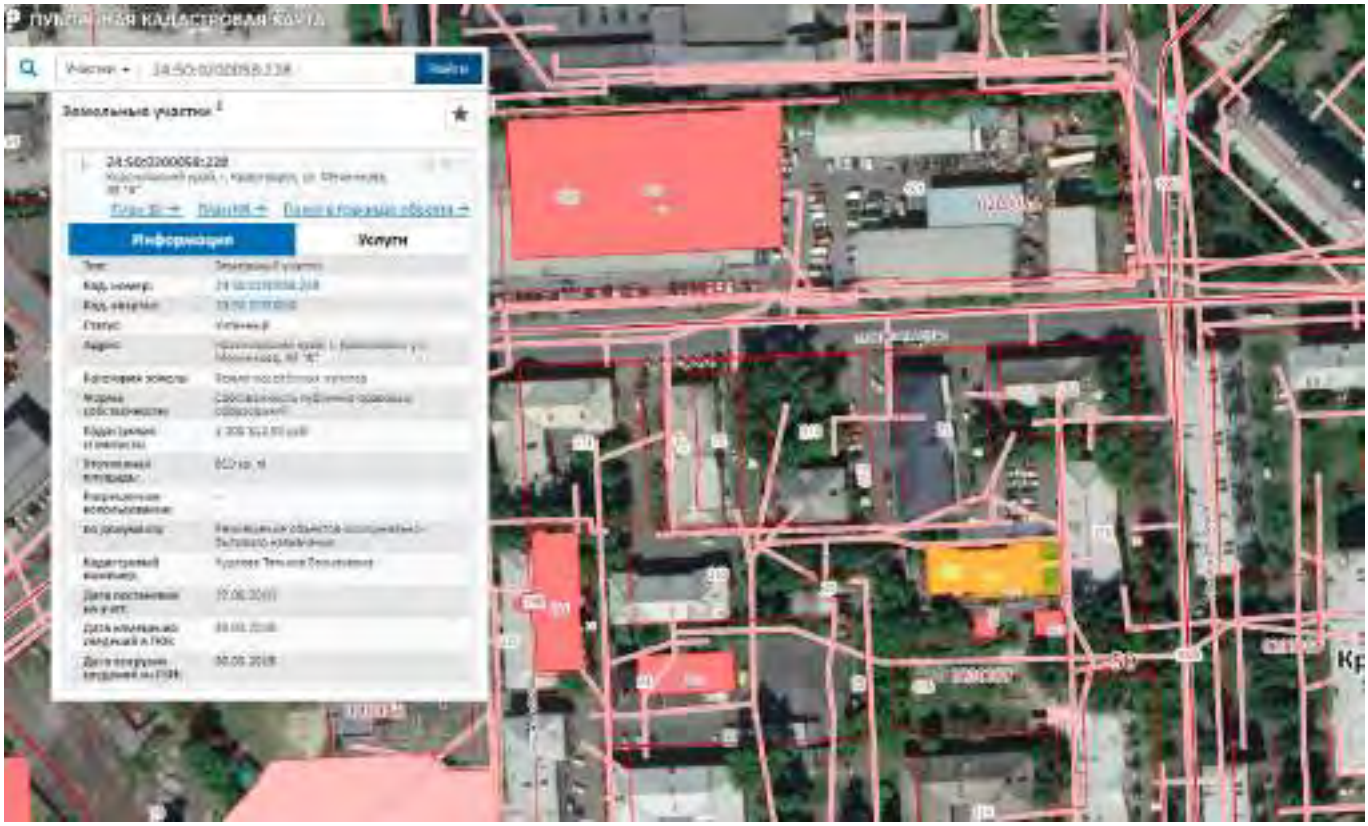


Рис. 7 - Расположение земельного участка под объектом оценки №5
на фрагменте публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)

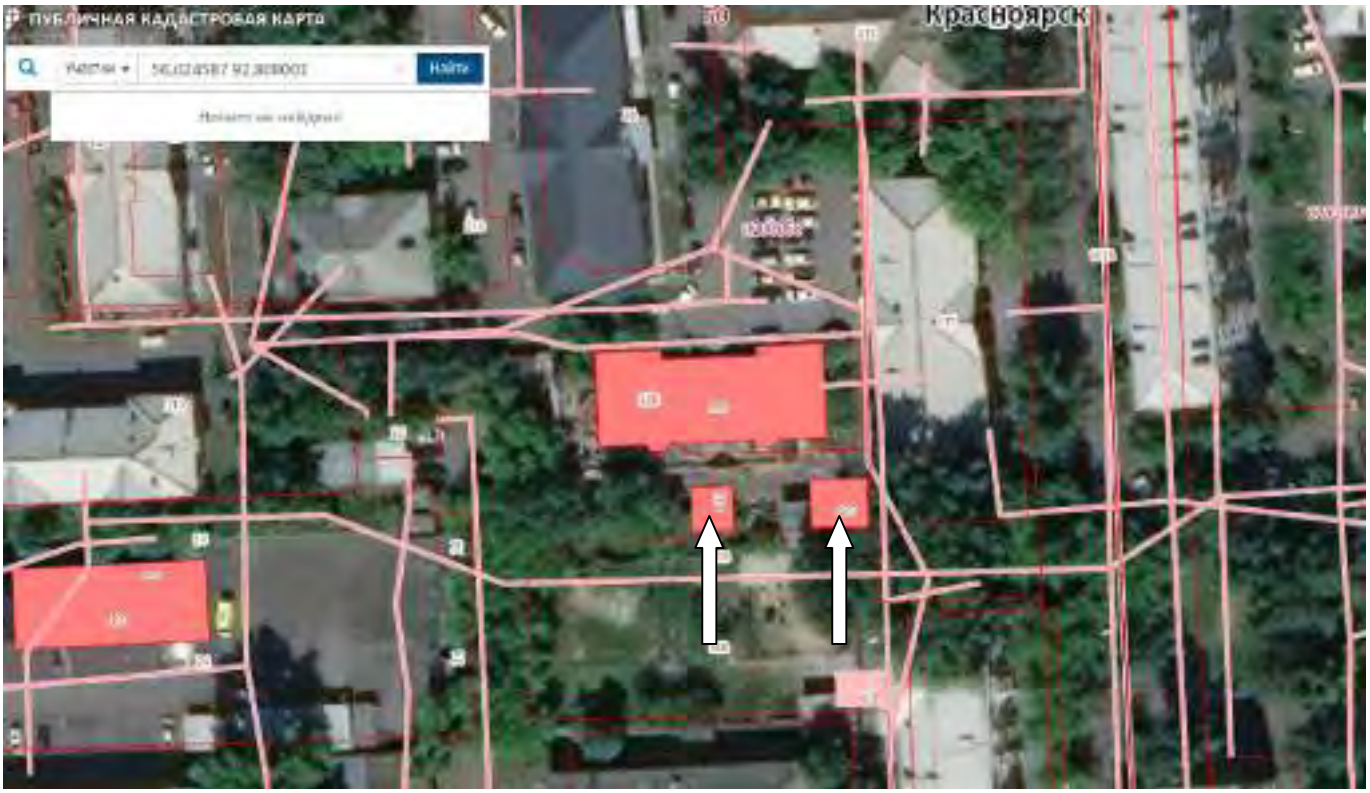


Рис. 8 - Расположение земельного участка под объектами оценки №№2,3
на фрагменте публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования зданий, помещений выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №1, №7, №8 является их дальнейшее текущее использование по прямому назначению – административное офисное здание, офисное помещение и забор соответственно.

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №№2-5 является использование с учетом их технического состояние – аварийное (проведение ремонта нецелесообразно). Соответственно оцениваемые здания подлежат сносу.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №6, в связи с тем, что на данный момент помещение не используется, является его использование в качестве универсального помещения (как офисное, так и торговое) исходя из его планировки.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Земельный участок под объектом оценки №1 расположен в территориальной зоне МФ[2] – Многофункциональные зоны. Многофункциональные зоны включают в себя участки территорий города, предназначенные для размещения жилых домов, объектов общественно-делового назначения (здравоохранения, культурного развития, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, делового и общественного управления, банковской и страховой деятельности, объектов образования и просвещения, обеспечения научной деятельности, религиозного использования) и иных объектов, предусмотренных настоящей статьей.

[2] Решение Красноярского городского совета депутатов от 07.07.2015ш. № В-122

Рис. 9 – Расположение земельного участка на интерактивной карте города Красноярска с указанием территориальной зоны (http://map3.admkrsk.ru/#)

Основные виды разрешенного использования в зоне МФ:

1) среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5);

2) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6);

3) образование и просвещение (код - 3.5);

4) обеспечение научной деятельности (код - 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры);

5) обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

6) социальное обслуживание (код - 3.2);

7) бытовое обслуживание (код - 3.3);

8) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код - 3.4.1), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты);

9) культурное развитие (код - 3.6);

10) деловое управление (код - 4.1);

11) общественное управление (код - 3.8);

12) амбулаторное ветеринарное обслуживание (код - 3.10.1);

13) приюты для животных (код - 3.10.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;

14) магазины (код - 4.4);

15) банковская и страховая деятельность (код - 4.5);

16) общественное питание (код - 4.6);

17) гостиничное обслуживание (код - 4.7);

18) спорт (код - 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов;

19) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код - 4.2);

20) рынки (код - 4.3), за исключением оптовых;

21) развлечения (код - 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых площадок;

22) коммунальное обслуживание (код - 3.1), за исключением стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;

23) земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);

24) объекты гаражного назначения (код - 2.7.1), в части размещения подземных гаражей;

25) объекты придорожного сервиса (код - 4.9.1), в части размещения магазинов сопутствующей торговли, размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса;

26) обслуживание автотранспорта (код - 4.9).

Наиболее эффективным использованием земельного участка под объектом оценки №1 является его использование в соответствии с основными видами разрешенного использования в зоне МФ.

Земельные участки под объектами оценки №№2-5 расположены в территориальной зоне Ж-4-1[2] – Подзоны застройки многоэтажными жилыми домами. Подзоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов.

Рис. 10 – Расположение земельных участков на интерактивной карте города Красноярска с указанием территориальной зоны (http://map3.admkrsk.ru/#)

Основные виды разрешенного использования в зоне Ж-4-1:

1) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6);

2) образование и просвещение (код - 3.5);

3) коммунальное обслуживание (код - 3.1), за исключением стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;

4) земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);

5) обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

6) социальное обслуживание (код - 3.2);

7) бытовое обслуживание (код - 3.3);

8) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код - 3.4.1), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, молочные кухни);

9) стационарное медицинское обслуживание (код - 3.4.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (родильные дома);

10) культурное развитие (код - 3.6), в части размещения объектов капитального строительства предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

11) спорт (код - 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения);

12) обслуживание автотранспорта (код - 4.9), в части размещения стоянок (парковок);

13) амбулаторное ветеринарное обслуживание (код - 3.10.1);

14) деловое управление (код - 4.1), в части размещения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях;

15) объекты гаражного назначения (код - 2.7.1), за исключением размещения автомобильных моек.

Наиболее эффективным использованием земельных участков под объектами оценки №№2-5 считается их использование в соответствии с основными видами разрешенного использования в зоне Ж-4-1.

9. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТЬСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

9.1. Обзор социально-экономического положения Красноярского края

[3]Итоги социально-экономического развития края за январь-декабрь 2017 года подготовлены на основе данных Красноярскстата.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2017 года составил 107,1 % при среднем показателе по России – 101,0 %.

Объем отгруженной продукции (работ, услуг) промышленного производства в действующих ценах в отчетном периоде увеличился до 1 649,6 млрд. рублей, или на 11,6 % по отношению к январю-декабрю 2016 года (1 478,6 млрд. руб.).

Сложившийся показатель промышленного производства обусловлен изменениями в основных промышленных видах деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 107,3 % (Россия – 102,0 %);
- обрабатывающие производства – 107,7 % (Россия – 100,2%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98,6 % (Россия – 100,1 %);
- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 99,9 % (Россия – 97,2%).

По итогам января-декабря 2017 года сложились следующие основные тенденции.

В добывающем секторе добыча нефти, включая газовый конденсат, увеличилась к январю-декабрю 2016 года – 104,7 % (добыто 23,5 млн. тонн). Рост нефтедобычи обусловлен увеличением объема добычи на Сузунском месторождении Ванкорской группы. В связи с вводом в эксплуатацию нефтепровода Куюмба-Тайшет в 2017 году началась промышленная добыча нефти на территории Эвенкийского муниципального района.

Добыча газа природного и попутного сократилась на 6,1 % (10,5 млрд. куб. м) за счет снижения добычи попутного нефтяного газа на 15,8 %. Добыча природного газа, поставляемого для нужд Норильского промышленного района, увеличилась на 18,3 % к январю-декабрю 2016 года (составила 3,7 млрд. куб.м).

Отмечается рост добычи угля - на 2,1 % (добыто 39,7 млн. тонн), с учетом потребности в топливе тепловых электростанций в крае.

В отчетном периоде увеличилась добыча металлических руд – 105,0 % к январю-декабрю предыдущего года. При этом, увеличилась добыча золота, производство свинцового и цинкового концентратов.

В виде деятельности обеспечение электрической энергией, газом и пароминдекс производства составил 98,6 %.

[3] Источник информации: http://www.econ.krskstate.ru/ser_kray/itogkvrt/0/id/31608

Выработка электроэнергии в 2017 году сохранилась на уровне 2016 года (выработано 67,6 млрд. кВт·ч), при этом выработка электроэнергии тепловыми электростанциями сократилась на 1,3%, гидроэлектростанциями - увеличилась на 1,1 %.

Отмечено сокращение производства тепловой энергии (пара и горячей воды) на 4,6 % (произведено 43,3 млн. Гкал) на фоне сложившихся в 2017 году погодных факторов.

В обрабатывающих производствах индекс производства составил 107,7 %. Увеличение выпуска продукции отмечено в 14 из 23 видов деятельности.

Положительными результатами характеризуется производство в значимых видах деятельности: производство металлургическое (край – 109,0 %, Россия – 96,4 %), производство пищевых продуктов (край – 105,3 %, Россия – 105,6 %), производство напитков (край – 122,3 %, Россия – 99,0 %), производство прочей неметаллической минеральной продукции (край – 104,4 %, Россия – 102,5 %), обработка древесины и производство изделий из дерева (край – 110,7 %, Россия – 102,2 %), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (край – 103,3 %, Россия – 97,3 %), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (край – 133,8 %, Россия – 112,9 %), производство электрического оборудования (край – 100,9 %, Россия – 102,8 %), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (край – 143,9 %, Россия – 102,5 %).

Отмечено снижение показателей в производстве кокса и нефтепродуктов (край – 90,9 %, Россия – 100,6 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (край – 93,1 %, Россия – 100,6 %), по ремонту и монтажу машин и оборудования (край – 89,4 %, Россия – 97,6 %).

По значимым видам деятельности обрабатывающих производств отмечены следующие изменения.

В производстве пищевых продуктов индекс производства составил 105,3 % (Россия – 105,6 %).

По большинству производимых в крае видов пищевых продуктов отмечено увеличение выпуска. В частности, увеличилось производство мяса: говядины - на 2,0 %, свинины – на 11,1 % за счет роста объёмов производства АО «Свинокомплекс «Красноярский». Производство мяса и субпродуктов домашней птицы возросло в 1,8 раза (20,1 тыс. тонн) за счет наращивания производства птицы предприятиями в Сухобузимском и в Шушенском районах.

Также увеличились объемы производства колбасных изделий на 12,2 %, масла сливочного и паст масляных на 1,2 %, сыра, продуктов сырных и творога на 6,0 %.

В обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели индекс производства составил 110,7 % (Россия – 102,2 %).

Производство пиломатериалов в январе-декабре 2017 года составило 3 136,6 тыс. кубометров, что на 14,5 % выше аналогичного периода 2016 года.

Предприятия г. Лесосибирска увеличили объем производства пиломатериалов на 5,9 % (произведено 976,3 тыс. куб. м), Кежемского и Богучанского районов – на 14,7 % и в 2,0 раза соответственно, в связи с увеличением производства предприятиями в рамках реализации инвестиционных проектов.

В целях комплексной переработки древесины предприятия увеличили производство пеллет на 12,2 % (до 160,6 тыс. тонн).

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции индекс производства составил 104,4 % (Россия – 102,5 %).

В соответствии со спросом строительного рынка в январе-декабре 2017 года предприятия края увеличили выпуск бетона товарного на 2,3 %, плит из цемента и бетона – на 11,1 %, изделий минеральных теплоизоляционных – на 7,1 %.

При этом выпуск цемента сократился – на 4,7 %, производства кирпича строительного сократилось на 36,7% в связи со снижением объемов строительства жилых домов.

В производстве кокса и нефтепродуктов индекс производства составил 90,9 % к январю-декабрю предыдущего года (Россия – 100,6 %).

Объем переработки нефти составил 6,4 млн. тонн, сократился на 10,6 % к аналогичному периоду 2016 года в связи с проведением АО «Ачинский НПЗ ВНК» длительного планового ремонта, в рамках которого выполнялись работы в рамках программы модернизации.

В металлургическом производстве индекс производства составил 109,0 % (Россия – 96,4 %). Отмечается увеличение производства алюминия (100,3 %), драгоценных металлов (108,5 %). Увеличился выпуск цветных металлов в связи с восстановлением объемов производства ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель» после завершения в начале 2017 года модернизации Талнахской обогатительной фабрики и Надеждинского металлургического завода.

В машиностроительных видах экономической деятельности увеличилось производство электрического оборудования (индекс производства составил 100,9 %), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (143,9 %), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (133,8 %). При этом рост в крае в указанных видах деятельности выше средних показателей по России (составил 102,8 % -102,5 % -112,9 %).

По основным видам машиностроительной продукции в январе-декабре 2017 года в крае увеличилось производство: шкафов холодильных – на 11,6 %, принадлежностей автотранспортных средств – литых алюминиевых дисков колес в 1,4 раза.

За январь-декабрь 2017 года сократилось производство холодильников и морозильников бытовых на 12,3 % в связи со снижением объемов продаж продукции.

В сельском хозяйстве края в январе – декабре 2017 года объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий составил 93,1 млрд. рублей, в сопоставимых ценах - 96,0 % к аналогичному периоду прошлого года (Россия – 102,4%).

В том числе растениеводство – 87,7% (35,6 млрд. рублей), животноводство – 102,6% (57,5 млрд рублей).

В январе – декабре 2017 года сельскохозяйственные организации увеличили выпуск всех основных видов продукции животноводства.

Производство скота и птицы на убой увеличилось на 15,9 % (составило 113,1 тыс. тонн) к 2016 году. В том числе:

- в производстве мяса свиней зафиксирован рост на 9,9 % (60,1 тыс. тонн) за счет наращивания производства АО «Свинокомплекс «Красноярский»;

- объем производства крупного рогатого скота сократился на 2,2 % (27,9 тыс. тонн), при этом поголовье КРС в сельскохозяйственных организациях сократилось на 3,4 %;

- производство мяса птицы увеличилось в 1,8 раза (произведено 24,4 тыс. тонн), что стало результатом принятых в предыдущие годы мер по восстановлению производства птицы в Сухобузимском районе, проведенной модернизации в АО «Шушенская птицефабрика».

В отчетном периоде увеличилось производство молока – 101,4 % (371,6 тыс. тонн) к уровню аналогичного периода 2016 года за счет роста продуктивности коров (надои молока на одну корову увеличились на 7,2 % и составили 5 693 кг).

Производство яиц в 2017 году увеличилось на 1,1 % (691,9 млн. штук).

В отрасли растениеводства в 2017 году, по предварительным данным, валовый сбор зерна (в весе после доработки) составил 1 922 тыс. тонн, что на 18,3% меньше уровня предыдущего года. Урожайность зерновых составила 20,4 ц/га, или на 9,3 % ниже, чем в 2016 году (22,5 ц/га).

В 2017 году для растениеводства края сложилась неблагоприятная ситуация в связи с погодными условиями в летний период (град и засуха), а также в период уборки урожая (раннее образование снежного покрова наблюдалось в период с 23 по 26 сентября на территориях 14 МО).

В январе-декабре 2017 года организациями края использовано 424,7 млрд. рублей инвестиций в основной капитал или 97,5 % в сопоставимых ценах к январю-декабрю 2016 года (Россия – 104,4 %). Снижение инвестиций в основной капитал в крае наблюдается на фоне завершения в начале 2017 года первого этапа строительства нефтепровода Куюмба-Тайшет, масштабной модернизации на ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель».

Объем работ в строительстве в январе-декабре 2017 года составил 176,3 млрд. рублей или 86,8 % к соответствующему периоду предыдущего года (Россия – 98,6 %).

В сфере жилищного строительства в крае в январе-декабре 2017 года сохранялась аналогичная среднероссийской тенденция снижения ввода жилья - введено 1056,5 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 76,9 % к январю-декабрю 2016 года (Россия – 98,7 %). На показателе 2017 года, с учетом технологического цикла строительства жилых объектов, отразилось негативное влияние ограниченной доступности кредитных ресурсов для организаций и населения в 2015 году.

По важнейшим социальным показателям отмечаются следующие изменения.

Инфляция на потребительском рынке края (сводный индекс потребительских цен) за декабрь 2017 года сложилась на уровне 101,6% (по отношению к декабрю 2016 года), что на 3,1 п.п. ниже уровня аналогичного показателя предыдущего года (104,7%).

Краевой показатель инфляции сложился на 0,4 п.п. ниже среднего по регионам СФО (102 %) и на 0,9 п.п. ниже среднероссийского показателя (102,5 %).

Рост потребительских цен составил: на продовольственные товары – 101,2% (Россия – 101,1%), непродовольственные товары – 101,6% (Россия – 102,8%), платные услуги – 102,0% (Россия – 104,4%).

В регионах Сибирского федерального округа показатель инфляции сложился:

- на уровне краевого – 101,6 п.п. в Республике Алтай;

- ниже краевого на 0,1-0,2 п.п. в двух регионах (Новосибирская область – 101,5% и Омская область – 101,4%);

- выше краевого на 0,2-1,2 п.п. в восьми регионах (Алтайский край – 101,8%, Республика Хакасия 102%, Республика Бурятия и Кемеровская область – 102,1%, Забайкальский край – 102,5%, Иркутская область и Республика Тыва – 102,7%, Томская область – 102,8%).

Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 01.01.2018 составил 1,0 % от численности экономически активного населения (на 01.01.2017 – 1,2 %), сложился на уровне среднероссийского значения и ниже среднего показателя по Сибирскому федеральному округу (Россия – 1,0 %, СФО – 1,3 %).

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения Красноярского края, на указанную дату составила 14,6 тыс. человек, относительно начала года снизилась на 3,1 тыс. человек (на 01.01.2017 – 17,7 тыс. человек).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-декабрь 2017 года составила 40 929,3 руб. и увеличилась по отношению к январю-декабрю 2016 года номинально на 5,9 %, реально – на 2,9 % (Россия – 39 144,0 руб., номинально увеличилась на 7,3 %, реально – на 3,5 %).

9.2. Анализ рынка недвижимости г. Красноярска

[4]1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОЯРСКА

1.1 Состав базы данных по вторичному рынку продажи коммерческой недвижимости

В 1 квартале 2018 г. выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Красноярска состояла из 1 234 объектов общей площадью 457,3 тыс. кв. м., на общую сумму 17,4 млрд. рублей.

Таблица 1. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска, 1 квартал 2018 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, тыс. руб.
Офисные	441	36%	99 095	225	5 950 274
Производственно-складские	220	18%	264 924	1 204	4 615 085
Торговые	573	46%	93 326	163	6 838 569
По всем типам	1 234	100%	457 345	371	17 403 928

[4] Мониторинг. Предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Красноярска. 1 квартал 2018 года. Компания RID Analytics.

Таблица 2. Динамика структуры по типу объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска, в процентах от общего числа объектов

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	39%	14%	47%
4 квартал 2015 г.	43%	13%	44%
4 квартал 2016 г.	44%	15%	41%
4 квартал 2017 г.	39%	17%	44%
1 квартал 2018 г.	36%	18%	46%

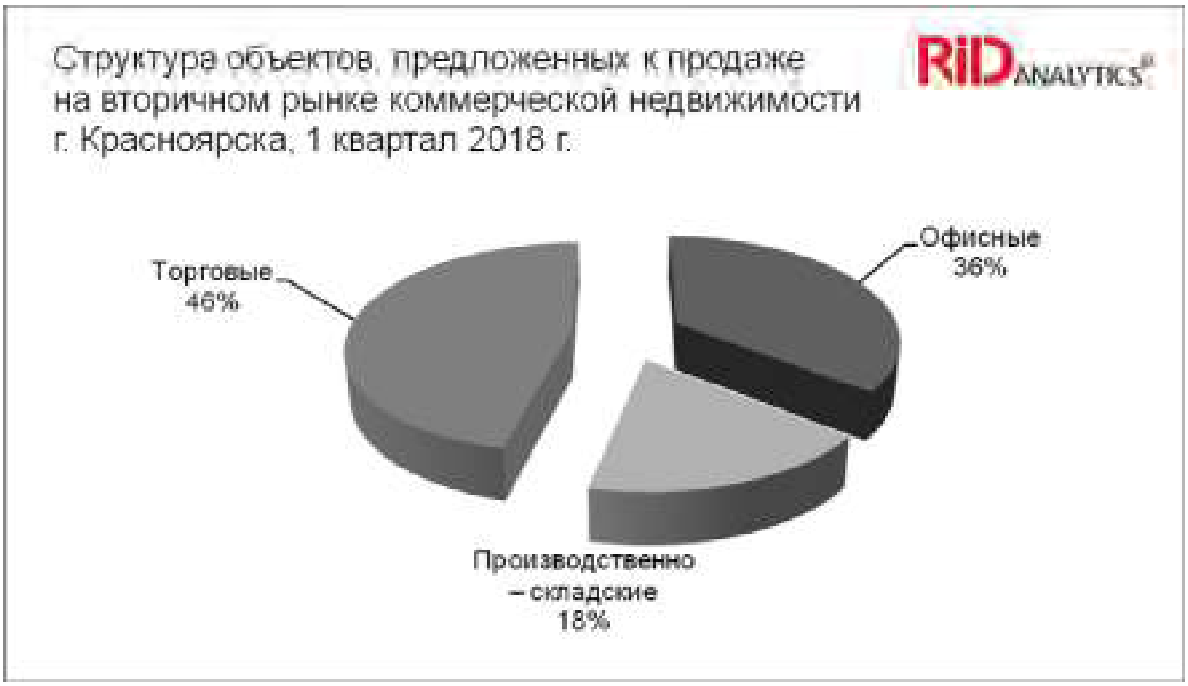


Таблица 3. Динамика средней площади объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска, кв. м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2010 г.	265	2 418	302	579
4 квартал 2015 г.	258	1 428	223	391
4 квартал 2016 г.	233	1 518	174	400
4 квартал 2017 г.	236	1 562	168	433
1 квартал 2018 г.	225	1 204	163	371

Таблица 4. Динамика объема предложения на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости г. Красноярска (к предыдущему указанному периоду)

Период/Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Прирост суммарной площади	Суммарная стоимость, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
Офисные						
4 квартал 2010 г.*	274	1,5%	73	20%	3 603	-12%
4 квартал 2015 г.*	437	2,1%	112,9	-14%	8 008	-7,5%
4 квартал 2016 г.	518	19%	120,7	6,9%	7 628	-4,7%
4 квартал 2017 г.	424	-18%	100,0	-17%	5 987	-22%
1 квартал 2018 г.	441	4,0%	99,1	-0,9%	5 950	-0,6%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.*	97	-32%	235	-34%	2 507	-42%
4 квартал 2015 г.*	127	14%	181,4	-17%	3 193	-1,5%

Период/Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Прирост суммарной площади	Суммарная стоимость, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
4 квартал 2016 г.	177	39%	268,7	48%	4 842	52%
4 квартал 2017 г.	188	6,2%	293,6	9,3%	4 999	3,2%
1 квартал 2018 г.	220	17%	264,9	-9,8%	4 615	-7,7%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	332	65%	100	69%	5 484	26%
4 квартал 2015 г.*	439	11%	97,9	-16%	8 500	5,4%
4 квартал 2016 г.	493	12%	85,6	-13%	6 927	-19%
4 квартал 2017 г.	484	-1,8%	81,1	-5,3%	6 090	-12%
1 квартал 2018 г.	573	18%	93,3	15%	6 839	12%
По всем объектам						
4 квартал 2010 г.*	703	14%	407	-14%	11 594	-9,0%
4 квартал 2015 г.*	1 003	7,2%	392,1	-16%	19 701	-5,7%
4 квартал 2016 г.	1 188	18%	475,0	21%	19 397	-1,5%
4 квартал 2017 г.	1 096	-7,7%	474,8	-0,04%	17 076	-12%
1 квартал 2018 г.	1 234	13%	457,3	-3,7%	17 404	1,9%

** прирост к 4 кварталу предыдущего года*

1.2 Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений

В данном отчете средние цены рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Таблица 5. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 1 квартал 2018 г.

Тип объекта/Показатель	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя удельная цена, руб./кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены, руб./кв.м.
Офисные	7 865	189 501	60 046	23 714
Производственно-складские	2 089	69 525	17 420	14 055
Торговые	9 231	303 571	73 277	38 285

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов (доверительная вероятность выборки – 95%).

Таблица 6. Состав базы данных по объектам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 1 квартал 2018 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, кв. м.	Суммарная стоимость, тыс. руб.	Максимальная удельная цена, руб./кв.м.
Офисные	436	36%	95 908	5 389 274	120 930
Производственно-складские	219	18%	264 666	4 597 085	57 471
Торговые	564	46%	92 738	6 703 069	175 439
По всем типам	1 219	100%	453 311	16 689 428	175 439

Таблица 7. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 1 квартал 2018 г.

Тип объекта/Показатель	Средняя цена, руб./кв.м.	Мода средней цены, руб.	Медиана средней цены, руб.	Ошибка среднего, +/- руб.	Ошибка среднего, +/-
Офисные	**56 192**	50 000	57 418	2 012	3,6%
Производственно-складские	**17 369**	30 000	21 963	1 856	11%
Торговые	**72 280**	50 000	66 995	2 739	3,8%

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Медиана — значение, которое делит совокупность на две равные части: 50 % «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50 % — значения признака не меньше, чем медиана.

В 1 квартале 2018 г. удельные средние цены составили: для офисных помещений – **56 192** руб., для торговых – **72 280** руб., для производственно-складских помещений – **17 369** руб.

Таблица 8. Динамика средних цен продажи по разным типам объектов, руб./кв.м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	48 096	9 763	52 059
4 квартал 2014 г.	64 527	14 098	74 498
4 квартал 2015 г.	63 871	17 242	84 260
4 квартал 2016 г.	59 026	17 611	79 921
2 квартал 2017 г.	58 005	17 059	79 295
3 квартал 2017 г.	57 294	16 556	76 832
4 квартал 2017 г.	56 724	16 980	74 104
1 квартал 2018 г.	56 192	17 369	72 280

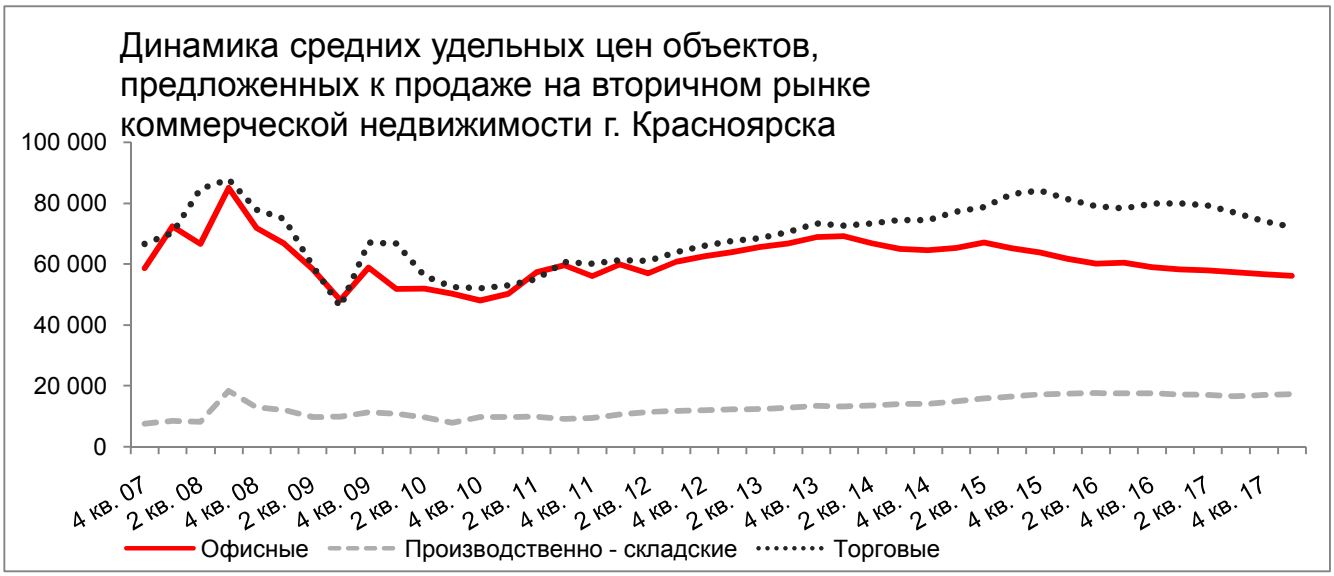


Таблица 9. Динамика приростов средних удельных цен продажи по разным типам объектов, в процентах к предыдущему указанному в таблице периоду

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.*	-18%	-14%	-22%
4 квартал 2014 г.*	-6,3%	4,8%	1,5%
4 квартал 2015 г.	-1,0%	22%	13%
4 квартал 2016 г.	-7,6%	2,1%	-5,1%

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
2 квартал 2017 г.	-1,7%	-3,1%	-0,8%
3 квартал 2017 г.	-1,2%	-2,9%	-3,1%
4 квартал 2017 г.	-1,0%	2,6%	-3,6%
1 квартал 2018 г.	-0,9%	2,3%	-2,5%

** прирост к 4 кварталу предыдущего года*

По сравнению с предыдущим кварталом средние удельные цены снизились по торговым и офисным помещениям на 2,5% и 0,9% соответственно, по производственно-складским объектам цены выросли на 2,3%.

1.3 Индексы рынка недвижимости (продажа)

На динамику средней цены на рынке коммерческой недвижимости существенное влияние оказывает изменение структуры предложения. Для того, чтобы нивелировать влияние изменения структуры, применяется индекс средних цен при постоянной структуре предложения.

Индекс постоянного состава

Индекс, рассчитанный при постоянной структуре, соответствующей базовому периоду, показывает изменение индексируемого показателя без учета структурного фактора, т.е. в индексе постоянного состава для устранения влияния структуры совокупности (выборки) она остается неизменной (фиксируется на уровне одного из периодов). Индекс постоянного состава показывает только изменение индексируемого показателя (в отличие от изменения структуры) и определяется по формуле средневзвешенного арифметического:

$$I_{постоянсост} = \frac{\sum f_1 d_0}{\sum f_0 d_0},$$

где f_1, f_0 – среднее значение показателя по группе в базовом и отчетном периоде соответственно;

d_0 - доля группы в выборке в базовом периоде.

В данном отчете за постоянную величину было принято распределение площадей объектов по районам. В 1 квартале 2014 г. была изменена базовая структура для расчета индексов - с 4 квартала 2007 г. на 2 квартал 2012 г., в связи с увеличением объема выборки по районам города. Пригород, как недостаточно наполненная группа, исключен из базовой структуры.

Таблица 10. Суммарная площадь объектов, предложенных к продаже в базовом периоде (2 квартал 2012 г.), кв. м.

Тип объекта / Район	Железно-дорожный	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Свердлов-ский	Советский	Централь-ный	**Общий итог**
Офисные	16 186	7 072	936	22 176	11 119	44 524	29 773	**131 787**
Производственно – складские	17 111	10 350	127 769	73 464	36 719	56 543	4 026	**325 981**
Торговые	5 918	7 114	8 364	11 801	8 983	21 363	9 553	**73 095**

Таблица 11. Индекс постоянного состава на рынке продажи для разных типов коммерческой недвижимости

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	0,84	0,97	0,84
4 квартал 2015 г.	1,13	1,65	1,32
4 квартал 2016 г.	1,04	1,69	1,23
4 квартал 2017 г.	1,00	1,64	1,16
1 квартал 2018 г.	0,97	1,57	1,14

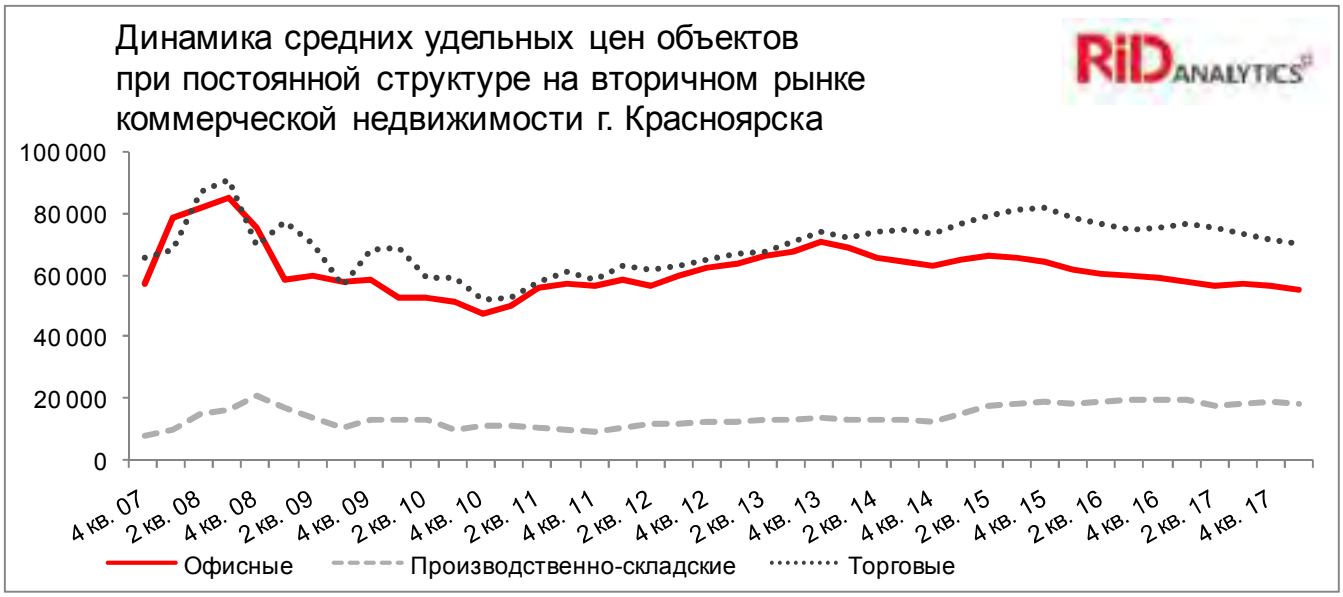
Таблица 12. Средние удельные цены, их изменение и индекс постоянного состава на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска

Период / Показатель	Средняя уд. цена пост.струк., руб./кв.м.	Прирост цен при пост.струк.	Средняя уд. цена, руб./кв.м.	Прирост цен	Индекс средних удельных цен	Разность м/у $I_{ср.цены}$ и $I_{пост.\ сост.}$
Офисные						
4 квартал 2010 г.*	47 691	-19%	48 096	-18%	0,84	0,7%
4 квартал 2015 г.*	64 265	1,7%	63 871	-1,0%	1,12	-0,7%
4 квартал 2016 г.*	59 306	-7,7%	59 026	-7,6%	1,04	-0,5%
4 квартал 2017 г.*	56 777	-4,3%	56 724	-3,9%	0,99	-0,1%
1 квартал 2018 г.	55 419	-2,4%	56 192	-0,9%	0,99	1,4%
Производственно - складские						
4 квартал 2010 г.*	11 117	-14%	9 763	-14%	0,86	-12%

Период / Показатель	Средняя уд. цена пост.струк., руб./кв.м.	Прирост цен при пост.струк.	Средняя уд. цена, руб./кв.м.	Прирост цен	Индекс средних удельных цен	Разность м/у $I_{ср.цены}$ и $I_{пост. сост.}$
4 квартал 2015 г.*	18 904	50%	17 242	22%	1,51	-14%
4 квартал 2016 г.*	19 293	2,1%	17 611	2,1%	1,54	-14%
4 квартал 2017 г.*	18 780	-2,7%	16 980	-3,6%	1,49	-15%
1 квартал 2018 г.	17 937	-4,5%	17 369	2,3%	1,52	-4,6%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	52 128	-23%	52 059	-22%	0,85	0,7%
4 квартал 2015 г.*	81 647	11%	84 260	13%	1,38	5,5%
4 квартал 2016 г.*	75 633	-7,4%	79 921	-5,1%	1,31	8,1%
4 квартал 2017 г.*	71 413	-5,6%	74 104	-7,3%	1,21	5,5%
1 квартал 2018 г.	70 077	-1,9%	72 280	-2,5%	1,18	4,7%

** прирост к 4 кварталу предыдущего года*

Разность между индексом средних цен и индексом постоянного состава (крайний правый столбец) показывает, в каких месяцах были отмечены «скачки» структуры предложения. Например, по производственно-складским объектам в 4 квартале 2015 г. эта разность составила -14% - это говорит о том, что на рынке выросла доля дешевых помещений, расположенных в непрестижных районах. В 4 квартале 2015 г. разность по торговым помещениям составила 5,5%, что говорит о росте доли дорогих вариантов, расположенных в престижных районах, в выборке.



Индекс структурных сдвигов

Индекс структурных сдвигов показывает изменение индексируемого показателя под влиянием изменения структуры совокупности (выборки). Индекс структурных сдвигов определяется по формуле:

$$I_{струк.сост.} = \frac{\sum f_1 d_1}{\sum f_1 d_0},$$

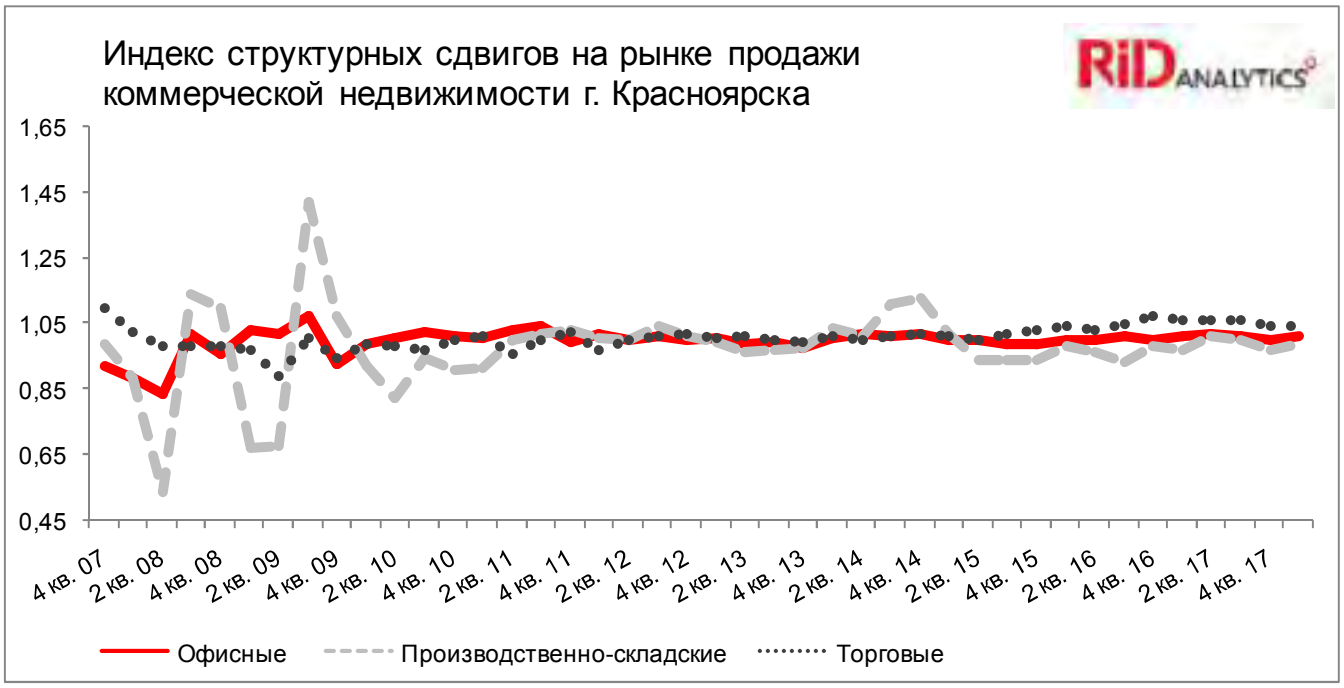
где f_1 – среднее значение показателя (цена предложения) по группе в отчетном периоде;

d_0, d_1 – доля группы в общей совокупности изучаемых объектов (в выборке) в базовом и отчетном периодах соответственно (в нашем случае – суммарный метраж объектов).

Таким образом, индекс структурных сдвигов показывает, насколько изменилась бы средняя цена 1 кв.м., если бы цены по районам оставались неизменными. То есть, он показывает то изменение цен, которое происходит только за счет изменения структуры предложения. Например, если растет предложение дорогих помещений в центральной части города, то индекс структурных сдвигов будет больше 1, даже если в действительности цены на эти помещения снижаются. И наоборот: при увеличении суммарного предложения объектов на окраинах, индекс будет менее 1.

Таблица 13. Индексы структурных сдвигов на рынке продажи для разных типов коммерческой недвижимости

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	1,01	0,91	1,00
4 квартал 2015 г.	0,99	0,94	1,03
4 квартал 2016 г.	1,00	0,98	1,07
4 квартал 2017 г.	1,00	0,97	1,04
1 квартал 2018 г.	1,01	0,99	1,04

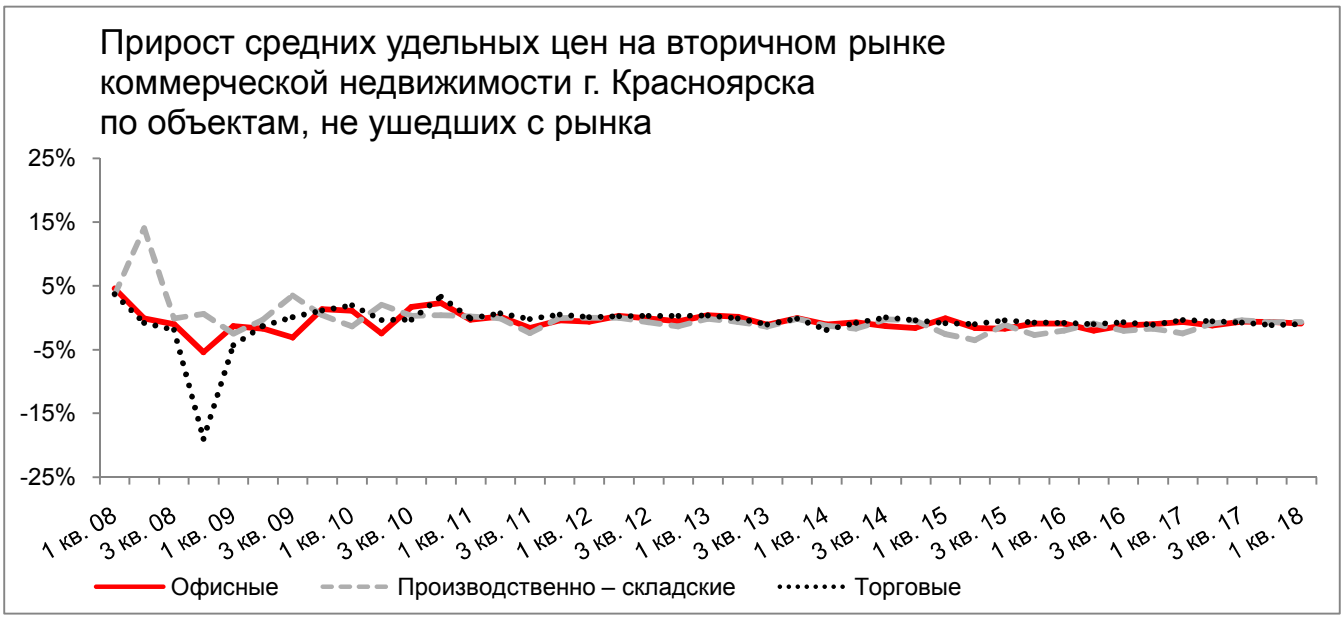


1.4 Анализ объектов, не снятых с продажи, на вторичном рынке

В данном разделе рассматриваются только те объекты, которые предлагались к продаже как в текущем, так и в предыдущем кварталах. При этом из анализа исключаются выбывшие и вновь появившиеся объекты. Можно сказать, что анализ данных объектов более точно отражает поведение продавцов рынка недвижимости, которые повышают или понижают цены на свои объекты в зависимости от реакции рынка.

Таблица 14. Средние удельные цены объектов, не ушедших с вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Красноярска

Период / Показатель	Число объектов (неизменная выборка), шт.	Средняя цена продажи в **предыдущем** квартале, руб./кв.м.	Средняя цена продажи в **текущем** квартале, руб./кв.м.	Прирост средней цены по объектам, не снятым с продажи, к предыдущему отчетному кварталу
Офисные				
4 квартал 2010 г.	77	60 545	61 923	2,3%
4 квартал 2015 г.	274	64 674	64 100	-0,9%
4 квартал 2016 г.	362	62 139	61 500	-1,0%
4 квартал 2017 г.	248	60 856	60 468	-0,6%
1 квартал 2018 г.	347	56 636	56 119	-0,9%
Производственно-складские				
4 квартал 2010 г.	14	13 936	13 990	0,4%
4 квартал 2015 г.	72	19 630	19 102	-2,7%
4 квартал 2016 г.	117	17 324	17 027	-1,7%
4 квартал 2017 г.	104	17 478	17 359	-0,7%
1 квартал 2018 г.	157	18 654	18 530	-0,7%
Торговые				
4 квартал 2010 г.	91	51 954	53 682	3,3%
4 квартал 2015 г.	303	85 988	85 359	-0,7%
4 квартал 2016 г.	369	81 206	80 315	-1,1%
4 квартал 2017 г.	314	78 966	78 065	-1,1%
1 квартал 2018 г.	403	74 928	74 186	-1,0%



1.5 Зависимость цены продажи от местоположения объекта

Таблица 15. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, 1 квартал 2018 г.

Показатель / Район	Железнодорожный	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Свердловский	Советский	Центральный	Пригород
Офисные								
Число объектов, шт.	67	18	12	79	25	169	64	2
Доля от общего числа объектов	15%	4%	3%	18%	6%	39%	15%	0%
Средняя цена, руб./кв.м.	66 986	44 571	44 069	43 874	49 093	58 981	57 701	-
Доля от минимальной цены*	153%	102%	100%	100%	112%	134%	132%	-
Производственно-складские								
Число объектов, шт.	18	11	61	24	24	54	20	7
Доля от общего числа объектов	8%	5%	28%	11%	11%	25%	9%	3%
Средняя цена, руб./кв.м.	18 458	22 672	10 831	23 390	19 312	24 262	28 181	9 129
Доля от минимальной цены*	170%	209%	100%	216%	178%	224%	260%	-
Торговые								
Число объектов, шт.	63	35	51	68	63	178	99	7
Доля от общего числа объектов	11%	6%	9%	12%	11%	32%	18%	1%
Средняя цена, руб./кв.м.	70 831	65 369	52 019	61 439	75 738	72 678	88 454	46 058
Доля от минимальной цены*	136%	126%	100%	118%	146%	140%	170%	-

Примечание: малонаполненные группы исключены.

**без учета объектов в пригороде*

Таблица 16. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска в зависимости от района в динамике, руб./кв.м.

Период/Район	Железнодорожный	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Свердловский	Советский	Центральный	Пригород
Офисные								
4 квартал 2010 г.	52 245	46 108	45 147	40 900	42 581	51 711	46 628	-
4 квартал 2015 г.	61 146	48 746	45 733	54 358	67 347	67 371	71 812	-
4 квартал 2016 г.	63 694	55 055	43 776	44 538	52 633	64 539	64 084	26 333
4 квартал 2017 г.	66 872	47 678	47 405	44 835	48 147	60 297	60 598	23 107
1 квартал 2018 г.	66 986	44 571	44 069	43 874	49 093	58 981	57 701	-
Прирост*	**0,2%**	**-6,5%**	**-7,0%**	**-2,1%**	**2,0%**	**-2,2%**	**-4,8%**	**-**
Производственно-складские								
4 квартал 2010 г.	9 044	21 641	8 902	9 007	17 010	14 373	-	4 732
4 квартал 2015 г.	22 881	23 705	13 724	21 136	20 490	24 236	24 004	6 818
4 квартал 2016 г.	18 296	27 063	14 574	22 290	19 203	24 712	23 345	4 730
4 квартал 2017 г.	23 259	22 397	11 408	23 653	18 428	26 648	28 134	5 716
1 квартал 2018 г.	18 458	22 672	10 831	23 390	19 312	24 262	28 181	9 129
Прирост*	**-21%**	**1,2%**	**-5,1%**	**-1,1%**	**4,8%**	**-9,0%**	**0,2%**	**60%**
Торговые								
4 квартал 2010 г.	40 965	49 833	53 350	37 001	64 795	54 804	60 469	39 114
4 квартал 2015 г.	89 857	81 798	64 668	70 549	69 730	88 106	101 785	53 895
4 квартал 2016 г.	92 576	66 332	67 934	65 934	73 208	76 448	91 245	33 001
4 квартал 2017 г.	70 353	71 118	54 435	61 447	73 391	74 644	90 381	48 178
1 квартал 2018 г.	70 831	65 369	52 019	61 439	75 738	72 678	88 454	46 058
Прирост *	**0,7%**	**-8,1%**	**-4,4%**	**-0,01%**	**3,2%**	**-2,6%**	**-2,1%**	**-4,4%**

** к предыдущему кварталу*

1.6 Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 17. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 1 квартал 2018 г.

Офисные				
Показатель / Размер	до 100 м^2	100-250 м^2	250-500 м^2	Более 500 м^2
Число объектов, шт.	214	139	42	41
Доля от общего числа объектов	49%	32%	10%	9%
Средняя цена, руб./кв.м.	63 984	57 847	48 565	55 952
Разница цен (в % от минимальной цены)	132%	119%	100%	115%
Производственно-складские				
Показатель / Размер	до 500 м^2	500-1000 м^2	1000-5000 м^2	Более 5000 м^2
Число объектов, шт.	106	40	61	12
Доля от общего числа объектов	48%	18%	28%	5%
Средняя цена, руб./кв.м.	24 566	19 708	20 544	11 773
Разница цен (в % от минимальной цены)	209%	167%	174%	100%
Торговые				
Показатель / Размер	до 100 м^2	100-200 м^2	200-600 м^2	Более 600 м^2
Число объектов, шт.	310	127	108	19
Доля от общего числа объектов	55%	23%	19%	3%
Средняя цена, руб./кв.м.	74 700	69 309	72 363	72 445
Разница цен (в % от минимальной цены)	108%	100%	104%	105%

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся

Таблица 18. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв.м.

Офисные				
Период/Размер	до 100 м^2	100-250 м^2	250-500 м^2	Более 500 м^2
4 квартал 2010 г.	57 987	55 703	53 858	42 062
4 квартал 2015 г.	75 818	70 798	62 733	59 479
4 квартал 2016 г.	69 617	61 585	59 413	55 355
4 квартал 2017 г.	65 784	58 799	47 152	56 635
1 квартал 2018 г.	63 984	57 847	48 565	55 952
Прирост*	**-2,7%**	**-1,6%**	**3,0%**	**-1,2%**
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 м^2	500-1000 м^2	1000-5000 м^2	Более 5000 м^2
4 квартал 2010 г.	15 650	14 937	11 294	7 498
4 квартал 2015 г.	28 860	22 226	18 909	10 152
4 квартал 2016 г.	27 497	20 109	21 063	12 355
4 квартал 2017 г.	26 623	26 048	20 401	11 950
1 квартал 2018 г.	24 566	19 708	20 544	11 773
Прирост*	**-7,7%**	**-24%**	**0,7%**	**-1,5%**
Торговые				
Период/Размер	до 100 м^2	100-200 м^2	200-600 м^2	более 600 м^2
4 квартал 2010 г.	59 571	58 536	50 911	50 039
4 квартал 2015 г.	98 804	81 785	81 694	83 290
4 квартал 2016 г.	85 085	78 850	81 744	74 818
4 квартал 2017 г.	79 353	69 222	73 538	74 651
1 квартал 2018 г.	74 700	69 309	72 363	72 445
Прирост*	**-5,9%**	**0,1%**	**-1,6%**	**-3,0%**

* *к предыдущему кварталу*

1.7 Зависимость цены продажи от площади и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и размеру объектов.

Таблица 19. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, 1 квартал 2018 г.

Размер	Показатели/Район	Железнодорожный	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Свердловский	Советский	Центральный	Пригород
Офисные									
до 100 кв. м	Объем выборки, шт.	**35**	**7**	**3**	**43**	**15**	**87**	**22**	**2**
	Миним. цена, руб./кв.м.	38 235	23 913	16 000	26 897	41 667	10 000	47 393	
	Максим. цена, руб./кв.м.	113 861	101 365	97 561	87 000	97 701	101 724	120 930	
	Средняя цена, руб./кв.м.	69 685	59 241	60 736	55 315	59 665	64 118	77 095	
	Ошибка среднего	9,1%	37,4%	66,1%	7,5%	16,1%	6,7%	9,8%	
100-250 кв. м	Объем выборки, шт.	**22**	**8**	**2**	**23**	**6**	**61**	**17**	**0**
	Миним. цена, руб./кв.м.	18 681	22 000		28 201	13 202	16 000	7 865	
	Максим. цена, руб./кв.м.	95 890	61 905		102 804	73 394	102 889	119 231	
	Средняя цена, руб./кв.м.	59 789	49 213		47 843	45 255	61 939	63 659	

Размер	Показатели/Район	Железнодорожный	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Свердловский	Советский	Центральный	Пригород
	Ошибка среднего	13,9%	18,0%		13,9%	33,6%	8,7%	20,7%	
250-500 кв. м	Объем выборки, шт.	**5**	**2**	**6**	**3**	**1**	**13**	**12**	**0**
	Миним. цена, руб./кв.м.	35 000		31 385	34 985		33 684	11 494	
	Максим. цена, руб./кв.м.	44 004		57 819	81 218		100 817	86 634	
	Средняя цена, руб./кв.м.	40 276		44 284	52 326		56 033	50 448	
	Ошибка среднего	6,5%		17,9%	47,1%		18,6%	22,5%	
более 500 кв. м	Объем выборки, шт.	**5**	**1**	**1**	**10**	**3**	**8**	**13**	**0**
	Миним. цена, руб./кв.м.	60 000			12 048	33 635	25 000	10 376	
	Максим. цена, руб./кв.м.	84 451			80 000	58 394	97 500	100 000	
	Средняя цена, руб./кв.м.	74 572			38 344	49 841	55 836	57 128	
	Ошибка среднего	10,5%			36,3%	24,0%	28,6%	22,3%	
Производственно-складские									
до 500 кв. м	Объем выборки, шт.	**11**	**6**	**16**	**15**	**8**	**39**	**8**	**3**
	Миним. цена, руб./кв.м.	12 500	8 000	6 682	7 143	17 903	4 118	7 097	2 766
	Максим. цена, руб./кв.м.	48 990	40 208	38 596	43 362	33 544	46 897	55 515	12 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	26 473	27 015	12 926	25 953	25 768	30 447	27 436	6 418
	Ошибка среднего	23,1%	40,3%	35,6%	21,7%	14,7%	10,9%	47,1%	78,2%
500-1000 кв. м	Объем выборки, шт.	**4**	**3**	**14**	**4**	**5**	**5**	**4**	**1**
	Миним. цена, руб./кв.м.	7 292	6 753	3 583	28 000	30 000	3 527	6 429	
	Максим. цена, руб./кв.м.	44 643	23 900	28 302	32 576	50 497	39 674	40 278	
	Средняя цена, руб./кв.м.	18 048	11 195	11 137	30 381	36 010	26 882	19 268	
	Ошибка среднего	80,7%	81,3%	38,4%	6,5%	18,6%	45,5%	72,1%	
1000-5000 кв. м	Объем выборки, шт.	**3**	**2**	**26**	**4**	**10**	**7**	**7**	**2**
	Миним. цена, руб./кв.м.	8 500		2 089	15 378	3 086	8 222	17 647	
	Максим. цена, руб./кв.м.	28 571		37 661	44 340	42 254	57 471	55 000	
	Средняя цена, руб./кв.м.	15 748		13 330	33 266	22 142	25 461	36 434	
	Ошибка среднего	60,6%		31,8%	32,3%	31,1%	56,1%	32,2%	
более 5000 кв. м	Объем выборки, шт.	**0**	**0**	**5**	**1**	**1**	**3**	**1**	**1**
	Миним. цена, руб./кв.м.			3 333			9 446		
	Максим. цена, руб./кв.м.			30 000			30 349		
	Средняя цена, руб./кв.м.			8 259			21 010		
	Ошибка среднего			105,7%			47,3%		
Торговые									
до 100 кв. м	Объем выборки, шт.	**32**	**23**	**28**	**34**	**39**	**95**	**56**	**3**
	Миним. цена, руб./кв.м.	25 000	10 000	12 000	18 421	9 524	9 750	9 375	47 619
	Максим. цена, руб./кв.м.	168 421	109 302	102 041	148 947	144 444	131 579	175 000	94 545
	Средняя цена, руб./кв.м.	84 945	69 858	59 565	69 108	70 272	65 503	99 278	70 833
	Ошибка среднего	13,9%	18,6%	15,6%	13,4%	14,3%	8,9%	10,9%	31,5%
100-200 кв. м	Объем выборки, шт.	**10**	**9**	**16**	**18**	**15**	**42**	**15**	**2**
	Миним. цена, руб./кв.м.	37 500	11 905	13 636	10 000	34 314	9 231	27 685	
	Максим. цена, руб./кв.м.	123 000	121 538	123 833	88 235	105 159	175 439	134 783	
	Средняя цена, руб./кв.м.	73 899	63 936	51 097	60 064	70 930	79 976	71 499	
	Ошибка среднего	25,5%	32,6%	24,7%	14,3%	15,5%	14,1%	19,5%	
200-600 кв. м	Объем выборки, шт.	**20**	**3**	**7**	**12**	**8**	**33**	**23**	**2**
	Миним. цена, руб./кв.м.	33 333	40 984	30 000	34 237	25 000	38 333	36 101	
	Максим. цена, руб./кв.м.	131 071	79 000	66 782	101 786	71 918	139 000	172 414	
	Средняя цена, руб./кв.м.	66 592	61 482	47 142	67 165	58 991	76 749	91 704	
	Ошибка среднего	18,1%	29,2%	18,9%	18,6%	17,5%	10,6%	17,2%	
более 600	Объем выборки, шт.	**1**	**0**	**0**	**4**	**1**	**8**	**5**	**0**
	Миним. цена, руб./кв.м.				42 904		50 000	45 000	

Размер	Показатели/Район	Железнодорожный	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Свердловский	Советский	Центральный	Пригород
кв. м	Максим. цена, руб./кв.м.				62 069		119 473	100 717	
	Средняя цена, руб./кв.м.				52 157		68 879	83 319	
	Ошибка среднего				14,1%		21,9%	21,7%	

1.8 Зависимость цены продажи от состояния объекта

Таблица 20. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, 1 квартал 2018 г.

Параметры / Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов, шт.	9	121	32
Доля от общего числа объектов	6%	75%	20%
Средняя цена, руб./кв.м.	28 922	52 975	74 279
Разница цен (в % от минимальной цены)	100%	183%	257%
Производственно-складские			
Число объектов, шт.	17	45	4
Доля от общего числа объектов	26%	68%	6%
Средняя цена, руб./кв.м.	28 904	22 990	11 460
Разница цен (в % от минимальной цены)	252%	201%	100%
Торговые			
Число объектов, шт.	14	130	35
Доля от общего числа объектов	8%	73%	20%
Средняя цена, руб./кв.м.	70 266	72 273	81 418
Разница цен (в % от минимальной цены)	100%	103%	116%

Примечание: средние удельные цены по малонаполненным группам не приводятся

Таблица 21. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от состояния объектов в динамике, руб./кв.м.

Период / Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
4 квартал 2010 г.	48 700	59 552	62 691
4 квартал 2015 г.	50 757	56 735	74 035
4 квартал 2016 г.	32 972	58 641	55 019
4 квартал 2017 г.	27 961	53 326	71 570
1 квартал 2018 г.	28 922	52 975	74 279
Прирост*	**3,4%**	**-0,7%**	**3,8%**
Производственно-складские			
4 квартал 2015 г.	23 040	23 699	-
4 квартал 2016 г.	4 115	23 218	16 210
4 квартал 2017 г.	27 857	22 177	11 273
1 квартал 2018 г.	28 904	22 990	11 460
Прирост*	**3,8%**	**3,7%**	**1,7%**
Торговые			
4 квартал 2010 г.	47 246	48 189	72 151
4 квартал 2015 г.	79 576	92 271	76 690
4 квартал 2016 г.	64 130	88 855	78 162
4 квартал 2017 г.	65 136	75 668	81 067

Период / Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
1 квартал 2018 г.	70 266	72 273	81 418
Прирост*	**7,9%**	**-4,5%**	**0,4%**

** к предыдущему кварталу*

1.9 Зависимость цены продажи от этажа

В данном анализе были учтены помещения, которые занимают не более двух этажей. Помещение, занимающее 2 этажа, относилось к первому из этажей (например, если помещение занимает первый и второй этаж, оно относилось к первому этажу). Если помещение занимало цоколь (подвал) и первый этаж, оно относилось к первому этажу.

Таблица 22. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от этажа, 1 квартал 2018 г.

Показатель / Расположение объекта	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
Число объектов, шт.	36	193	57	61
Доля от общего числа объектов	10%	56%	16%	18%
Средняя цена, руб./кв.м.	37 546	57 616	55 290	54 702
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	153%	147%	146%
Производственно-складские				
Число объектов, шт.	35	29	6	1
Доля от общего числа объектов	49%	41%	8%	1%
Средняя цена, руб./кв.м.	27 005	28 384	33 638	-
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	105%	125%	-
Торговые				
Число объектов, шт.	34	359	25	6
Доля от общего числа объектов	8%	85%	6%	1%
Средняя цена, руб./кв.м.	52 511	76 089	62 651	51 852
Разница цен (в % от мин. цены)	101%	147%	121%	100%

Примечание: средние удельные цены по малонаполненным группам не приводятся

Не всегда при анализе цен в зависимости от этажа удается получить «правильные» соотношения (при котором наиболее дорогие помещения расположены на первом этаже, более дешевые – в цоколе и на втором этаже, еще более дешевые – на более высоких этажах). Это связано с тем, что более значительную роль в ценообразовании играет местоположение объекта, а не этаж. Поэтому, если в выборку попадают помещения в цоколе в центре города, и помещения на первом этаже, расположенные в удаленных районах, то в итоге средняя цена в цоколе может оказаться более высокой, чем на первом этаже.

Таблица 23. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от этажа, в динамике, руб./кв.м.

Период / Этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
Офисные				
4 квартал 2010 г.	45 802	52 914	45 302	37 469
4 квартал 2015 г.	61 853	61 076	61 129	59 873
4 квартал 2016 г.	51 166	63 882	56 344	57 772
4 квартал 2017 г.	38 328	59 533	56 274	56 527
1 квартал 2018 г.	37 546	57 616	55 290	54 702
Прирост*	**-2,0%**	**-3,2%**	**-1,7%**	**-3,2%**
Производственно-складские				
4 квартал 2010 г.	-	11 991	-	-
4 квартал 2015 г.	27 533	19 342	26 517	-
4 квартал 2016 г.	23 825	20 214	12 988	-

Период / Этаж	Цоколь, подвал	Первый этаж	Второй - третий этаж	Четвертый этаж и выше
4 квартал 2017 г.	28 680	28 881	32 946	-
1 квартал 2018 г.	27 005	28 384	33 638	-
Прирост*	**-5,8%**	**-1,7%**	**2,1%**	-
Торговые				
4 квартал 2010 г.	65 568	51 817	49 627	-
4 квартал 2015 г.	60 359	88 113	77 799	-
4 квартал 2016 г.	66 571	89 082	72 870	69 129
4 квартал 2017 г.	52 184	77 218	65 642	50 333
1 квартал 2018 г.	52 511	76 089	62 651	51 852
Прирост*	**0,6%**	**-1,5%**	**-4,6%**	**3,0%**

* *к предыдущему кварталу*

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Теория оценки недвижимого имущества

К оценке рыночной стоимости недвижимого имущества применяют три подхода: затратный, рыночный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли (стоимости права аренды) и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$\text{Соб.} = \text{Сз.у.} + \text{Св.з.} - \text{И},$$

где: С об. – стоимость объекта оценки, руб.,
С з.у. – стоимость земельного участка, руб.,
Св.з. – затраты воспроизводства (замещения) зданий или сооружений, руб.,
И – величина накопленного износа, руб.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде затрат воспроизводства или затрат замещения.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное устаревание, износ внешнего воздействия (экономическое устаревание).

Величина совокупного износа определяется по выражению

$$\text{И} = 1-(1-\text{Кфиз.}) * (1- \text{Кфункц.})*(1-\text{Квнеш.})$$

В рамках затратного подхода последовательно применяются два этапа расчета стоимости:

- метод сравнительной единицы измерения, основанный на определение базовой стоимости строительства, принятого в качестве ориентира «типичного» здания, сооружения. Затем вносятся поправки на особенности оцениваемого объекта.
- индексный метод расчета, заключающийся в определении затрат на строительство объекта путем умножения его базовой стоимости на соответствующий индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ со дня, на который точно известна стоимость строительства объекта до даты оценки.

Доходный подход. В основе доходного метода лежит принцип ожидания, связывающий полезность объекта собственности со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. При реализации данного метода рассматривается способность объекта оценки приносить определенный доход,

который выражается в двух формах: доход от эксплуатации объекта и доход от его продажи. Доходный метод основан на технике капитализации и дисконтирования. Техника капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу определить стоимость объекта. Техника дисконтирования заключается в приведении потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

Сравнительный подход. Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию и доходу, который они приносят. Этот подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

– выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка;

– внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки с тем, чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, то есть конкретных способов расчета стоимости объекта. Согласно ФСО № 1, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

При оценке рыночной стоимости земельных участков, как правило, используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Исходя из имеющихся у нас данных, цели оценки, анализа рынка, мы пришли к выводу, что для определения рыночной стоимости объектов оценки №№6,7, а также земельных участков по объектами оценки №№1-5 наиболее применимыми и реально оправданными является сравнительный подход, который при развитом рынке недвижимости дает наиболее точные результаты. Для определения рыночной стоимости объектов оценки №№1-5 (здания, без учета земельных участков под ними) и объекта оценки №8, наиболее применимым является затратный подход.

10.2. Определение рыночной стоимости земельных участков под объектами оценки №№1-5 в рамках сравнительного подхода

Учитывая, что оцениваемые земельные участки на дату оценки не оформлены на Заказчика оценки, а также ранее находились у Заказчика в долгосрочной аренде сроком на 10 лет, Оценщик рассчитал рыночную стоимость права долгосрочной аренды земельных участков.

Стоимость оцениваемых земельных участков рассчитана методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Предложения о продаже земельных участков, используемых в качестве аналогов, а также расчеты рыночной стоимости земельных участков приведены ниже, в таблицах 2-6.

По результатам проведенного анализа рынка, сопоставления качественных и количественных характеристик, сравнения ценообразующих факторов, установлено, что при расчете рыночной стоимости земельных участков имеется необходимость в проведении корректировок. Кор-

ректировки применялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки.» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

Корректировка на торг для объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №1, составляет 10,3% - среднее значение (коэф. 0,897).

Корректировка на торг для объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельных участков под объектами оценки №№2-5, составляет 10,9% - среднее значение (коэф. 0,891).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цена предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	10,3%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,0%	9,0%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Корректировка на имущественные права.

Корректировка объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №1, составляет 0,85 (среднее значение).

Корректировка для объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельных участков под объектами оценки №№2-5, составляет 0,87 (среднее значение).

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,83	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Таблица 99 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,78	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Корректировка на местоположение.

Земельный участок под объектом оценки №1 расположен в центре города, а объекты-аналоги, можно сказать, в центрах административных районов города. Корректировка для объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №1, рассчитывается на основании среднего значения, которое составляет 0,86.

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
[illegible]			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, малые кварталы	0,78	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистральных городов	0,80	0,78	0,82
[illegible]			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,84	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, малые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,76
Окраины городов, промзоны	0,83	0,81	0,85
Районы крупных автомагистральных городов	0,74	0,72	0,77

Корректировка рассчитывается по следующей формуле: $\frac{Сц}{Ср} = \frac{1}{0,86}$, где:

$Сц$ - стоимость земельного участка, расположенного в центре города, руб./кв.м.;

$Ср$ - стоимость земельного участка, расположенного в центре административного района города, руб./кв.м.

Преобразуя вышеуказанную формулу получаем следующее:

$$Сц = \frac{Срх1}{0,86} = Ср \ \text{x} \ \frac{1}{0,86} = \text{Ср x } 1,16$$

Из данной формулы видно, что повышающий корректирующий коэффициент для объектов-аналогов составляет 1,16.

Таблица 2 – расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №1

№ п/п	Показатель	Формула расчета	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Кадастровый номер	-	24:50:0200138:48	24:50:0600011:4023	24:50:0700188:764	24:50:0300305:2212
3	Источник информации	-	-	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/17426124/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/26379751/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24100873/?open_card_land
4	Дата оценки	-	02.07.2018	Актуально на дату оценки		
5	Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
6	Вид разрешенного использования	-	В целях эксплуатации нежилого здания	Для размещения объектов общественного питания	Для объектов общественно-делового назначения	Деловое управление, магазины
7	Территориальная зона	-	МФ	МФ	О-1	О-1
8	Имущественные права	-	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
9	Местоположение	-	Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Мира, 115	г. Красноярск, Кировский район, пр-т им. газеты "Красноярский Рабочий", западнее здания 144а	Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Семафорная (район жилого дома № 201)	г. Красноярск, Центральный район, ул. Караульная
10	Площадь, м.кв.	-	1636	1 410	1 491	4 000
11	Цена предложения, руб.	-	-	6 000 000	9 500 000	25 000 000
12	Цена предложения, руб./кв.м.	стр.11 / стр.10	-	4 255	6 372	6 250
13	Перевод цены предложения в цену сделки, коэф.	-	-	0,897	0,897	0,897
14	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.12 х стр.13	-	3 817	5 715	5 606
15	Корректировка на имущественные права, коэф.	-	-	0,85	0,85	0,85
16	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.14 х стр.15	-	3 244	4 858	4 765
17	Корректировка на местоположение, коэф.	-	-	1,16	1,16	1,16
18	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.16 х стр.17	-	3 764	5 635	5 528
19	Среднее значение цены по аналогам, руб./м.кв.	ср.знач. стр.18	4 976			

20	**Стоимость объекта оценки, руб.**	стр.19 х стр.10	**8 139 985**

Таблица 3 – расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №2

№ п/п	Показатель	Формула расчета	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Кадастровый номер	-	Данные не предоставлены	24:50:0600020:51	24:50:0300305:2212	Данные не предоставлены
3	Источник информации	-	-	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/16604582/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24100873/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/26426961/?open_card_land
4	Дата оценки	-	02.07.2018	Актуально на дату оценки		
5	Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
6	Виды разрешенного использования	-	Данные не предоставлены	Занимаемый нежилым зданием	Деловое управление, магазины	Для размещения многоквартирного дома, гостиницы
7	Территориальная зона	-	Ж4-1	Ж4-1	О-1 (возможен перевод в зону Ж)	Ж-3
8	Имущественные права	-	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
9	Местоположение	-	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49 "А"	г. Красноярск, ул. Базарная, 162	г. Красноярск, Центральный район, ул. Караульная	г. Красноярск, ул. Свердловская
10	Площадь, м.кв.	-	41,6	331	4 000	2 000
11	Цена предложения, руб.	-	-	2 250 000	25 000 000	10 000 000
12	Цена предложения, руб./кв.м.	стр.11 / стр.10	-	6 798	6 250	5 000
13	Перевод цены предложения в цену сделки, коэф.	-	-	0,891	0,891	0,891
14	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.12 х стр.13	-	6 057	5 569	4 455
15	Корректировка на имущественные права, коэф.	-	-	0,87	0,87	0,87
16	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.14 х стр.15	-	5 269	4 845	3 876
17	Среднее значение цены по аналогам, руб./м.кв.	ср.знач. стр.16	4 663			
18	**Стоимость объекта оценки, руб.**	стр.17 х стр.10	**193 994**			

Таблица 4 – расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №3

№ п/п	Показатель	Формула расчета	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Кадастровый номер	-	Данные не предоставлены	24:50:0600020:51	24:50:0300305:2212	Данные не предоставлены

3	Источник информации	-	-	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/16604582/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24100873/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/26426961/?open_card_land
4	Дата оценки	-	02.07.2018	Актуально на дату оценки		
5	Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
6	Виды разрешенного использования	-	Данные не предоставлены	Занимаемый нежилым зданием	Деловое управление, магазины	Для размещения многоквартирного дома, гостиницы
7	Территориальная зона	-	Ж4-1	Ж4-1	О-1 (возможен перевод в зону Ж)	Ж-3
8	Имущественные права	-	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
9	Местоположение	-	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49 "А"	г. Красноярск, ул. Базарная, 162	г. Красноярск, Центральный район, ул. Караульная	г. Красноярск, ул. Свердловская
10	Площадь, м.кв.	-	64,3	331	4 000	2 000
11	Цена предложения, руб.	-	-	2 250 000	25 000 000	10 000 000
12	Цена предложения, руб./кв.м.	стр.11 / стр.10	-	6 798	6 250	5 000
13	Перевод цены предложения в цену сделки, коэф.	-	-	0,891	0,891	0,891
14	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.12 х стр.13	-	6 057	5 569	4 455
15	Корректировка на имущественные права, коэф.	-	-	0,87	0,87	0,87
16	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.14 х стр.15	-	5 269	4 845	3 876
17	Среднее значение цены по аналогам, руб./м.кв.	ср.знач. стр.16	4 663			
18	**Стоимость объекта оценки, руб.**	стр.17 х стр.10	**299 851**			

Таблица 5 – расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №4

№ п/п	Показатель	Формула расчета	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Кадастровый номер	-	24:50:0200058:215	24:50:0600020:51	24:50:0300305:2212	Данные не предоставлены
3	Источник информации	-	-	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/16604582/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24100873/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/26426961/?open_card_land
4	Дата оценки	-	02.07.2018	Актуально на дату оценки		
5	Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
6	Виды разрешенного использования	-	Размещение ад-министративных	Занимаемый нежилым	Деловое управление,	Для размещения многоквартирно-

			объектов	зданием	магазины	го дома, гостиницы
7	Территориальная зона	-	Ж4-1	Ж4-1	О-1 (возможен перевод в зону Ж)	Ж-3
8	Имущественные права	-	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
9	Местоположение	-	Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорож-ный район, ул. Новая Заря, 35	г. Красноярск, ул. Базарная, 162	г. Красноярск, Центральный район, ул. Караульная	г. Красноярск, ул. Свердловская
10	Площадь, м.кв.	-	1 487	331	4 000	2 000
11	Цена предложения, руб.	-	-	2 250 000	25 000 000	10 000 000
12	Цена предложения, руб./кв.м.	стр.11 / стр.10	-	6 798	6 250	5 000
13	Перевод цены предложения в цену сделки, коэф.	-	-	0,891	0,891	0,891
14	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.12 х стр.13	-	6 057	5 569	4 455
15	Корректировка на имущественные права, коэф.	-	-	0,87	0,87	0,87
16	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.14 х стр.15	-	5 269	4 845	3 876
17	Среднее значение цены по аналогам, руб./м.кв.	ср.знач. стр.16	4 663			
18	**Стоимость объекта оценки, руб.**	стр.17 х стр.10	**6 934 349**			

Таблица 6 – расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки №5

№ п/п	Показатель	Формула расчета	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Кадастровый номер	-	24:50:0200058:228	24:50:0600020:51	24:50:0300305:2212	Данные не предоставлены
3	Источник информации	-	-	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/16604582/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24100873/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/26426961/?open_card_land
4	Дата оценки	-	02.07.2018	Актуально на дату оценки		
5	Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
6	Виды разрешенного использования	-	Размещение объектов коммунально-бытового назначения	Занимаемый нежилым зданием	Деловое управление, магазины	Для размещения многоквартирно-го дома, гостиницы
7	Территориальная зона	-	Ж4-1	Ж4-1	О-1 (возможен перевод в зону Ж)	Ж-3
8	Имущественные права	-	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
9	Местоположение	-	Красноярский	г. Красноярск,	г. Красноярск,	г. Красноярск,

			край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49 "А"	ул. Базарная, 162	Центральный район, ул. Караульная	ул. Свердловская
10	Площадь, м.кв.	-	610	331	4 000	2 000
11	Цена предложения, руб.	-	-	2 250 000	25 000 000	10 000 000
12	Цена предложения, руб./кв.м.	стр.11 / стр.10	-	6 798	6 250	5 000
13	Перевод цены предложения в цену сделки, коэф.	-	-	0,891	0,891	0,891
14	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.12 х стр.13	-	6 057	5 569	4 455
15	Корректировка на имущественные права, коэф.	-	-	0,87	0,87	0,87
16	Скорректированная цена, руб./кв.м.	стр.14 х стр.15	-	5 269	4 845	3 876
17	Среднее значение цены по аналогам, руб./м.кв.	ср.знач. стр.16	4 663			
18	**Стоимость объекта оценки, руб.**	стр.17 х стр.10	**2 844 622**			

10.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки №№1-5,8 по затратному подходу

Для расчета затрат воспроизводства объектов оценки №№1-5 использованы данные сборника «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. Ко-Инвест 2016 в уровне цен на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области, Россия.»

Полная стоимость строительства (затраты воспроизводства) определена по выражению:

$$\text{ПСС} = C_{2016} \times \text{Ед.} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \text{Ппр.}$$

где: ПСС - полная стоимость строительства объекта на дату оценки;

C_{2016} - стоимость строительства ед. изм. объекта по сборнику в ценах на 01.01.2016 года, руб./куб.м.;

Ед. - количество ед. изм. объекта, куб.м.;

К1 - региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий местоположение объекта оценки (Сборник Ко-Инвест), составляет 1,130 (см. в приложении к отчету);

К2 - индекс перехода цен 01.01.2016 года к дате оценки, составляет:

- для объектов оценки №№4,5 и части объекта оценки №1 - 1,09 (7,22[5]/6,60[6]=1,09);
- объектов оценки №№2,3 и части объекта оценки №1 - 1,09 (7,80[5]/7,15[6]=1,09);

Ппр - прибыли предпринимателя, составляет:

- объектов оценки №№4,5 и части объекта оценки №1 – 18,5% (среднее значение) (коэф. 1,185), по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходого подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

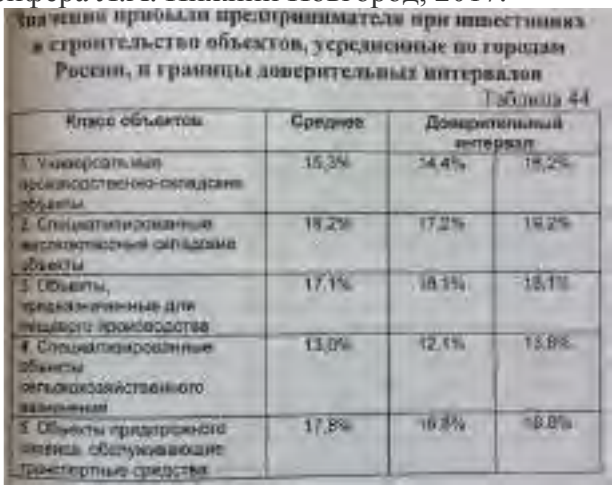
[5] Приложение 1к письму Минстроя РФ от 07.06.2018г. №24818-ХМ/09 (см. в приложении к отчету)
[6] Приложение 1к письму Минстроя РФ от 19.02.2016г. №46888-ХМ/05(см. в приложении к отчету)

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	17,6%	19,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	19,1%	20,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	21,5%	20,5%	22,5%

- объектов оценки №№2,3 и части объекта оценки №1 – 17,8% (среднее значение) (коэф. 1,178), по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходого подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.



Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Таблица 7 - Расчет затрат воспроизводства объектов оценки №№1-5

№ об. оц.	Наименование имущества	Стоимость строительства ед. изм. объекта, руб./м.куб.	Кол-во ед. изм. объекта, м.куб.	К1	К2	Ппр.	Полная стоимость строительства на дату оценки, руб.
1	Нежилое здание площадью 1136,7 кв.м., расположенное по адресу: пр-т Мира, 115	9 767	4 649	1,13	1,09	1,185	69 175 992
		5 305	377	1,13	1,09	1,178	
2	Нежилое здание площадью 35,4 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	5 305	110	1,13	1,09	1,178	846 698
3	Нежилое одноэтажное здание площадью 54,2 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	5 305	216	1,13	1,09	1,178	1 662 606
4	Нежилое двухэтажное здание площадью 1051,1 кв.м., расположенное по адресу: ул. Новая Заря, 35	7 466	3 574	1,13	1,09	1,185	38 946 266
5	Нежилое двухэтажное здание площадью 780,6 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	7 466	2 414	1,13	1,09	1,185	26 305 620

Для расчета затрат воспроизводства объекта оценки №8 выбран метод определения стоимости с использованием сборников УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости). Сборники УПВС содержат укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, в сметных ценах 1969 г.

Восстановительная стоимость включает в себя общестроительные работы, санитарно-технические и электроосветительные устройства, а также затраты на устройство железнодорожных путей в пределах зданий.

Красноярский край относится к 4 территориальному поясу и к I климатическому району (Общая часть к сборникам УПВС).

Показатели восстановительной стоимости в сборниках определены для II климатического района, для I климатического района необходимо провести корректировку.

Полная восстановительная стоимость (затраты воспроизводства) определяется по формуле:

$$\textbf{ПВС} = \textbf{C}_{1969} \textbf{ x Ед. x К1 x К2 x К3 x К4,}$$

где: ПВС - полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

C_{1969} - восстановительная стоимость 1 ед. изм. объекта по сборникам УПВС в ценах 1969 года, руб.

Ед. - количество ед. изм. объекта, м.кв.;

К1 - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.), составляет 1,18;

К2 - коэффициент, учитывающий климатический район (Техническая часть сборника УПВС), составляет 1,02 (см. в приложении к отчету);

К3 - индекс перехода цен от 1984 г. по 3 квартал 2011г. (Министерство экономики и регионального развития красноярского края. Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ по объектам строительства на III квартал 2011 г. К базисному уровню цен на 01.01.2000 г. (в редакциях 2004-2007 и 2010 г), 1984 г., 1991 г., для I-XI зон красноярского края)), составляет 126,69;

К4 - индекс перехода цен от 3 квартала 2011 года к дате оценки, равен 1,34 ($7{,}80^{5}/5{,}82^{7}=1{,}34$).

Таблица 8 - Расчет затрат воспроизводства объекта оценки №8

№ об. оц.	Наименование имущества	Источник информации (сборник УПВС)	Стоимость ед. изм. по сборнику, руб./м.кв.	Кол-во ед. изм. объекта, м.кв.	К1	К2	К3	К4	Полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
8	Забор (ул. Мечникова, 49А)	Сборник №12, отдел IX, таблица 220	11,3	68,75	1,18	1,02	126,69	1,34	158 738

Физический износ для объектов оценки №№1-5 определен экспертным путем по данным ниже приведенной таблицы 9.

Таблица 9 – Шкала экспертных оценок износа объектов недвижимости[8]

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60

[7] Приложение 1 к письму Минрегиона России от 15.07.2011г. №18769-АП/0809 (см. в приложении к отчету)

[8] http://voeto.ru/nuda/metodicheskie-rekomendacii-po-ispolezovaniyu-ekspertnih-ocenok/main.html

Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Физический износ для объекта оценки №1, исходя из его технического состояния по результатам визуального осмотра, установлен на уровне 35% (минимальное значение указанного диапазона), как для объекта в удовлетворительном состоянии.

Физический износ для объектов оценки №№2-5, исходя из их технического состояния, согласно документов, предоставленных Заказчиком, установлен на уровне 80% (минимальное значение указанного диапазон), как для объектов в аварийном состоянии.

Физический износа объекта оценки №8 рассчитан методом нормативного срока службы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т.е. по формуле:

$$ФИ = (Т_ф/Т_н) \times 100\ (\%),\ где:$$

ФИ - накопленный физический износ, руб.;

$Т_ф$ - фактический возраст - количество лет от года постройки до даты оценки;

$Т_н$ - нормативный срок службы.

Физический износ для объекта составляет 62% ((2018-1990) / 45[9] x 100(%) =62%).

Функциональный износ для объектов оценки не рассчитывался, т.к. объекты построены в современных условиях строительства.

Экономический износ для объектов оценки не установлен.

Расчет совокупного (накопленного) износа, а также расчет рыночной стоимости объектов оценки №№1-5,8 представлен ниже в таблице 10.

[9] http://lawru.info/dok/1972/02/28/n1188916.htm

Таблица 10 - Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№1-5,8

№ об. оц.	Наименование имущества	Затраты воспроизводства на дату оценки, руб.	Физи-ческий износ, %	Функцио-нальный износ, %	Эконо-мический износ, %	Общий совокупный износ, %	Рыночная стоимость без учета износа, руб.	Стоимость земельного участка под объектом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое здание площадью 1136,7 кв.м., расположенное по адресу: пр-т Мира, 115	69 175 992	35%	0%	0%	35%	44 964 395	8 139 985	53 104 380
2	Нежилое здание площадью 35,4 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	846 698	80%	0%	0%	80%	169 340	193 994	363 334
3	Нежилое одноэтажное здание площадью 54,2 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	1 662 606	80%	0%	0%	80%	332 521	299 851	632 372
4	Нежилое двухэтажное здание площадью 1051,1 кв.м., расположенное по адресу: ул. Новая Заря, 35	38 946 266	80%	0%	0%	80%	7 789 253	6 934 349	14 723 602
5	Нежилое двухэтажное здание площадью 780,6 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	26 305 620	80%	0%	0%	80%	5 261 124	2 844 622	8 105 746
8	Забор (ул. Мечникова, 49 А)	158 738	62%	0%	0%	62%	60 320	-	60 320
Итого, руб.									**76 989 754**

10.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки №№6,7 по сравнительному подходу

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются к продаже. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

В процессе анализа рыночных данных для расчета рыночной стоимости объектов оценки были отобраны предложения аналогичных объектов, которые расположены в непосредственной близости с объектами оценки, а также наиболее сопоставимы с ними по площади и этажу расположения.

По результатам проведенного анализа рынка, сопоставления качественных и количественных характеристик, сравнения ценообразующих факторов, установлено, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки имеется необходимость в проведении корректировок. Корректировки применялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

Корректировка на торг для объектов-аналогов составляет 10% (среднее значение).

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,8%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Корректировка на площадь.

Корректировка для объектов-аналогов объекта оценки №7 составляет 0,91.

Матрицы коэффициентов

Таблица 170

Площадь, кв.м	Цена							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,01	1,07	1,16	1,26	1,31	1,37	1,48	1,48
100-250	0,93	0,96	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,39
250-500	0,88	0,91	0,96	1,07	1,11	1,18	1,21	1,23
500-750	0,83	0,86	0,94	0,95	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,80	0,89	0,96	0,98	1,03	1,08	1,11
1000-1500	0,73	0,76	0,85	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09
1500-2000	0,70	0,73	0,80	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,77	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка для объектов-аналогов №№1,3 для объекта оценки №6 рассчитывается на основании средних значений, которые составляют 0,73 и 0,82.

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Сначала рассчитываем размер корректировки, чтобы привести стоимость объектов-аналогов в цоколе к стоимости первого этажа.

Корректировка рассчитывается по следующей формуле: $\frac{Сц}{С1} = \frac{0,82}{1}$, где:

Сц - стоимость за помещение, расположенное в цоколе, руб./кв.м.;

С1 - стоимость за помещение, расположенное на 1 этаже, руб./кв.м.

Преобразуя вышеуказанную формулу, получаем следующее:

$$С1 = \frac{Сц.x1}{0,82} = Сц \text{ x } \frac{1}{0,82} = Сц \text{ x } 1,22.$$

Из данной формулы видно, что данная повышающая корректировка составляет 22% (коэф. 1,22).

Корректировка, чтобы привести стоимость с первого этажа на стоимость подвала составляет -27% (коэф. 0,73).

Таким образом, получаем, что итоговая корректировка для объектов-аналогов составляет 0,95 (22%-27%=-5%).

Корректировка на отделку.

Корректировка для объекта-аналога №2 для объекта оценки №6 составляет 0,79 (среднее значение).

Корректировка для объекта-аналога №1 для объекта оценки №6 рассчитывается на основании средних значений, которые составляют 0,85 и 0,79.

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Сначала рассчитываем размер корректировки, чтобы привести стоимость помещения требующего косметического ремонта к стоимости помещения с хорошей отделкой.

Корректировка рассчитывается по следующей формуле: $\frac{Стр}{Сх} = \frac{0,85}{1}$, где:

Стр - стоимость помещения, требующего косметического ремонта, руб./кв.м.;

Сх - стоимость помещения с хорошей отделкой, руб./кв.м.

Преобразуя вышеуказанную формулу, получаем следующее:

$$Сх = \frac{Стрх1}{0,85} = Стр \text{ x } \frac{1}{0,85} = Стр \text{ x } 1,18.$$

Из данной формулы видно, что данная повышающая корректировка составляет 18% (коэф. 1,18).

Корректировка, чтобы привести стоимость помещения в хорошем состоянии к стоимости помещения без отделки, составляет -21% (коэф. 0,79).

Таким образом, получаем, что итоговая корректировка для объекта-аналога составляет 0,97 (18%-21%=-3%).

В таблицах 11-12 представлен расчет рыночной стоимости объектов оценки с применением вышеописанных корректировок.

Таблица 11 – расчет рыночной стоимости объекта оценки №6

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	**Количественное и качественное сравнение объектов аналогов с объектом оценки**				
2	*Тип объекта*	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
3	*Использование*	Универсальное (офисно-торговое)	Универсальное (офисно-торговое)	Универсальное (офисно-торговое)	Универсальное (офисно-торговое)
4	*Источник информации*	-	https://www.sibdom.ru/stickers/view/3205854/	https://www.sibdom.ru/stickers/view/2992715/	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/18058716/?open_card_kn
5	*Дата оценки*	02.07.2018	Актуально на дату оценки		
6	*Местоположение*	ул. Дубровинского, д. 58, пом. 81	ул. Ленина	ул. Диктатуры Пролетариата, д. 40а	ул. Парижской Коммуны
7	*Площадь, кв.м.*	391,6	288,4	415,5	250
8	*Этаж расположения*	Подвал	Цоколь	Подвал	Цоколь
9	*Отделка*	Без отделки	Требует косметического ремонта	Хорошая	Без отделки
10	*Цена предложения, руб.*	-	8 600 000	15 000 000	8000000
11	*Цена предложения, руб./м.кв.*	-	29 820	36 101	32 000
12	***Расчет рыночной стоимости с применением корректировок***				
13	***Наименование элементов сравнения/корректировки***		**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
14	*Цена предложения, руб./м.кв.*		29 820	36 101	32 000
15	*Перевод цены предложения в цену сделки, %*		-10%	-10%	-10%
16	*Скорректированная стоимость, руб./м.кв.*		26 838	32 491	28 800
17	*Корректировка на тип объекта, коэф.*		1	1	1
18	*Корректировка на использование, коэф.*		1	1	1
19	*Корректировка на дату оценки, коэф.*		1	1	1
20	*Корректировка на местоположение, коэф.*		1	1	1
21	*Корректировка на площадь, коэф.*		1	1	1
22	*Корректировка на этаж расположения, коэф.*		0,95	1	0,95
23	*Скорректированная стоимость, руб./м.кв.*		25496	32491	27360

24	*Корректировка на отделку, коэф.*	0,97	0,79	1
25	*Скорректированная стоимость, руб./м.кв.*	24 731	25 668	27 360
26	*Средняя стоимость по объектам-аналогам, руб./м.кв.*	25 920		
27	***Стоимость объекта оценки, руб.***	**10 150 120**		

Таблица 12 – расчет рыночной стоимости объекта оценки №7

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	**Количественное и качественное сравнение объектов аналогов с объектом оценки**				
2	*Тип объекта*	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
3	*Использование*	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
4	*Источник информации*	-	https://www.sibdom.ru/stickers/view/2911629/	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24666620/?open_card_kn	https://www.sibdom.ru/stickers/view/3212058/
5	*Дата оценки*	02.07.2018	Актуально на дату оценки		
6	*Местоположение*	ул. Дубровинского, д. 58, пом. 82	ул. Урицкого, д. 52	ул. Ленина, д. 52	ул. Урицкого, д. 124
7	*Площадь, кв.м.*	430,7	111,5	165	189
8	*Этаж расположения*	1	1	1	1
9	*Отделка*	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
10	*Цена предложения, руб.*	-	8 150 000	12 000 000	15000000
11	*Цена предложения, руб./м.кв.*	-	73 094	72 727	79 365
12	***Расчет рыночной стоимости с применением корректировок***				
13	***Наименование элементов сравнения/корректировки***		**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
14	*Цена предложения, руб./м.кв.*		73 094	72 727	79 365
15	*Перевод цены предложения в цену сделки, %*		-10%	-10%	-10%
16	*Скорректированная стоимость, руб./м.кв.*		65 785	65 455	71 429
17	*Корректировка на тип объекта, коэф.*		1	1	1
18	*Корректировка на использование, коэф.*		1	1	1
19	*Корректировка на дату оценки, коэф.*		1	1	1
20	*Корректировка на местоположение, коэф.*		1	1	1
21	*Корректировка на площадь, коэф.*		0,91	0,91	0,91
22	*Скорректированная стоимость, руб./м.кв.*		59864	59564	65000
23	*Корректировка на этаж расположения, коэф.*		1	1	1
24	*Корректировка на отделку, коэф.*		1	1	1
25	*Скорректированная стоимость, руб./м.кв.*		59 864	59 564	65 000
26	*Средняя стоимость по объектам-аналогам, руб./м.кв.*		61 476		
27	***Стоимость объекта оценки, руб.***		**26 477 679**		

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки №№6,7, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки **36 627 799 рублей.**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости по объектам оценки применено два методических подхода: сравнительный и затратный.

Поскольку в данном отчете к каждому объекту было применено только по одному подходу к оценке, согласование результатов не требуется.

Основываясь на имеющихся данных, полученных результатах, сделанных выводах, допущенных ограничениях, получена рыночная стоимость недвижимого имущества, которая на дату оценки составила:

№ п/п	Наименование имущества	Инв. номер	Балансовая стоимость (руб.)	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание площадью 1136,7 кв.м., расположенное по адресу: пр-т Мира, 115	468	8 860 442,89	**53 104 380**
2	Нежилое здание площадью 35,4 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	ЗБ-316	0,95	**363 334**
3	Нежилое одноэтажное здание площадью 54,2 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	ЗБ-321	1,00	**632 372**
4	Нежилое двухэтажное здание площадью 1051,1 кв.м., расположенное по адресу: ул. Новая Заря, 35	ЗБ-314	787 358,84	**14 723 602**
5	Нежилое двухэтажное здание площадью 780,6 кв.м., расположенное по адресу: ул. Мечникова, 49 А	ЗБ-315	1,0	**8 105 746**
6	Нежилое помещение площадью 591,6 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 81	802	603 078,76	**10 150 120**
7	Нежилое помещение площадью 430,7 кв.м., расположенное по адресу: Дубровинского, 58, пом. 82	803	383 363,05	**26 477 679**
8	Забор (ул. Мечникова, 49А)	ЗБ-320	267 508,1	**60 320**
Итого, руб.				113 617 553

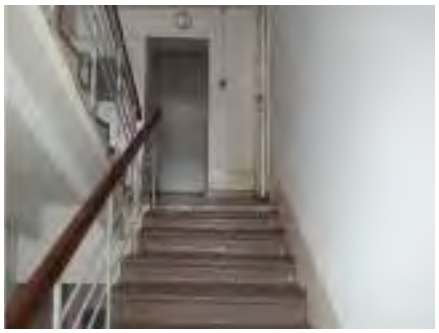
Оценщик _____ Н.А. Скабарина

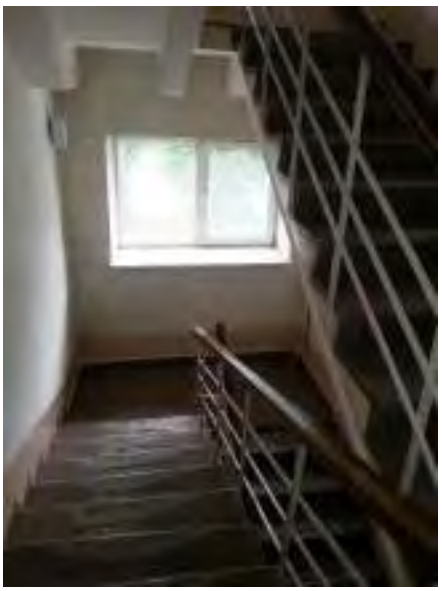
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

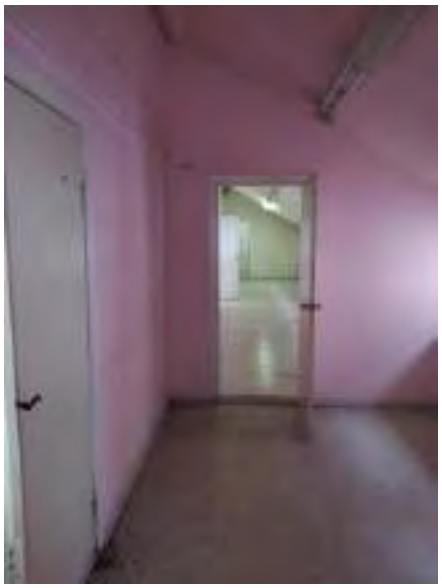
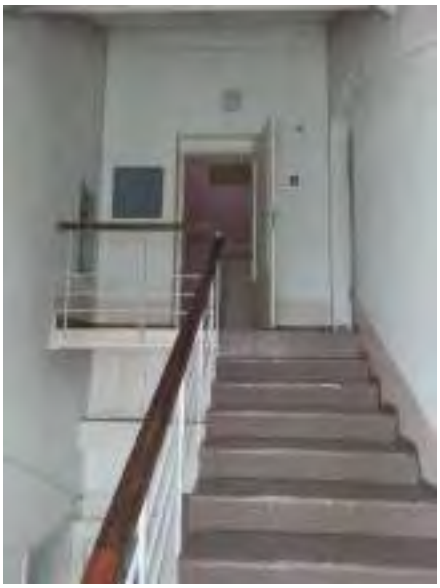
1. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО», в действующей на дату оценки редакции;
7. Гражданский кодекс РФ;
8. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург, 1997 г.;
10. Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017;
11. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017;
12. Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходого подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017;
13. Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходого подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017;
14. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. Ко-Инвест 2016 в уровне цен на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области, Россия;
15. Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.;
16. Министерство экономики и регионального развития красноярского края. Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ по объектам строительства на III квартал 2011 г. К базисному уровню цен на 01.01.2000 г. (в редакциях 2004-2007 и 2010 г), 1984 г., 1991 г., для I-XI зон красноярского края);
17. Приложение 1к письму Минстроя РФ от 07.06.2018г. №24818-ХМ/09;
18. Приложение 1к письму Минстроя РФ от 19.02.2016г. №46888-ХМ/05;
19. Приложение 1 к письму Минрегиона России от 15.07.2011г. №18769-АП/0809;
20. Сеть Internet.

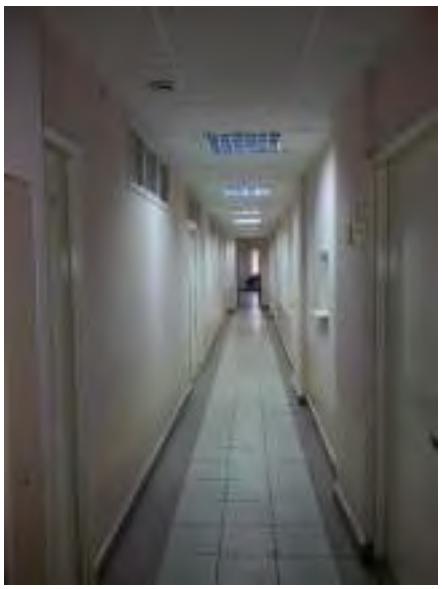
Фотографии объектов оценки

Объект оценки №1







Объект оценки №2

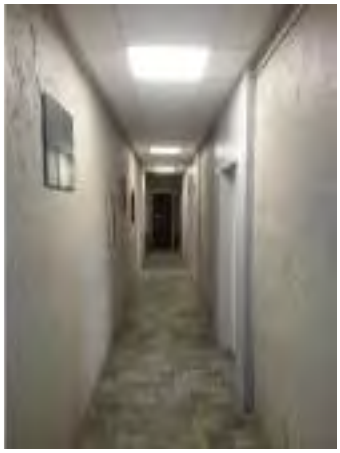
Объект оценки №3

Объект оценки №4

Объект оценки №5

Объект оценки №6

Объект оценки №7



Объект оценки №8

Аналоги для земельного участка под объектом оценки №1

krasnoyarsk.n1.ru Объявление №17426124 - продажа земли в Красноярске, Кировском районе - N1.RU Красноярск

Продам коммерческую землю, Красноярск

6 000 000 ₽

Кировский район

Ориентир: Торговый центр

В избранное

Отличный земельный участок для строительства объекта пищевого питания, в т.ч. пиццерии, KFS (разрешение есть), рядом университет, первая линия,кадастровый номер 24:50:0600011:4023

Параметры

Площадь участка	14,23 соток
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 27.06.2018, опубликовано 05.04.2017

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта | Подписаться

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

Контакты

Агентство

Агентство недвижимости «Азимут Роста» · Ольга Владимировна

+7 902 942-45-24

Агентство

Агентство недвижимости «Азимут Роста»

Ольга Владимировна

+7 902 942-45-24

Пожаловаться

Статьи

Стоит ли бояться испытательного срока?

Рассказывают руководитель отдела найма, начинающий специалист и директор по продажам

Успеть купить «квадраты»

Какие квартиры стали доступнее за год в Красноярске

Новости

14 май XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

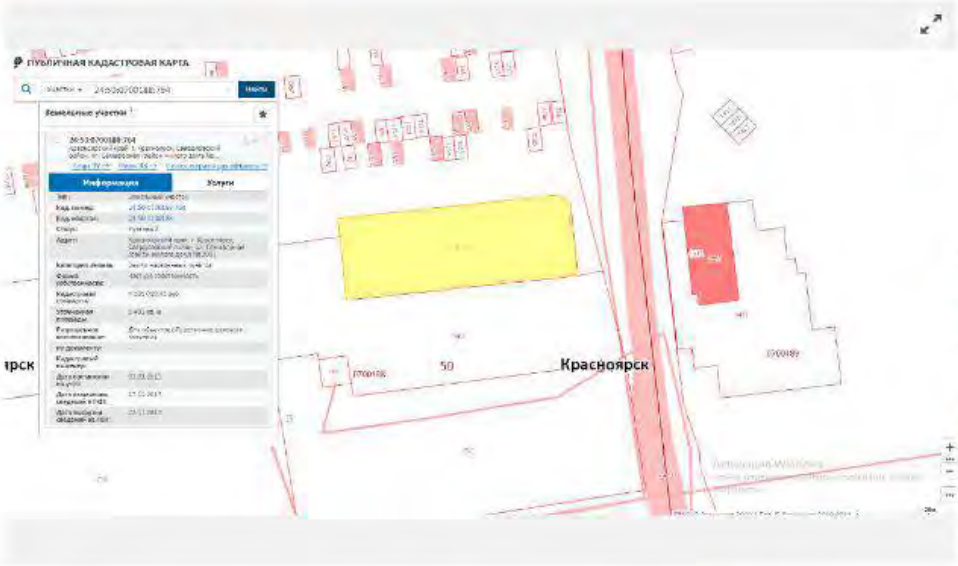
krasnoyarsk.n1.ru Объявление №26379751 - продажа земли в Красноярске, Свердловском районе - N1.RU Красноярск

Продам коммерческую землю, Красноярск

9 500 000 ₽

Свердловский район

В избранное



Частный риелтор
Анна
+7 391 241-93-21
+7 960 772-20-47
Пожаловаться

Статьи

Стоит ли бояться испытательного срока?

Рассказывают руководитель отдела найма, начинающий специалист и директор по продажам

Успеть купить «квадраты»

Какие квартиры стали доступнее за год в Красноярске

Новости

14 май XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

Продам земельный участок в черте города Свердловский район ул. Семафорная (район жилого дома 201). Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование :размещение административных объектов. Кадастровый номер участка- 24:50:0700188:764 . 9500

Параметры

Площадь участка	15 соток
Канализация	нет
Вода	нет
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 15.06.2018, опубликовано 15.06.2018

krasnoyarsk.n1.ru Объявление №24100873 - продажа земли в Красноярске, Центральном районе - N1.RU Красноя...

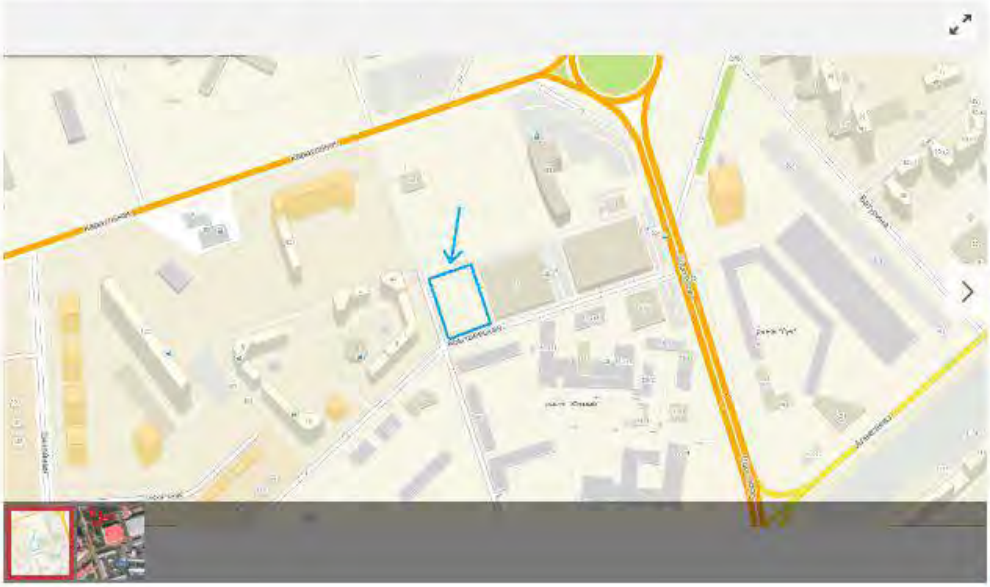
Продам коммерческую землю, Красноярск

25 000 000 ₽

Центральный район

Ориентир: Участок в Собственности Караульная-Шахтеров

В избранное



Частный риелтор
МОРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 908 212-70-04

Пожаловаться

Статьи

Стоит ли бояться испытательного срока?

Рассказывают руководитель отдела найма, начинающий специалист и директор по продажам

Успеть купить «квадраты»

Какие квартиры стали доступнее за год в Красноярске

Новости

14 май XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

-Участок в СОБСТВЕННОСТИ.

-Общая площадь 40сот (4000кв)

-Кадастровый № 24:50:0300305:2212

-Удобные подъездные пути и с Караульной и с Шахтеров

-Зона О-1. Огромный перечень различных видов разрешенного использования.

-Возможно строительство: деловое управление (код – 4.1), магазины (код – 4.4), гостиничное обслуживание (код – 4.7), банковская и страховая деятельность (код – 4.5), обслуживание автотранспорта (код – 4.9), развлечения (код – 4.8), общественное питание (код – 4.6), спорт (код – 5.1) и многое другое.

-Так же возможен перевод участка в другую зону, что даст возможность для жилой- многоэтажной застройки (и др.)

-Максимальный коэффициент застройки - 0,8 (до 80% участка можно полностью застроить)

-Т\У на 100 кВт получены и оплачены.

Аналоги для земельных участков под объектами оценки №№2-5

krasnoyarsk.n1.ru Объявление №16604582 - продажа земли в Красноярске, Кировском районе - N1.RU Красноярск

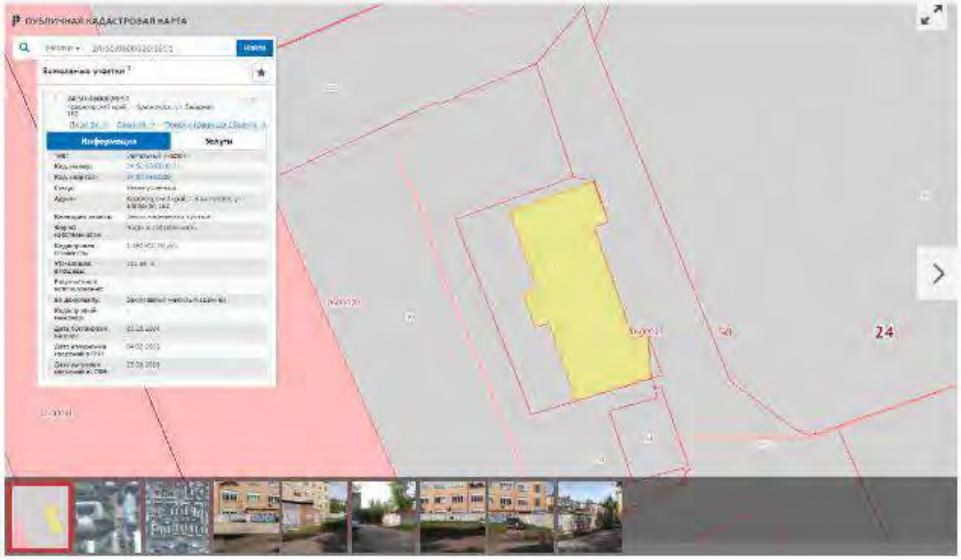
Продам коммерческую землю, Красноярск

2 250 000 ₽

Кировский район

Ориентир: ТЮЗ

В избранное



Собственник
Сергей
+7 953 585-40-02
Пожаловаться

Статьи

Стоит ли бояться испытательного срока?
Рассказывают руководитель отдела найма, начинающий специалист и директор по продажам

Успеть купить «квадраты»
Какие квартиры стали доступнее за год в Красноярске

Новости

14 май XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

Продается участок 331 кв.м. г. Красноярск, ул. Базарная, 162, кадастровый номер 24:50:0600020:0051. Земли поселений, Под нежилое здание. Участок ровный, прямоугольный формы, без построек. Отлично подойдет под строительство Офисного помещения, Кафе, Гостиницы, Магазина или Аптеки! Коммуникации рядом. Есть ТУ на подключение электроснабжения, воды, водоотведения и теплоснабжения. Имеется Градплан. Хорошая транспортная доступность. Ближайшая остановка в 245 м. Подъездные пути хорошие - асфальтированная дорога. Прямая продажа. Документы готовы. Торг.

Параметры

Площадь участка	3,31 сотки
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 27.06.2018, опубликовано 08.02.2017

krasnoyarsk.n1.ru Объявление №24100873 - продажа земли в Красноярске, Центральном районе - N1.RU Красноя...

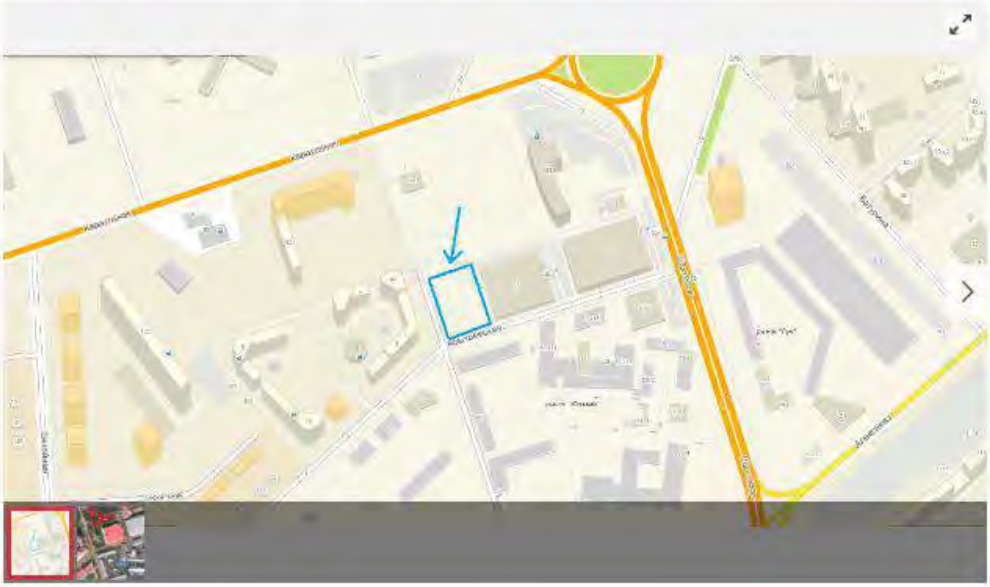
Продам коммерческую землю, Красноярск

25 000 000 ₽

Центральный район

Ориентир: Участок в Собственности Караульная-Шахтеров

В избранное



Частный риелтор
МОРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 908 212-70-04

Пожаловаться

Статьи

Стоит ли бояться испытательного срока?

Рассказывают руководитель отдела найма, начинающий специалист и директор по продажам

Успеть купить «квадраты»

Какие квартиры стали доступнее за год в Красноярске

Новости

14 май XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

-Участок в СОБСТВЕННОСТИ.

-Общая площадь 40сот (4000кв)

-Кадастровый № 24:50:0300305:2212

-Удобные подъездные пути и с Караульной и с Шахтеров

-Зона О-1. Огромный перечень различных видов разрешенного использования.

-Возможно строительство: деловое управление (код – 4.1), магазины (код – 4.4), гостиничное обслуживание (код – 4.7), банковская и страховая деятельность (код – 4.5), обслуживание автотранспорта (код – 4.9), развлечения (код – 4.8), общественное питание (код – 4.6), спорт (код – 5.1) и многое другое.

-Так же возможен перевод участка в другую зону, что даст возможность для жилой- многоэтажной застройки (и др.)

-Максимальный коэффициент застройки - 0,8 (до 80% участка можно полностью застроить)

-Т\У на 100 кВт получены и оплачены.

krasnoyarsk.n1.ru Объявление №26426961 - продажа земли в Красноярске, Свердловском районе - N1.RU Красноярск

Продам коммерческую землю, Красноярск

10 000 000 ₽

Свердловский район

В избранное

Частный риелтор
Вадим Константинович
+7 913 539-71-44
Пожаловаться

Продам земельный участок ул. Свердловская, 20 соток под строительство гостиницы, ресторана, жилого многоквартирного дома, категория земель Ж-3, есть все центральные сети, недалеко от Боброво лога.

Параметры

Площадь участка	20 соток
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 28.06.2018, опубликовано 19.06.2018

Статьи

Стоит ли бояться испытательного срока?

Рассказывают руководитель отдела найма, начинающий специалист и директор по продажам

Успеть купить «квадраты»

Какие квартиры стали доступнее за год в Красноярске

Новости

14 май XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

Информация, используемая при расчете рыночной стоимости объектов оценки №№1-5,8 затратным подходом

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ — Этажность: 2 • Высота, м: 4,4 — КС-7

ОПИСАНИЕ:

Количество этажей: 2
В графе «особостроительные работы» учтено печное отопление

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные щитовые оштукатуренные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы
ПОЛЫ — Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
nuO3.03.000.0004	до 10000		Комф	руб. на 1 м³	8 715

	Фундаменты под несущие стены	Каркас	Стены наружные с отделкой	Стены внутренние перегородки на санузлах	Перекрытия и покрытия	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, полы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
nuO3.03.000.0004	263,05		1916,04	522,45	870,76	611,35		870,76	1044,92	870,76	522,45	611,35			348,30	263,05		8715,25
	3,02%		21,98%	5,99%	9,99%	7,01%		9,99%	11,99%	9,99%	5,99%	7,01%			4,00%	3,02%		100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ КОРПУС — Этажность: 2 • Высота, м: 4,4 — КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы
ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
nuO3.03.000.0005	до 10000		Комф	руб. на 1 м³	8 740

	Фундаменты под несущие стены	Каркас	Стены наружные с отделкой	Стены внутренние перегородки на санузлах	Перекрытия и покрытия	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, полы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
nuO3.03.000.0005	351,08		1573,17	438,95	962,12	698,89		874,25	874,25	1049,98	523,18	629,19	208,39	139,04	296,25	120,90		8739,65
	4,02%		18,00%	5,02%	11,01%	8,00%		10,00%	10,00%	12,01%	5,99%	7,20%	2,38%	1,59%	3,39%	1,38%		100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ — Этажность: 2 • Высота, м: 4,4 — КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы
ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
nuO3.03.000.0006	до 10000		Комф	руб. на 1 м³	7 466

	Фундаменты под несущие стены	Каркас	Стены наружные с отделкой	Стены внутренние перегородки на санузлах	Перекрытия и покрытия	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, полы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
nuO3.03.000.0006	673,12		1342,62	223,28	746,46	299,87		746,46	596,15	596,15	673,12	874,25	263,22	153,67	179,35	98,74		7466,38
	9,02%		17,98%	2,99%	10,00%	4,02%		10,00%	7,98%	7,98%	9,02%	11,71%	3,53%	2,06%	2,40%	1,32%		100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ — Этажность: 3 • Высота, м: 4,4 — КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь
ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
nuO3.03.000.0007	до 10000		Комф	руб. на 1 м³	9 767

	Фундаменты под несущие стены	Каркас	Стены наружные с отделкой	Стены внутренние перегородки на санузлах	Перекрытия и покрытия	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, полы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
nuO3.03.000.0007	490,14		1854,90	490,14	877,88	585,27		1075,40	976,64	782,77	490,14	907,30	694,91	102,57	365,96	73,34		9767,15
	5,02%		18,99%	5,02%	8,99%	5,99%		11,01%	10,00%	8,01%	5,02%	9,29%	7,11%	1,05%	3,75%	0,75%		100,00%

ГАРАЖИ ДЛЯ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ ОГНЕСТОЙКИЕ

Этажность: 1 • Высота, м: 4,4 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / сетчатые металлические
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Асфальтобетонные / бетонные / керамическая плитка
ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0031	*<1000		Комф	руб. на 1 м²	5 305
ruO3.09.000.0032	*>1000		Комф	руб. на 1 м²	5 122
ruO3.09.000.0033	*от 50000		Комф	руб. на 1 м²	4 942

	Фундаменты под ненесущие части	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытия	Кровля	Заполнение оконных проемов	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Оборудование инженерных коммуникаций	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.09.000.0031	479,23	308,50	698,74	62,18	479,23	479,23		212,18	369,48	530,46	424,37		369,48	318,27	267,06	106,09	5304,50
	9,03%	9,59%	13,17%	1,17%	9,03%	9,03%		4,00%	6,97%	10,00%	8,00%		6,97%	6,00%	5,03%	2,00%	100,00%
ruO3.09.000.0032	512,15	471,92	651,18	54,87	512,15	460,94		204,86	358,51	409,73	358,51		395,10	336,56	281,69	113,39	5121,57
	10,00%	9,21%	12,71%	1,07%	10,00%	9,00%		4,00%	7,00%	8,00%	7,00%		7,71%	6,57%	5,50%	2,21%	100,00%
ruO3.09.000.0033	691,44	435,34	596,30	54,87	493,87	395,10		197,54	347,53	296,32	347,53		380,47	325,59	270,71	109,74	4942,35
	13,99%	8,81%	12,07%	1,11%	9,99%	7,99%		4,00%	7,03%	6,00%	7,03%		7,70%	6,59%	5,48%	2,22%	100,00%

ГАРАЖИ (ПАРКИНГИ) НЕОТАПЛИВАЕМЫЕ (БЕЗ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ

Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 3 | КС-1

ОПИСАНИЕ:

Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0034	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	Стандарт	руб. на 1 м²	3 644
ruO3.09.000.0035	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	Стандарт	руб. на 1 м²	2 768
ruO3.09.000.0036	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	Эконом	руб. на 1 м²	2 017

	Фундаменты под земляной части	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытия	Кровля	Заполнение оконных проемов	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Оборудование инженерных коммуникаций	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.09.000.0034	329,44		373,74	143,68	1403,61				43,18	36,25	373,74		210,40	522,69	24,91	182,71	3644,36
	9,04%		10,26%	3,94%	38,51%				1,18%	0,99%	10,26%		5,77%	14,34%	0,68%	5,01%	100,00%
ruO3.09.000.0035	329,44		249,15	95,79	1403,61				10,78	31,83	149,49		105,20	261,33	9,96	121,80	2768,39
	11,90%		9,00%	3,46%	50,70%				0,39%	1,15%	5,40%		3,80%	9,44%	0,36%	4,40%	100,00%
ruO3.09.000.0036	294,15		166,11	63,85	1079,70				4,31	31,83	130,00		42,07	174,23	6,42	24,35	2017,04
	14,58%		8,24%	3,17%	53,53%				0,21%	1,58%	6,45%		2,09%	8,64%	0,32%	1,21%	100,00%

ГАРАЖИ (ПАРКИНГИ) НЕОТАПЛИВАЕМЫЕ (БЕЗ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ

Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 3 | КС-3

ОПИСАНИЕ:

Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

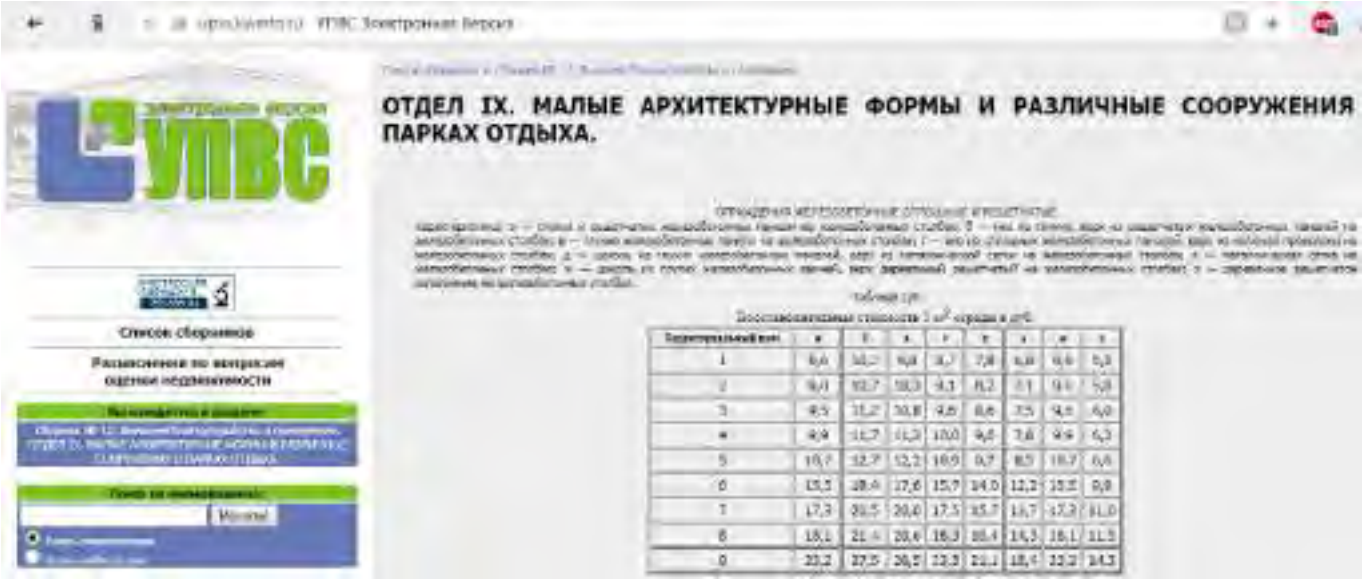
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0037	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	Эконом	руб. на 1 м²	6 236
ruO3.09.000.0038	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	Стандарт	руб. на 1 м²	4 743
ruO3.09.000.0039	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	Эконом	руб. на 1 м²	3 455

	Фундаменты под земляной части	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытия	Кровля	Заполнение оконных проемов	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Оборудование инженерных коммуникаций	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.09.000.0037	564,37		640,25	246,13	2404,51				73,98	54,54	640,25		360,43	895,41	42,69	313,00	6235,57
	9,05%		10,27%	3,95%	38,56%				1,19%	0,87%	10,27%		5,78%	14,36%	0,68%	5,02%	100,00%
ruO3.09.000.0038	564,37		426,84	164,09	2404,51				18,48	54,54	256,10		180,21	447,71	17,06	208,67	4742,58
	11,90%		9,00%	3,46%	50,70%				0,39%	1,15%	5,40%		3,80%	9,44%	0,36%	4,40%	100,00%
ruO3.09.000.0039	503,91		284,56	109,40	1849,62				7,39	54,54	222,70		72,08	298,46	11,00	41,73	3455,39
	14,58%		8,24%	3,17%	53,53%				0,21%	1,58%	6,45%		2,09%	8,64%	0,32%	1,21%	100,00%

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

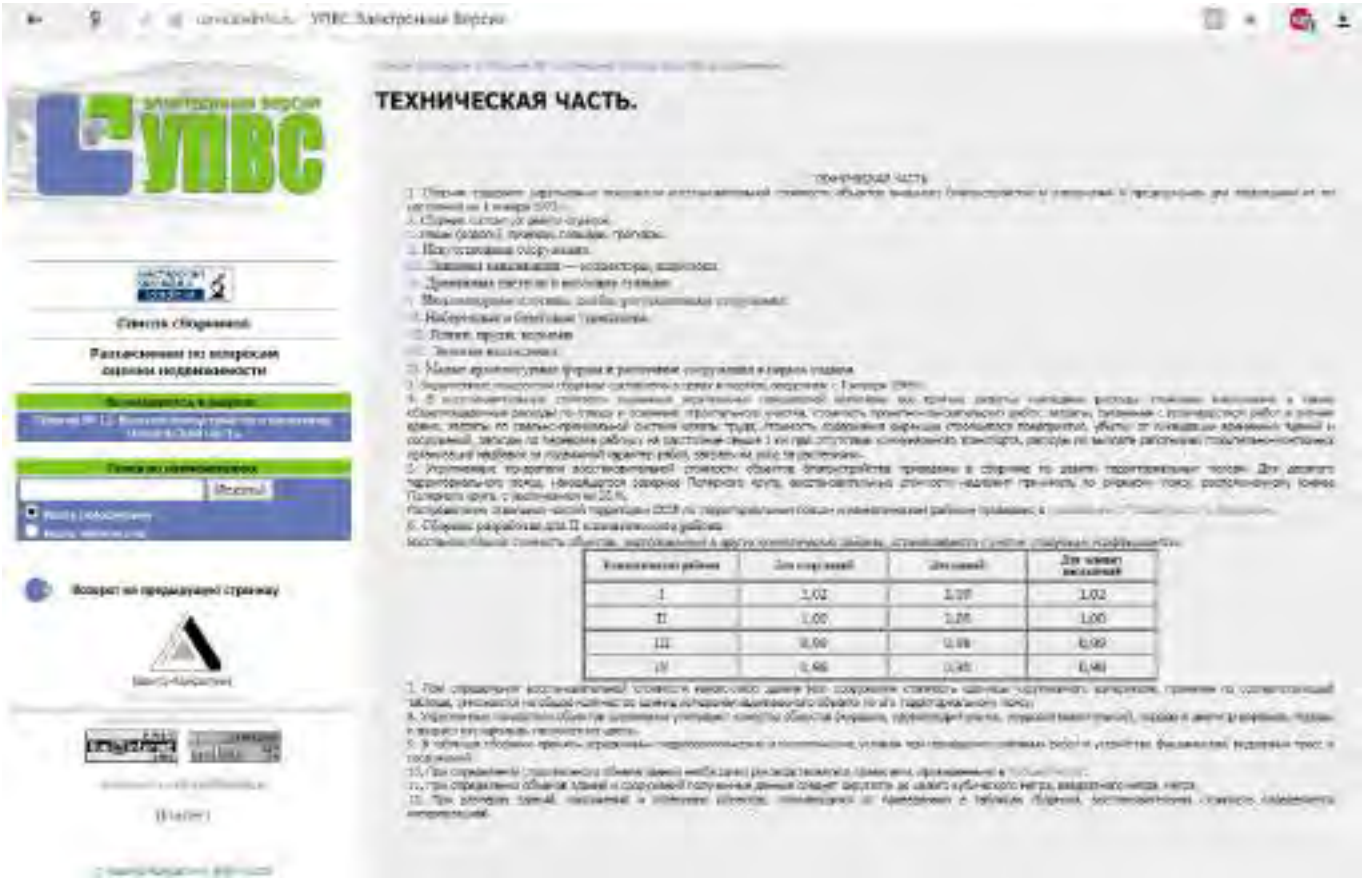


ОТДЕЛ IX. МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ И РАЗЛИЧНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ПАРКАХ ОТДЫХА.

Список сборников

Разъяснения по вопросам оценки недвижимости

Территориальный пояс	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	8,6	10,1	9,8	8,7	7,8	6,8	6,6	5,3
2	9,0	10,7	10,3	9,1	8,2	7,1	6,9	5,8
3	9,5	11,2	10,8	9,6	8,6	7,5	9,5	6,0
4	9,9	11,7	11,3	10,0	9,0	7,8	9,9	6,3
5	10,7	12,7	12,2	10,9	9,7	8,5	10,7	6,8
6	13,3	15,6	17,6	15,7	14,0	12,2	13,3	9,8
7	17,3	20,5	20,0	17,5	15,7	13,7	17,3	11,0
8	18,1	21,4	20,6	18,3	16,4	14,3	18,1	11,5
9	20,2	23,9	20,5	12,3	21,1	18,4	12,2	14,3



ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Список сборников

Разъяснения по вопросам оценки недвижимости

Возврат на предыдущую страницу

Климатические районы	Для сооружений	Для зданий	Для зданий жилых
I	1,02	1,07	1,02
II	1,00	1,05	1,00
III	0,99	0,98	0,99
IV	0,98	0,95	0,98

Экономические районы, край, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
				железобетона						
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	в бескаркасных системах	в каркасных системах	стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	**КС-1А**	**КС-2**	**КС-3**	**КС-4**	**КС-5**	**КС-6**	**КС-6А**	**КС-6Б**	**КС-7**
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,957	0,751	0,848	0,842	0,763	0,785	0,770	0,802	0,789	0,932
Республика Дагестан	0,849	0,697	0,732	0,787	0,719	0,761	0,729	0,772	0,775	0,889
Республика Ингушетия	0,721	0,649	0,618	0,798	0,637	0,691	0,657	0,699	0,726	0,770
Кабардино-Балкарская Республика	0,660	0,639	0,641	0,552	0,652	0,703	0,676	0,734	0,730	0,733
Карачаево-Черкесская Республика	0,668	0,727	0,583	0,783	0,635	0,714	0,668	0,717	0,705	0,712
Республика Северная Осетия-Алания	0,627	0,591	0,529	0,710	0,561	0,607	0,584	0,656	0,634	0,665
Краснодарский край	0,908	0,840	0,924	0,833	0,879	0,908	0,903	0,926	0,905	0,930
Ставропольский край	0,827	0,779	0,790	0,800	0,781	0,812	0,803	0,814	0,893	0,866
Ростовская область	0,884	0,857	0,853	0,948	0,844	0,883	0,867	0,863	0,853	0,887
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,803	0,732	0,777	0,620	0,782	0,799	0,828	0,830	0,847	0,824
Удмуртская Республика	1,008	0,961	1,003	0,929	0,991	0,978	0,998	0,982	1,003	1,012
Курганская область	0,843	0,811	0,751	0,833	0,766	0,814	0,800	0,827	0,845	0,881
Оренбургская область	0,882	0,826	0,878	0,832	0,851	0,893	0,867	0,894	0,880	0,865
Пермский край	0,860	0,837	0,840	0,791	0,847	0,880	0,906	0,896	0,863	0,913
Свердловская область	0,924	0,826	0,907	0,934	0,878	0,885	0,892	0,900	0,883	0,928
Челябинская область	1,014	0,945	1,028	0,832	0,963	0,970	0,977	0,991	0,973	0,951
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,731	0,659	0,632	0,792	0,677	0,731	0,705	0,752	0,714	0,749
Алтайский край	0,797	0,762	0,710	0,799	0,749	0,784	0,780	0,803	0,779	0,807
Кемеровская область	0,886	0,862	0,869	0,801	0,854	0,910	0,875	0,905	0,958	0,919
Новосибирская область	0,843	0,803	0,835	0,763	0,815	0,854	0,847	0,894	0,878	0,864
Омская область	0,920	0,927	0,896	1,235	0,890	0,932	0,921	0,947	0,937	0,938
Томская область (южнее 60-параллели)	0,910	0,918	0,882	0,731	0,876	0,934	0,906	0,927	0,988	0,921
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,022	0,959	1,049	0,917	0,997	0,995	1,004	0,996	1,033	1,058
Тюменская область (севернее 60-паралл.)*	1,215	1,140	1,247	1,090	1,186	1,183	1,194	1,184	1,228	1,258
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	1,012	0,954	0,941	0,947	0,929	0,991	0,957	0,969	0,995	0,999
Республика Тыва	0,884	0,824	0,826	0,849	0,839	0,881	0,869	0,874	0,927	0,923
Республика Хакасия	0,879	0,906	0,805	0,905	0,832	0,893	0,846	0,886	0,893	0,915
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,130	1,126	1,231	0,928	1,104	1,165	1,136	1,137	1,265	1,195
Красноярский край (севернее 60-паралл.)*	1,267	1,264	1,381	1,041	1,238	1,307	1,275	1,276	1,420	1,340
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,923	0,929	0,894	0,891	0,907	0,957	0,972	0,961	0,983	0,949
Иркутская область (севернее 60-паралл.)	1,008	1,015	0,976	0,973	0,991	1,045	1,061	1,050	1,073	1,036
Забайкальский край	1,082	0,989	1,006	0,933	1,002	1,029	1,014	1,006	1,078	1,095
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия)*	2,030	1,779	2,109	1,360	1,819	1,823	1,840	1,752	1,856	1,948
Еврейская автономная область	0,911	0,912	0,900	0,826	0,925	0,972	0,933	0,952	0,964	0,981
Приморский край	1,051	0,901	0,989	0,907	0,941	0,984	0,954	0,972	0,968	1,046
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,114	1,108	1,121	1,091	1,085	1,114	1,090	1,087	1,152	1,151
Хабаровский край (севернее 55-паралл.)	1,150	1,150	1,164	1,132	1,126	1,157	1,131	1,128	1,196	1,195
Амурская область	1,143	1,166	1,177	0,880	1,130	1,171	1,168	1,159	1,186	1,167
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,587	1,389	1,654	1,210	1,427	1,409	1,421	1,398	1,459	1,568
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,692	1,480	1,763	1,290	1,521	1,502	1,515	1,490	1,556	1,672
Магаданская область (южнее Поляр. круга)	1,991	1,774	2,139	1,498	1,910	1,917	1,882	1,807	1,972	1,976
Сахалинская область	1,515	1,369	1,602	1,215	1,440	1,411	1,475	1,448	1,428	1,441
Калининградская область	0,997	0,969	1,063	0,771	0,970	0,981	0,986	0,995	1,028	1,022
Республика Крым	0,890	0,847	0,820	0,915	0,796	0,760	0,772	0,795	0,900	0,890
г. Севастополь	0,895	0,841	0,815	0,911	0,778	0,753	0,768	0,776	0,869	0,870

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Сейлюгин-Самотечный пер., д. 10/22,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-11-40
www.minstroyrf.ru

07.06.2018 № 24818-АН/09

На № _____ от _____

Федеральные органы
исполнительной власти
Российской Федерации
(по списку рассылки)

Органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации
(по списку рассылки)

Организации и предприятия,
входящие в строительный комплекс
Российской Федерации
(по списку рассылки)

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве Минстрой России сообщает о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2018 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости оборудования.

Указанные прогнозные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методических рекомендаций по разработке индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденных приказом Минстроя России от 9 февраля 2017 г. № 84/пр, с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации за I квартал 2018 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Приложение: на 20 л. в 1 экз.

Х.Д. Мавлияров

Исп.: Пяткин М.В.
Тел. (495) 647-15-80, доб. 60010

169522

13

Сибирский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства								
		Республика Алтай	Республика Тыва	Республика Хакасия	Алтайский край	Красноярский край (1 зона)	Иркутская область	Новосибирская область (1 зона)	Томская область	Забайкальский край
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	6,07 7,07	8,09 -	8,97 4,87	7,72 8,88	7,77 -	8,12 -	7,38 -	7,86 -	6,86 6,07
	Панельные	8,24 5,80	7,52 -	7,94 7,04	7,23 7,15	7,43 -	8,18 -	7,51 -	7,48 -	7,27 6,43
	Монолитные	6,22 6,17	7,92 -	7,81 6,87	6,76 6,91	7,21 -	8,12 -	6,77 -	6,83 -	6,59 5,78
	Прочие	6,41 6,40	7,85 -	7,19 6,89	7,24 7,62	7,40 -	7,85 -	7,13 -	7,02 -	6,83 6,00
Административные здания		5,72 5,57	8,84 -	7,72 6,25	6,55 6,84	7,12 -	7,64 -	6,41 -	7,09 -	6,70 5,94
Объекты образования	Детские сады	6,10 6,09	8,37 -	6,88 6,25	6,29 6,29	7,17 -	7,24 -	6,30 -	6,68 -	7,84 6,12
	Школы	5,45 5,50	8,03 -	6,83 6,10	6,09 6,10	6,80 -	7,01 -	6,10 -	6,50 -	6,74 5,88
	Прочие	5,83 5,89	8,34 -	6,88 6,21	6,21 6,21	7,06 -	7,17 -	6,23 -	6,67 -	7,19 6,19
Объекты здравоохранения	Поликлиники	6,19 5,93	9,02 -	7,65 6,66	7,32 7,40	8,07 -	8,35 -	7,08 -	7,47 -	8,05 7,04
	Больницы	6,30 5,74	8,34 -	8,02 6,63	7,11 6,39	8,09 -	8,26 -	7,21 -	7,73 -	8,19 7,12
	Прочие	6,28 5,83	8,85 -	7,91 6,63	7,23 6,78	8,08 -	8,32 -	7,11 -	7,62 -	8,24 7,18
Объекты спортивного назначения		5,46 4,97	7,72 -	6,98 6,28	6,57 6,52	7,39 -	7,59 -	6,28 -	7,15 -	7,21 6,32
Объекты культуры		6,45 6,32	8,23 -	7,76 6,44	7,54 7,76	7,89 -	8,17 -	6,92 -	7,63 -	7,52 6,50
Котельные		6,22 5,87	8,28 -	7,38 6,42	6,95 7,04	7,37 -	8,00 -	6,60 -	7,27 -	6,71 5,87
Очистные сооружения		5,96 6,26	8,09 -	7,43 6,48	6,43 6,39	7,75 -	7,75 -	6,68 -	7,45 -	7,53 6,57

14

Объект строительства	Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства								
	Республика Алтай	Республика Тыва	Республика Хакасия	Алтайский край	Красноярский край (1 зона)	Иркутская область	Новосибирская область (1 зона)	Томская область	Забайкальский край
Внешние инженерные сети теплоснабжения	5,30 5,07	7,66 -	7,80 5,90	6,27 6,76	7,71 -	7,16 -	5,80 -	6,38 -	8,25 7,08
Внешние инженерные сети водопровода	4,31 4,21	7,51 -	5,49 5,73	5,31 5,30	6,43 -	6,28 -	5,46 -	5,98 -	5,42 4,70
Внешние инженерные сети канализации	7,15 7,02	10,83 -	9,36 7,97	8,09 5,57	9,94 -	9,59 -	8,40 -	9,16 -	8,85 7,91
Внешние инженерные сети газоснабжения	5,76 5,41	9,84 -	7,97 7,01	6,92 6,63	8,99 -	8,68 -	7,36 -	8,22 -	7,20 6,38
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	4,03 3,84	6,57 -	5,82 5,00	5,47 3,38	6,22 -	5,88 -	4,92 -	5,44 -	5,41 4,66
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	4,52 4,62	7,99 -	6,55 5,70	5,89 6,41	6,83 -	6,65 -	5,47 -	6,00 -	5,24 5,01
Воздушная прокладка провода с медными жилами	3,39 3,21	5,28 -	5,18 4,41	4,68 4,52	5,64 -	4,84 -	4,54 -	4,94 -	5,21 4,28
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	3,89 4,28	5,78 -	5,45 4,73	4,37 4,16	5,19 -	4,90 -	4,49 -	4,93 -	4,95 4,18
Сети наружного освещения	6,71 8,55	10,47 -	10,00 8,77	8,54 8,09	9,80 -	9,97 -	8,11 -	9,46 -	8,41 7,63
Прочие объекты	6,38 6,21	8,11 -	7,20 6,55	6,96 7,52	7,80 -	8,08 -	6,87 -	7,83 -	7,70 6,71
Пусконаладочные работы	8,93 7,66	16,59 -	15,17 11,65	13,08 10,72	15,97 -	15,90 -	13,26 -	15,36 -	14,49 16,02
Автомобильные дороги[1]	8,48	12,25	8,59	8,05	11,84	9,82	7,15	7,71	7,64
Электрификация железных дорог[1]	-	-	5,85	5,74	5,82	6,16	5,61	5,96	5,88
Железные дороги[1]	-	-	8,32	8,02	8,30	8,23	7,74	8,04	8,26
Аэродромы гражданского назначения	- -	- -	- -	7,76 7,49	8,24 -	8,19 -	- -	8,87 -	- -

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Сухаревская ул., д. 10/23
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

19.01.2016 № 4688-ХМ/05

На № _____ от _____

Федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия, входящие в строительный комплекс Российской Федерации

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности Минстрой России сообщает рекомендуемые к применению в I квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексы изменения сметной стоимости оборудования.

Указанные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года с использованием данных ФАУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов», ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», ОАО «ПНИИИС», региональных органов по ценообразованию в строительстве за IV квартал 2015 года с учетом прогнозного уровня инфляции и учетом положений письма Госстроя от 27.11.2012 № 2536-ИП/12/ГС.

Индексы предназначены для формирования начальной (максимальной) цены государственного контракта, общеэкономических расчетов в инвестиционной сфере для объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств федерального бюджета. Для взаиморасчетов за выполненные работы указанные индексы не предназначены.

Приложение: на 29 л. в 1 экз.

Х.Д. Мавлияров

Исп. Осокина Е.С.
Тел. (495) 647-15-80, доб. 56005

* 121868

- 13 -

Сибирский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительства											
		Республика Алтай (1 зона)	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Алтайский край	Красноярский край (1 зона)	Иркутская область	Кемеровская область	Новосибирская область (1 зона)	Омская область	Томская область	Забайкальский край
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	6,10 / 7,06	7,06 / 5,36	7,38 / 5,17	6,37 / 6,24	7,07 / 8,40	7,12 / 6,57	7,40 / 5,87	7,33 / 6,68	6,75 / 6,63	6,92 / 6,67	6,50 / -	6,27 / 5,55
	Панельные	5,79 / 5,66	6,89 / 6,38	6,88 / 4,91	7,25 / 6,53	6,61 / 6,75	6,80 / 5,01	7,66 / 5,55	7,53 / 6,72	6,87 / 6,43	7,18 / 5,87	6,88 / -	6,74 / 5,88
	Монолитные	5,69 / 6,05	6,51 / 5,90	7,24 / 5,69	6,41 / 6,25	6,18 / 6,50	6,68 / 5,32	7,40 / 6,06	6,65 / 6,25	6,19 / 5,75	6,77 / 5,37	6,28 / -	6,02 / 5,27
	Прочие	5,86 / 6,29	6,76 / 6,72	7,19 / 5,35	6,57 / 6,29	6,62 / 7,19	6,86 / 5,58	7,19 / 5,69	7,04 / 6,49	6,51 / 6,15	6,95 / 5,87	6,46 / -	6,25 / 5,50
Административные здания		5,23 / 5,24	7,09 / 5,70	7,34 / 5,44	6,60 / 5,72	5,98 / 6,41	6,60 / 5,92	7,00 / 5,74	6,85 / 6,73	5,86 / 5,47	6,08 / 5,90	6,44 / -	6,18 / 5,44
Объекты образования	Детские сады	5,50 / 5,88	6,97 / 6,55	7,65 / 6,01	6,28 / 5,72	5,75 / 5,87	6,56 / 5,92	6,70 / 5,70	6,73 / 6,86	5,76 / 5,72	6,05 / 5,81	6,15 / -	6,63 / 5,77
	Школы	5,00 / 5,37	6,86 / 6,12	7,33 / 5,74	6,25 / 5,58	5,57 / 5,78	6,27 / 5,70	6,42 / 5,66	6,40 / 6,36	5,58 / 5,34	5,67 / 5,66	6,06 / -	6,17 / 5,38
	Прочие	5,33 / 5,72	6,93 / 6,39	7,62 / 5,95	6,28 / 5,68	5,70 / 5,84	6,46 / 5,83	6,62 / 5,70	6,64 / 6,68	5,70 / 5,59	5,91 / 5,77	6,14 / -	6,49 / 5,66
Объекты здравоохранения	Поликлиники	5,66 / 5,78	7,65 / 5,97	8,29 / 5,54	7,01 / 6,09	6,69 / 6,96	7,36 / 6,07	7,74 / 6,02	7,06 / 6,57	6,48 / 6,21	6,70 / 5,66	6,87 / -	7,35 / 6,44
	Больницы	5,76 / 5,54	7,52 / 6,57	7,98 / 6,08	7,33 / 6,06	6,50 / 5,95	7,38 / 6,40	7,54 / 5,72	7,52 / 7,11	6,59 / 6,17	6,65 / 5,85	7,12 / -	7,67 / 6,69
	Прочие	5,74 / 5,65	7,56 / 6,31	8,09 / 5,85	7,23 / 6,06	6,61 / 6,33	7,37 / 6,27	7,60 / 5,81	7,33 / 6,91	6,50 / 6,14	6,66 / 5,77	7,02 / -	7,52 / 6,57
Объекты спортивного назначения		5,01 / 4,82	6,94 / 5,92	7,07 / 5,45	6,38 / 5,74	6,00 / 6,10	6,76 / 6,41	6,95 / 5,79	6,86 / 6,66	5,76 / 5,27	6,19 / 6,29	6,57 / -	6,59 / 5,77
Объекты культуры		5,96 / 6,15	7,40 / 5,99	7,51 / 5,44	7,11 / 5,89	6,90 / 7,27	7,30 / 6,17	7,45 / 5,89	7,54 / 7,09	6,32 / 5,99	6,76 / 6,07	7,03 / -	6,89 / 6,02
Котельные		5,70 / 5,68	7,22 / 6,29	7,56 / 5,28	6,92 / 5,87	6,35 / 6,60	6,74 / 6,14	7,31 / 6,15	7,15 / 6,68	6,03 / 5,66	6,24 / 6,51	6,76 / -	6,14 / 5,37
Очистные сооружения		5,40 / 6,08	7,33 / 6,87	8,22 / 6,14	6,80 / 5,92	5,96 / 6,34	7,10 / 5,80	7,30 / 6,17	7,44 / 7,07	6,11 / 5,71	6,59 / 6,58	6,85 / -	6,89 / 6,00

- 14 -

Объект строительства	Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительства											
	Республика Алтай (1 зона)	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Алтайский край	Красноярский край (1 зона)	Иркутская область	Кемеровская область	Новосибирская область (1 зона)	Омская область	Томская область	Забайкальский край
Внешние инженерные сети теплоснабжения	4,85 / 4,83	7,74 / 6,53	7,02 / 5,33	6,43 / 4,58	5,73 / 6,28	7,06 / 4,17	6,86 / 6,19	6,56 / 6,16	5,55 / 5,25	7,85 / 5,76	6,05 / -	7,53 / 6,48
Внешние инженерные сети водопровода	3,96 / 4,04	6,00 / 6,14	6,87 / 5,89	5,04 / 5,44	4,86 / 4,97	5,88 / 4,76	5,74 / 4,84	5,37 / 5,37	5,01 / 3,87	5,84 / 5,96	5,43 / -	4,97 / 4,30
Внешние инженерные сети канализации	6,54 / 6,86	7,76 / 6,59	9,92 / 6,78	8,55 / 7,28	7,38 / 5,25	9,08 / 6,22	8,77 / 7,54	8,19 / 7,18	7,74 / 6,55	7,68 / 7,08	8,43 / -	8,09 / 7,23
Внешние инженерные сети газоснабжения	5,27 / 5,33	7,61 / 6,97	9,08 / 6,38	7,28 / 6,41	6,32 / 6,26	8,22 / 5,21	7,76 / 6,18	7,80 / 6,80	6,73 / 5,21	7,34 / 7,11	7,55 / -	6,58 / 5,83
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	4,27 / 4,11	5,15 / 6,49	6,00 / 5,33	5,35 / 4,76	5,02 / 5,00	5,69 / 4,91	5,38 / 5,35	5,98 / 5,97	4,50 / 4,50	4,65 / 4,48	5,13 / -	4,96 / 4,26
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	4,12 / 4,49	5,72 / 6,51	7,30 / 5,88	5,98 / 5,21	5,31 / 6,00	5,83 / 4,36	6,31 / 5,87	6,37 / 5,88	5,02 / 4,26	5,14 / 4,56	5,67 / -	5,25 / 4,59
Воздушная прокладка провода с медными жилами	3,98 / 4,02	4,72 / 5,98	5,05 / 4,75	5,10 / 4,33	4,28 / 4,15	5,17 / 4,83	4,43 / 4,35	5,15 / 5,29	4,14 / 4,23	4,03 / 3,93	4,74 / -	4,77 / 4,03
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	3,57 / 4,01	4,70 / 5,67	5,49 / 4,91	5,27 / 4,59	4,02 / 3,83	4,75 / 4,55	4,67 / 4,41	4,86 / 4,87	4,10 / 3,95	4,13 / 4,27	5,12 / -	4,53 / 3,83
Сети наружного освещения	6,14 / 6,37	8,74 / 7,33	9,56 / 6,98	9,14 / 7,65	7,81 / 7,63	8,96 / 7,10	8,93 / 7,02	9,94 / 7,74	7,41 / 6,46	7,54 / 8,48	8,70 / -	7,69 / 6,99
Прочие объекты[5]	5,83 / 6,02	7,37 / 6,50	7,39 / 5,55	7,11 / 5,98	6,36 / 6,89	7,15 / 5,77	7,54 / 6,07	7,59 / 6,97	6,25 / 5,83	6,87 / 6,07	7,03 / -	7,05 / 6,14
Пусконаладочные работы	8,16 / 9,80	14,34 / 10,29	15,07 / 9,44	13,85 / 10,64	13,76 / 16,56	14,58 / 12,69	14,51 / 11,69	15,56 / 13,05	12,12 / 10,29	12,36 / 17,93	14,35 / -	13,15 / 14,63
Автомобильные перевозки[4]	7,76	7,83	11,18	7,85	7,35	10,81	8,98	9,14	6,54	9,32	8,86	7,00
Электрификация железных дорог[4]	-	5,62	-	5,44	5,34	5,41	5,72	5,82	5,22	5,15	5,52	5,47
Железные дороги[4]	-	7,66	-	7,72	7,44	7,70	7,63	7,75	7,19	7,23	7,47	7,67

ATLANT
СРОК ОКАЗАНИЯ УСЛУГИ «ПОД КЛЮЧ»
30 календарных дней
ОЦЕНЩИК.РУ

СВОД
Вступайте
с выгодой
и без рисков
за 2 дня

Рекомендуем оценочную компанию:

Справочники / Скачать справочник

Приложение
к письму Минэкономразвития России
от 15 июля 2011 г. № 16-09-4/1093

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на III квартал 2011 года (без НДС)

09 Индексы сметной стоимости на 1 квартал 2012 года. Индексы обратных и рекультивационных работ. С сметный индекс

№ п/п	Наименование региона	Индексы к ФЕР-2001 по видам строительства															Средний индекс ТЕР-2001
		Жилые и гражданские здания	Объекты образования	Объекты здравоохранения	Объекты торговли и общественного питания	Административные здания	Объекты спортивного назначения	Объекты коммунального назначения	Котельные	Предприятия культурно-бытового обслуживания	Склады	Очистные сооружения	Индексы на проектно-изыскательские работы	Объекты транспорта нефти	Объекты добычи и переработки нефти	Прочие объекты	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Центральный федеральный округ																
1	Белгородская область	4,62	4,81	4,78	4,82	4,90	4,26	4,90	4,90	4,68	4,80	5,04	8,61	5,45	5,34	4,68	5,52
2	Брянская область	4,59	5,14	5,04	4,87	4,74	4,64	4,99	5,05	4,84	4,46	4,80	8,82	5,01	5,85	4,85	5,02
3	Владимирская область	5,11	5,49	5,67	5,23	5,29	5,01	5,35	5,59	5,27	5,20	5,31	10,92	6,13	6,34	5,28	6,02
4	Воронежская область	5,18	5,27	5,58	5,84	5,99	4,76	5,61	5,67	5,19	5,26	5,04	8,49	6,03	6,24	5,18	5,62
5	Ивановская область	6,04	6,36	6,27	6,32	6,62	4,91	6,30	6,32	6,12	3,91	4,09	4,67	6,01	6,23	5,17	
6	Калужская область	5,33	5,71	5,68	5,55	5,41	5,26	5,83	5,88	5,55	5,40	4,88	10,44	6,38	6,61	5,48	
7	Костромская область	4,64	4,14	4,08	4,87	4,48	4,81	4,82	5,06	4,58	4,16	4,33	8,96	3,48	5,67	4,70	4,96
8	Курская область	4,21	4,80	4,32	4,51	4,38	4,41	4,71	4,80	4,44	3,40	3,40	6,25	3,16	5,24	4,42	
9	Липецкая область	4,79	4,39	4,48	4,71	4,44	4,42	4,82	5,08	4,69	5,13	5,08	8,26	5,50	5,24	4,76	4,41
10	Московская область	6,05	6,71	6,45	6,17	6,15	5,80	6,61	6,80	5,75	6,45	6,35	15,13	7,15	7,50	5,22	
11	Орловская область	4,73	5,11	4,98	4,56	4,73	4,63	5,05	5,14	4,80	5,21	4,79	8,30	5,69	5,88	4,66	4,92
12	Рязанская область (1 зона)	5,03	5,33	5,47	5,16	5,11	4,99	5,31	5,48	5,11	5,15	5,09	9,12	6,01	6,29	5,19	5,39
13	Смоленская область	4,44	4,83	4,69	4,89	4,60	4,47	4,79	4,85	4,69	4,42	4,38	8,60	5,39	5,56	4,63	5,48
14	Тамбовская область (1 зона)	5,03	4,58	5,25	5,13	4,89	4,85	5,23	5,26	4,99	6,04	5,57	8,10	5,61	6,11	5,07	5,94
15	Тверская область	5,58	6,03	5,68	5,52	5,47	5,28	5,57	5,42	5,57	4,91	5,51	10,37	6,55	6,77	5,62	5,09
16	Тульская область (1 зона)	4,94	5,39	4,95	4,95	4,80	4,80	5,05	5,27	4,96	4,85	5,45	8,70	5,82	6,03	5,00	5,48
17	Ярославская область	4,18	4,35	4,79	4,56	4,46	4,23	4,84	4,71	4,56	5,27	5,02	8,96	5,90	5,46	4,34	5,03
18	г. Москва	5,78	6,13	6,09	5,81	5,88	5,48	6,17	6,40	5,98	5,88	5,83	11,94	6,52	7,16	5,94	
2	Северо-Западный федеральный округ																
19	Республика Карелия (1 зона)	6,05	6,15	6,19	6,10	5,98	5,55	6,71	6,82	6,10	5,56	5,84	11,08	7,14	7,39	6,13	6,02
20	Республика Коми (1 зона)	6,53	7,26	7,13	6,94	6,62	6,61	7,36	7,49	6,93	6,9	7,07	14,02	7,94	8,17	6,86	6,84
21	Архангельская область (1 зона)	7,85	7,81	7,93	7,88	7,75	7,78	8,03	8,03	7,96	7,50	7,88	18,91	8,69	9,16	7,60	
22	Вологодская область (1 зона)	5,60	5,64	5,63	5,51	5,34	5,28	5,85	5,90	5,40	5,53	6,09	8,81	6,45	6,66	5,54	5,88
23	Калининградская область	6,73	6,13	6,05	6,30	6,03	5,41	6,27	6,38	5,92	6,02	6,36	11,17	6,89	7,13	5,91	5,93
24	Ленинградская область (1 зона)	5,62	5,98	5,96	5,83	5,49	5,15	5,89	5,98	5,58	5,15	6,69	10,27	6,54	6,79	5,61	
25	Мурманская область	8,13	8,08	8,03	7,92	7,59	7,61	8,33	8,23	7,74	8,41	8,58	16,28	8,55	9,66	8,01	5,48
26	Новгородская область	5,64	5,68	5,91	5,61	5,32	5,31	5,95	6,06	5,62	5,79	6,84	10,72	6,39	6,80	5,66	5,48
27	Псковская область (1 зона)	5,14	5,28	5,61	5,20	5,16	4,99	5,54	5,68	5,26			10,07	6,13	6,34	5,26	

63	Республика Алтай (1 зона)	5,28	5,07	5,01	5,15	5,34	5,03	5,62	5,67	5,45	5,11	4,75	9,02	6,20	6,41	5,32	5,13
64	Республика Бурятия	5,90	5,79	6,01	5,71	5,86	5,25	5,55	5,10	5,78	5,58	5,17	12,46	6,87	6,57	5,70	
65	Республика Тыва	5,70	6,08	6,69	5,76	5,67	5,47	5,82	5,84	6,79	6,11	6,80	9,97	8,61	6,88	5,71	4,97
66	Республика Хакасия	5,79	5,04	5,05	5,48	5,49	4,95	5,89	5,94	5,51	5,14	6,47	9,78	5,92	6,04	5,51	
67	Алтайский край (1 зона)	5,36	5,68	5,63	5,54	5,44	4,94	5,83	6,03	5,55	5,18	4,76	11,81	6,43	6,65	5,57	5,49
68	Красноярский край (1 зона)	5,04	5,08	5,04	6,01	5,82	5,43	6,38	6,46	5,63	5,61	5,20	12,56	6,76	7,02	5,82	4,48
69	Иркутская область	5,93	6,53	6,94	6,09	6,62	5,95	6,27	5,28	5,19	5,96	5,98	13,18	7,96	7,59	6,86	5,19
70	Кемеровская область (2 зона)	5,81	5,88	5,86	5,78	5,71	5,25	6,17	5,49	5,84	5,61	5,79	13,75	6,83	7,08	5,84	5,36
71	Новосибирская область (1 зона)	5,35	5,64	5,61	5,45	5,58	4,98	5,91	6,12	5,48	5,08	5,64	12,43	6,37	6,58	5,47	4,94
72	Омская область	5,56	5,09	5,60	5,88	5,54	5,40	5,55	5,15	5,94	5,77	5,58	12,13	8,56	6,73	5,63	5,13
73	Томская область	5,35	5,75	5,54	5,61	5,53	5,18	6,14	6,58	5,63	6,05	5,88	13,21	6,49	6,75	5,55	
74	Забайкальский край	5,21	5,78	5,94	5,51	5,46	5,17	5,73	5,89	5,88	5,12	5,68	18,69	6,55	6,57	5,45	
XIII.	Дальневосточный экономический район																
75	Республика Саха (Якутия) Якутия	8,17	8,74	8,61	8,88	8,61	8,47	8,41	8,39	8,77	8,88	9,28	17,27	20,18	18,54	8,74	
76	Приморский край	5,25	5,63	5,69	5,47	5,46	5,06	5,75	5,83	5,51	5,06	5,48	11,99	6,35	6,57	5,45	5,43
77	Хабаровский край (1 зона)	5,80	6,47	6,28	6,22	6,12	5,84	6,36	6,75	6,21	5,74	6,27	12,90	7,41	7,25	6,20	5,61
78	Амурская область (1 зона)	5,80	5,98	6,21	5,84	5,81	5,42	6,29	6,47	5,82	5,54	5,95	12,56	6,80	7,04	5,84	5,63
79	Камчатский край (1 зона)	10,94	10,89	11,97	10,11	10,31	9,35	11,08	11,34	10,52	8,90	8,71	19,45	13,09	13,45	10,19	6,60
80	Магаданская область	10,74	11,45	12,32	10,96	10,98	10,49	11,55	11,70	11,11	12,59	13,47	18,67	12,68	13,11	10,88	5,94
81	Сахалинская область (1 зона)	11,89	10,87	11,35	10,82	10,44	9,57	11,18	11,56	10,66	8,54	9,77	18,86	12,90	13,40	11,12	4,63
82	Еврейская автономная область	6,05	6,73	6,96	6,17	6,30	5,97	6,48	6,65	6,47	5,91	7,36	15,89	5,55	7,58	6,29	
83	Чукотский автономный округ	12,59	13,27	14,05	13,10	12,62	11,30	13,42	13,69	12,61	10,86	13,05	24,86	16,75	13,26	12,68	

* Объекты магистрального транспорта нефти и нефтепродуктов.Примечания:

1. Для учета повышенной нормы накладных расходов к индексам изменения стоимости СМР следует применять следующие коэффициенты: - в районах Крайнего Севера - 1,02 (к индексам к ФЕР), 1,005 (к индексам к ТЕР);
- для местностей, приравненных к районам Крайнего Севера - 1,01 (к индексам к ФЕР), 1,003 (к индексам к ТЕР).

2. Индексы на СМР определены с учетом накладных расходов и сметной прибыли с учетом положений писем Минрегиона России от 21.02.2011 17737-КК/08, от 29.04.2011 № 10753-ВТ/08 и от 06.06.2011 № 13127-КК/08.

3. Индексы применимы только к указанной ценовой зоне, для других зон следует применять полученные коэффициенты, публикуемые региональными органами по ценообразованию в строительстве.

Письмо N 16750-АК/10/08 от 29.07.2011 О рекомендациях к применению в III квартале 2011 года документов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, индексы изменения сметной ст. строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. по. работ и затрат

Текст письма опубликован 29.07.2011

См. еще

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на II квартал 2011 года
Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и затрат на 3 квартал 2011 года
Индексы изменения сметной стоимости оборудования на III квартал 2011 года

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на II квартал 2011 года (Вып.[312])

Поделиться ссылкой в социальных сетях:

Комментарии к материалу. (пока комментариев нет)

Аналоги для объекта оценки №6

www.zibdom.ru Продам универсальное нежилое помещение Красноярск Центральный Ленина ул, 288.4 кв.м | Купить...

Продам универсальное нежилое помещение, 288.4 кв.м., Ленина ул

8 600 000 руб.

Красноярск, Центральный
Центр
Ленина ул
1974
цокольный
288.4 м²
кирпич

Продам или обменяю на строительную технику, стройматериалы, квартиры или легковые автомобили цокольное помещение, расположенное в центре города, площадью 288.4 м кв. Также рассматривается аренда.

По вопросам покупки обращаться:
Роман

8-902-914-0605

www.zibdom.ru Продам универсальное нежилое помещение Красноярск Центральный Д. пролетариата, 415.5 кв.м | ...

Продам универсальное нежилое помещение, 415.5 кв.м., Диктатуры пролетариата ул, д. 40а

15 000 000 руб.

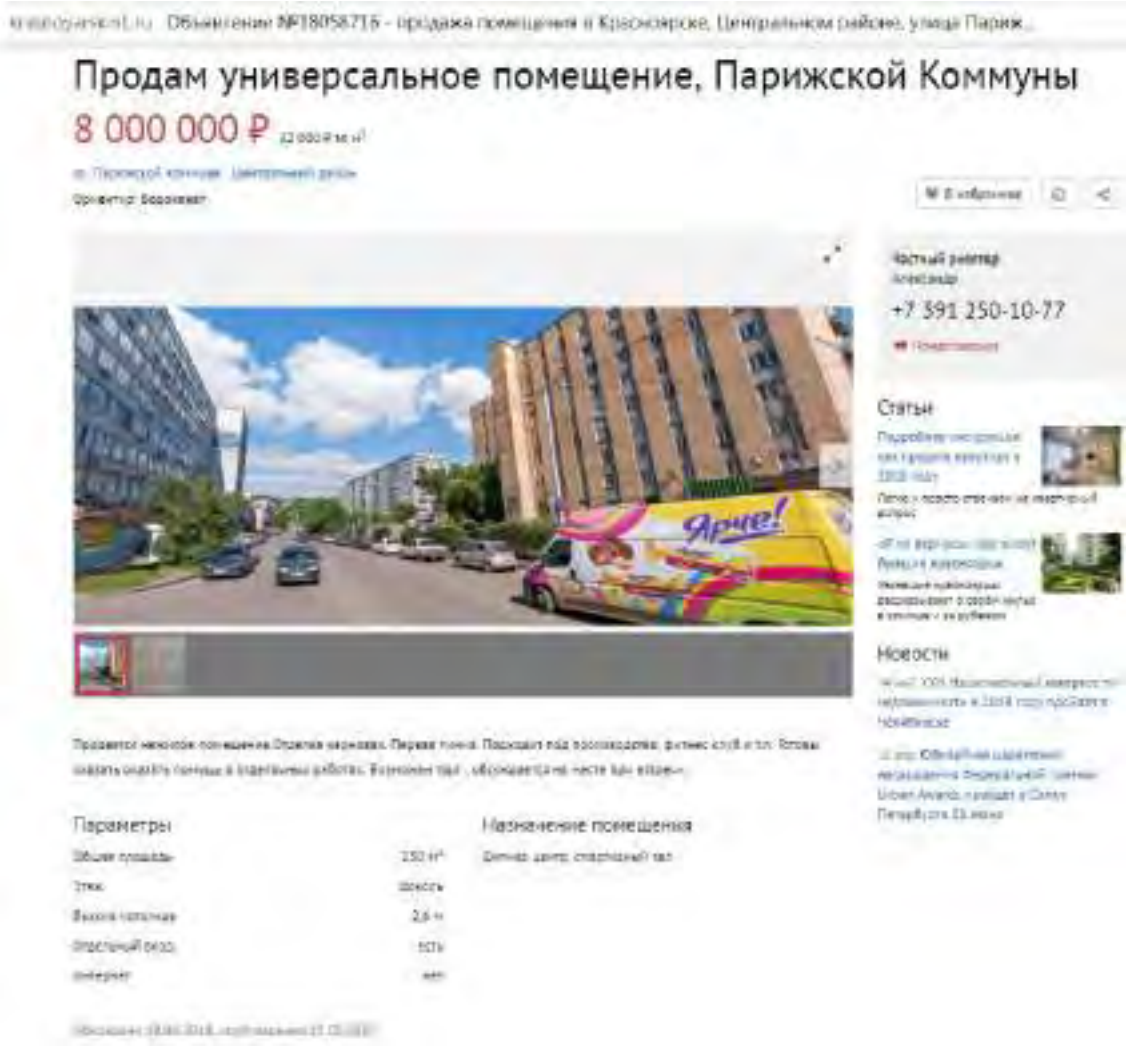
Красноярск, Центральный
Центр
Диктатуры пролетариата ул, д. 40а
1994
1
415.5 м²
кирпич

Нежилое помещение Диктатуры Пролетариата, 40А, в отличном состоянии, расположенное в самом центре исторического центра города Красноярска. По документам этажность – подвал, но в связи с перепадом уровня земли имеет помещенные окна и входы с первого этажа. В помещении 3 санузлов, душ и. Возможно зонирование на несколько помещений, т.к. есть 4 входа. Высота потолков 2,5 метра. Рядом парковочные места на шлагбаумом. Отлично подойдет под спа-салон, косметологию, парикмахерские услуги и др. Услуги не платите.

По вопросам покупки обращаться:
Татьяна

8-913-539-9660

Не можете подобрать подходящий вариант?



Аналоги для объекта оценки №7

krasnoyarsk.n2.ru Объявление №24666820 - продажа помещения в Красноярске, Центральном районе, улица Ленина...

Продам офисное помещение, Ленина, 52

12 000 000 ₽

Собственник

+7 908 221-18-57

Статьи

Новости

Параметры

Тип здания	жилой дом
Общая площадь	[illegible] м²
Этаж	1
Высота потолков	3 м
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	1-5
Год постройки	2000
Интернет	есть

Назначение помещения

Для работы с клиентами

krasnoyarsk.bidom.ru Продам универсальное нежилое помещение Красноярск Центральный Урицкого ул, 189 квм | Купит...

Продам универсальное нежилое помещение, 189 кв.м., Урицкого ул, д. 124

15 000 000 руб.

Город, район	Красноярск, Центральный
Адрес	Урицкого ул, д. 124
Этаж	1
Общая площадь	189 м²
Назначение	недвижимость

Центр города, рядом кинотеатр "Мир". Общая площадь 189м2, площадь 1 этажа 100м2, высота потолков 3,40 м, площадь цокольного 89 м2, высота 2,55м. Два входа - центральный и вход с улицы. Установлена система видеонаблюдения. Парковка.

По вопросам покупки обращаться:

286-42-51

9 мая

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Красноярскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

20 октября 2017г.

№КУВИ-002/2017-576838

На основании запроса от 17.10.2017, поступившего на рассмотрение 20.10.2017, сообщаем, что правообладателю Муниципальное предприятие города Красноярска "Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города"; ИНН: 2466076930; ОГРН: 1022402652590 , в период с 17.10.2014 по 17.10.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	24:50:0000000:157968
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, пр-т Мира, зд. 115 , лит. А, А1, А2, А3, В
		Площадь:	1136.7
	1.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	16.09.2005
		номер государственной регистрации:	24-24-01/084/2005-624
		основание государственной регистрации:	Распоряжение администрации г. Красноярска, № 559-недв, Выдан 15.04.2005 Акт приема передачи, № 157, Выдан 21.07.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	24:50:0200058:290
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, д. 35
		Площадь:	1051.1

КОПИЯ ВЕРНА
Абонентский управляющий
Елифанова Л.Ю.
адрес

полное наименование должности	специалист	Зинченко Е.Ю.

М.П.

	2.2	вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:		10.04.2017
		номер государственной регистрации:		24:50:0200058:290-24/001/2017-1
		основание государственной регистрации:		Распоряжение администрации города Красноярска, № 5101-недв, Выдан 16.10.2015 Акт приема-передачи имущества городской казны в хозяйственное ведение МП "Проектный институт Красноярскгорпроект", № 188, Выдан 23.10.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	24:50:0200058:290-24/095/2017-3
		2.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	24:50:0200058:290-24/001/2017-2
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		24:50:0200058:295
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Красноярский край, г.Красноярск, ул.Мечникова, д.49А
		Площадь:		780,6
	3.2	вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:		10.04.2017
		номер государственной регистрации:		24:50:0200058:295-24/001/2017-2
		основание государственной регистрации:		Распоряжение администрации города Красноярска, № 4371-недв, Выдан 07.09.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	24:50:0200058:295-24/095/2017-7
		3.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	24:50:0200058:295-24/001/2017-6

[illegible]	[illegible]	[illegible]
ное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Бондаренко Л.А.
подпись

		3.3.3	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	24:50:0200058:295-24/001/2017-5
4	4.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		24:50:0200058:620
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Красноярский край, г.Красноярск, ул.Мечникова, д.49"А"
		Площадь:		54.2
	4.2	вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:		20.04.2017
		номер государственной регистрации:		24:50:0200058:620-24/001/2017-1
		основание государственной регистрации:		Распоряжение Администрации города Красноярска, № 2785-недв, Выдан 31.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	24:50:0200058:620-24/001/2017-2
5	5.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		24:50:0200058:622
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Красноярский край, г.Красноярск, ул.Мечникова, д.49 "А"
		Площадь:		35.4
	5.2	вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:		10.04.2017
		номер государственной регистрации:		24:50:0200058:622-24/001/2017-1
		основание государственной регистрации:		Распоряжение администрации города Красноярска, № 5101-недв, Выдан 16.10.2015 Акт приема-передачи имущества городской казны в хозяйственное ведение МП "Проектный институт Красноярскгорпроект", № 188, Выдан 28.10.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

Начальник		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурно-градостроительное управление
Кондратьева Л.А.
подпись

5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	24:50:0200058:622-24/095/2017-3
	5.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	24:50:0200058:622-24/001/2017-2
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	24:50:0300277:2298
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул Дубровинского, д. 58, пом. 81
		Площадь:	391.6
	6.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	24.10.2013
		номер государственной регистрации:	24-24-01/250/2013-842
		основание государственной регистрации:	Распоряжение администрации города Красноярска, № 2563-недв, Выдан 18.09.2013 Распоряжение администрации города Красноярска, № 3594-недв, Выдан 22.10.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	24:50:0300277:2354
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Красноярский край, г.Красноярск, Центральный район, ул.Дубровинского, д.58, пом.82
		Площадь:	430.7

Должность		инициалы, фамилия
Краткое наименование должности	подпись М.П.	

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурно-градостроительное управление
Елифанова Л.А.
подпись

	7.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	21.10.2013
		номер государственной регистрации:	24-24-01/250/2013-843
		основание государственной регистрации:	Распоряжение администрации города Красноярска, № 2563-недв, Выдан 18.09.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		7.3.1 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	24-24-01/288/2013-765
8	Получатель выписки		Епифанова Лина Алексеевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Инспектор		
краткое наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Я.А.
подпись

Прошито,
пронумеровано 8 листов

подпись

дата 20.10 2017 года

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник отдела управления
Елифанова Л.Г.
подпись

Унифицированная форма №ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		КОДЫ
Форма по ОКУД		0317001
Организация Муниципальное предприятие города Красноярска "Проектный институт жилищно-гражданского строительства планировки и застройки города" по ОКПО		50678641
Структурное подразделение		
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение	Номер	2кп
Никакое зачеркнуть	Дата	06.10.2017г.
Дата начала инвентаризации		06.10.2017г.
Дата окончания инвентаризации		06.01.2018г.
Вид операции		

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Номер документа	Дата составления
1	31 .10.17

Основные средства: Недвижимое имущество
находящиеся в собственности организации
в собственности (оперативном управлении, хозяйственном ведении, казне, фондодержателе)

Местонахождение
Арендодатель

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию и все основные средства.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств

должность	подпись	Патрац А. С. расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на "06" октября 2017г

КОПИЯ ВЕРНА

N по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, изготовления)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта	количество	сумма, руб	количество	сумма, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Забор (Ул. Мечникова, 49а)					ЗБ-320			1	267 508,10	1	267 508,10
2	Нежилое здание, 1135,7 кв.м., по адресу ул. Мира, д. 115, кадастровый номер 24:50:0000000:157988					466			1	8 860 442,89	1	8 860 442,89
3	Нежилое 1-этажное здание, 35,4 кв.м., по ул.Мечникова д.49в, кадастровый номер 24:50:0200058:622					ЗБ-316			1	0,95	1	0,95
4	Нежилое 1-этажное здание, 54,2 кв.м., по ул.Мечникова д.49а, кадастровый номер 24:50:0200058:620					ЗБ-321			1	1,00	1	1,00
5	Нежилое здание, 2 этажа, 1 подземный, 1051,1 кв.м., по ул.Новая заря д. 35, кадастровый номер: 24:50:0200058:250					ЗБ-314			1	787 358,84	1	787 358,84
6	Нежилое здание 2 этажа и 1 подземный, 780,6 кв.м., по ул.Мечникова д.49а, кадастровый номер: 24:50:0200058:295					ЗБ-315			1	1,00	1	1,00
7	Нежилое помещения, подвал, 391,6 кв.м.,по ул. Дубровинского, д. 56, пом. 61, кадастровый номер 24:50:0300277:2296					802			1	603 078,76	1	603 078,76
8	Нежилое помещение, этаж-1, 430,7 кв.м.,по ул. Дубровинского, д. 56, пом. 62, кадастровый номер 24:50:0300277:2364					803			1	383 383,06	1	383 383,06
						Итого:			8	10 901 754,59	8	10 901 754,59

Всего на странице :

Количество порядковых номеров: Восемь
(прописью)

Общее количество единиц фактически: Восемь
(прописью)

На сумму фактически: Десять миллионов девятьсот одна тысяча семьсот пятьдесят четыре
(прописью)

_____ руб 50 коп

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Евграфиоиш Л.А.

Итого по описи: количество порядковых номеров Восемь
(прописью)

общее количество единиц фактически Восемь
(прописью)

на сумму, руб. фактически Десять миллионов девятьсот одна тысяча семьсот пятьдесят четыре рубля 59 копеек
(прописью)

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии Конкурсный управляющий — подпись — Елифанова Л. А. (расшифровка подписи)
должность

Члены комиссии помощник к у. — подпись — Назарова О. А. (расшифровка подписи)
должность

должность — подпись — Патурец А. С. (расшифровка подписи)

должность — подпись — расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с №1 по №8, комиссией проверены в натуре в моём (нашем)

Лица (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств

должность — подпись — Патурец А. С. (расшифровка подписи)

должность — подпись — расшифровка подписи

31 октября 2017г

Указанные в настоящей описи данные и подсчеты зров

помощник к у. — подпись — Назарова О. А. (расшифровка подписи)
должность

31 октября 2017г

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

ДЕПАРТАМЕНТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ИМУЩЕСТВА И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

Карла Маркса ул., 75,
г. Красноярск, 660049
тел. (8-391) 226-17-01
факс (8-391) 226-17-29
e-mail: dmi@admkrsk.ru
www.admkrsk.ru
ИНН/КПП 2466010657/246601001

Конкурсному управляющему
МП «Проектный институт
«Красноярскгорпроект»
Епифановой Л.А.

а/я 28727
г. Красноярск, 660098

23 мая 2018 № 11519 на

На № 438, 439, 440 от 16.05.2018

О предоставлении информации

Уважаемая Лина Алексеевна!

На Ваши запросы в отношении имущества МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» направляем информацию и копии запрашиваемых документов.

В связи с окончанием срока действия договора аренды от 27.03.2007 № 600 арендатору было направлено уведомление от 25.10.2016 № 30340-ги о прекращении договорных правоотношений через три месяца от даты направления уведомления. На новый срок договор аренды не заключался.

Права МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» на земельные участки, расположенные по адресам: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49а, пр-т Мира, 115, ул. Новая заря, 35, согласно информационной базе данных департамента на 22.05.2018, не оформлены.

Приложение:

1) копия договора аренды от 27.03.2007 № 600 на 12 л. в 1 экз.;

2) выписки из ЕГРН о зарегистрированных правах на муниципальные земельные участки с кадастровыми номерами 24:50:0200058:215, 24:50:0200058:228, 24:50:0200138:48; на 11 л. в 1 экз.;

3) копии технической документации на объекты недвижимого имущества, расположенного по адресам: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49а, пр-т Мира, 115, ул. Новая заря, 35.

КОПИЯ ВЕРНА
Конкурсный управляющий
Епифанова Л.А.

Начальник отдела
землеустройства Е.А. Ростовцев

Ощуркова Людмила Константиновна 226-17-41

ООО "Недвижимость"

Отделение:
Участок:

Выписка из технического паспорта

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

«Здание Проектного института жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города»

(наименование согласно кадастровому паспорту, документам технического)

в доме, расположенном по адресу:

Субъект РФ					Красноярский край		
Административный район							
Почтовый индекс					660021		
Муниципальное образование (городской округ, муниципальный район, городское поселение)							
Населенный пункт (город, поселок, село, станица, деревня, хутор, аул, кишлак, иной н.п.)					г.Красноярск		
Район города (имя, наименование)							
Улица, переулок, проспект и т.п.					Мира, ул.		
дом №	115	корпус №		строение №	1	Литера	А; А1; А2; А3; В
пом. №		Тип и номер этажа				в Литере	

Местоположение по документу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Мира, 115

Инвентарный номер	
Предыдущий инвентарный номер	
Кадастровый номер	24:50:0000000:157968
Предыдущий кадастровый номер	24:50:020138:0000:100015
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	24:50:0200138:48
Инвентарный номер помещения	
Кадастровый номер помещения	

Паспорт составлен по состоянию на «20» октября 2015 г.

Директор (уполномоченное лицо) _____ Петрунина О.В.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектор, изготовивший
Ринфанская Л.А.
подпись

Общие сведения

Назначение: Нежилое

Общая площадь, м2: 1136,7

Количество надземных этажей: 3

Количество подземных этажей: 0

Иные этажи и их тип:

Исчисление площадей и объемов здания и его частей по наружным размерам

Литер	Наименование зданий, помещений и их частей	Формулы для подсчета площадей	Площадь (м2)	Высота (м)	Объём (м3)
1	2	3	4	5	6
А	Основное	12,90*41,25	532,1	6,8	3618
А1	Пристрой	5,2*9,62+0,3	50,3	3,2	161
А2	Пристрой	2,35*4,40	10,3	33	161
А3	Мансарда	34,8*6,63	230,7	2,03; 3,60	649
	лестничная клетка	3,25*3,2*2	20,8	2,9	60
В	Пристрой	12,8*9,75-7,3*4,4+0,3	93	4,05	377
	лестничная клетка	1,2*3,8+4,05*4,2+4,65*1,5+2*1,6*2	34,9		
	пандус	1,65*9,85	16,3		

Итого площадь застройки (код 001): 736,9

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Т.А.
подпись

Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В ценах какого	Основные		Служебные строения		Сооружения		Всего	
		Восстанов	Восст	Восстановитель	Восстанови	Восстанов	Восст	Восстанови	Восстановительная с учётом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Балансовая стоимость (в руб.)

Литера	Стоимость по состоянию на	Примечание
1	2	3
Б		

Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов
1	2	3	4
1			
2			

Особые отметки

Год реконструкции	
Год капитального ремонта	
Примечание: (сведения о нарушениях правообладателями и стационарными лицами прав, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для реестра)	

«20» октября 2015 г. Исполнил _____ Липовенко В.А.
подпись Фамилия И.О.

«20» октября 2015 г. Проверил _____ Петрунина О.В.
подпись Фамилия И.О.

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник управления
Бондарева Н.А.
подпись

Экспликация к поэтажному плану здания

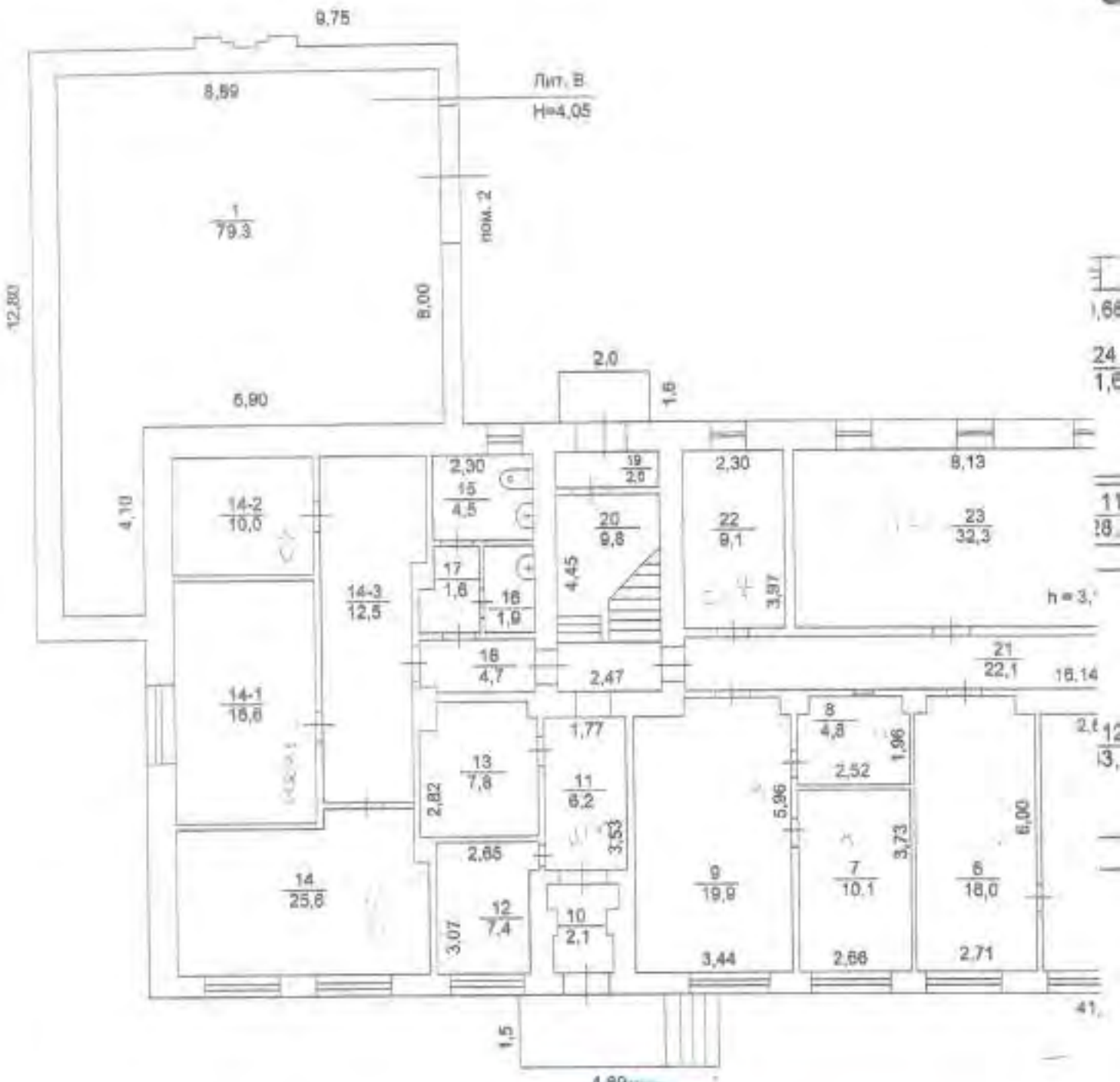
Этаж, этажность	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру: Общая площадь	в том числе: Служебно-подсобная	Учреждения	Автомойка	Автосервис	Автосервис	Автостоянка	Автотехцентр	Административно-управленческая	АЗС	Внутренняя высота комнаты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	пом.1	1	вестибюль	46	46									3,10
1	пом.1	2	кабинет	19,9		19,9								3,10
1	пом.1	3	кабинет	17,3		17,3								3,10
1	пом.1	4	кабинет	19,2		19,2								3,10
1	пом.1	5	кабинет	31		31,0								3,10
1	пом.1	6	кабинет	16		16,0								3,10
1	пом.1	7	кабинет	16,1		16,1								3,10
1	пом.1	8	касса	4,8	4,8									3,10
1	пом.1	9	кабинет	19,9		19,9								3,10
1	пом.1	10	тамбур	2,1	2,1									3,10
1	пом.1	11	коридор	6,2	6,2									3,10
1	пом.1	12	подстанция	7,4	7,4									3,10
1	пом.1	13	водомерный узел	7,8	7,8									3,10
1	пом.1	14	кабинет	25,6		25,6								3,10
1	пом.1	14-1	кабинет	16,6		16,6								3,10
1	пом.1	14-2	кабинет	10		10,0								3,10
1	пом.1	14-3	коридор	12,1	12,1									3,10
1	пом.1	15	туалет	4,5	4,5									3,10
1	пом.1	16	умывальная	1,9	1,9									3,10
1	пом.1	17	коридор	1,6	1,6									3,10
1	пом.1	18	коридор	4,7	4,7									3,10
1	пом.1	19	тамбур	2	2									3,10
1	пом.1	20	застекленная клетка	9,8	9,8									3,10
1	пом.1	21	коридор	22,1	22,1									3,10
1	пом.1	22	кабинет	9,1		9,1								3,10
1	пом.1	23	кабинет	32,3		32,3								3,10
1	пом.1	24	кабинет	21,4		21,4								3,10
1	пом.1	25	тамбур	2	2									3,10
1	пом.1	26	застекленная клетка	9,6	9,6									3,10
1	пом.1	27	коридор	4,8	4,8									3,10
1	пом.1	28	туалет	2,3	2,3									3,10
1	пом.1	29	туалет	4,9	4,9									3,10
1	пом.1	30	кабинет	29,9		29,9								3,10
1	пом.1	31	тамбур	3,8	3,8									3,10
1	пом.1	32	тамбур	3,8	3,8									3,10
Итого по помещению 1				461,1	162,8	298,3								
1	пом.2	1	гараж	79,3	79,3									3,72
Итого по помещению 2				79,3	79,3									
Итого по этажу 1				540,4	242,1	298,3								
2	пом.3	1	застекленная клетка	13,4	13,4									3,10
2	пом.3	2	умывальная	5,8	5,8									3,10
2	пом.3	3	туалет	4,0	4,0									3,10
2	пом.3	4	кабинет	66,6		66,6								3,10
2	пом.3	5	подсобное	2,7	2,7									3,10
2	пом.3	6	коридор	4,0	4,0									3,10
2	пом.3	7	кабинет	10,0		10,0								3,10
2	пом.3	8	кабинет	10,0		10,0								3,10
2	пом.3	9	коридор	3,2	3,2									3,10
2	пом.3	10	кабинет	11,3		11,3								3,10
2	пом.3	11	коридор	28,8	28,8									3,10
2	пом.3	12	кабинет	63,9		63,9								3,10
2	пом.3	13	кабинет	16,5		16,5								3,10
2	пом.3	14	кабинет	10,0		10,0								3,10
2	пом.3	15	коридор	7,2	7,2									3,10
2	пом.3	16	кабинет	11,0		11,0								3,10
2	пом.3	17	коридор	4,3	4,3									3,10
2	пом.3	18	кабинет	65,6		65,6								3,10
2	пом.3	19	подсобное	3,9	3,9									3,10
2	пом.3	20	туалет	3,7	3,7									3,10
2	пом.3	21	умывальная	5,3	5,3									3,10
2	пом.3	22	застекленная клетка	13,7	13,7									3,10
2	пом.3	23	кабинет	9,8		9,8								3,10
2	пом.3	24	кабинет	41,6		41,6								3,10
2	пом.3	25	кабинет	10,5		10,5								3,10
Итого по помещению 3				422,6	96,0	326,6								
Итого по этажу 2				422,6	96,0	326,6								

КОПИЯ ВЕРНА
Контрактный управляющий
Бирфанова Л.А.
подпись

Экспликация к поэтажному плану здания

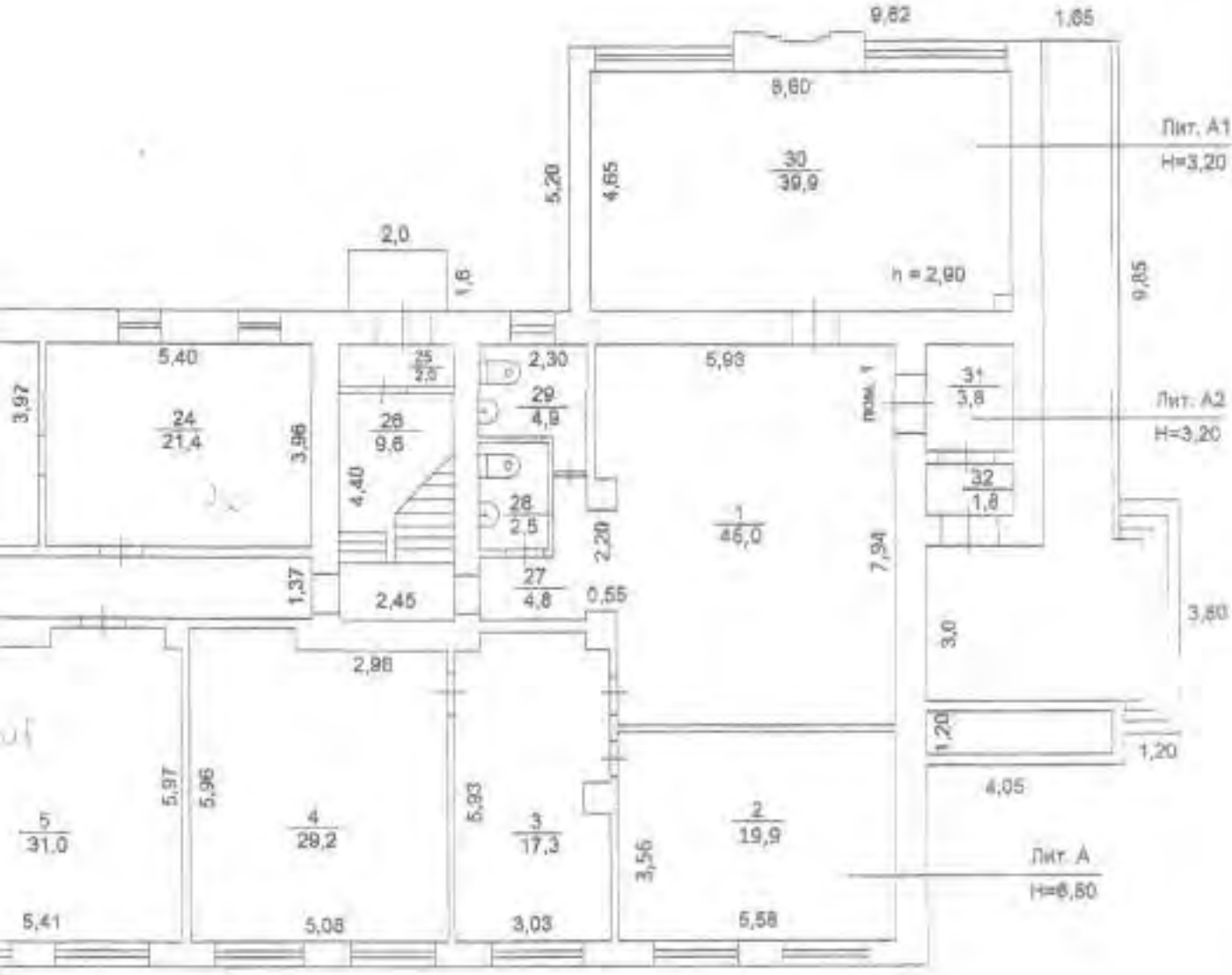
Этаж, этажная часть	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру										Внутренняя высота комнаты
				Общая площадь	в том числе									
					Служебно-подсобная	Учреждениеская	Автомойка	Автосервис	Автосервис	Автостоянка	Автотехцентр	Административно-управленческая	АЗС	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
мкнс	пом 4	1	постирочная хлопков	13,8	13,8									
мкнс	пом 4	2	кабинет	27,1		27,1								
мкнс	пом 4	3	тамбур	3	3									
мкнс	пом 4	4	коридор	9,9	9,9									
мкнс	пом 4	5	кабинет	10,2		10,2								
мкнс	пом 4	6	кабинет	12		12								
мкнс	пом 4	7	кабинет	7,9		7,9								
мкнс	пом 4	8	кабинет	13,7		13,7								
мкнс	пом 4	9	коридор	34,0	34,0									
мкнс	пом 4	10	тамбур	4	4									
мкнс	пом 4	11	кабинет	32,1		32,1								
Итого по помещению 4				173,7	70,7	103								
Итого по поэтажному плану				173,7	70,7	103								
Итого по зданию				1136,7	408,8	727,9								

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись



КОПИЯ ВЕРНА
Инженер-технический управления
Епифанова Л.А.
подпись

таж



ООО "Небесная высь"

Инв. №

Кадастр. №

Масштаб

этажный план

1 этаж

здания Лит. А

проспект Мира 115

с. Красноярск

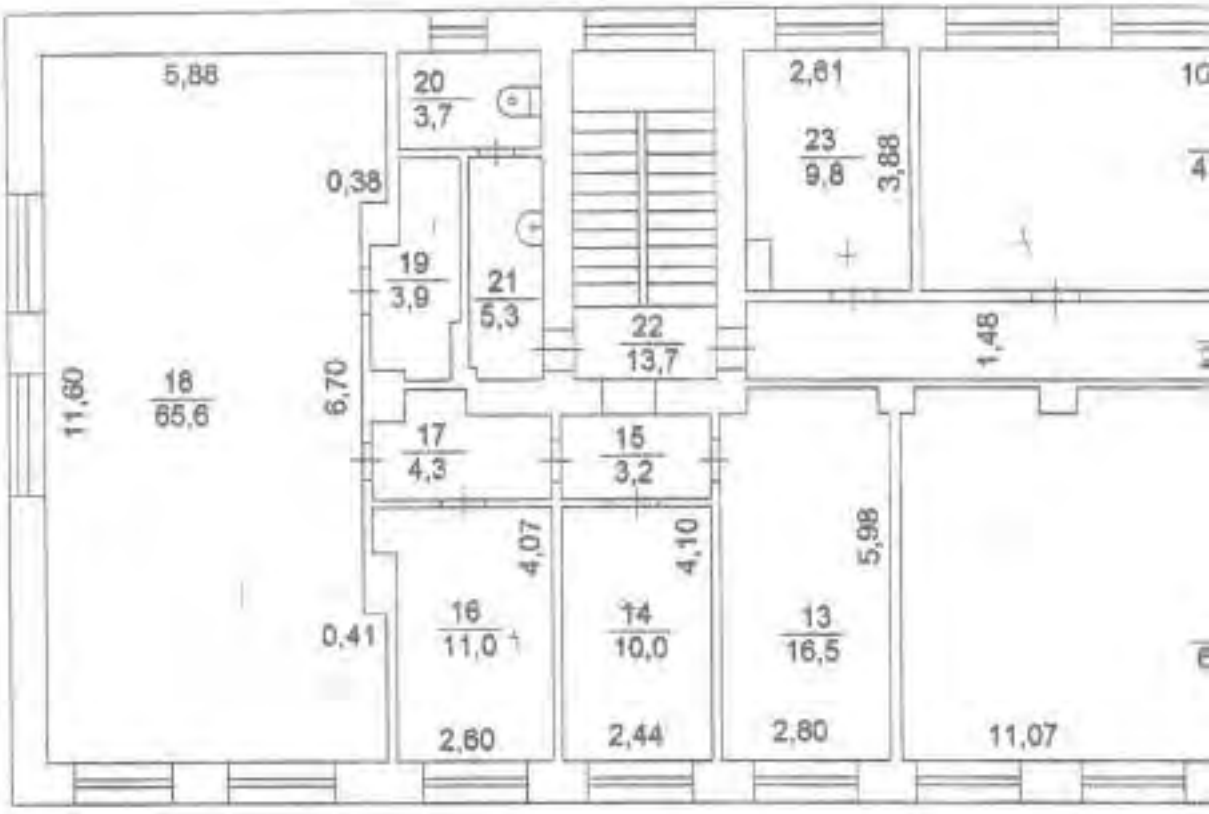
Дата

10.10.2011

Подпись

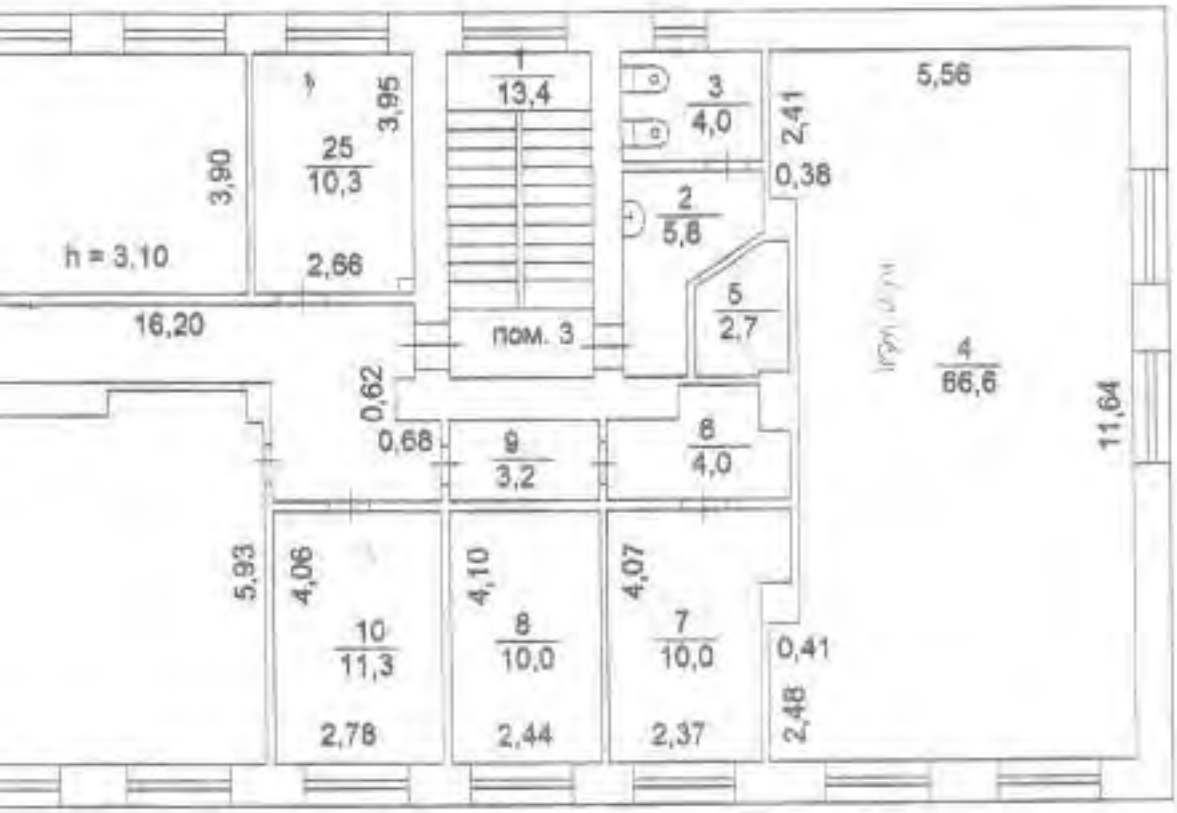
КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный отдел администрации
Стефанова Л.А.
подпись

2



КОПІЯ ВІРНА
Архітектурний відділ
Єнакіївської міської ради
подпись

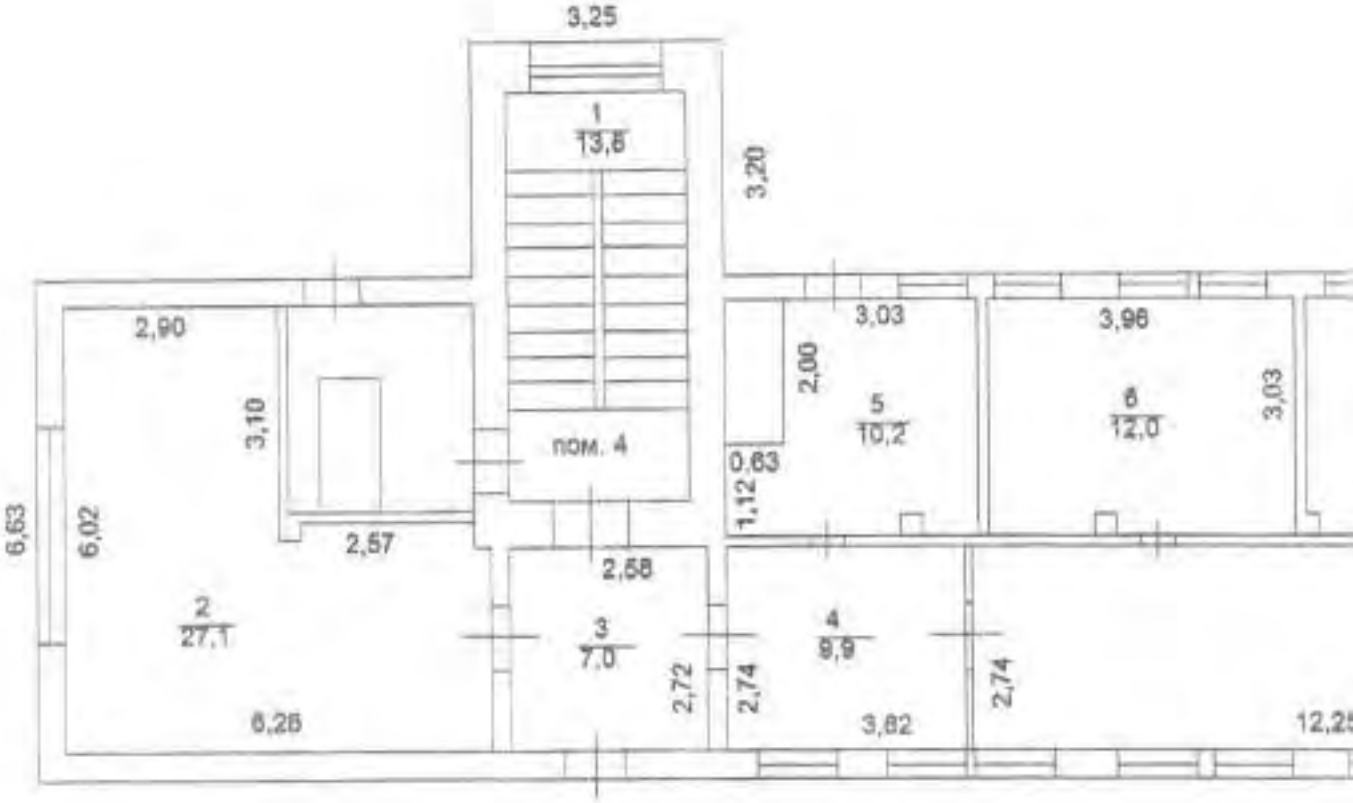
аж



ООО "Недвижимость"			Инв. № Копировал №
	поэтажный план 2 этаж		Масштаб
	здание	Лит. А	
	проспект Мира 115 г. Красноярск		Подпись
Дата 20.10.2015	Исполнил	Литовченко В.А.	
20.10.2015	Проверил	Петрунина О.В.	

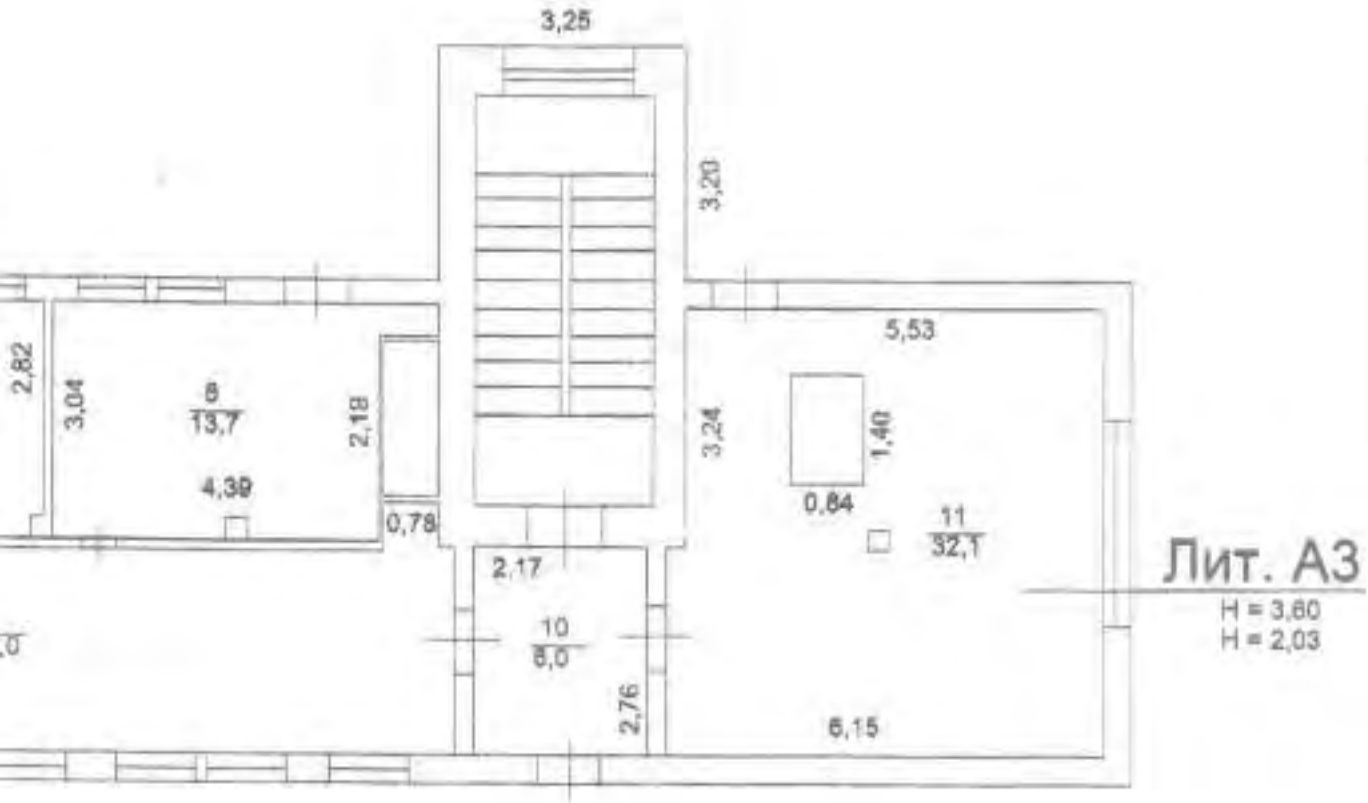
КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.О.
подпись

мансардны



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Т.
подпись

таж



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

ООО "Недвижимость"		Инв. №
		Квартал №
	экспликация	Масштаб
	этажа	Лит. А
	проспект Мира	113
Дата	г. Красноярск	Подпись

Прошнуровано, пронумеровано,
скреплено печатью 9
девять лист(ов)
Директор ООО "Недвижимость"
О.В. Петрунина
М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Е.Д. Ивановский
подпись

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

(наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018, поступившего на рассмотрение 22.03.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

07 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2713957	
Кадастровый номер:	24:50:0200138:48
Номер кадастрового квартала:	24:50:0200138
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Квартальная номер 24:50:0200138:0048
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Мира, 115
Площадь, м²:	1636 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб.:	11313307.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	24:50:0000000:155234, 24:50:0000000:137968, 24:50:0000000:176169, 24:50:0000000:176168, 24:50:0000000:147236
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	24:50:0200138:0005
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	В целях эксплуатации нежилого здания

краткое наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2723957	
Кадастровый номер:	24:50:0200138:48

Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733953	
Кадастровый номер:	24:50:0200138:48

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества. Вид ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: с 20.06.2017; Реквизиты документа-основания: Распоряжение от 31.05.2006 № 1029-недв
Получатель выписки:	администрация города Красноярска

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Гендрикова Л.А.
подпись

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733937	
Кадастровый номер:	24:50:0200138:48

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Красноярск
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24-24-01/001/2007-845 19.06.2007 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Принадлежность к сведениям о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

уполномоченное должностное лицо	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

21 мая 2018 г. № КУВИ-001/2018-2733957

Кадастровый номер:	24:50:0200138:48

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектор по управляющим
Епифанова Л.А.
подпись

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

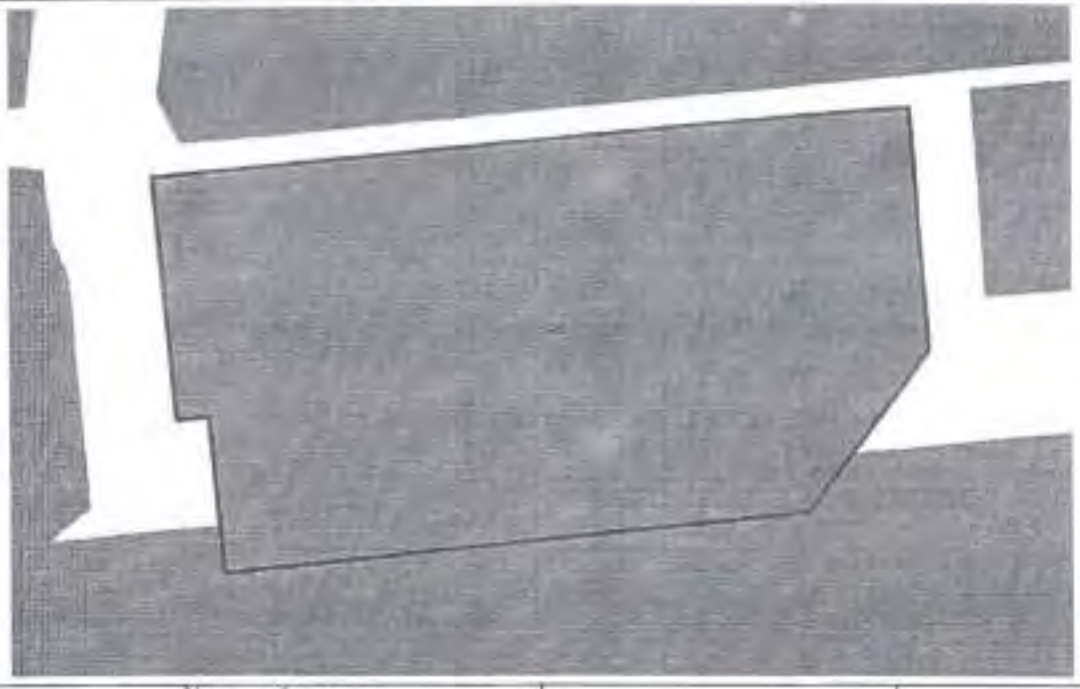
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

27 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957

Кадастровый номер	24:50:0200138:48

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2753957

Кадастровый номер:	24:50:0200138:48

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	84°77'	48.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	85°80'	4.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	85°76'	4.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	175°32'	18.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	217°03'	15.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	264°25'	44.82	данные отсутствуют	24:50:0200138:54	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	354°71'	5.75	данные отсутствуют	24:50:0200138:54	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	354°39'	8.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	264°36'	2.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	354°43'	12.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	353°94'	5.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Гарифанова Л.А.
подпись

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №5 Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957	
Кадастровый номер:	24:50:0700138:48

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа, зона 4, №2 (г.Красноярск)				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	631726.4	96760.09	-	0.1
2	631730.86	96808.81	-	0.1
3	631731.18	96813.17	-	0.1
4	631731.52	96817.76	-	0.1
5	631713.31	96814.25	-	0.1
6	631701.34	96810.07	-	0.1
7	631696.65	96765.48	-	0.1
8	631699.89	96765.18	-	0.1
9	631708.34	96764.35	-	0.1
10	631708.1	96761.92	-	0.1
11	631721.03	96760.66	-	0.1
12	631726.4	96760.09	-	0.1

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Адвокатский управляющий
Ёлтифанова Л.А.
подпись

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

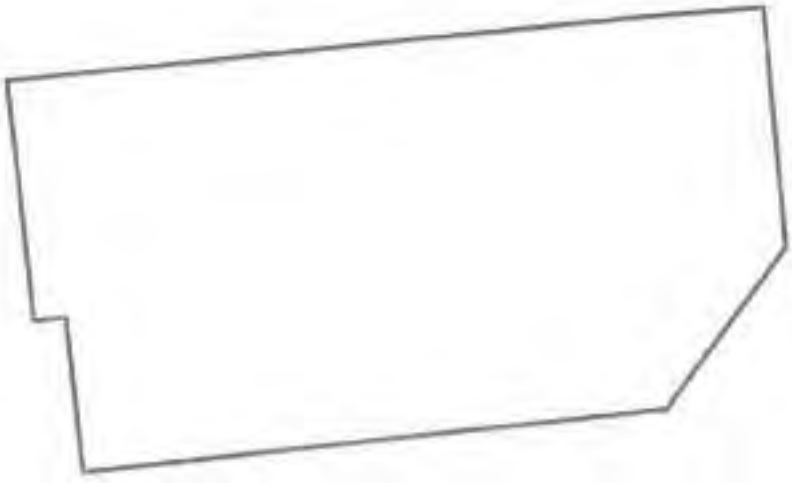
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957

Кадастровый номер:	24:50:0200138:46

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 1



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Заместитель управляющего

Ешмурзова Л.А.

подпись

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.09.2015 № 4371-недв

О передаче объектов по ул. Мечникова, 49а, в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект»

На основании обращений МКУ города Красноярска «УКС» от 18.02.2015 № 425-укс, МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» от 06.08.2015 № ид-964, руководствуясь статьями 215, 296, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 45, 58, 64 Устава города Красноярска, Положением о порядке управления и распоряжения городской собственностью, утвержденным решением Красноярского городского Совета от 16.02.1999 № 17-155, распоряжением Главы города от 22.12.2006 № 270-р:

1. Передать в городскую казну со дня подписания актов приема-передачи не используемое в уставной деятельности муниципального казенного учреждения города Красноярска «Управление капитального строительства» имущество:

1) нежилое отдельно стоящее 3-этажное здание (подземных этажей – 1) 1954 года постройки, общей площадью 780,6 кв. метра, лит. Б, Б1, балансовой стоимостью 327 740,00 рубля, износом 327 740,00 рубля, остаточной стоимостью 0,00 рубля, с кадастровым номером 24:50:0200058:295, реестровым номером СТР04087, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49а, свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности от 10.06.2013 серии 24 ЕК № 940466;

2) нежилое отдельно стоящее 1-этажное здание 1990 года постройки, общей площадью 35,4 кв. метра, лит. В, балансовой стоимостью 502 000,00 рубля, износом 502 000,00 рубля, остаточной стоимостью 0,00 рубля, с кадастровым номером 24:50:0200058:622, реестровым

6. Муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города»:

1) с даты подписания акта приема-передачи и в течение времени оформления государственной регистрации осуществлять учет объектов, указанных в абзацах первом, втором пункта 1 настоящего распоряжения, на забалансовом счете 01 «Имущество, полученное в пользование» с отражением расходов по содержанию объектов, понесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации до получения государственной регистрации (до момента принятия к учету основных средств);

2) в месячный срок с момента подписания актов приема-передачи провести работу по регистрации права хозяйственного ведения в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на имущество, указанное в абзацах первом, втором пункта 1 настоящего распоряжения;

3) в трехдневный срок представить в департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города сведения о государственной регистрации права хозяйственного ведения на имущество.

7. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Горбачевскую Е.В.

Исполняющий обязанности
заместителя Главы города –
руководителя департамента
муниципального имущества
и земельных отношений М.М. Несанов

ДЛЯ ПРАВОВЫХ АКТОВ

МП/2015-18341 (1)

КОПИЯ ВЕРНА

АКТ № 157

приема-передачи имущества городской казны в хозяйственное ведение
МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект»

г. Красноярск «25» 09 2015 год

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, в лице заместителя руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений Горбачевской Елены Владимировны, действующей на основании приказа департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска от 27.01.2015 № 33, с одной стороны, и муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города», в лице директора Бучеля Кирилла Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем.

На основании распоряжения администрации города Красноярска от 07.09.2015 № 4371-недв «О передаче объектов по ул. Мечникова, 49а, в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска передает, а МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» принимает в хозяйственное ведение:

1) нежилое отдельно стоящее 3-этажное здание (подземных этажей – 1) 1954 года постройки, общей площадью 780,6 кв. метра, лит. Б, Б1, балансовой стоимостью 327 740,00 рубля, износом 327 740,00 рубля, остаточной стоимостью 0,00 рубля, с кадастровым номером 24:50:0200058:295, реестровым номером СТР04087, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49а, свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности от 10.06.2013 серии 24 ЕК № 940466;

2) нежилое отдельно стоящее 1-этажное здание 1990 года постройки, общей площадью 35,4 кв. метра, лит. В, балансовой стоимостью 502 000,00 рубля, износом 502 000,00 рубля, остаточной стоимостью 0,00 рубля, с кадастровым номером 24:50:0200058:622, реестровым номером СТР12601, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49а, свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности от 26.11.2012 серии 24 ЕК № 848632;

3) забор (ул. Мечникова, 49а) 1990 года ввода в эксплуатацию, балансовой стоимостью 293 000,00 рубля, износом 24 416,70 рубля, остаточной стоимостью 268 583,30 рубля, с реестровым номером ОСН77816.

ПЕРЕДАЛ:

Заместитель
руководителя департамента
муниципального имущества
и земельных отношений
администрации города Красноярска

_____ Е.В. Горбачевская
«25» 09 2015 г.

М.П.

ПРИНЯЛ:

Директор МП «Проектный институт
«Красноярскгорпроект»

_____ К.В. Бучель
«25» 09 2015 г.

М.П.

Нестерова Кристина Константиновна, 226-18-51

КОПИЯ ВЕРНА

6228

ДМИиЗО

арх.№ _____

Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра и картографии
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Красноярскому краю

Отделение: Красноярское
Участок:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

«Гараж»
(наименование согласно правоустанавливающим документам заказчика)

в доме, расположенном по адресу:

Субъект РФ					Красноярский край				
Административный район									
Почтовый индекс									
Муниципальное образование (городской округ, сельское или городское поселение)					Красноярск, г				
Населенный пункт (город, поселок, село, станица, деревня, хутор, кишлак, аул и др.)									
Район города (при наличии)					Железнодорожный район				
Улица, переулок, проспект и т.п.					Мечникова, ул				
дом №		корпус №		строение №		Литера	В		
								в Литере	
пом. №		Тип и номер этажа							

Местоположение по документу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, №49 "А"

Инвентарный номер	
Предыдущий инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Предыдущий кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
Инвентарный номер помещения	
Кадастровый номер помещения	

Паспорт составлен по состоянию на «18» ноября 2011 г.

Руководитель _____ Сикина Е. В.
(уполномоченное лицо)

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Ситникова Л.А.
подпись

I. Общие сведения

Назначение Нежилое

Общая площадь, м2 35.4

Количество надземных этажей 1

Количество подземных этажей 0

Иные этажи и их тип

II. Исчисление площадей и объемов здания и его частей по наружным размерам

Литер	Наименование зданий, помещений и их частей	Формулы для подсчета площадей	Площадь (м2)	Высота (м)	Объём (м3)
		3	4	5	6
1	2	6.28*6.63	41.6	2.65	110
В	Основное				

Итого площадь застройки (код 001): 41.6

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

III. Описание конструктивных элементов здания, его основных частей и определение износа

Литера: В Год завершения строительства: 1990

Число этажей 1 Группа капитальности: 1 Вид внутренней отделки: _____

Тип этажей: этаж

Для незавершенного строительства степень готовности (процент): _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал конструкции, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Уд.вес конструктивных элементов с поправ.	Износ в %	% износа	Текущие изменения	
										Изн в %	
										элемента	в здании строении
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		бетобетонный ленточный	хорошее				20			
2	а) стены и их наружная отделка		крупнопанельные	хорошее				20			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	сборные плиты	хорошее				20			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша		железобетонная совмещенная, рулонная	хорошее				20			
5	Полы		бетонные	хорошее				20			
6	Проемы	оконные						20			
		дверные	металл	хорошее							
7	Внутренние отделки										
8	отопление							20			
	водопровод										
	канализация										
	горяч. водоснаб										
	ванны										
	электроосвещение		центральное	хорошее							
	радио										
	телефон										
	вентиляция										
	лифты										
9	Прочие работы										

Итого: 0 ж 0

% износа, приведенный к 100 по формуле: %износа(гр.9) * Udi / уд.вес(гр.7) = 1,20

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Стефанова Д.А.
подпись

IV. Техническое описание других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проёмы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Износ(%):								

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проёмы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Износ(%):								

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный отдел
Гладкова Л.А.
подпись

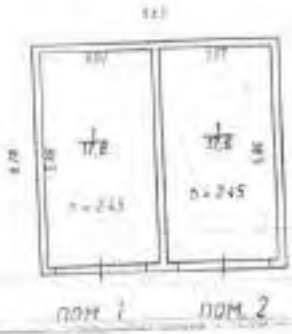
V. Экспликация к поэтажному плану здания

Этаж, тип этажа	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру										Внутренняя высота комнаты
				Общая площадь	в том числе									
					Гаражи	Автомойка	Автосалон	Автостраховка	Автостоянка	Автотехцентр	Административно-управленч	АЗС	Аптека	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	пом.1	1	Гараж	17.8	17.8									2.45
Итого по помещению пом.1				17.8	17.8									2.45
1	пом.2	1	Гараж	17.6	17.6									
Итого по помещению пом.2				17.6	17.6									
Итого по этажу 1				35.4	35.4									
Итого по зданию				35.4	35.4									

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Гашишова Л.А.
подпись

1 этаж

Лит В
h=2.65



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Красноярскому краю

Поэтажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата			
Техник 1 категории	Тотубова А.А.		21.11.2011	г. Красноярск ул. Мечникова, № 49 "А"	Лист	1
Руководитель группы	Стрелова Н.С.		18.11.2011		Листов	1
					Масштаб	1:200

Пронумерована
прошнурована
заверено печатью
руководителя
группы №6
Н. С.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

31.05.2016 № 2785-недв

О передаче объекта недвижимости в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект»

На основании обращений МБУ СО «ЦСПСиД «Октябрьский» от 09.03.2016 № 221, МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» от 15.03.2016 № ИД-1538, с учетом согласия передающей и принимающей сторон, руководствуясь статьями 296, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 58, 59, 64, 68 Устава города Красноярска, Положением о порядке управления и распоряжения городской собственностью, утвержденным решением Красноярского городского Совета от 16.02.1999 № 17-155, решением Красноярского городского Совета от 06.06.2000 № 24-273 «О городской казне», постановлением Главы города от 12.09.2006 № 758 «Об утверждении Положения о Реестре имущества городской казны», Положением о Реестре муниципальной собственности г. Красноярска, утвержденным постановлением администрации города от 21.01.2000 № 14, распоряжением Главы города от 22.12.2006 № 270-р:

1. Изъять из оперативного управления и передать в городскую казну со дня подписания акта приема-передачи не используемое в деятельности муниципального бюджетного учреждения социального обслуживания «Центр социальной помощи семье и детям «Октябрьский» нежилое отдельно стоящее 1-этажное здание 1990 года постройки общей площадью 54,2 кв. метра, лит. В1, балансовой стоимостью 760 000,00 рубля, с реестровым номером СТР12602, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49а, свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности от 27.11.2012 серии 24 ЕК № 848577.

КОПИЯ ВЕРНА

2. Передать из городской казны со дня подписания акта приема-передачи в хозяйственное ведение муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» указанное имущество.

3. Отделу по работе с муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями и управления муниципальным имуществом департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города:

1) в двухнедельный срок со дня издания настоящего распоряжения оформить с принимающей и передающей сторонами акт приема-передачи имущества согласно пунктам 1, 2 настоящего распоряжения;

2) в пятидневный срок со дня подписания акта приема-передачи внести изменения в Реестр муниципальной собственности;

3) до 2-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, со дня подписания акта приема-передачи имущества, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, включить данные в выписку из Реестра муниципальной собственности согласно распоряжению администрации города от 29.05.2015 № 1-ф «О Порядке отражения в бюджетном учете операций с объектами нефинансовых активов в составе имущества казны города Красноярска» и направить в отдел исполнения бюджета департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города копии настоящего распоряжения, акта приема-передачи имущества.

4. МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект»:

1) в десятидневный срок со дня подписания акта приема-передачи провести работу по государственной регистрации права хозяйственного ведения указанным имуществом в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

2) со дня подписания акта приема-передачи в течение срока проведения государственной регистрации права хозяйственного ведения имуществом осуществлять учет на забалансовом счете 01 «Имущество, полученное в пользование» с отражением расходов по содержанию объекта, понесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации до получения государственной регистрации (до даты принятия к учету основных средств);

3) в двухдневный срок предоставить в отдел по работе с муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями и управления муниципальным имуществом департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города сведения о государственной регистрации права хозяйственного ведения имуществом.

КОПИЯ ВЕРНА
Заместитель руководителя
Бондарева Л.А.
подпись

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Горбачевскую Е.В.

Заместитель Главы города –
руководитель департамента
муниципального имущества
и земельных отношений А.Г. Шлома

ША/2016-6793 (1)

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

16229

ДМИиЗО

арх.№

Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра и картографии
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Красноярскому краю

Отделение: Красноярское
Участок:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

«Гараж»
(наименование согласно правоустанавливающим документам заявителя)

в доме, расположенном по адресу:

Субъект РФ					Красноярский край		
Административный район							
Почтовый индекс							
Муниципальное образование (городской округ, поселение или городское поселение)					Красноярск, г		
Населенный пункт (город, поселок, село, станица, деревня, хутор, кишлак, аул и др.)							
Район города (или наименование)					Железнодорожный район		
Улица, переулок, проспект и т.п.					Мечникова, ул		
дом №		корпус №		строение №		Литера	ВТ
пом. №		Тип и номер этажа				в Литере	

Местоположение по документу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, №10

Инвентарный номер	
Предыдущий инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Предыдущий кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
Инвентарный номер помещения	
Кадастровый номер помещения	

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
подпись

Паспорт составлен по состоянию на 30 ноября 2011 г.

Техник-инженер Ситкина Е. П.

I. Общие сведения

Назначение Нежилое

Общая площадь, м2 54.2

Количество надземных этажей 1

Количество подземных этажей 0

Иные этажи и их тип

II. Исчисление площадей и объемов здания и его частей по наружным размерам

Литер	Наименование зданий, помещений и их частей	Формулы для подсчета площадей	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
B1	Основное	7.32*8.79	64.3	3.35	216

Итого площадь застройки (код 001): 64.3

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

III. Описание конструктивных элементов здания, его основных частей и определение износа

Литера: В1 Год завершения строительства: 1990

Число этажей 1 Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: простая

Тип этажей: этаж

Для незавершенного строительства степень готовности (процент):

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Уд. вес. конструктивных элементов с поправ.	Износ в %	% годности	Текущие изменения Изн. в %	
										элемента	в здании, строении
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		бутобетонный ленточный	хорошее				20			
2	а) стены и их наружная отделка		крупноблочные	хорошее				20			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	сборные плиты	хорошее				20			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша		железобетонная совмещенная, рулонная	хорошее				20			
5	Полы		бетонные	хорошие				20			
6	Проемы	оконные						20			
		дверные	металл	хорошее							
7	Внутренняя отделка		простая	хорошее				20			
8	отопление							20			
	водопровод										
	канализация										
	горяч. водоснаб.										
	газ										
	электроосвещение		центральное	хорошее							
	радио										
	телефон										
	вентиляция										
	лифты										
9.	Прочие работы										
								Х	0	Х	0

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

IV. Техническое описание других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проёмы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Износ(%):								

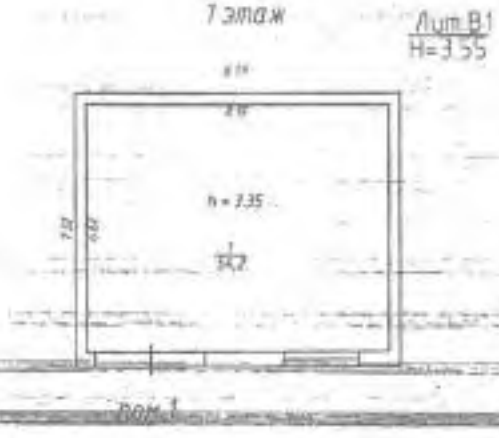
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проёмы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Износ(%):								

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

V. Экспликация к поэтажному плану здания

Этаж, тип этажа	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру										Внутренняя высота комнаты
				Общая площадь	в том числе									
					Гаражи	Автомойка	Автосалон	Автосервис	Автостоянка	Автотехцентр	Административно-управленч	АЗС	Аптека	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	пом.1	1	Мастерская	54.2	54.2									3.35
Итого по помещению пом.1				54.2	54.2									
Итого по этажу 1				54.2	54.2									
Итого по зданию				54.2	54.2									

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Ешифанова Л.А.
Подпись

Прошнуровано,
пронумеровано
и скреплено печатью
руководителя
группы
на

КОПИЯ ВЕРНА

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

16.10.2015 № 5101-недв

О передаче нежилого здания по ул. Новая Заря, 35, в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект»

На основании обращения МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» от 26.08.2015 № 18180, руководствуясь статьями 215, 294, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 45, 58, 59, 64 Устава города Красноярска, Положением о порядке управления и распоряжения городской собственностью, утвержденным решением Красноярского городского Совета от 16.02.1999 № 17-155, решением Красноярского городского Совета от 06.06.2000 № 24-273 «О городской казне», постановлением Главы города от 12.09.2006 № 758 «Об утверждении Положения о Реестре имущества городской казны», Положением о Реестре муниципальной собственности г. Красноярска, утвержденным постановлением администрации города от 21.01.2000 № 14, распоряжением Главы города от 22.12.2006 № 270-р:

1. Передать из городской казны со дня подписания акта приема-передачи в хозяйственное ведение муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» отдельно стоящее нежилое 2-этажное здание (подземных этажей – 1) 1954 года постройки, общей площадью 1 051,1 кв. м, лит. Б, Б1, балансовой стоимостью 944 900,00 рубля, с износом 147 574,61 рубля, остаточной стоимостью 797 325,39 рубля, с кадастровым номером 24:50:0200058:290, реестровым номером СТР05830, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35, свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности от 03.03.2009 серии 24 ЕИ № 111921.

№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

3) в трехдневный срок представить в департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города сведения о государственной регистрации права хозяйственного ведения на объект недвижимости.

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Горбачевскую Е.В.

Заместитель Главы города –
руководитель департамента
муниципального имущества
и земельных отношений А.Г. Шлома

ДЛЯ ПРАВОВЫХ АКТОВ

ФС/2015-21396 (1)

КОПИЯ ВЕРНА
Архивный управляющий
Елифанова Л.А.

АКТ № 115

приема-передачи имущества городской казны в хозяйственное ведение
МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект»

г. Красноярск «23» 12 2015 год

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, в лице заместителя руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений Горбачевской Елены Владимировны, действующей на основании приказа департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска от 27.01.2015 № 33, с одной стороны, и муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города», в лице директора Бучеля Кирилла Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем.

На основании распоряжения администрации города Красноярска от 16.10.2015 № 5101-недв «О передаче нежилого здания по ул. Новая Заря, 35, в хозяйственное ведение МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска передает, а МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» принимает в хозяйственное ведение следующее имущество:

Наименование передаваемого имущества	Площадь, кв. м	Реестровый номер	Кадастровый номер	Год постройки	Свидетельство о государственной регистрации	Балансовая стоимость, руб.	Амортизация/износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.
отдельно стоящее нежилое 2-этажное здание, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35	1051,1	СТР0 5830	24:50: 02000 58:290	1954	от 03.03.2009 серии 24 ЕИ № 111921	944 900,00	147 574,61	797 325,39

ПЕРЕДАЛ:

Заместитель
руководителя департамента
муниципального имущества
и земельных отношений
администрации города Красноярска

_____ Е.В. Горбачевская
«___» _____ 2015 г.

М.П.

ПРИНЯЛ:

Директор МП «Проектный институт
«Красноярскгорпроект»

_____ К.В. Бучель
«23» 12 2015 г.

М.П.

Нестерина Кристина Константиновна, 226-18-51

КОПИЯ ВЕРНА

6582

Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю

ВЫПИСКА №04:401/2007-60746

ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

"09" февраля 2007 г.

Настоящая выписка выдана **ГУ "Отдел вневедомственной охраны" при УВД Железнодорожного района города Красноярска**

(Ф.И.О. физического лица или полное наименование юридического лица)

На предмет регистрации прав по состоянию на 29.11.2006

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта (составной части объекта) **здание**
(нужное подчеркнуть)

Инвентарный номер:	*04:401:002:000562370*
Предыдущий инвентарный номер:	–
Кадастровый номер:	*24:50:020058:0000:04:401:002:000562370*
Предыдущий кадастровый номер:	–
Реестровый номер:	*291106:002:000562370*
Адрес (местоположение):	*Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, ул. Новая Заря, 35*
Предыдущий адрес (местоположение):	*г. Красноярск, ул. Новая Заря,35*

Тип(вид): *Нежилое здание*

Назначение: *нежилое*

Техническое описание объекта капитального строительства

Литер:	*Б;Б1*
Год ввода в эксплуатацию постройки (нужное подчеркнуть)	*1954*
Общая площадь объекта * (по внутреннему обмеру, без учета лоджий и холодных пристроев, бх. комнат, веранд) , кв.м.	*1051,1*
Этажность	*2/1*
Подземная этажность	*подвал*
Материал стен	*кирпич*

Нет

(сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта капитального строительства

Этаж (и) расположения	
Номер(а) на поэтажном плане	
Общая площадь (по внутреннему обмеру, без учета лоджий, веранд, холодных пристроев, бх. комнат) , кв.м	
в т. ч. жилая площадь, кв.м	
Характеристика комнат и их назначение	

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Примечание *Имеется центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция, канализация. Общая площадь изменилась на 17,5м2 за счет ранее учтенной в общей площади ...вания площади балконов, сноса и возведения временных шкафов, внутренних перегородок, перемера и пересчета площадей. Лит. Б Б1 (ранее лит. А) на основании Временного положения о проведении технической инвентаризации нежилых зданий на территории Красноярского края от 14.02.2000г.*

Реестровая запись сделана **30.01.2007 года за порядковым номером № 04:401:4:1652**

Исполнитель: Инженер Карчевская О. С.

(Должность, подпись, Ф.И.О.)

Приложение: план на 3 листах

Уполномоченное лицо отделения филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю

подпись Ефимова Г.П.

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Арбитражный управляющий

Елифанова Л.А.

подпись

Экспликация

к поэтажному плану здания лит. Б1 по улице Новая Заря, № 35

Этаж	№ помещения	№ комнаты	Назначение частей помещений (классная, больничная, каб. врача, столовая, кухня, коридор, туалет и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру						
				общая полезная	в том числе:					
					офисная	складская	торговая	гаражная	служебно-подсобная	внутренняя высота
подвал	1	1	лестничная клетка	8,7					8,7	3,10
		2	подсобное	4,5					4,5	
		3	эл. щитовая	3,9					3,9	
		4	склад	28,1		28,1				
		5	подсобное	34,8					34,8	
		6	подсобное	16,2					16,2	
		7	коридор	32,1					32,1	
		8	коридор	11,7					11,7	
		9	подсобное	22,0					22,0	
		10	подсобное	13,4					13,4	
			итого по пом.1	**175,4**		**28,1**			**147,3**	
			всего по подвалу	**175,4**		**28,1**			**147,3**	

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Инв. № _____

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к плану здания лит. Б по ул. Новая Заря № 35

внутренняя	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, классная, больничная, каб. врача, магазин, столовая, кухня, коридор, туалет и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру											
				общая полезная	в том числе										
					учебная	жилая	культурно-просветительная	коммунально-бытовая	лечебно-санаторная и детских учреждений	торговая	складская	правоохранительная	служебно-подсобная	прочая	внутренняя высота комнаты
	2	1	коридор	5,7									5,7		3,14
		2	коридор	4,8									4,8		
		3	туалет	4,8									4,8		
		4	оружейная комната	16,7								16,7			
		5	кабинет	18,3								18,3			
		6	кабинет	21,1								21,1			
		7	кабинет	12,8								12,8			
		8	кабинет	10,0								10,0			
		9	кабинет	19,5								19,5			
		10	приемная	16,7								16,7			
		11	кабинет	13,8								13,8			
		12	шкаф	2,0									2,0		
		13	туалет	4,5									4,5		
		14	коридор	5,9									5,9		
		15	подсобное	0,9									0,9		
		16	коридор	5,9									5,9		
		17	коридор	22,4									22,4		
		18	кабинет	21,7								21,7			3,25
		19	кабинет	5,1								5,1			
		20	касса	3,3								3,3			
		21	коридор	1,4									1,4		
		22	актовый зал	43,1								43,1			
		23	кабинет	11,2								11,2			
		24	шкаф	0,6									0,6		
		25	шкаф	0,4									0,4		
		26	кабинет	10,8								10,8			
		27	шкаф	0,9									0,9		
		28	шкаф	0,9									0,9		
		29	коридор	15,3									15,3		
		30	серверная	9,0								9,0			
		31	склад	2,7							2,7				
		32	кабинет	19,9								19,9			3,14
		33	шкаф	1,2									1,2		
		34	шкаф	0,5									0,5		
		35	кабинет	17,7								17,7			
		36	кабинет	17,1								17,1			3,14
		37	склад	22,4							22,4				
		38	коридор	20,4									20,4		
			Итого по пом.2	411,4							25,1	287,8	98,5		
	3	1	лестничная клетка	14,0									14,0		
			Итого по пом.2 3	14,0									14,0		
			Итого по 1 этажу	425,4							25,1	287,8	112,5		

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Инв. № _____

к плану здания лит. Б по ул. Новая Заря № 35

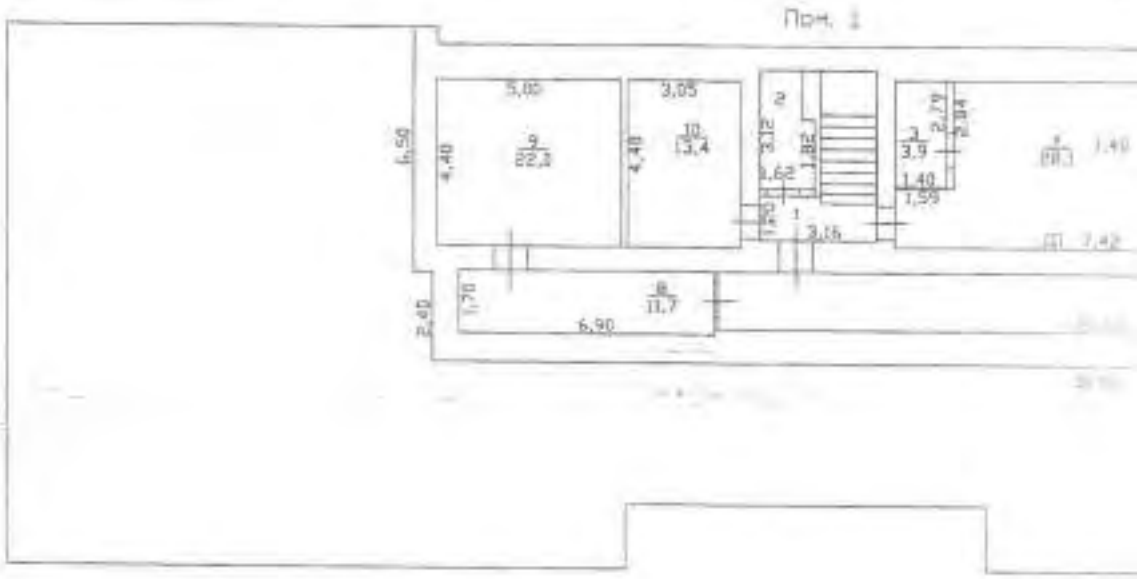
№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, классная, больничная, каб. врача, магазин, столовая, кухня, коридор, туалет и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру											
			общая полезная	в том числе										
				учрежденческая	жилая	культурно-просветительная	коммунально-бытовая	лечебно-санитарная и детских учреждений	торговая	складская	правоохранительная	служебно-подсобная	кроме того площадь балконов, лоджий, веранд, террас	из площади высота помещения
4	1	лестничная клетка	13,7									13,7		3,00
	2	кабинет	23,2								23,2			
	3	кабинет	11,2								11,2			
	4	шкаф	0,6									0,6		
	5	шкаф	0,6									0,6		
	6	кабинет	14,0								14,0			
	7	шкаф	1,3									1,3		
	8	шкаф	0,9									0,9		
	9	кабинет	18,8								18,8			
	10	туалет	3,9									3,9		
	11	подсобная	2,1									2,1		
	12	коридор	5,2									5,2		
	13	коридор	13,6									13,6		
	14	кабинет	36,8								36,8			
	15	кабинет	7,4								7,4			
	16	кабинет	33,0								33,0			
	17	кабинет	22,8								22,8			
	18	шкаф	2,2									2,2		
	19	кабинет	12,1								12,1			
	20	кабинет	33,3								33,3			
	21	кабинет	50,2								50,2			
	22	коридор	42,7								42,7			
	23	коридор	19,8									19,8		
	24	кабинет	14,3								14,3			
	25	кабинет	17,3								17,3			
	26	кабинет	12,3								12,3			
	27	кабинет	24,9								24,9			
	28	шкаф	1,2									1,2		
	29	кабинет	10,9								10,9			
	30	балкон											1,2	
	31	балкон											1,2	
	32	балкон											1,2	
	33	терасса											15,5	
		Итого по пом.4	450,3								385,2	65,1	19,1	
		Итого по 2 этажу	450,3								385,2	65,1	19,1	
Площадь с холодными помещениями			469,4											
		Всего по зданию без подвала	875,7							25,1	673,0	177,6		
		Всего по зданию с подвалом	1051,1							53,2	673,0	324,9		
Площадь с холодными помещениями			1070,2											

подсобная

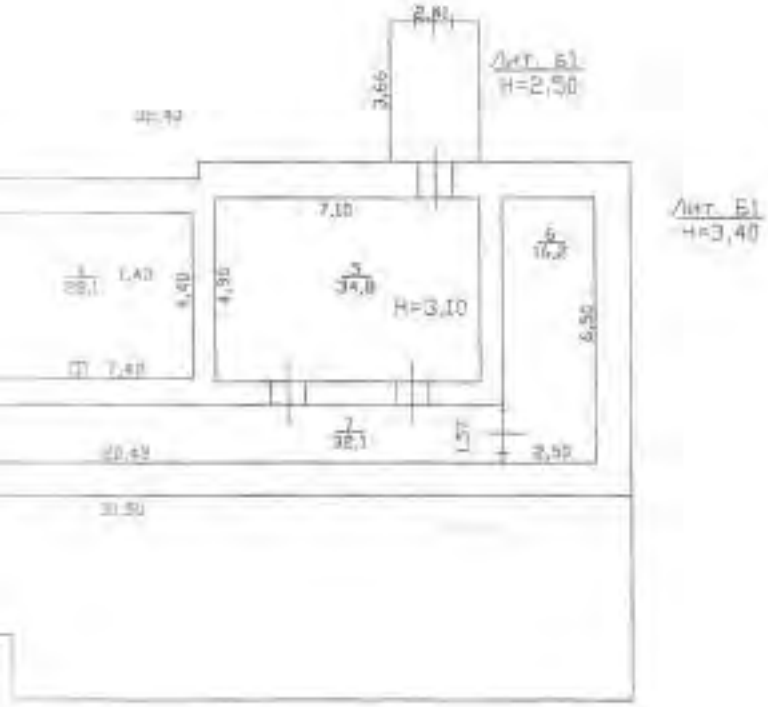
прочая

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Стифанова Л.А.

Подвал



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющ
Елифанова Л.А.
подпись



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
(ФГУП "Ростехинвентаризация")
Филиал по Красноярскому краю
Красноярское отделение

Инв. №

Квартал

Лист № 1

Поэтажный план на подвал строения № Лит. Б1 по ул. Новая Заря № 35

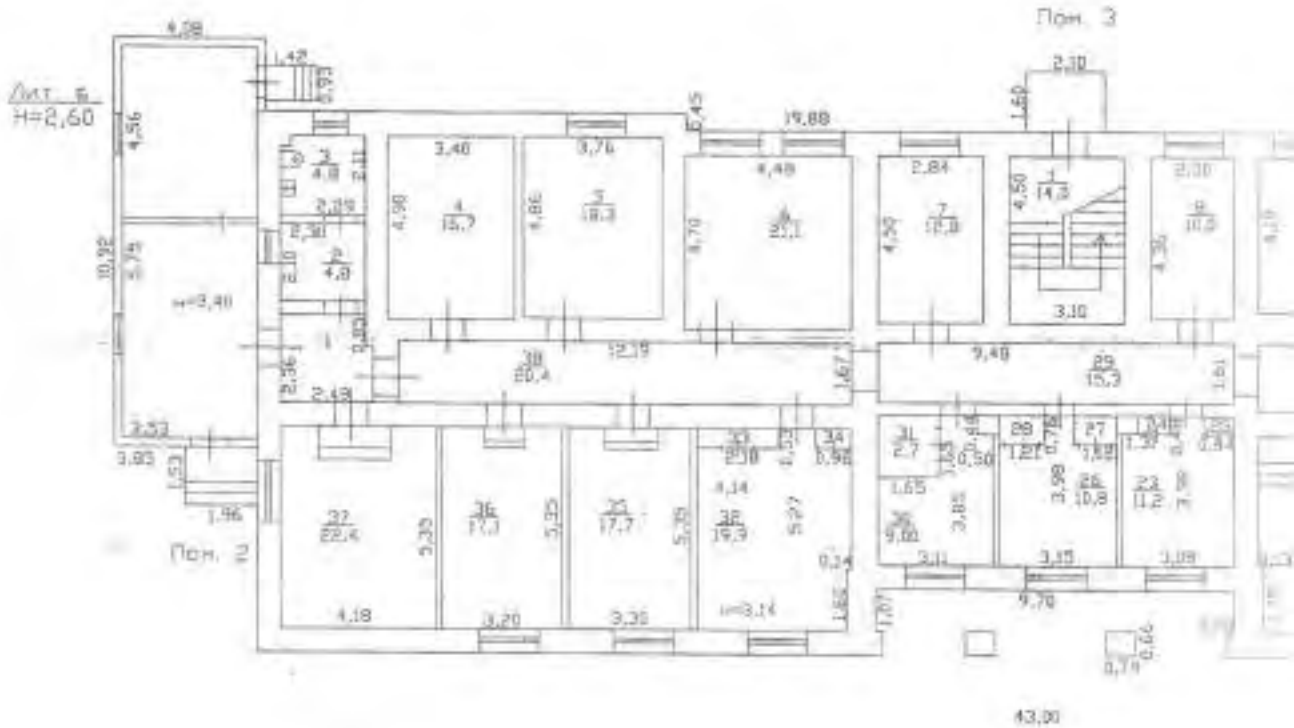
КОПИЯ ВЕРНА

Масштаб 1:200

Дата			Подпись
29.11.2006	Исполнитель	Марченко Н.А.	
31.01.07г.	Проверил	Лозученко Н.И.	

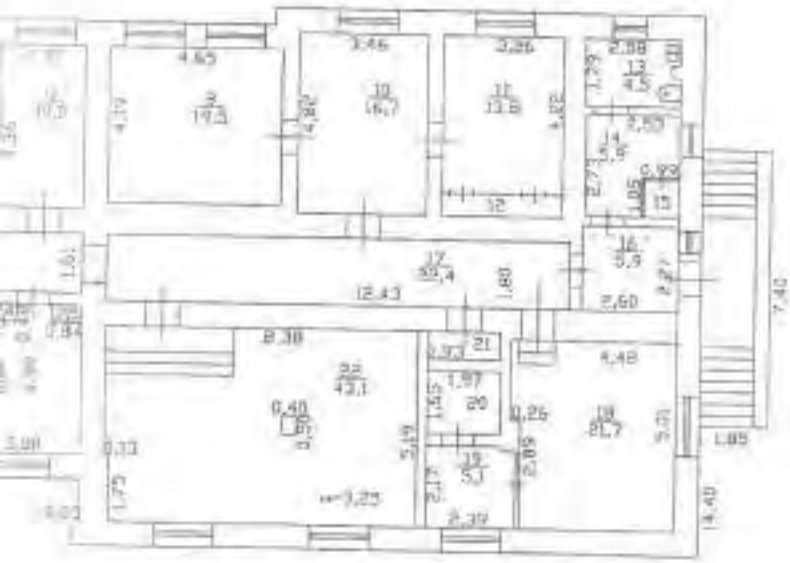
г. Красноярск

1 ЭТАЖ



КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Лит. Б
H=6,80

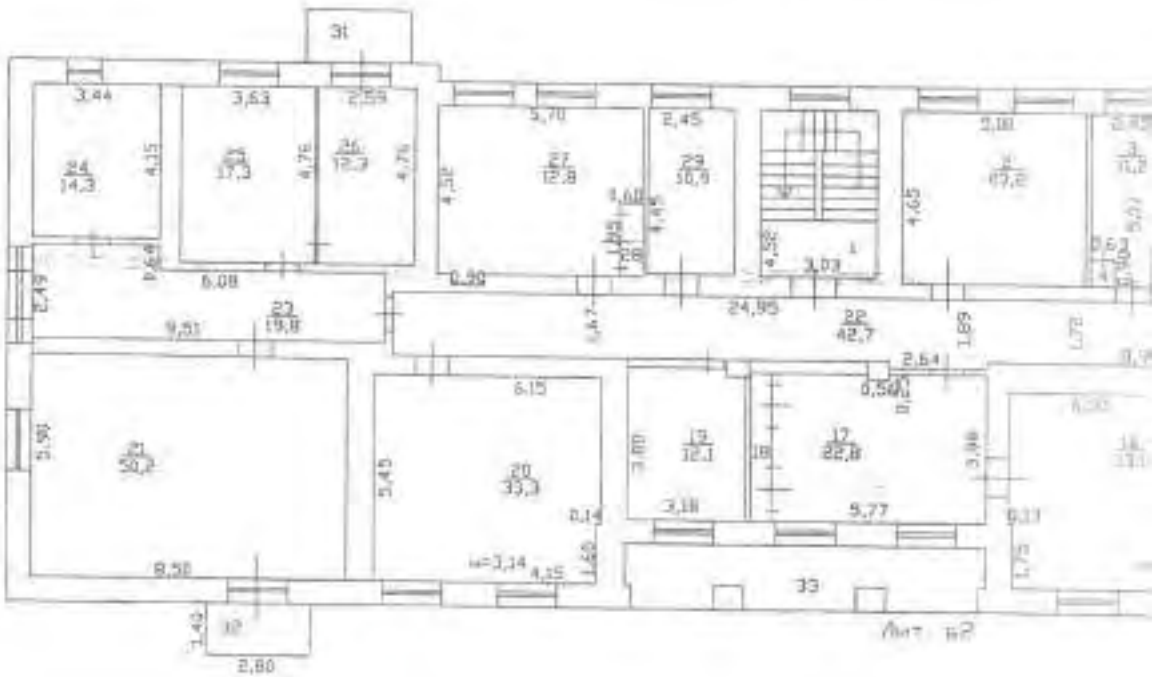


Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" ФИЛИАЛ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ			Инв. № Квартал
Лист № 2	Поэтажный план на нежилое здание строение № Лит Б по ул. Новая Заря № 35 г. Красноярск		Масштаб 1:200
Дата 29.11.2006 30.01.04	Исполнитель Проверил	Марченко Н.А. Лопученко Н.И.	Подпись

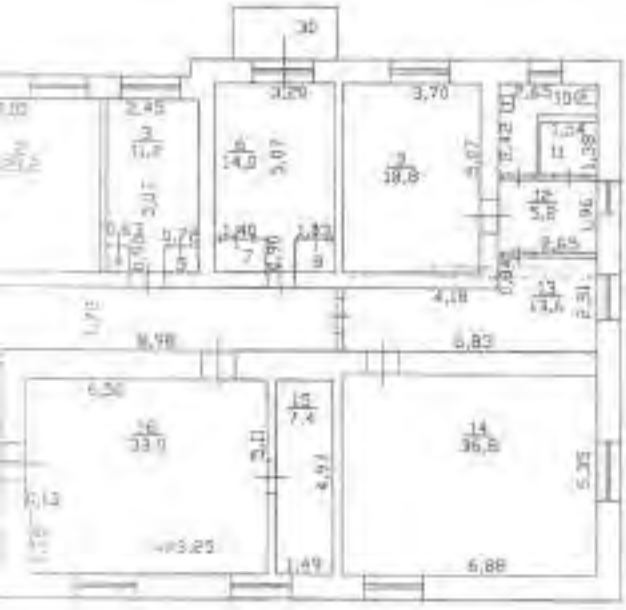
КОПИЯ ВЕРНА
Начальник управления
Стифанова Л.А.

2 этаж

Пом. 4



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" ФИЛИАЛ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ		Инв. № Квартал
Лист № 3	Поэтажный план на первое здание строения № Лит. Б по ул. Новая Заря № 35 г. Красноярск	Масштаб 1:200
Дата 29.11.2006	Исполнитель Марченко Н.А.	Подпись
31.01.07	Проверил Получено Н.И.	

КОПИЯ ВЕРНА

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.05.2018, поступившего на рассмотрение 22.05.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

От мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957	
Кадастровый номер:	24:50:0200058:213
Номер кадастрового квартала:	24:50:0200058
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г Красноярск, Железнодорожный район, ул. Новая Заря, 35
Площадь, м2:	1487 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	9620037.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	24:50:0000000:153159, 24:50:0000000:154738, 24:50:0200058:662, 24:50:0200058:678, 24:50:0000000:153423
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	размещение административных объектов

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник управления
Елфанова Л.А.
подпись

Земельный участок
или объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-27376957

Кадастровый номер:	24:50:0000038:235

Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятом акте и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Кулинченко Л.А.
подпись

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

27 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957	
Кадастровый номер:	24:50:0200058:215

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: размещение административных объектов. Сведения для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка; 4.1 - Сведения о частях земельного участка; 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	администрация города Красноярска.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Евграфенова Л.А.
подпись

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 июн 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957

Кадастровый номер:	24:50:0200058:235

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Красноярск
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24-24-01/128/2009-847 04.08.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

занимаемая должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник управления
Стефанова Л.А.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957

Кадастровый номер:	24:50:0200058:215

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник отдела управления
Евдокимова Л.А.
подпись

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

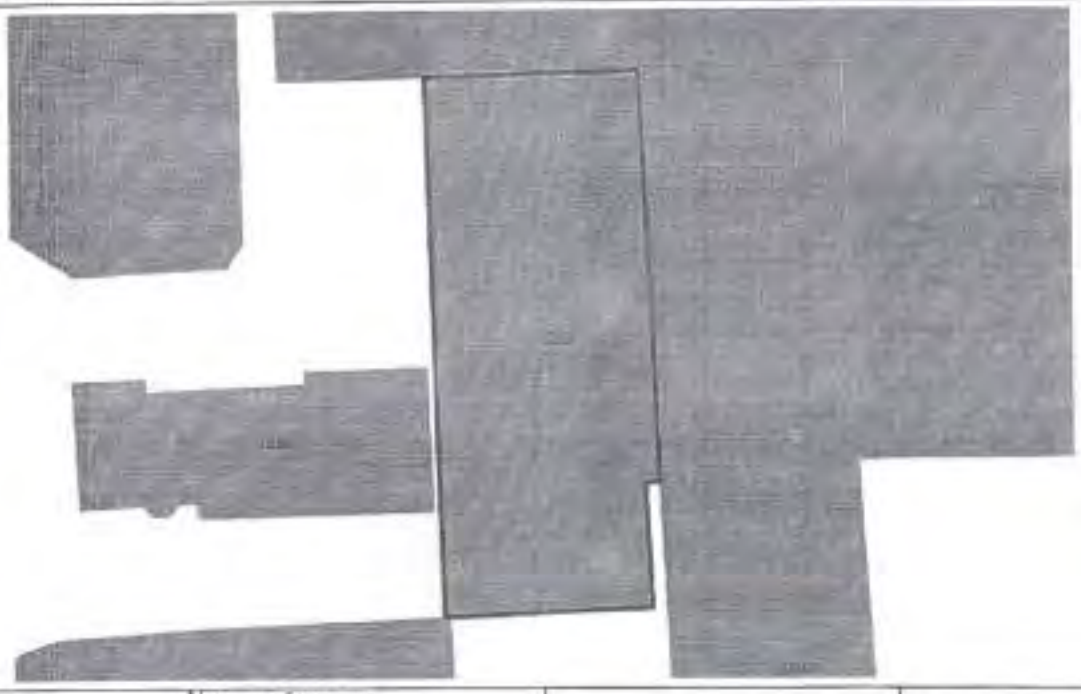
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957

Кадастровый номер:	24:50:0200058:215

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Ефремова Л.А.
подпись

2. Отделу управления имуществом казны департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города:

1) в месячный срок со дня издания настоящего распоряжения оформить акт приема-передачи имущества, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения;

2) в месячный срок со дня подписания акта приема-передачи имущества внести изменения в Реестр муниципальной собственности;

3) в срок до 2-го числа месяца, следующего за отчетным, включить данные в выписку из Реестра муниципальной собственности согласно распоряжению администрации города от 29.05.2015 № 1-Ф «О Порядке отражения в бюджетном учете операций с объектами нефинансовых активов в составе имущества казны города Красноярска»; направить в отдел планирования и исполнения бюджета департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города копии настоящего распоряжения, акта приема-передачи имущества, сведений о государственной регистрации права хозяйственного ведения.

3. Отделу по работе с муниципальными учреждениями и предприятиями департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города в трехдневный срок с даты получения сведений о государственной регистрации права хозяйственного ведения на объект недвижимости предоставить их в отдел управления имуществом казны департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города.

4. Отделу формирования муниципального имущества департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города в пятидневный срок с даты предоставления надлежащим образом заполненной реестровой формы утвердить изменения в Реестре муниципальной собственности.

5. Муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города»:

1) с даты подписания акта приема-передачи имущества и в течение времени оформления государственной регистрации осуществлять учет объекта недвижимости, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, на забалансовом счете 01 «Имущество, полученное в пользование» с отражением расходов по содержанию объекта, понесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации до получения государственной регистрации прав;

2) в месячный срок со дня подписания актов приема-передачи имущества провести работу по регистрации права хозяйственного ведения на объект недвижимости, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997

Настоящая выписка выдана: **Муниципальное предприятие города Красноярска "Производственный жилищный ремонтно-эксплуатационный трест №7"**

(Ф.И.О. физического лица или полное наименование юридического лица)

на предмет регистрации прав по состоянию на 20.11.2003

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта (составной части объекта) **здание**
(нужное подчеркнуть)

Инвентарный номер:	*04:401:001:002894730*
Предыдущий инвентарный номер:	-
Кадастровый номер:	*24:50:020058:0000:04:401:001:002894730*
Предыдущий кадастровый номер:	-
Реестровый номер:	*201103:001:002894730*
Адрес(местоположение):	*Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, ул Мечникова, 49"А"*

Предыдущий адрес (местоположение):

Тип(вид): *Нежилое здание*

Назначение: *здания нежилые*

Техническое описание объекта капитального строительства

Литер	*Б, Б1*
Год ввода в эксплуатацию постройки *(нужное подчеркнуть)*	*1954*
Общая площадь объекта * *(по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий)* , кв.м.	*780,6*
Этажность	*2*
Подземная этажность	*1*
Материал стен	*кирпичные, бутовые*

Нет

(сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта капитального строительства

Этаж (и) расположения	
Номер(а) на поэтажном плане	
Общая площадь *(по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий)* , кв.м	
в т. ч. жилая площадь, кв.м	
Количество комнат в квартире, жилом, нежилом помещении *(нужное подчеркнуть)*	

24 005 321646

КОПИЯ ВЕРНА
Юрисконсульт
Епифанова Л.А.

* Данная информация заполняется в том случае, когда регистрация прав оформляется на объект недвижимости в целом.

Реестровая запись сделана **16.05.2007 года за порядковым номером № 04:401:4:2549**

Исполнитель: ТЕХНИК ПО ИС И С 1 КАТ _____ Бахова М.В.
(Должность, подпись, Ф.И.О.)

Приложение: план на 3 листах

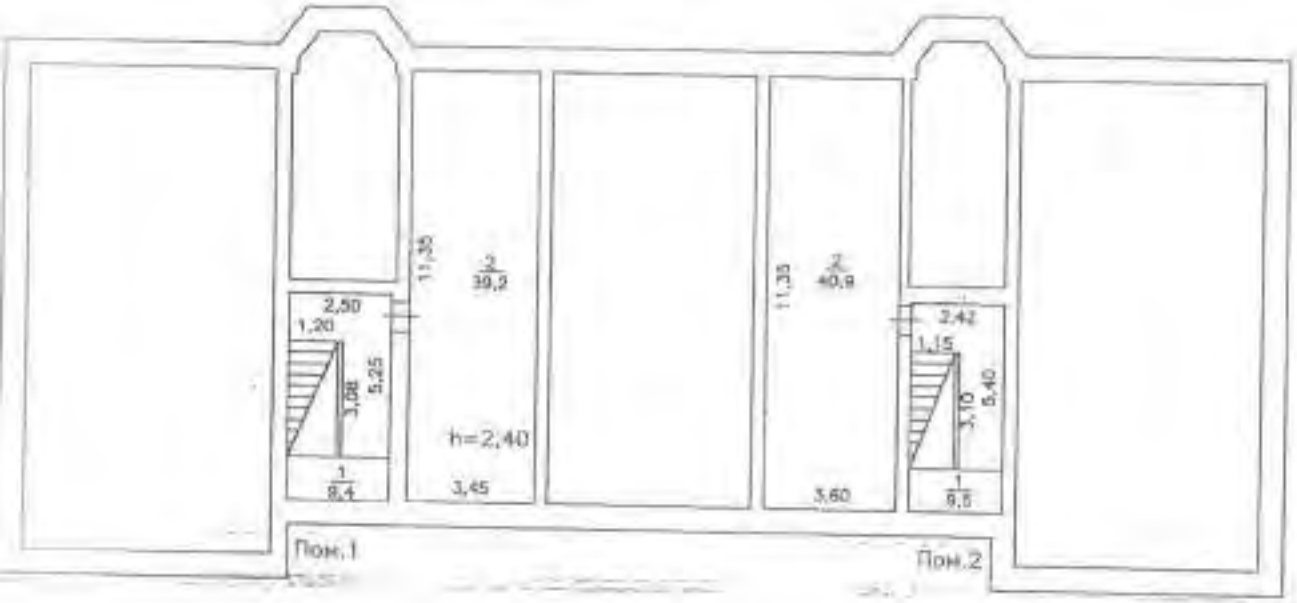
Уполномоченное лицо отделения филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю

_____ Мельникова О.В.
подпись

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Ешифанова Л.А.
подпись

Подвал



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ФИЛИАЛ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ
КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Инв. N 04.401.001.00289

Квартал N 571

Лист N1

Поэтажный план на нежилое здание Лит Б Б1 по ул. Мечникова N 49 "А"

г. Красноярск

Масштаб 1:200

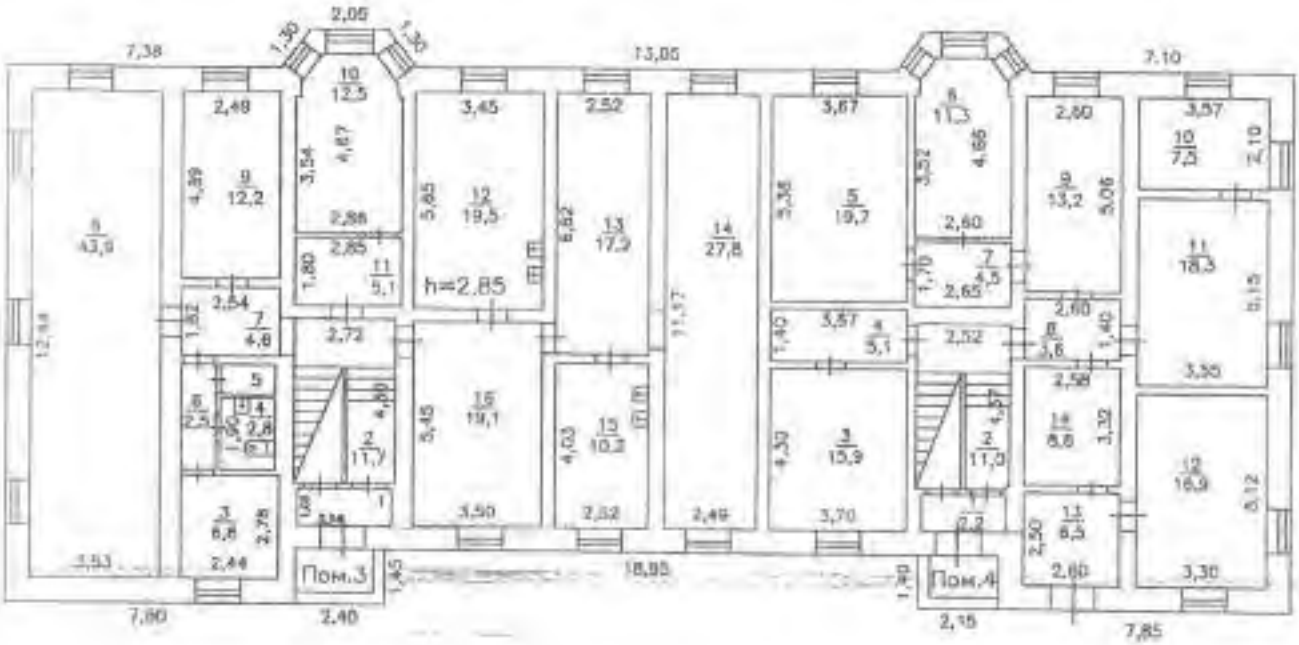
Дата 15.05.2007 Копировал Бакова М.В.

15.05.2007 Проверил Сергеева Е.С.

Подпись

КОПИЯ ВЕРНА

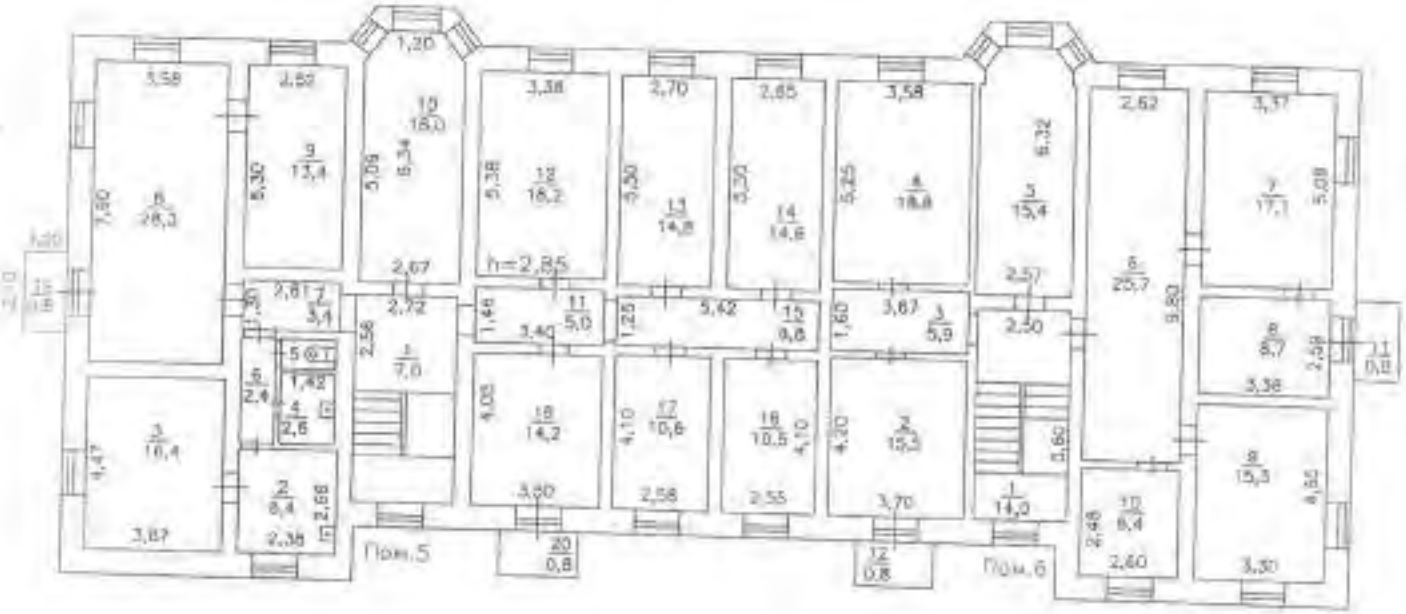
1 этаж



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" ФИЛИАЛ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ		Инв. N 04:401:001:002884
Лист N2	Поэтажный план на нежилое здание Лит. Б,Б1,Б2 по ул. Мечникова N 49 г. Красноярск	Квартал N 571 Масштаб 1:200
Дата		Подпись
16.05.2007	Копировал	Бокова М.В.
15.05.2007	Проверил	Сергеева Н.С.

КОПИЯ ВЕРНА

2 этаж



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
ФГУП " РОСТИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ФИЛИАЛ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ
КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Инв. N
(4-407-001-032894)

Квартал N 571

Лист	Поэтажный план на	Масштаб
N3	Лист 5 б по ул. Мечникова N 49 "А" г. Красноярск	1:200

КОПИЯ ВЕРНА

Дата			Подпись
15.05.2007	Копировал	Бикова М.В.	
15.05.2007	Проверил	Сергеева Н.С.	

Приложение №

ЭКСПЛИКАЦИЯ

инв. № _____

к плану здания № 49 "А" по ул. (пер) **Мечникова** лит. **Б**[1]

Этаж	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, кабинет;коридор, туалет, кухня и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру											
				Общая полезная	в том числе										
					учрежденческая	жилая	культ.-просветительская	коммунально- бытовая	лечебно-санитарная	торговая	складская	производственное	служебно-подсобная	прочая	площадь внутренних лестниц
Подвал															
	Пом.1	1	лестн.клетка	9,4									9,4		2,40
		2	подсобное	39,2									39,2		
			Итого по пом.1:	**48,6**									**48,6**		
	Пом.2	1	лестн.клетка	9,5									9,5		
		2	подсобное	40,9									40,9		
			Итого по пом.2:	**50,4**									**50,4**		
			Итого по подвалу:	**99,0**									**99,0**		

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елисеева Л.А.
подпись

ЭКСПЛИКАЦИЯ

инв. №

к плану здания № 49 "А" по ул. (пер) **Мечникова** лит **Б Б¹**

Этаж	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, кабинет,коридор, туалет, кухня и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру											
				Общая полезная	в том числе										
					учрежденческая	жилая	культ.-просветительская	коммунально- бытовая	лечебно-санитарная	торговая	складская	производственная	служебно-подсобная	прочая	внутренняя высота комнаты
1	**Пом.3**	1	тамбур	2,5									2,5		2,85
		2	лестн.клетка	11,7									11,7		
		3	подсобное	6,8									6,8		
		4	туалет	2,8									2,8		
		5	подсобное	1,2									1,2		
		6	коридор	2,5									2,5		
		7	коридор	4,6									4,6		
		8	Красный уголок	43,9	43,9										
		9	кабинет	12,2	12,2										
		10	кабинет	12,5	12,5										
		11	коридор	5,1									5,1		
		12	комната приема пищи	19,5									19,5		
		13	раздевалка	17,2									17,2		
		14	раздевалка	27,8									27,8		
		15	душевая	10,2									10,2		
		16	коридор	19,1									19,1		
			Итого по пом.3:	**199,6**	**68,6**								**131,0**		
	Пом.4	1	тамбур	2,2									2,2		
		2	лестн.клетка	11,0									11,0		
		3	кабинет	15,9	15,9										
		4	коридор	5,1									5,1		
		5	кабинет	19,7	19,7										
		6	кабинет	11,3	11,3										
		7	коридор	4,5									4,5		
		8	коридор	3,6									3,6		
		9	кабинет	13,2	13,2										
		10	кабинет	7,5	7,5										
		11	кабинет	18,3	18,3										
		12	кабинет	16,9	16,9										
		13	коридор	6,5									6,5		
		14	кабинет	8,6	8,6										
			Итого по пом. 4:	**144,3**	**111,4**								**32,9**		

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектор управления
Елифанова Л.А.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

инв. № _____

к плану здания № 49 "А" по ул. (пер) **Мечникова** лит. **Б Б¹**

Этаж	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, кабинет,коридор, туалет, кухня и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру											
				Общая полезная	в том числе										
					учебная	жилая	культ.-просветительская	коммунально-бытовая	лечебно-санитарная	торговая	складская	производственная	служебно-подсобная	прочая	внутренняя высота комнаты
2	**Пом.5**	1	лестн.клетка	7,0									7,0		2,85
		2	кухня	6,4									6,4		
		3	комната приема пищи	16,4									16,4		
		4	умывальник	2,6									2,6		
		5	туалет	1,1									1,1		
		6	коридор	2,4									2,4		
		7	коридор	3,4									3,4		
		8	кабинет	28,3	28,3										
		9	комната отдыха	13,4									13,4		
		10	кабинет	16,0	16,0										
		11	коридор	5,0									5,0		
		12	кабинет	18,2	18,2										
		13	кабинет	14,8	14,8										
		14	кабинет	14,6	14,6										
		15	коридор	6,8									6,8		
		16	кабинет	10,5	10,5										
		17	кабинет	10,6	10,6										
		18	кабинет	14,2	14,2										
		19	балкон	0,8										0,8	
		20	балкон	0,8										0,8	
			Итого по пом. 5:	**193,3**	**127,2**								**64,5**	**1,6**	
	Пом.6	1	лестн.клетка	14,0									14,0		
		2	кабинет	15,5	15,5										
		3	коридор	5,9									5,9		
		4	кабинет	18,8	18,8										
		5	кабинет	15,4	15,4										
		6	кабинет	25,7	25,7										
		7	кабинет	17,1	17,1										
		8	кабинет	8,7	8,7										
		9	кабинет	15,3	15,3										
		10	кабинет	6,4	6,4										
		11	балкон	0,8										0,8	
		12	балкон	0,8										0,8	

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Е.Ипфанова
подпись

Этаж	№ помещения или квартиры	№ комнаты	Назначение частей помещений (жилая, кабинет,коридор, туалет, кухня и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру											
				Общая полезная	в том числе										
					учрежденческая	жилая	культ.-просветительская	коммунально- бытовая	лечебно-санитарная	торговая	складская	производственная	служебно-подсобная	прочая	внутренняя высота комнаты
		Итого по 2 этажу:		**337,7**	**250,1**								**84,4**	**3,2**	
		Всего по зданию:		**681,6**	**430,1**								**248,3**	**3,2**	
	Всего по зданию с подвалом:			**780,6**	**430,1**								**347,3**	**3,2**	

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.05.2018, поступившего на рассмотрение 22.05.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2753957	
Кадастровый номер	24:50:0200058:228
Номер кадастрового квартала	24:50:0200058
Дата присвоения кадастрового номера	22.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49 "А".
Площадь, м2:	610 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб.	1101832.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	24:50:0200058:295, 24:50:0000000:154425
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Размещение объектов коммунально-бытового назначения

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-7733957

Кадастровый номер	24:50:0200058:228

Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, водоохранных зон	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственных органов власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства объекта зоны социального использования или иного вида коммерческого использования	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2737953	
Кадастровый номер:	24:50:0200058:228

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 3 - Сведения о частях земельного участка, 4.1 - Сведения о частях земельного участка, 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Администрация города Красноярска

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурное управление
Епифанова Л.А.
подпись

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957	
Кадастровый номер:	24:50:0200058:228

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Красноярск
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24-24-01/138/2010-247 21.07.2010 00:00:00
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733987	
Кадастровый номер:	24:50:0200058:228

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

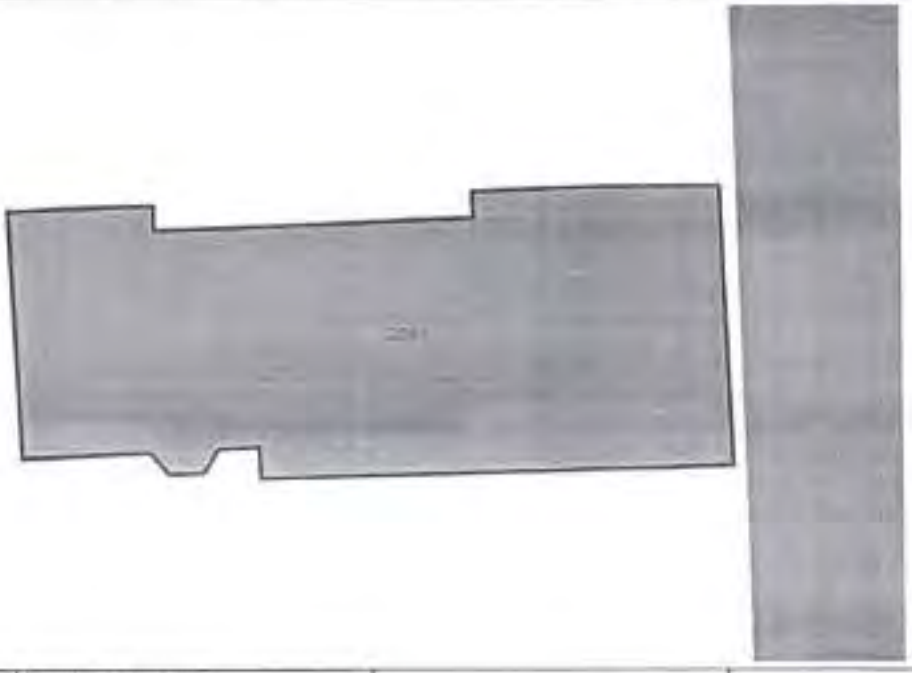
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22 мая 2018г. № КУВИ-001/2018-2733957	
Кадастровый номер:	24:50:0300058:228

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:350	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

18.09.2013 № 2563-недв

О передаче имущества МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект»

На основании обращения муниципального предприятия города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» от 20.08.2013 № ВД-358, руководствуясь статьями 296, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 58, 59, 64, 68 Устава города Красноярска, Положением о порядке управления и распоряжения городской собственностью, утвержденным решением Красноярского городского Совета от 16.02.1999 № 17-155, решением Красноярского городского Совета от 06.06.2000 № 24-273 «О городской казне», постановлением Главы города от 12.09.2006 № 758 «Об утверждении Положения о Реестре имущества городской казны», Положением о Реестре муниципальной собственности г. Красноярска, утвержденным постановлением администрации города от 21.01.2000 № 14, в соответствии с распоряжением Главы города от 22.12.2006 № 270-р:

1. Передать из городской казны в хозяйственное ведение муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» с момента подписания актов приема-передачи нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Красноярск, ул. Дубровинского, 58:

№ 81 общей площадью 489,9 кв. метра 1979 года постройки, кадастровый номер 24:50:000000:0000:04:401:002:000108110:0001:20081, свидетельство о государственной регистрации права от 12.07.2005 серии 24 ДЩ № 000393, реестровый номер СТР10186, балансовой стоимостью 898 838,76 рубля;

№ 82 общей площадью 430,7 кв. метра 1979 года постройки, кадастровый номер 24:50:000000:0000:04:401:002:000108110:0001:20082, свидетельство о государственной регистрации права от 31.12.2008 серии 24 ЕИ № 075867, реестровый номер СТР10787, балансовой стоимостью 397 829,69 рубля.

Арбитражный управляющий Емельянова Л.А.
подпись

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

22.10.2013 № 3594-недв

О внесении изменения в распоряжение администрации города от 18.09.2013 № 2563-недв

Руководствуясь пунктом 2 статьи 59 Устава города Красноярска, в соответствии с распоряжением Главы города от 22.12.2006 № 270-р:

1. Внести изменение в распоряжение администрации города от 18.09.2013 № 2563-недв «О передаче имущества МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект», заменив в абзаце 2 пункта 1 цифры «489,9» цифрами «391,6».

Заместитель Главы города – руководитель департамента муниципального имущества и земельных отношений А.Г. Шлома

РВ/2013-21324 (1)

КОПИЯ ВЕРНА

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»

ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» ПО Г. КРАСНОЯРСКУ

660022, г. Красноярск
ул. Аэровокзальная, 4в

тел. 22-12-66, факс 20-12-46
E-mail: krastex@krsn.ru

Исх. № 2600
от «25» марта 2005г.

СПРАВКА
о присвоении адреса объекту нежилого назначения

Объект: нежилое встроенное помещение, расположенное в подвале шестнадцатиэтажного с пристроем крупнопанельного жилого дома по ул. Дубровинского, д. №58, указанное в техническом паспорте цифрами 6, 7, 8, 9 литерой А2.

Адрес до переадресации:
Г. Красноярск, ул. Дубровинского, д. №58.

Присвоенный адрес:
г. Красноярск, ул. Дубровинского, д. №58, пом. №81.

Основания:
1.Распоряжение директора филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по г. Красноярску от 25.03.2005г. №85.
2. Выписка из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю от 02.03.2005г.

Инженер по ведению
Адресного отдела С.В.Дук

Исп.А.А.Шумкова
Тел: 27-62-25

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.

ДЛЯ СПРАВОК №2

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю

ВЫПИСКА № 04:401/2005-7417

ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«02»03 2005 г.

Настоящая выписка выдана *Департамент недвижимости администрации г.Красноярска*

(кем выдан: фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица, адрес)

на предмет регистрации по состоянию на «17»_02_2005__г.

Сведения об объекте градостроительной деятельности

Наименование объекта (составной части объекта) (нужное подчеркнуть) *помещение*

Инвентарный номер *04:401:002:000108110:0001:20081*

Предыдущий инвентарный номер 18756

Кадастровый номер *24:50:000000:0000:04:401:002:000108110:0001:20081*

Предыдущий кадастровый номер -

Реестровый номер 170205*:002:000108110:0001:20081*

Адрес (местоположение) *г. Красноярск, Центральный район, ул. Дубровинского №58.*

Предыдущий адрес (местоположение) -

Тип (вид) *помещение*

Назначение *нежилое*

Техническое описание объекта градостроительной деятельности

Литер	*А, А1, А2*
Год ввода в эксплуатацию, постройки (нужное подчеркнуть)	*1979*
Общая площадь объекта* (по внутреннему обмеру, с учетом этажности и каждой квартиры, балконов, лоджий с понижающим коэфф.), кв.м	-
Этажность	*16/1*
Подземная этажность	*подвал*
Материал стен	*кирпич, панели*

нет

(сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта градостроительной деятельности

Этаж (и) расположения	*подвал*
Номер(а) на поэтажном плане	*81*
Общая площадь (по внутреннему обмеру, с учетом этажности и каждой квартиры, балконов, лоджий с понижающим коэфф.), кв.м	*489,9 в т.ч. места общего пользования 98,3*
в т. ч. жилая площадь, кв.м	-
Количество комнат в квартире, жилом, нежилом помещении (нужное подчеркнуть)	*6*

* Данная информация заполняется в том случае, когда регистрация прав оформляется на объект недвижимости в целом.

КОПИЯ ВЕРНА
Архивариус управления
Епифанова Л.А.
подпись

Примечание: *имеется: центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, вентиляция, лифт, мусоропровод.*

Реестровая запись сделана «*22*» *02* 20*05* года за порядковым № *04:401:5:1183*

Исполнитель техник по ИС и С 1 категории *Пыхова Л.Н.*
(Должность, подпись, Ф.И.О.)

Приложение: планы 1 лист

Уполномоченное лицо ФГУП «Ростехинвентаризация»

Должность
И.О.Главного инженера по организации управления производством в г. Красноярске *Т.А.Иванникова*
подпись Ф.И.О.

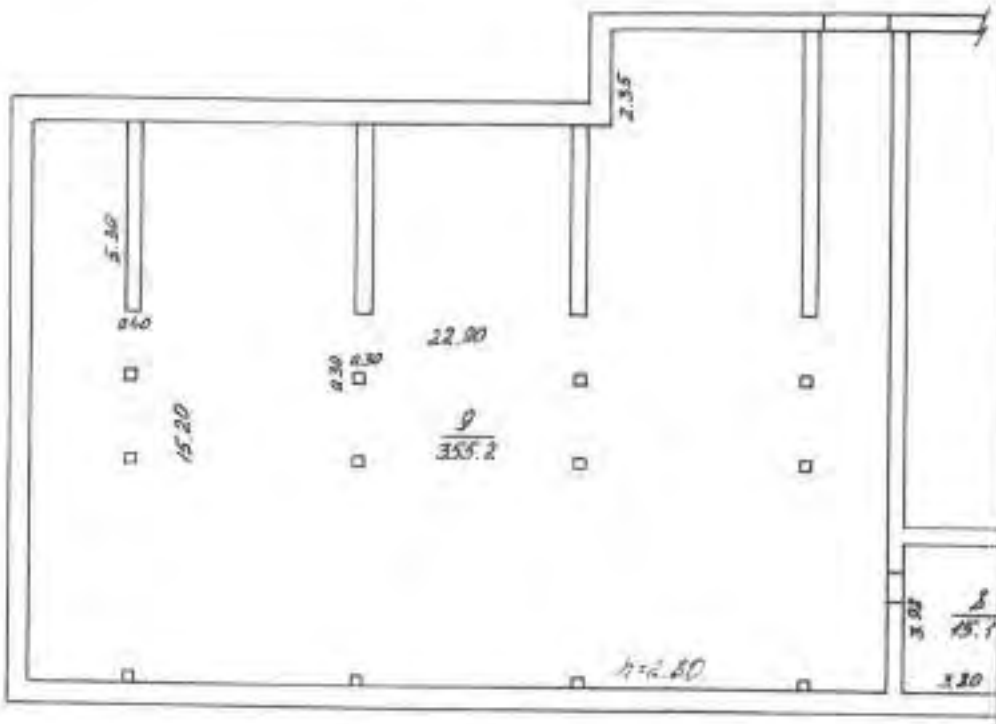
М.П.

ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ

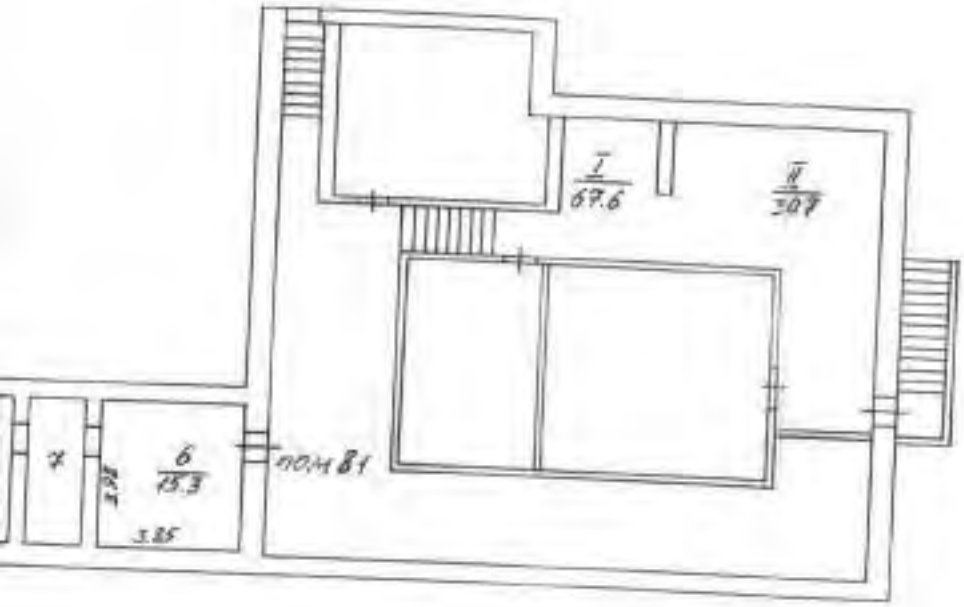
КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Ивановская Л.А.
подпись

ние,

подвал



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю			Филиал
Инв. №			
Квартал №			
Лист № 1	поэтажный ПЛАН на строении Лит. А² по ул. Дубровинского домовл. № 58 кв. № пом. 81 г. Красноярск		Масштаб 1:200
Дата			Подпись
17.02.05	Исполнитель	Мамаев	
17.02.05	Проверил	Лозученко	

Приложение №2а

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к плану здания лит.А,А 1, А2 №58 по ул.Дубровинского

пом.81 в лит.А2

Этаж	Номер помещения или квартиры	Номер комнаты	Назначение частей помещений (жилая,конторская,классная, больничная, каб. врача, магазин, столовая, кухня, коридор, туалет и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру										
				общая полезная	в том числе									
					учреждениская	жилая	культурно-просветительская	лечебно-санитарная и детских учреждений	торговая	складская	производственная	служебно-подсобная	прочая	внутренняя высота комнаты
подвал	81	6	комната	15,3								15,3		2,80
		7	комната	6,0								6,0		
		8	комната	15,1								15,1		
		9	комната	355,2								355,2		
			итого по пом.81	391,6								391,6		
			места общего пользования											
		I	коридор	67,6								67,6		2,70
		II	коридор	30,7								30,7		
			итого мест общего пользования	98,3								98,3		
			итого по пом.81 с местами общего пользования	489,9								489,9		

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанцев
подпись

Пронумеровано,
Прошнуровано,
Заверено печатью
на листах

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанов
подпись

Красноярское отделение Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю

ВЫПИСКА № 04:401\2006-6490

ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ капитального строительства

«28» июня 2006 г.

Настоящая выписка выдана *Департаменту муниципального имущества и земельных отношений Администрации г. Красноярска*
(Ф.И.О. физического лица или полное наименование юридического лица)

на предмет регистрации прав по состоянию на «16» 06 2006г

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта (составной части объекта) (нужное подчеркнуть) *помещение*

Инвентарный номер *04:401:002:000108110:0001:20082*

Предыдущий инвентарный номер 18756

Кадастровый номер *24:50:000000:0000:04:401:002:000108110:0001:20082*

Предыдущий кадастровый номер -

Реестровый номер *160606:002:000108110:0001:20082*

Адрес (местоположение) *г. Красноярск, Центральный район, ул. Дубровинского, 58 пом. 82*

Предыдущий адрес (местоположение) -

Тип (вид): *помещение*

Назначение *нежилое*

Техническое описание объекта капитального строительства

Литер	*А, А1, А2*
Год ввода в эксплуатацию, постройки (нужное подчеркнуть)	*1979*
Общая площадь объекта* (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м	-
Этажность	*16/1*
Подземная этажность	*Подвал*
Материал стен	*Крупнопанельные, кирпичные*

нет
(сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта капитального строительства

Этаж (и) расположения	*1*
Номер(а) на поэтажном плане	*82*
Общая площадь (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м	*430,7*
в т.ч.жилая площадь, кв.м	-
Количество комнат в квартире, жилом, нежилом помещении (нужное подчеркнуть)	*21*

* Данная информация заполняется в том случае, когда регистрация прав оформляется на объект недвижимости в целом.

24 004 222617

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Примечание: ***Имеется электроосвещение, центральное отопление, горячее и холодн водоснабжение, канализация, вентиляция, лифт, мусоропровод.***

Реестровая запись сделана «28» июня 2006 года за порядковым ***№04:401:15:2601***

Исполнитель: ***техник 1 категории*** _____ ***Недашковская О.В.***

(Должность, подпись, Ф.И.О.)

Приложение: планы 1 лист

Уполномоченное лицо филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю

И.о. начальника отдела

Должность

/ ***О.И. Мельникова*** /

Ф.И.О

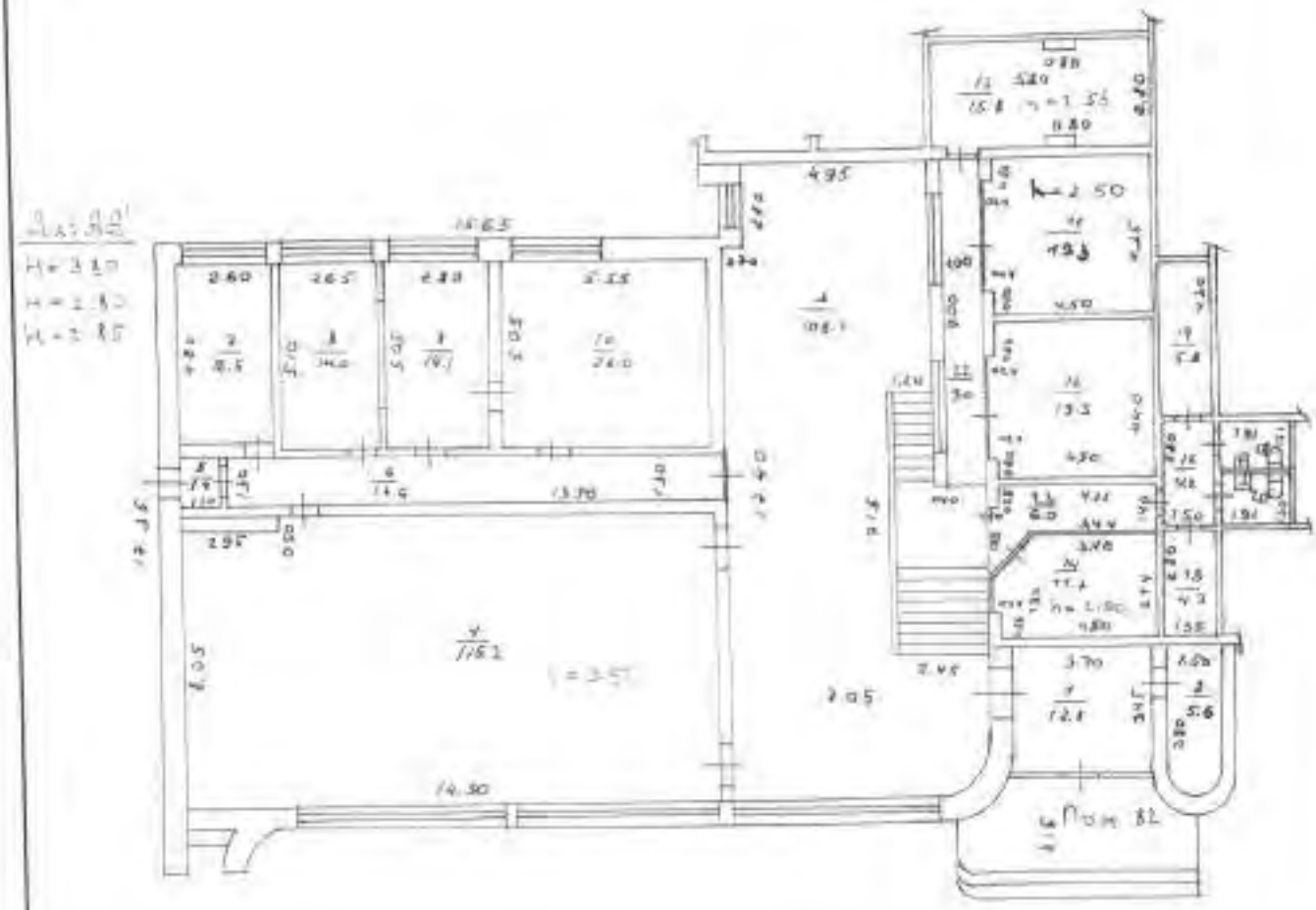
подпись

КОПИЯ ВЕРНА

Начальник отдела правового обеспечения

Епифанова Л.А.

подпись



		Филиал	Инв №
			Квартал №
Лист № 1	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН на НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ строение Лит А по ул. Бульварное кольцо домовл. № 58 пом. № 82 в Красноярске		Масштаб 1:200
Дата			Подпись
16.06.06	Исполнитель	Войтенко Е.В.	
16.06.06	Проверил	Андреева Т.П.	

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Е.А. Ефимова
подпись

Приложение №2а

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к плану здания лит.А,А1,А2 №58 по ул. Дубровинского
пом.82 в лит.А,А1

Этаж	Номер помещения или квартиры	Номер комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, классная, больничная, каб. Врача, магазин, столовая, кухня, коридор, туалет и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру										
				общая полезная	в том числе									
					учрежденческая	жилая	культурно-просветительская	лечебно-санитарная и детских учреждений	торговая	складская	производственная	служебно-подсобная	прочая	внутренняя высота комнаты
1	82	1	тамбур	12,8								12,8		1,50
		2	вент. Комната	5,6								5,6		
		3	вестибюль	108,3								108,3		
		4	выставочный зал	115,2			115,2							
		5	тамбур	1,4								1,4		
		6	коридор	17,6								17,6		
		7	кабинет	12,5			12,5							
		8	кабинет	14,0			14,0							
		9	кабинет	14,1			14,1							
		10	кабинет	28,0			28,0							
		11	кабинет	19,3			19,3							2,50
		12	кабинет	20,1			20,1							
		13	подсобное	15,8								15,8		2,55
		14	кабинет	11,7			11,7							2,50
		15	кладовая	4,3								4,3		
		16	коридор	4,2								4,2		
		17	кладовая	5,8								5,8		
		18	санузел	2,5								2,5		
		20	санузел	2,5								2,5		
		22	коридор	9,0								9,0		
		23	коридор	6,0								6,0		
			итого по пом.82	430,7			234,9					195,8		

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Бондаренко
подпись

Пронумеровано,
прошнуровано,
заверено печатью
на 1 (одном) листах

(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Стефанова Л.А.
подпись

2. Отделу казны департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города в месячный срок:

оформить совместно с МП «Проектный институт «Красноярскгорпроект» акты приема-передачи объектов, указанных в пункте 1 настоящего распоряжения;

внести изменения в Реестр муниципальной собственности.

3. Отделу формирования муниципального имущества департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города в пятидневный срок с момента представления надлежащим образом заполненных реестровых форм утвердить в базе данных Реестра муниципальной собственности изменения в объектах учета.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города – начальника отдела аренды Григоришина А.А.

Заместитель Главы города
руководитель департамента
муниципального имущества
и земельных отношений А.Г. Шлома

ДЛЯ ПРАВОВЫХ АКТОВ

РЕ/2013-17337 (1)

КРАСНОЯРСК ГОРПРОЕКТ

ОТЧЕТ

Обследование технического состояния строительных конструкций 2-х зданий гаража, расположенных по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Красноярск, 2016

КРАСНОЯРСК ГОРПРОЕКТ

Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства и застройки города «Красноярскгорпроект»
660021, Россия, Красноярский край, город Красноярск, проспект Мира, 115
+7 (391) 211-60-90, E-mail: root@krasgorproekt.ru
ИНН 2466076930, КПП 246001001, ОГРН 1022402652590

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. директора института
канд. техн. наук
К.В. Бучель
20 [illegible] 2016 г.

ОТЧЕТ
Обследование технического состояния строительных конструкций 2-х зданий гаража, расположенных по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А

Руководитель отдела обследования В.В. Коренчук

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подлинник

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 4

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА 5

1.1. Характеристика района строительства 6

1.2. Конструктивное решение 7

1.3. Сведения о рассмотренных в процессе обследования документах 8

2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ 9

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ 12

3.1. Результаты обследования здания гаража № 1 12

3.1.1. Результаты обследования фундаментов 12

3.1.2. Результаты обследования стен 12

3.1.3. Результаты обследования конструкций перекрытий 12

3.1.4. Результаты обследования кровли 13

3.1.5. Результаты обследования полов 13

3.1.6. Результаты обследования дверного заполнения 13

3.1.7. Результаты обследования внутренней и наружной отделки 14

3.1.8. Результаты обследования инженерного обеспечения 14

3.2. Результаты обследования здания гаража № 2 15

3.2.1. Результаты обследования фундаментов 15

3.2.2. Результаты обследования стен 15

3.2.3. Результаты обследования конструкций перекрытий 16

3.2.4. Результаты обследования кровли 16

3.2.5. Результаты обследования полов 16

3.2.6. Результаты обследования дверного заполнения 17

3.2.7. Результаты обследования внутренней и наружной отделки 17

3.2.8. Результаты обследования инженерного обеспечения 18

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО БЕЗОПАСНОЙ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ 19

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 20

Приложение А. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства 21

Приложение Б. Графическая часть 29

Приложение В. Определение физического износа 31

Приложение Г. Фотографические материалы 34

Приложение Д. Копии свидетельств о поверке 37

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая работа по визуальному обследованию технического состояния строительных конструкций 2-х зданий гаража, расположенных по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А выполнена сотрудниками муниципального предприятие «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОГРПРОЕКТ» г. Красноярск, действующего на основании и в соответствии со свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0553-2011-2461002003-П-9 от 11 ноября 2011 г. (Приложение А), в соответствии с техническим заданием.

Целью работы является оценка соответствия технического состояния строительных конструкций 2-х зданий гаража требованиям действующих нормативных документов, определение возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации с учетом дефектов и повреждений, выявленных при натурном обследовании.

Необходимость выполнения настоящей работы вызвана наличием дефектов и повреждений.

В соответствии с техническим заданием в марте-апреле 2016 г. сотрудниками МП «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОРПРОЕКТ» выполнены следующие работы:

- отобрана для анализа имеющаяся техническая документация, относящаяся к обследуемому объекту;
- выполнен общий осмотр объекта;
- выбрана и обоснована методика выполнения работ по обследованию;
- выбраны критерии оценки технического состояния конструкций 2-х зданий гаража;
- проведено визуальное обследование конструкций 2-х зданий гаража;
- выполнена фотофиксация дефектов и повреждений;
- определен процент износа строительных конструкций и инженерных систем здания;
- по результатам визуального обследования и технического освидетельствования определено фактическое техническое состояние строительных конструкций 2-х зданий гаража, сделано заключение о возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации;
- составлено заключение.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Заместитель управляющего
Елифанова Л.А.
подпись

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Обследуемые объекты находится в г. Красноярске по адресу: ул. Мечникова, 49А и представляют собой 2-а отдельно стоящие одноэтажные здания: здание гаража № 1 и здание гаража № 2 (нумерация зданий принята условно), состоящих из двух сблокированных помещений.

На момент проведения обследование здание гаража № 1 и № 2 не эксплуатировались.

Общий вид здания гаража № 2 представлен на рис. 1, гаража № 2 на рис. 2.

Рис. 1. Общий вид обследуемого здания гаража № 1

Окончание строительства и ввод в эксплуатацию 2-х зданий гаражей (согласно кадастрового паспорта) осуществлены в 1990 году.

Помещения здания гаража № 1 и № 2 – не отапливаемые, оборудованы инженерными системами электроснабжения и вентиляции без побуждения.

Здание гаража № 1 общей площадью 35,4 м^2. Здание гаража № 2 общей площадью 54,2 м^2.

Здание гаража №1 и №2 относится к II (нормальному) уровню ответственности.

Группа капитальности – I.

План зданий гаражей представлен в Приложении Б.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Рис. 2. Общий вид обследуемого здания гаража № 2

1.1. Характеристика района строительства

Обследуемые объекты расположены в г. Красноярске, который по СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» и СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» характеризуется следующими природно-климатическими данными:

- Среднегодовая температура воздуха..... 0,5 °С;
- Абсолютная максимальная температура..... +36 °С;
- Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца..... +24,3 °С;
- Абсолютная минимальная температура воздуха..... - 53 °С;
- Температура наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,92..... - 44 °С;
- Температура наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98..... - 48 °С;
- Температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92..... - 40 °С;
- Температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,98..... - 43 °С;
- Средняя температура наиболее холодного периода..... - 22 °С;
- Продолжительность периода со среднесуточной температурой ниже 0 °С..... 172 сут;
- Продолжительность периода со среднесуточной температурой ниже + 8 °С..... 234 сут;
- Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца..... 71 %;

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

- Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее жаркого месяца..... 70 %;
- Количество осадков за ноябрь – март..... 85 мм;
- Количество осадков за апрель – октябрь..... 369 мм;
- Суточный максимум..... 97 мм;
- Преобладающее направление ветров за декабрь – февраль..... западное;
- Преобладающее направление ветров за июнь – август..... западное.

По совокупности всех метеорологических данных климат района строительства характеризуется как резко континентальный, с жарким летом, суровой зимой и резким перепадом суточных температур.

Район по воздействию климата на технические изделия и материалы относится к группе $Ц_4$ по ГОСТ 16350-80.

Климатический район для строительства IВ по СП 131.13330.2012.

Согласно СП 20.13330.2011 (СНиП 2.01.07-85*. Актуализированная редакция):

– вес снегового покрова на 1 м^2 горизонтальной поверхности земли – 1,8 кПа (180 кгс/м^2), III снеговой район;

- нормативное ветровое давление – 0,38 кПа (38 кгс/м^2), III ветровой район.

Сейсмичность района по СП 14.13330.2011(СНиП II-7-81*. Актуализированная редакция) – 6, 6, 7 баллов.

1.2. Конструктивное решение

Обследуемые объекты находится в г. Красноярске по адресу: ул. Мечникова, 49А и представляют собой 2-а отдельно стоящие одноэтажные здания: здание гаража № 1 и здание гаража № 2 (нумерация зданий принята условно), состоящих из двух сблокированных помещений.

<u>Здание гаража № 1</u>

Здание гаража № 1 прямоугольного очертания в плане размерами 6,28×6,63 м и высотой помещений 2,45 м.

Конструктивная схема здания гаража № 1 – стеновая. Стеновое ограждение выполнено из сборных железобетонных панелей. Перекрытие выполнено из сборных железобетонных плит.

Пространственная жесткость, устойчивость и неизменяемость здания гаража № 1, как в продольном, так и в поперечном направлении, обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и опирающимся на них диском покрытия.

Фундаменты – ленточные, бетонные.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Бакшанова Л.А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

Стены гаража – сборные железобетонные толщиной 180 мм.

Перекрытие – сборные железобетонные плиты толщиной 160 мм.

Кровля – рулонная. Водоотвод не организованный.

Полы – бетонные по грунту, не утепленные.

Заполнение дверных проемов – стальные блоки с распашными воротами.

Отделка – простая.

Система электроснабжения – отсутствует (разрушено).

Здание гаража № 2

Здание гаража № 2 прямоугольного очертания в плане размерами 6,85×7,91 м и высотой помещений 3,2 м.

Конструктивная схема здания гаража № 2 – стеновая. Стеновое ограждение выполнено из сборных бетонных фундаментных блоков. Перекрытие выполнено из сборных железобетонных многопустотных плит.

Пространственная жесткость, устойчивость и неизменяемость здания гаража № 2, как в продольном, так и в поперечном направлении, обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и опирающимся на них диском покрытия.

Фундаменты – ленточные, бетонные.

Стены гаража – сборные бетонные фундаментные блоки толщиной 400 мм марки ФБС выполненные применительно к ГОСТ 13579-78.

Перекрытие – сборные железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм, выполненные применительно к серии 1.141-1.

Кровля – рулонная. Водоотвод не организованный.

Полы – бетонные по грунту, не утепленные.

Заполнение дверных проемов – стальные блоки с распашными воротами.

Заполнение оконных проемов – одинарное остекление в деревянных переплетах.

Отделка – простая.

Система электроснабжения – отсутствует (разрушено).

1.3. Сведения о рассмотренных в процессе обследования документах

В процессе работы для анализа и изучения была отобрана имеющаяся техническая документация, перечень которой приведен в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Шифр	Наименование	Предприятие-разработчик	Год
24:50:0200058:62	Кадастровый паспорт на здание га-	Филиал ФГБУ «Федеральная ка-	2012

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

2	ража, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А	дастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю	

Полностью отсутствуют проектная и исполнительная документация, акты на выполнение скрытых работ, акты приема здания в эксплуатацию, сертификаты, технические паспорта, удостоверяющие качество конструкций и материалов, документы о согласовании с проектной организацией отступлений от рабочих чертежей и другие документы.

2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

В соответствии с техническим заданием сотрудниками муниципального предприятия «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОГРПРОЕКТ» г. Красноярск были выполнены следующие работы:

- отобрана для анализа имеющаяся техническая документация, относящаяся к обследуемому объекту;
- выполнен общий осмотр объекта;
- выбрана и обоснована методика выполнения работ по проведению обследования;
- проведено обследование строительных конструкций и инженерных систем здания гаража № 1 и № 2;
- выполнена фотофиксация дефектов и повреждений;
- по результатам обследования и технического освидетельствования определено фактическое состояние строительных конструкций, качество строительно-монтажных работ, применяемые материалы, оценена безопасность эксплуатации здания в целом; определен процент износа здания гаража № 1 и № 2;
- составлено экспертное заключение.

При проведении обследования здания гаража основным способом оценки технического состояния строительных конструкций являлось визуальное обследование конструкций.

Визуальное обследование конструкций выполнялось по следующей схеме: натурный осмотр строительных конструкций, определение общего пространственного положения, типа конструкций; выявление дефектов и повреждений; оценка состояния строительных конструкций здания требованиям действующих нормативно-технических документов.

Оценка надежности основания и фундамента выполнялась косвенным образом, исходя из наличий или отсутствия деформаций в вышележащих конструкциях.

При осмотре особое внимание уделялось выявлению дефектов допущенных при производстве работ и повреждений, полученных во время эксплуатации.

КОПИЯ ВЕРНА

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

При выполнении работ были использованы следующие приборы:

- Измерение дефектов строительных конструкций производилось стальными рулетками и линейками с точностью до 1,0 мм, линейные размеры строительных конструкций измерялись при помощи лазерного дальномера Disto A5 A5 (заводской №1072470804, свидетельство о поверке №057008097 от 21.05.2015 г., действительно до 08.06 2016 г.).

- Наличие трещин определялось визуально с помощью луп 4-х и 20-и кратного увеличения, ширину раскрытия микроскопом МПБ-2. Геометрические размеры элементов определялись с помощью штангенциркуля ШЦ-1-150-0,1.

Пределы и точность регистрации, используемого при обследовании оборудования, соответствуют нормативной документации на проведение натурных измерений. Все используемое в работе оборудование прошло государственную поверку и имеет соответствующие свидетельства о поверке (Приложение Д).

При составлении отчета были использованы следующие нормативно-технические документы:

1. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.
2. СП 20.13330.2011. Нагрузки и воздействия.
3. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.
4. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
5. СП 22.13330.2011. Основание зданий и сооружений.
6. СП 28.13330.2012. Защита строительных конструкций от коррозии.
7. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий.
8. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
9. СП 50.13330.2012.Тепловая защита зданий.
10. Сборник № 26. Укрупненных показателей восстановительной стоимости Зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения для переоценки основных фондов. Том. 1 – Здания и сооружения производственного назначения, М.-1970 (применительно).

Состояние конструктивных элементов и степень их повреждения оценивали согласно указаниям ГОСТ 31937-2011 (таблица 2.1).

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный решения
Елифанова Д.А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

Таблица 2.1

Категория технического состояния по ГОСТ 31937-2011	Характеристика	Мероприятия
Нормативное	Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения	Эксплуатация конструкций при фактических воздействиях возможна без ограничений
Работоспособное	Категория технического состояник, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается	Проведение периодических обследований в процессе эксплуатации
Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости)	Выполнение планово-предупредительного ремонта
Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта	Проведение срочных противоаварийных мероприятий

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

3.1. Результаты обследования здания гаража № 1

3.1.1. Результаты обследования фундаментов

В результате обследования фундаментов здания гаража № 1 выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отсутствие отмостки;
- искривление горизонтальной линии стен, осадка отдельных участков стен;
- раскрытие межпанельных швов в стенах здания шириной раскрытия до 6,0 мм.

Вывод

В целом техническое состояние фундаментов здания гаража № 1 находится **в ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ конструкций фундаментов составляет 65% (табл. 5, [9]).

3.1.2. Результаты обследования стен

В результате обследования наружных и внутренних несущих стен здания гаража № 1 выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- высолы и следы увлажнения на отдельных участках;
- сквозные трещины на отдельных участках стен шириной раскрытия до 6,0 мм;
- отклонение от вертикали и выпучивание стен на отдельных участках.

Вывод

Техническое состояние наружных и внутренних несущих стен здания гаража № 1 находится **в ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ конструкций стен составляет 65% (табл. 13, [9]).

3.1.3. Результаты обследования конструкций перекрытий

В результате обследования конструкций перекрытий здания гаража № 1 выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- диагональные и продольные трещины шириной раскрытия до 3,0 мм;
- прогибы отдельных участков перекрытия;
- разрушение опорных и при опорных участках отдельных плит перекрытия;

КОПИЯ ВЕРНА

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

- следы увлажнения водой;

- сколы защитного слоя бетона с оголением и коррозией рабочей арматуры отдельных участков перекрытия подвального этажа;

Вывод

Техническое состояние конструкций перекрытий здания гаража № 1 находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций перекрытий здания гаража № 1 составляет 75% (табл. 32, [9]).

3.1.4. Результаты обследования кровли

В результате обследования кровли здания гаража № 1 выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отслоение покрытия от основания, протечки;
- отсутствие отдельных участков гидроизоляционного покрытия;
- разрушения (порывы, вздутия) отдельных участков гидроизоляционного покрытия.

Вывод

В целом техническое состояние кровли здания гаража № 1 находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ кровли составляет 80% (табл. 41, [9]).

3.1.5. Результаты обследования полов

В результате обследования полов здания гаража выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение полов на отдельных участках;
- провалы (просадка) пола до 55,0 мм;
- сетка трещин шириной раскрытия до 5,0 мм

Вывод

Техническое состояние полов здания гаража № 1 находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ полов составляет 90% (табл. 41, [9]).

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Елифанова А.А.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

3.1.6. Результаты обследования дверных заполнений

В результате обследования дверных заполнений здания гаража № 1 выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение лакокрасочного покрытия на отдельных участках;
- поверхностная коррозия металла ворот с внутренней стороны;
- перекос отдельных полотен распашных ворот.

Вывод

Техническое состояние дверных заполнений здания гаража № 1 находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ оконных и дверных заполнений здания гаража составляет 50% (табл. 56, [9]).

3.1.7. Результаты обследования внутренней и наружной отделки

В результате обследования внутренней и наружной отделки здания гаража № 1 выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение внутреннего отделочного слоя стен;
- трещины, загрязнения.

Вывод

Техническое состояние внутренней и наружной отделки здания гаража находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ внутренней и наружной отделки здания составляет 65% (табл. 59, 63, [9]).

3.1.8. Результаты обследования инженерного обеспечения

3.1.8.1. Система электроснабжения

В результате обследования системы электроснабжения здания гаража № 1 отмечено отсутствие системы электроснабжения (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы электроснабжения здания гаража находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ системы электроснабжения здания гаража № 1 составляет 100%.

КОПИЯ ВЕРНА
Елифанов

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

План 2-х зданий гаража представлен в Приложении Б.

Результаты определения физического износа здания гаража № 1 представлены в Приложении В.

Фотографические материалы представлены в Приложении Г.

3.2. Результаты обследования здания гаража № 2

3.2.1. Результаты обследования фундаментов

В результате обследования фундаментов здания гаража № 2 выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отсутствие отмостки;
- искривление горизонтальной линии стен, осадка отдельных участков стен;
- раскрытие межпанельных швов в стенах здания шириной раскрытия до 6,0 мм.

Вывод

В целом техническое состояние фундаментов здания гаража находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ конструкций фундаментов составляет 65% (табл. 5, [9]).

3.2.2. Результаты обследования стен

В результате обследования наружных и внутренних несущих стен здания гаража № 2 выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- высолы и следы увлажнения на отдельных участках;
- сквозные трещины на отдельных участках стен шириной раскрытия до 5,0 мм;
- отклонение от вертикали и выпучивание стен на отдельных участках;
- деструкция бетона отдельных стеновых блоков на глубину до 130 мм;
- выветривание раствора из стыков между отдельными стеновыми блоками.

Вывод

Техническое состояние наружных и внутренних несущих стен здания гаража № 2 находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ конструкций стен составляет 65% (табл. 13, [9]).

КОПИЯ ВЕРНА

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

3.2.3. Результаты обследования конструкций перекрытий

В результате обследования конструкций перекрытий здания гаража № 2 выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- диагональные и продольные трещины шириной раскрытия до 3,5 мм;
- прогибы отдельных участков перекрытия;
- разрушение опорных и при опорных участках отдельных плит перекрытия;
- следы увлажнения водой;
- сколы защитного слоя бетона с оголением и коррозией рабочей арматуры отдельных участков перекрытия подвального этажа;

Вывод

Техническое состояние конструкций перекрытий здания гаража № 2 находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций перекрытий здания гаража № 2 составляет 75% (табл. 31, [9]).

3.2.4. Результаты обследования кровли

В результате обследования кровли здания гаража № 2 выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отслоение покрытия от основания, протечки;
- отсутствие отдельных участков гидроизоляционного покрытия;
- разрушения (порывы, вздутия) отдельных участков гидроизоляционного покрытия.

Вывод

В целом техническое состояние кровли здания гаража № 2 находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ кровли составляет 80% (табл. 41, [9]).

3.2.5. Результаты обследования полов

В результате обследования полов здания гаража № 2 выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.
КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Гнифанова Л.А.
подпись

- разрушение полов на отдельных участках;

- провалы (просадка) пола до 60,0 мм;

- сетка трещин шириной раскрытия до 8,0 мм

Вывод

Техническое состояние полов здания гаража № 2 находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ полов составляет 90% (табл. 41, [9]).

3.2.6. Результаты обследования дверных и оконных заполнений

В результате обследования дверных и оконных заполнений здания гаража № 2 выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение лакокрасочного покрытия на отдельных участках;

- поверхностная коррозия металла ворот с внутренней стороны;

- перекос отдельных полотен распашных ворот;

- оконные переплеты поражены гнилью;

- створки оконных проемов выпадают;

- сопряжения оконных блоков нарушены

Вывод

Техническое состояние дверных и оконных заполнений здания гаража № 2 находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ оконных и дверных заполнений здания гаража составляет 75% (табл. 55 и 58 [9]).

3.2.7. Результаты обследования внутренней и наружной отделки

В результате обследования внутренней и наружной отделки здания гаража № 2 выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение внутреннего отделочного слоя стен;

- трещины, загрязнения.

Вывод

Техническое состояние внутренней и наружной отделки здания гаража № 2 находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

КОПИЯ ВЕРНА

Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. №

Физический износ внутренней и наружной отделки здания составляет 65% (табл. 59, 63, [9]).

3.2.8. Результаты обследования инженерного обеспечения

3.2.8.1. Система электроснабжения

В результате обследования системы электроснабжения здания гаража № 2 отмечено отсутствие системы электроснабжения (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы электроснабжения здания гаража № 2 находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ системы электроснабжения здания гаража составляет 100%.

План 2-х зданий гаража представлен в Приложении Б.

Результаты определения физического износа здания гаража № 2 представлены в Приложении В.

Фотографические материалы представлены в Приложении Г.

КОПИЯ ВЕРНА
Заместитель управляющего
Ратафетова Л.А.
подпись

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДАЛЬНЕЙШЕЙ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ

На основании результатов проведенного визуального обследования и технического освидетельствования строительных конструкций и инженерных систем здания гаража № 1 и № 2, расположенных по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А, возможно сделать следующие выводы:

4.1. Принятые решения в части общей компоновки конструкций, не отвечают современным нормативным требованиям.

4.2. Техническое состояние строительных конструкций здания гаража № 1 в целом оценивается как ***аварийное***. Выявлены повреждения и деформации, свидетельствующими об исчерпании несущей способности, существует опасности внезапного обрушения отдельных конструкций. Безопасная эксплуатация здания гаража в целом для жизни и здоровья граждан ***не обеспечивается***.

4.3. Техническое состояние строительных конструкций здания гаража № 2 в целом оценивается как ***аварийное***. Выявлены повреждения и деформации, свидетельствующими об исчерпании несущей способности, существует опасности внезапного обрушения отдельных конструкций. Безопасная эксплуатация здания гаража в целом для жизни и здоровья граждан ***не обеспечивается***.

4.4. ***Физический износ*** здания гаража № 1 составляет ***71,7%***, проведение реконструкции или капитального ремонта здания экономически не целесообразно из-за значительного физического износа основных строительных конструкций здания и внутренних инженерных систем обеспечения (Приложение В).

4.5. ***Физический износ*** здания гаража № 2 составляет ***75,0%***, проведение реконструкции или капитального ремонта здания экономически не целесообразно из-за значительного физического износа основных строительных конструкций здания и внутренних инженерных систем обеспечения (Приложение В).

4.6. Дальнейшая эксплуатация строительных конструкций здании гаража № 1 и № 2 по своему назначению ***не возможна***.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 131.13330.2012 Строительная климатология (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*).

2. СП 20.13330.2011 Нагрузки и воздействия (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*).

3. СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах (Актуализированная редакция СНиП II-7-81*).

4. СП 28.13330.2010 Защита строительных конструкций от коррозии (Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85*).

5. СП 70.13330.2012. Несущие и ограждающие конструкции (Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87)

6. СП 17.13330.2011 Кровли (Актуализированная редакция СНиП II-26-76).

7. СП 15.13330.2012 Каменные и армокаменные конструкции (Актуализированная редакция СНиП II-22-81*).

8. СП 29.13330.2011 Полы (Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88).

9. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий.

10. СП 13-102-2003 Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

11. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

12. ГОСТ 26433.2-94 Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений.

13. ГОСТ 16350-80 КЛИМАТ СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей.

14. ГОСТ Р 54257-2010 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования.

15. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов / Госстрой России. – М.: ЦИТП Госстроя России, 1993. – 32 с.

16. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

17. СП 50.13330.2012. Тепловая защита зданий.

18. Сборник № 26. Укрупненных показателей восстановительной стоимости Зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения для переоценки основных фондов. Том. 1 – Здания и сооружения производственного назначения, М.-1970.

КОПИЯ ВЕРНА

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Приложение А

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Елифанова Л.А.

СРО НП Проекты Сибири

УТВЕРЖДЕНА
Приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 06 июля 2011 г. № 354

Саморегулируемая организация,
основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации,
Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация «Сибирское некоммерческое партнерство проектных организаций»

(НП СРО «Проекты Сибири»)

Россия, 660062, Красноярский край, г. Красноярск, пр. Телевизорная, д. 4 Г, 3 этаж
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-009-05062009

г. Красноярск «11» ноября 2011 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ *0553-2011-2461002003-П-9*

о допуске к определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства

Выдано члену саморегулируемой организации **Муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города», ОГРН 1022402652590, ИНН 2466076930. Россия, 660021, Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, д. 115.**

Основание выдачи Свидетельства: **Решение Правления Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Сибирское некоммерческое партнерство проектных организаций» № 57 от 11 ноября 2011г.**

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с 11 ноября 2011г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство полностью заменяет ранее выданное № 0527-2011-2461002003-П-9 от 09 сентября 2011г.

И.о. директора
НП СРО «Проекты Сибири» *Н.Н. Солоненко*

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
«11» ноября 2011
№ 0553-2011-2436950301-П-9

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность:

1 объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№ п/п	Наименование вида работ
1	нет

2 объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№ п/п	Наименование вида работ
1	**1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:**
	1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка;
	1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения;
	1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
	2. Работы по подготовке архитектурных решений;
	3. Работы по подготовке конструктивных решений;
	4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:
	4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противопожарной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения;
	4.2 Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Коммерческий управляющий
Епифанова Л.А.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
«11» ноября 2011 г.
№ 0551-2011-5461002083-П-9

№	Наименование вида работ
	4.3 Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения. 4.4 Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем. 4.5 Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами. 4.6 Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения.
	5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:
	5.1 Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и их сооружений. 5.2 Работы по подготовке проектов наружных сетей водоотведения и канализации и их сооружений. 5.3 Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений. 5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем. 5.5 Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.
6	**6. Работы по подготовке технологических решений:**
	6.1 Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов. 6.2 Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов. 6.3 Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов. 6.4 Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов. 6.5 Работы по подготовке технологических решений объектов гидротехнического назначения и их комплексов. 6.7 Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов.
	7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:
	7.1 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. 7.2 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0553-2011-2461003001-П-0

№	Наименование вида работ
8.	**8.Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации;**
9.	**9.Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды;**
10.	**10.Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;**
11.	**11.Работы по подготовке мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения;**
12.	**12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений;**
13.	**13.Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).**

1 объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1	**1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:** 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка. 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта. 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0551-2011-7461902003-ПРИ

2. Работы по подготовке архитектурных решений;

3. Работы по подготовке конструктивных решений;

4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:

4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, холодоснабжения и теплоснабжения;

4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации;

4.3. Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения;

4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем;

4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчерризации, автоматизации и управления инженерными системами;

4.6. Работы по [illegible] проектов внутренних систем газоснабжения.

5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:

5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений;

5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений;

5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений;

5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем;

5.5. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный управляющий
Бондаренко Н.А.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011
№ 0573-2011-5461087093-П-9

№	Наименование вида работ
6	**6. Работы по подготовке технологических решений:**
	6.1 Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
	6.2 Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
	6.3 Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
	6.4 Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
	6.5 Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
	6.7 Работы по подготовке технологических решений объектов утилизации (захоронения) и их комплексов
7	**7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:**
	7.1 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
	7.2 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
8	**8.Работы по подготовке проектов организации строительства, сноса и демонтажа зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации;**
9	**9.Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды;**
10	**10.Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;**
11	**11.Работы по подготовке мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения;**

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0553-2011-2461082003-П-9

№	Наименование вида работ
12.	**12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений;**
13.	**13.Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).**

Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» [illegible] **пятьдесят миллионов рублей**

И.о.директора НП СРО «Проекты Сибири» *Н.Н. Солоненко*

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Приложение Б

Графическая часть

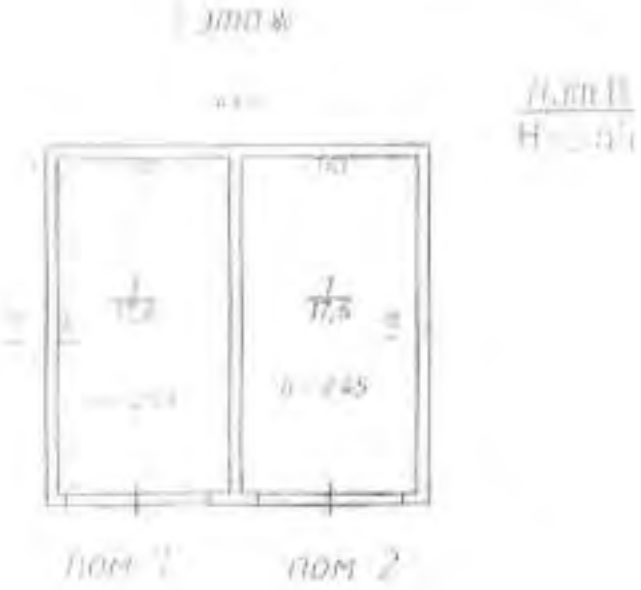
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Ерофанова Л.А.
подпись

План здания гаража № 1



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Лист 30

Приложение В

Определение физического износа

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ЮЛИЯ ВЕРГА

Арбитражный управляющий

Епифанова Л.А.

Расчет по определению физического износа здания гаража № 1, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А

Расчет выполняется в соответствии с требованиями ВСН 53-86(р) «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий» и Сборником С № 26 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости Зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения для переоценки основных фондов. Том. 1 – Здания и сооружения производственного назначения», табл. 121. Здание гаража № 1 относится к 1-му типу и объемом здания до 1300 м^3. Расчет физического износа представлен в табл. 1.

Таблица 1. Расчет физического износа здания гаража № 1

№ п/п	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. № 26 табл. 121 (L1), %	Удельные веса каждого элемента по ВСН 53-86(р) прил. 2 (L2), %	Расчетный удельный вес элемента L=(L1×L2)/100, %	Физический износ элементов здания, %	
					По результатам оценки (Фк)	Средневзвешенное значение физического износа, Фз=(L×Фк)/100
1	Фундаменты	11	-	11	65	7,15
2	Стены	32	76	24,33	65	15,81
	Перегородки		24	7,67	65	4,99
3	Перекрытия	8	-	8	75	6,0
4	Крыша (кровля)	9	-	9	80	7,2
5	Полы	12	-	12	90	10,8
6	Проемы	13	-	13	50	6,5
7	Отделочные покрытия	5	-	5	65	3,25
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	10				
	В том числе:					
	Отопление	5	-	5	100	5
	Электроснабжение	5	-	5	100	5
	∑=	100,00		100,00		71,7

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Расчет по определению физического износа здания гаража № 2, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А

Расчет выполняется в соответствии с требованиями ВСН 53-86(р) «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий» и Сборником С № 26 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости Зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения для переоценки основных фондов. Том. 1 – Здания и сооружения производственного назначения», табл. 121. Здание гаража № 2 относится к I-му типу и объемом здания до 1300 м^3. Расчет физического износа представлен в табл. 1.

Таблица 1. Расчет физического износа здания гаража № 2

№ п/п	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. № 26 табл. 121 (L1), %	Удельные веса каждого элементов по ВСН 53-86(р) прил. 2 (L2), %	Расчетный удельный вес элемента L=(L1×L2)/100, %	Физический износ элементов здания, %	
					По результатам оценки (Фк)	Средневзвешенное значение физического износа, Фз=(L×Фк)/100
1	Фундаменты	11	-	11	65	7,15
2	Стены	32	76	24,33	65	15,81
	Перегородки		24	7,67	65	4,99
3	Перекрытия	8	-	8	75	6,0
4	Крыша (кровля)	9	-	9	80	7,2
5	Полы	12	-	12	90	10,8
6	Проемы	13	-	13	75	9,8
7	Отделочные покрытия	5	-	5	65	3,25
8	Внутренние санитехнические и электротехнические устройства	10				
	В том числе:					
	Отопление	5	-	5	100	5
	Электроснабжение	5	-	5	100	5
	Σ=	100,00		100,00		**75,0**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Тимофеев П.А.
подпись

Приложение Г

Фотографические материалы

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Фото 1. Многочисленные, разнонаправленные трещины в бетонном полу. Провалы пола до 55,0 мм (здание гаража № 1)

Фото 2. Трещины в железобетонных стенах. Раскрытие межпанельных швов (здание гаража № 1)

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Фото 3. Разрушение кровельного гидроизоляционного ковра (здание гаража № 1)

Фото 4. Разрушение заполнения между блоками, деструкция бетона отдельных блоков несущих стен (здание гаража № 2)

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Приложение Д

Копии свидетельств о поверке

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Ефимова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

РОССТАНДАРТ

Федеральное бюджетное учреждение
"Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в Красноярском крае"

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЕРКЕ № 057003007

"08" июня 2015 г.

Средство измерений: Дальномер лазерный Leica DISTO A5

отсутствует

заводской номер: 1072470804

принадлежащее: ФГАОУ ВПО "СФУ", ИНН:2463011853

поверено в соответствии с: Раздел 3Д

при следующих значениях влияющих факторов: темп-ра окруж. воздуха 22 °С; отн. влаж. 41 %; атм. давление 758 мм рт.ст.

и на основании результатов первичной / периодической / поверки признано пригодным к применению

Поверительное клеймо: 082164131

Начальник отдела — О. И. Горбатов

Поверитель — Т. Н. Краснова

"08" июня 2015 г.

Поверка выполнена с применением образцовых средств:
Красноярский линейный базис 2 разряда
Лента измерительная металлическая 3 разряда.

Бланк № 1РМ0301075931 от 11 июня 2015 г.

ФБУ «Красноярский ЦСМ», 660093, г. Красноярск, ул. Ленина 13, тел.(391) 226-30-00 (многоканальный), факс: 8 (391) 226-12-46, e-mail: [illegible]

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КРАСНОЯРСК ГОРПРОЕКТ

ОТЧЕТ

Обследование технического состояния строительных конструкций нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Красноярск, 2016

КРАСНОЯРСК ГОРПРОЕКТ

Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства и застройки города «Красноярскгорпроект»
660021, Россия, Красноярский край, город Красноярск, проспект Мира, 115
+7 (391) 211-60-90, E-mail: rcod@krasgorproekt.ru
ИНН 2466076930, КПП 246001001, ОГРН 1022402652590

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. директора института
канд. техн. наук
_____ К.В. Бучель
«30» 04 2016 г.

ОТЧЕТ
Обследование технического состояния строительных конструкций нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35

Руководитель отдела обследования В.В. Коренчук

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник управления
Епифанова Л.А.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение..... 4

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА..... 5

1.1. Характеристика района строительства..... 5

1.2. Конструктивное решение..... 7

1.3. Сведения о рассмотренных в процессе обследования документах..... 8

2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ..... 9

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ..... 11

3.1. Результаты обследования фундаментов..... 11

3.2. Результаты обследования стен..... 12

3.3. Результаты обследования перегородок..... 12

3.4. Результаты обследования конструкций перекрытия..... 13

3.5. Результаты обследования чердачного перекрытия..... 13

3.6. Результаты обследования конструкций крыши..... 14

3.7. Результаты обследования кровли..... 14

3.8. Результаты обследования полов..... 15

3.9. Результаты обследования оконного и дверного заполнения..... 15

3.10. Результаты обследования внутренней и наружной отделки..... 16

3.11. Результаты обследования инженерного обеспечения..... 16

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО БЕЗОПАСНОЙ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ..... 18

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ..... 19

Приложение А. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства..... 20

Приложение Б. Графическая часть..... 28

Приложение В. Определение физического износа..... 32

Приложение Г. Фотографические материалы..... 34

Приложение Д. Копии свидетельств о поверке..... 38

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая работа по визуальному обследованию технического состояния строительных конструкций нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35 выполнена сотрудниками муниципального предприятие «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОГРПРОЕКТ» г. Красноярск, действующего на основании и в соответствии со свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0553-2011-2461002003-П-9 от 11 ноября 2011 г. (Приложение А), в соответствии с техническим заданием.

Целью работы является оценка соответствия технического состояния строительных конструкций нежилого здания требованиям действующих нормативных документов, определение возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации с учетом дефектов и повреждений, выявленных при натурном обследовании.

Необходимость выполнения настоящей работы вызвана наличием дефектов и повреждений.

В соответствии с техническим заданием в марте-апреле 2016 г. сотрудниками МП «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОРПРОЕКТ» выполнены следующие работы:

- отобрана для анализа имеющаяся техническая документация, относящаяся к обследуемому объекту;
- выполнен общий осмотр объекта;
- выбрана и обоснована методика выполнения работ по обследованию;
- выбраны критерии оценки технического состояния конструкций нежилого здания;
- проведено визуальное обследование конструкций нежилого здания;
- выполнена фотофиксация дефектов и повреждений;
- определен процент износа строительных конструкций и инженерных систем нежилого здания;
- по результатам визуального обследования и технического освидетельствования определено фактическое техническое состояние строительных конструкций нежилого здания, сделано заключение о возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации;
- составлено заключение.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Архивариус отдела кадров
Стефанова Л.А.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Обследуемый объект находится в г. Красноярске по адресу: ул. Новая Заря,35 и представляет собой отдельно стоящее двухэтажное здание с пристройкой и подвалом.

На момент проведения обследование нежилое здание не эксплуатировался.

Общий вид нежилого здания представлен на рис. 1.

Рис. 1. Общий вид обследуемого нежилого здания

Окончание строительства и ввод в эксплуатацию нежилого здания (согласно выписке, из технического паспорта) осуществлены в 1954 году.

Группа капитальности – I.

План нежилого здания представлен в Приложении Б.

1.1. Характеристика района строительства

Обследуемый объект расположен в г. Красноярске, который по СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» и СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» характеризуется следующими природно-климатическими данными:

- Среднегодовая температура воздуха.....+15 °С;
- Абсолютная максимальная температура.....+36 °С;

КОПИЯ ВЕРНА
Елифанова Л.А.

- Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца..... +24,3 °С;
- Абсолютная минимальная температура воздуха..... - 53 °С;
- Температура наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,92..... - 44 °С;
- Температура наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98..... - 48 °С;
- Температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92..... - 40 °С;
- Температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,98..... - 43 °С;
- Средняя температура наиболее холодного периода..... - 22 °С;
- Продолжительность периода со среднесуточной температурой ниже 0 °С..... 172 сут;
- Продолжительность периода со среднесуточной температурой ниже + 8 °С..... 234 сут;
- Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца..... 71 %;
- Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее жаркого месяца..... 70 %;
- Количество осадков за ноябрь – март..... 85 мм;
- Количество осадков за апрель – октябрь..... 369 мм;
- Суточный максимум..... 97 мм;
- Преобладающее направление ветров за декабрь – февраль..... западное;
- Преобладающее направление ветров за июнь – август..... западное.

По совокупности всех метеорологических данных климат района строительства характеризуется как резко континентальный, с жарким летом, суровой зимой и резким перепадом суточных температур.

Район по воздействию климата на технические изделия и материалы относится к группе II_4 по ГОСТ 16350-80.

Климатический район для строительства IВ по СП 131.13330.2012.

Согласно СП 20.13330.2011 (СНиП 2.01.07-85*. Актуализированная редакция):

- вес снегового покрова на 1 м^2 горизонтальной поверхности земли – 1,8 кПа (180 кгс/м^2), III снеговой район;

- нормативное ветровое давление – 0,38 кПа (38 кгс/м^2), III ветровой район.

Сейсмичность района по СП 14.13330.2011(СНиП II-7-81*. Актуализированная редакция) – 6, 6, 7 баллов.

КОПИЯ ВЕРНА
генеральный управляющий
Елифанова Л.А.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

1.2. Конструктивное решение

Обследуемый объект находится в г. Красноярске по адресу: ул. Новая Заря, 35 и представляет собой отдельно стоящее нежилое здание с пристройкой и подвалом.

Нежилое здание двухэтажное, прямоугольного очертания с размерами в плане 14,32×45,15 м. Внутренняя высота комнат 1-го и 2-го этажей – 2,4...3,14 м, подвального этажа – 3,1 м. Площадь нежилого здания (согласно предоставленной выписки из технического паспорта) 1051,1 м^2.

Нежилое здание относится к I-й группе капитальности (Сборник № 28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов).

Нежилое здание состоит из служебных помещений.

План нежилого здания представлен в Приложении Б.

Конструктивная схема здания – бескаркасная, с поперечными и продольными несущими стенами. Устойчивость и жесткость здания обеспечивается объединением поперечных и продольных стен с перекрытиями в единую пространственную систему.

На период выполнения обследования нежилое здание не эксплуатировалась.

Фундаменты здания – ленточные бутобетонные, отмостка бетонная и асфальтобетонная шириной 1,2…1,6 м.

Наружные стены – кирпичные, выполнены из полнотелого глиняного кирпича, уложенного на цементно-известковом растворе толщиной 640 мм. С наружной и внутренней стороны стены оштукатурены и окрашены. Стены подвала толщиной 400 мм выполнены в монолитном железобетонном варианте.

Внутренние несущие стены – кирпичные, выполнены из полнотелого глиняного кирпича, уложенного на цементно-известковом растворе толщиной 380 и 510 мм, стены оштукатурены и окрашены.

Перегородки – деревянные щитовые, оштукатурены цементно-песчаным раствором по дранке.

Перекрытие подвального и 1-го этажей – сборные железобетонные плиты сплошного сечения толщиной 180…190 мм. Опирание плит выполнено на наружные и внутренние несущие стены. Пол оштукатурены цементно-песчаным раствором по дранке.

Чердачное перекрытие – деревянное. Бревенчатые балки диаметром 280…300 мм, уложенные с шагом 1500…2100 мм, обшиты сплошными настилами из досок с внутренней и наружной стороны. Низ перекрытий оштукатурен цементно-песчаным раствором по дранке. На верхнем настиле в качестве утеплителя уложен шлак толщиной 80…160 мм.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Графикова Л.А.

Полы – дощатые по деревянным балкам, уложенные с шагом 900…1200 мм, неутепленные. Толщина досок 50 мм.

Крыша – четырехскатная с деревянной стропильной системой. По наружным стенам уложены балки сечением 180×150 мм, на которые установлены стойки стропильных ног и воспринимающие распор, передающийся от стропильных ног. Стропильные ноги, выполнены из досок сечением 140×50 мм установленные с шагом 950…1100 мм. Сопряжения элементов выполнено на врубках или гвоздях.

Кровля – из волнистых асбестоцементных листов, уложенных по деревянной обрешетке. Водоотвод с кровли отсутствует.

Заполнение оконных проемов – двойные деревянные рамы с одинарным остеклением (частично отсутствует).

Заполнение дверных проемов – деревянные дверные блоки.

Отделка – стены оштукатурены цементно-песчаным раствором по дранке, потолки оштукатурены цементно-песчаным раствором по дранке, частично оклеены плитками из ПВХ.

Отопление – отсутствует (разрушено).

Система холодного водоснабжения – отсутствует (разрушено).

Система горячего водоснабжения – отсутствует (разрушено).

Система канализации – отсутствует (разрушено).

Система электроснабжения – отсутствует (разрушено).

Система вентиляции – естественная.

1.3. Сведения о рассмотренных в процессе обследования документах

В процессе работы для анализа и изучения была отобрана имеющаяся техническая документация, перечень которой приведен в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Шифр	Наименование	Предприятие-разработчик	Год
04:401/2007-60746	Выписка на здание, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35	Красноярское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю	2007

Полностью отсутствуют проектная и исполнительная документация, акты на выполнение скрытых работ, акты приема здания в эксплуатацию, сертификаты, технические паспорта, удостоверяющие качество конструкций и материалов, документы о согласовании с проектной организацией отступлений от рабочих чертежей и другие документы.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

В соответствии с техническим заданием сотрудниками муниципального предприятия «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОГРПРОЕКТ» г. Красноярск были выполнены следующие работы:

- отобрана для анализа имеющаяся техническая документация, относящаяся к обследуемому объекту;
- выполнен общий осмотр объекта;
- выбрана и обоснована методика выполнения работ по проведению обследования;
- проведено обследование строительных конструкций и инженерных систем в нежилом здании;
- выполнена фотофиксация дефектов и повреждений;
- по результатам обследования и технического освидетельствования определено фактическое состояние строительных конструкций, качество строительно-монтажных работ, применяемые материалы, оценена безопасность эксплуатации здания в целом; определен процент износа нежилого здания;
- составлено экспертное заключение.

При проведении обследования нежилого здания основным способом оценки технического состояния строительных конструкций являлось визуальное обследование конструкций.

Визуальное обследование конструкций выполнялось по следующей схеме: натурный осмотр строительных конструкций, определение общего пространственного положения, типа конструкций; выявление дефектов и повреждений; оценка состояния строительных конструкций здания требованиям действующих нормативно-технических документов.

Оценка надежности основания и фундамента выполнялась косвенным образом, исходя их наличий или отсутствия деформаций в вышележащих конструкциях.

При осмотре особое внимание уделялось выявлению дефектов допущенных при производстве работ и повреждений, полученных во время эксплуатации.

При выполнении работ были использованы следующие приборы:

- Измерение дефектов строительных конструкций производилось стальными рулетками и линейками с точностью до 1,0 мм, линейные размеры строительных конструкций измерялись при помощи лазерного дальномера Disto A5 A5 (заводской №1072470804, свидетельство о поверке №057008097 от 21.05.2015 г., действительно до 08.06 2016 г.).
- Наличие трещин определялось визуально с помощью луп 4-х и 20-и кратного увеличения, ширину раскрытия микроскопом МПБ-2. Геометрические размеры элементов определялись с помощью штангенциркуля ШЦ-1-150-0,1.

КОПИЯ ВЕРНА
Ефимова Л.А.

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

Пределы и точность регистрации, используемого при обследовании оборудования, соответствуют нормативной документации на проведение натурных измерений. Все используемое в работе оборудование прошло государственную поверку и имеет соответствующие свидетельства о поверке (Приложение Д).

При составлении отчета были использованы следующие нормативно-технические документы:

1. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.
2. СП 20.13330.2011. Нагрузки и воздействия.
3. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.
4. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
5. СП 22.13330.2011. Основание зданий и сооружений.
6. СП 28.13330.2012. Защита строительных конструкций от коррозии.
7. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий.
8. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
9. СП 50.13330.2012.Тепловая защита зданий.
10. Сборник № 28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, М.-1970.

Состояние конструктивных элементов и степень их повреждения оценивали согласно указаниям ГОСТ 31937-2011 (таблица 2.1).

Таблица 2.1

Категория технического состояния по ГОСТ 31937-2011	Характеристика	Мероприятия
Нормативное	Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения	Эксплуатация конструкций при фактических воздействиях возможна без ограничений
Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых	Проведение периодических обследований в процессе эксплуатации

Копия верна
Арбитражный управляющий
Бакуринов Д. А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

Категория технического состояния по ГОСТ 31937-2011	Характеристика	Мероприятия
	параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается	
Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости)	Выполнение планово-предупредительного ремонта
Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта	Проведение срочных противоаварийных мероприятий

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

3.1. Результаты обследования фундаментов

В результате обследования фундаментов нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- сквозные трещины в цоколе с распространением трещин на всю высоту здания;
- разрушение отделочного штукатурного слоя кирпичного поколя наружных стен;
- разрушение кирпичной кладки кирпичного цоколя наружных стен глубиной до 120 мм;
- разрушение отмостки по периметру здания;

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Бондаренко Д.А.

- искривление горизонтальной линии стен, осадка отдельных участков стен.

Вывод

В целом техническое состояние фундаментов нежилого здания находится **в ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ конструкций фундаментов составляет 60% (табл. 5, [9]).

3.2. Результаты обследования стен

В результате обследования наружных и внутренних несущих стен нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей;
- высолы и следы увлажнения на отдельных участках;
- сквозные трещины на отдельных участках стен шириной раскрытия до 28,5 мм, выпадение кирпичей;
- отклонение от вертикали и выпучивание стен на отдельных участках;
- разрушение кирпичной кладки глубиной до 120 мм;
- теплотехнические свойства стен не отвечают современным нормативным требованиям.

Вывод

Техническое состояние наружных и внутренних несущих стен нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций стен составляет 65% (табл. 10, [9]).

3.3. Результаты обследования перегородок

В результате обследования перегородок нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отслоение штукатурки;
- разрушение внутреннего отделочного слоя перегородок;
- трещины в местах сопряжения с несущими стенами и перекрытием;
- перекос дверных проемов;
- сквозные продольные и диагональные трещины по всей поверхности;
- выпучивание из плоскости и коробление;

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Д.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

- поражение древесины гнилью.

Вывод

Техническое состояние перегородок нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций перегородок составляет 65% (табл. 23, [9]).

3.4. Результаты обследования конструкций перекрытия

В результате обследования конструкций перекрытия (балки и плиты) подвального и 1-го этажей нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- трещины в отдельных плитах перекрытия шириной раскрытия до 2,2 мм;
- прогибы отдельных плит перекрытия;
- разрушение опорных и при опорных участков отдельных плит перекрытия;
- трещины по всей длине отдельных балок перекрытия шириной раскрытия до 2,5 мм;
- следы увлажнения водой;
- сколы защитного слоя бетона с оголением и коррозией рабочей арматуры отдельных балок перекрытия.

Вывод

Техническое состояние конструкций перекрытия (балки и плиты) подвального и 1-го этажей нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций перекрытия (балки и плиты) подвального и 1-го этажей составляет 70% (табл. 31, 32, [9]).

3.5. Результаты обследования чердачного перекрытия

В результате обследования чердачного перекрытия нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- трещины в отделочном штукатурном слое перекрытия;
- разрушение (биологическое и механическое повреждение) обшивных досок перекрытия (с внутренней стороны чердачного помещения и со стороны кабинетов);
- разрушение (биологическое повреждение) в результате систематического замачивания подшивных панелей чердачного перекрытия;

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник управления
Емельянова Л.А.
подпись

- теплотехнические свойства перекрытий не отвечают современным нормативным требованиям;

- прогиб конструкций перекрытия на отдельных участках до 70,0 мм;

- поражение гнилью древесины балок перекрытия;

- следы замачивания водой.

Вывод

Техническое состояние чердачного перекрытия нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций чердачного перекрытия составляет 75% (табл. 27, [9]).

3.6. Результаты обследования конструкций крыши

В результате обследования конструкций крыши нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение врубок и соединений;

- поражение гнилью и дереворазрушающими грибами несущих стропильных элементов;

- поражение гнилью элементов обрешетки;

- замачивание несущих стропильных элементов крыши;

- прогибы стропильных ног;

- полное разрушение отдельных участков стропильной системы крыши.

Вывод

В целом техническое состояние конструкций крыши нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций крыши составляет 65% (табл. 38, [9]).

3.7. Результаты обследования кровли

В результате обследования кровли нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение элементов кровли;

- ослабление креплений листов к обрешетке;

- синцы, следы протечек;

- нарушение примыканий к выступающим частям крыши.

КОПИЯ ВЕРНА
Подпись

Вывод

В целом техническое состояние кровли нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ кровли составляет 70% (табл. 44, [9]).

3.8. Результаты обследования полов

В результате обследования полов нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- физический износ покрытия полов здания;
- разрушение (биологическое поражение) деревянных лаг пола отдельных кабинетов;
- разрушение полов в отдельных помещениях;
- просадка пола до 50 мм.

Вывод

Техническое состояние полов нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ полов составляет 80% (табл. 51, [9]).

3.9. Результаты обследования оконных и дверных заполнений

В результате обследования оконных и дверных заполнений нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отсутствие отливов;
- отсутствие заполнения оконных и дверных проемов;
- полное разрушение заполнения отдельных оконных и дверных проемов.

Вывод

Техническое состояние оконных и дверных заполнений нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ оконных и дверных заполнений нежилого здания составляет 90% (табл. 55, [9]).

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурно-планировочное
Епифанов Д.А.
подпись

3.10. Результаты обследования внутренней и наружной отделки

В результате обследования внутренней и наружной отделки нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение внутреннего отделочного слоя перегородок и несущих стен;
- трещины, загрязнения;
- отслаивание обшивки стен.

Вывод

Техническое состояние внутренней и наружной отделки нежилого здания находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ внутренней и наружной отделки нежилого здания составляет 65% (табл. 59, 61, 62, 63, [9]).

3.11. Результаты обследования инженерного обеспечения

3.11.1. Система отопления

В результате обследования системы отопления нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- полное отсутствие системы отопления (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы отопления нежилого здания находится **аварийном** состоянии.

Физический износ системы отопления нежилого здания составляет 100%.

3.11.2. Система холодного и горячего водоснабжения

В результате обследования системы холодного и горячего водоснабжения нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- полное отсутствие холодного водоснабжения (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы холодного и горячего водоснабжения нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ холодного и горячего водоснабжения нежилого здания составляет 100%.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.
КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурной организации
Тимофеева Л.А.
подпись

3.11.3. Система электроснабжения

В результате обследования системы электроснабжения нежилого здания отмечено отсутствие системы электроснабжения (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы электроснабжения нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ системы электроснабжения нежилого здания составляет 100%.

Планы этажей нежилого здания представлены в Приложении Б.

Результаты определения физического износа нежилого здания представлены в Приложении В.

Фотографические материалы представлены в Приложении Г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДАЛЬНЕЙШЕЙ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ

На основании результатов проведенного визуального обследования и технического освидетельствования строительных конструкций и инженерных систем нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35, возможно сделать следующие выводы:

4.1. Принятые решения в части общей компоновки конструкций, не отвечают современным нормативным требованиям.

4.2. Техническое состояние строительных конструкций нежилого здания в целом оценивается как ***аварийное***. Выявлены повреждения и деформации, свидетельствующими об исчерпании несущей способности, существует опасности внезапного обрушения отдельных конструкций. Безопасная эксплуатация нежилого здания в целом для жизни и здоровья граждан ***не обеспечивается***.

4.3. ***Физический износ*** нежилого здания составляет ***73,48%***, проведение реконструкции или капитального ремонта здания экономически не целесообразно из-за значительного физического износа основных строительных конструкций здания и внутренних инженерных систем обеспечения (Приложение В).

4.4. Дальнейшая эксплуатация строительных конструкций нежилого здания по своему назначению ***не возможна***.

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Стефанович Л.А.
подпись

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 131.13330.2012 Строительная климатология (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*).

2. СП 20.13330.2011 Нагрузки и воздействия (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*).

3. СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах (Актуализированная редакция СНиП II-7-81*).

4. СП 28.13330.2010 Защита строительных конструкций от коррозии (Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85*).

5. СП 70.13330.2012. Несущие и ограждающие конструкции (Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87)

6. СП 17.13330.2011 Кровли (Актуализированная редакция СНиП II-26-76).

7. СП 15.13330.2012 Каменные и армокаменные конструкции (Актуализированная редакция СНиП II-22-81*).

8. СП 29.13330.2011 Полы (Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88).

9. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий.

10. СП 13-102-2003 Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

11. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

12. ГОСТ 26433.2-94 Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений.

13. ГОСТ 16350-80 КЛИМАТ СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей.

14. ГОСТ Р 54257-2010 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования.

15. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов / Госстрой России. – М.: ЦИТП Госстроя России, 1993. – 32 с.

16. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

17. СП 50.13330.2012. Тепловая защита зданий.

18. Сборник № 28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, М.-1970.

КОПИЯ ВЕРНА
Ефимова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Приложение А

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

УТВЕРЖДЕНА
Приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 05 июля 2011 г. № 356

Саморегулируемая организация
основанная на членстве лиц, осуществляемых подготовку проектной документации
Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация «Сибирское некоммерческое партнерство проектных организаций»

(НП СРО «Проекты Сибири»)

Россия, 660062, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Телевизорная, д. 4 Г, 3 этаж
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-009-05062009

г. Красноярск «11» ноября 2011г

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ *0553-2011-2461002003-П-9*

о допуске к определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства

Выдано члену саморегулируемой организации **Муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города», ОГРН 1022402652590, ИНН 2466076930. Россия, 660021, Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, д. 115.**

Основание выдачи Свидетельства: **Решение Правления Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Сибирское некоммерческое партнерство проектных организаций» № 57 от 11 ноября 2011г.**

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с 11 ноября 2011г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0527-2011-2461002003-П-9 от 30 сентября 2011г.

И.о. директора
НП СРО «Проекты Сибири» *Н.Н. Солоненко*

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011
№ 0553-2011-2461003003-П-9

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность:

1 объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1.	нет

2 объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1	**1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:** 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка; 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта; 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2	**2. Работы по подготовке архитектурных решений;**
3	**3. Работы по подготовке конструктивных решений;**
4	**4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:** 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противопожарной вентиляции, газоснабжения и газового пожаротушения; 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних электрических, слаботочных и связных систем

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011
№ 0553-2011-2461900369-119

№	Наименование вида работ
	4.3 Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения; 4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем; 4.5 Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами; 4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения;
5	**5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:** - 5.1 Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и их сооружений; 5.2 Работы по подготовке проектов наружных сетей водоотведения и канализации и их сооружений; 5.3 Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений; 5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем; 5.5. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений;
6	**6. Работы по подготовке технологических решений:** 6.1 Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов; 6.2 Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов; 6.3 Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов; 6.4 Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов; 6.6 Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов; 6.7 Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов;
7	**7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:** 7.1. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне; 7.2. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Зарегистрирован в реестре
Епифанова Л.А.
подпись

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0551-2011-2461002903-15-9

№	Наименование вида работ
8	**8.Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации;**
9	**9.Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды;**
10	**10.Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;**
11	**11.Работы по подготовке мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения;**
12	**12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений;**
13	**13.Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).**

1. объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1	**1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:** 1.1. Работы по подготовке топографического плана земельного участка. 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта. 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения

КОПИЯ ВЕРНА
Начальник отдела кадров
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

СРО НП
Проектные
Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0553-2011-246 НМ02003-03-4

2. Работы по подготовке архитектурных решений;

3. Работы по подготовке конструктивных решений;

4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:

4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противопожарной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения;

4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации;

4.3. Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения;

4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем;

4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами;

4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения.

5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:

5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений;

5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений;

5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 10 кВ включительно и их сооружений;

5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем;

5.5. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП
Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0052-2011-2463062601-П-0

№	Наименование вида работ
6	**6. Работы по подготовке технологических решений:**
	6.1 Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
	6.2 Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
	6.3 Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
	6.4 Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
	6.6 Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
	6.7 Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов
	7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:
	7.1 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
	7.2 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
8	**8.Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации;**
9	**9.Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды;**
10	**10.Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;**
11	**11.Работы по подготовке мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения;**

КОПИЯ ВЕРНА
Электронный управленческий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от 11 ноября 2011 г.
№ 0553-2011-2461002003-П-9

№	Наименование вида работ
12	**12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений;**
13	**13.Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).**

Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки городов» [illegible] ***пятьдесят миллионов рублей***

И.о.директора НП СРО «Проекты Сибири» ***И.И. Солоненко***

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Приложение Б

Графическая часть

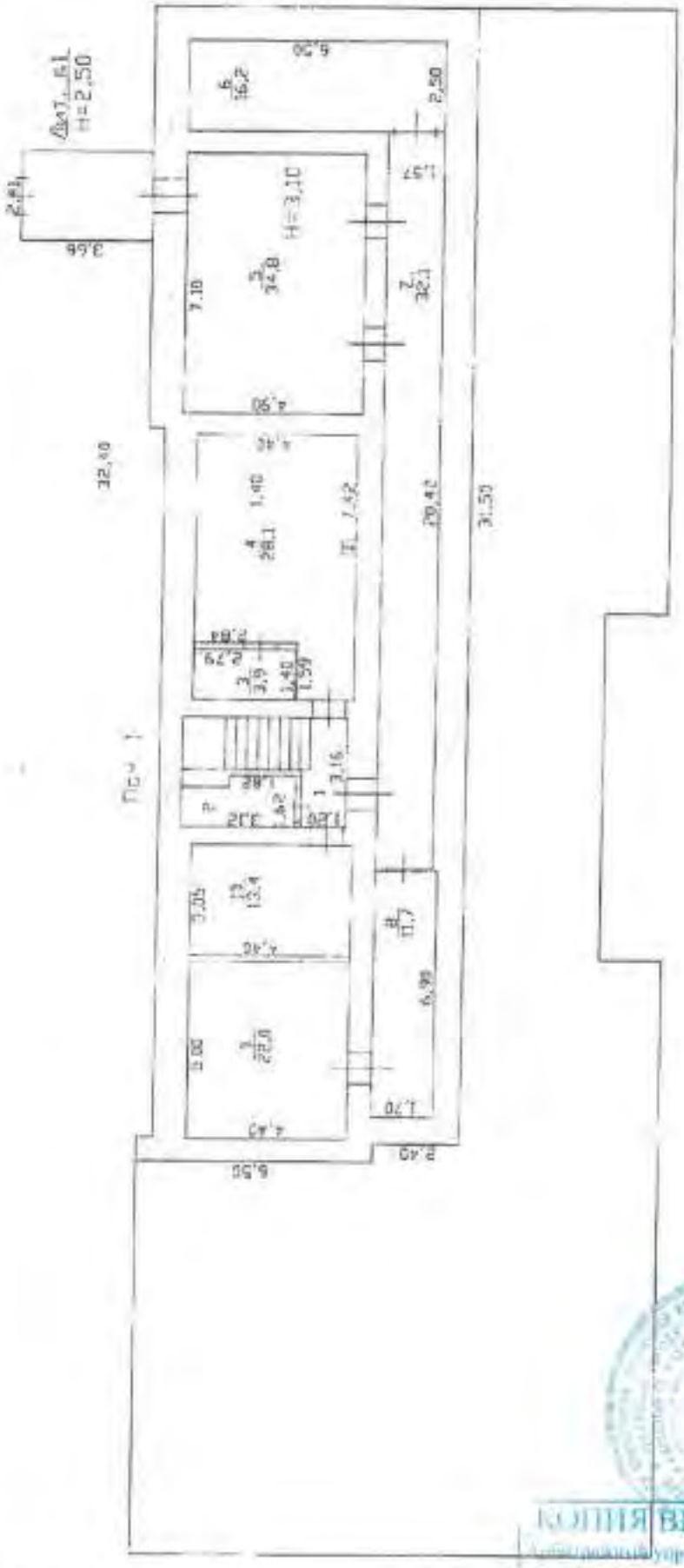
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Д.А.
подпись

План подвала



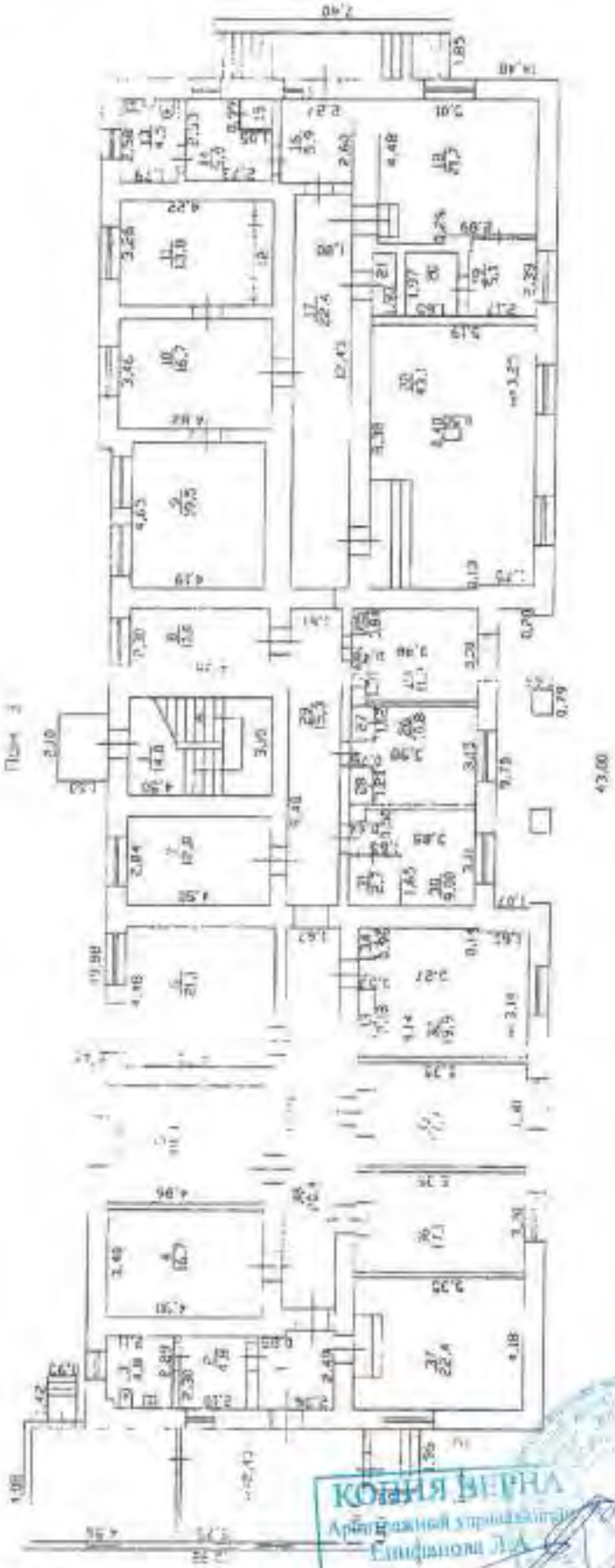
КОПИЯ ВЕРНА

Заместитель управляющий

Сурбанова Л.А.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

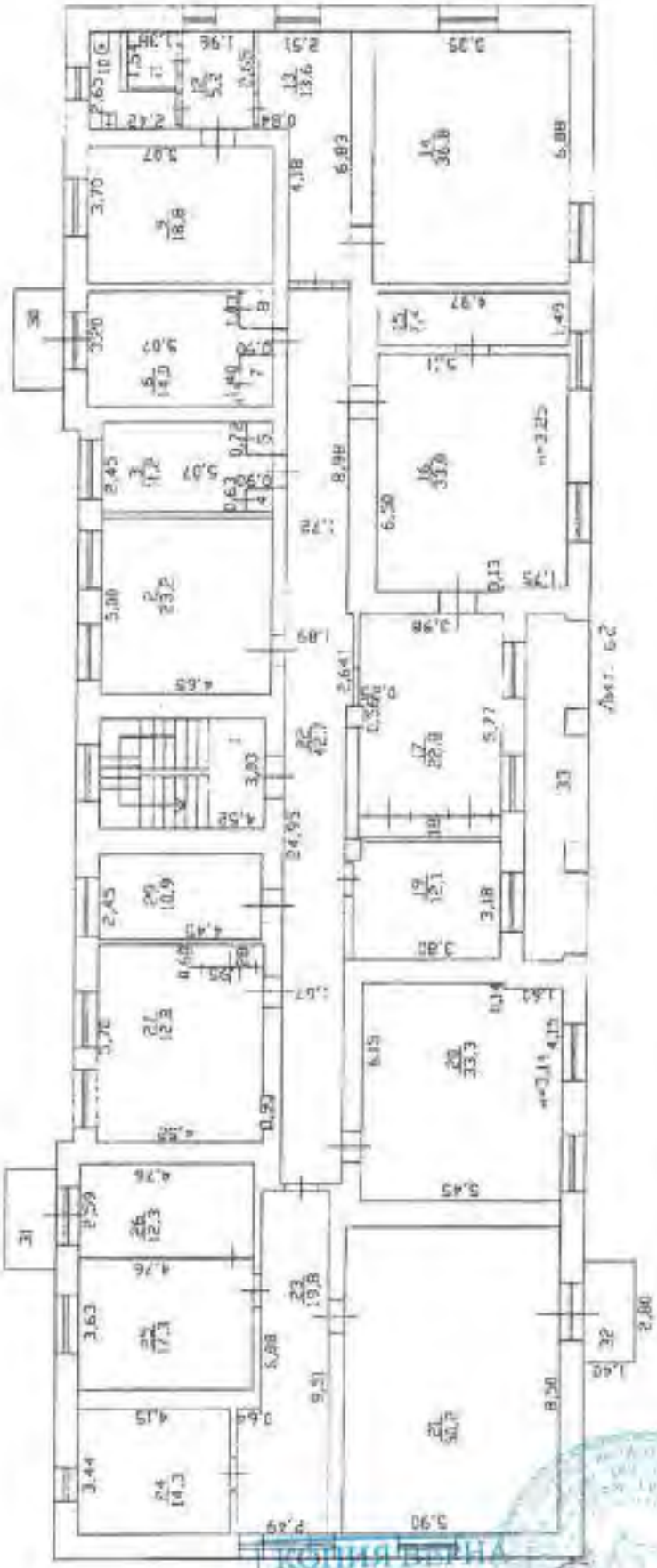
План 1-го этажа



КОПИЯ ВЕРНА
Арендный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

План 2-го этажа



Копия верна
Арбитражный управляющий
Гатиятова Л.А.
подпись

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Приложение В

Определение физического износа

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Е.Н.Миронова Л.А.
подпись

Расчет по определению физического износа нежилого здания, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Новая Заря, 35

Расчет выполняется в соответствии с требованиями ВСН 53-86(р) «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий» и Сборником № 28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов», табл. 85А. Нежилое здание относится к I-й группе капитальности с простой внутренней отделкой и объемом здания до 10000 м^3. Расчет физического износа представлен в табл. 1.

Таблица 1. Расчет физического износа нежилого здания

№ п/п	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. № 28 табл. 85А (L1), %	Удельные веса каждого элементов по ВСН 53-86(р) прил. 2 (L2), %	Расчетный удельный вес элемента L=(L1×L2)/100, %	Физический износ элементов здания, %	
					По результатам оценки (Фк)	Средневзвешенное значение физического износа, Фз=(L×Фк)/100
1	Фундаменты	10,1	-	10,1	60	6,06
2	Стены	22,1	76	16,8	65	10,92
	Перегородки		24	5,3	65	3,45
3	Перекрытия	15,1	-	15,1	72,5	10,95
4	Крыша	5,1	40	2,04	65	1,33
	Кровля		60	3,06	70	2,14
5	Полы	9,1	-	9,1	80	7,28
6	Окна	11,2	67	7,5	90	6,75
	Двери		33	3,8	90	3,42
7	Отделочные покрытия	17,2	-	17,2	65	11,18
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	10				
	В том числе:					
	Отопление	4,6	-	4,6	100	4,6
	Холодное и горячее водоснабжение	1,3	-	1,3	100	1,3
	Канализация	1,2	-	1,2	100	1,2
	Электроснабжение	2,9	-	2,9	100	2,9
9	Прочие работы*	-	-	-	-	-
	Σ=	100,00		100,00		**73,48**

* удельный вес в размере 9% - прочие работы (согласно таблицы 85А сборника №28), в виду их отсутствия, процент удельного веса был распределены пропорционально.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Глифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Приложение Г

Фотографические материалы

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный управляющий
Голофанова Л.А.

Фото 1. Разрушение и искривление наружных стен. Отсутствие оконного и дверного заполнения. Трещины в наружной стене шириной раскрытия до 28,5 мм. Разрушение отделочного покрытия

Фото 2. Отсутствие оконного заполнения. Разрушение системы отопления. Разрушение отделочного покрытия

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Фото 3. Отсутствие дверного заполнения. Разрушение отделки потолков. Разрушение полов

Фото 4. Разрушение наружной отделки. Деструкция (разрушение) кирпичной кладки наружных стен глубиной до 120 мм

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Фото 5. Разрушение внутренней отделки помещений. Разрушение полов и перегородок

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Приложение Д

Копии свидетельств о поверке

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

РОССТАНДАРТ

Федеральное бюджетное учреждение
"Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в Красноярском крае"

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЕРКЕ № 057008097

"08" июня 2016 г.

Средство измерений: Дальномер лазерный Leica DISTO A5

отсутствует

заводской номер: 1072470804

принадлежащее: ФГАОУ ВПО "СФУ", ИНН:7463011853

поверено в соответствии с: Раздел 3Д

при следующих значениях влияющих факторов: темп-ра окруж. воздуха 22 °С; отн. влаж. 41 %; атм. давление 756 мм рт.ст.

и на основании результатов: первичной периодической инверсии

признано пригодным к применению

Поверительное клеймо

Начальник отдела: О. И. Гербертман

Поверитель: Т. Н. Краснова

"08" июня 2016 г.

Поверка выполнена с применением образцовых средств:
Красноярский линейный базис 2 разряда.
Лента измерительная металлическая 3 разряда.

Бланк № КРУ0016798[illegible] от 11 мая 2015 г.

ФБУ «Красноярский ЦСМ», 660093, г. Красноярск, ул. Киренского 1А, тел./факс (391) 226-[illegible], факс (391) 226-[illegible], e-mail: [illegible]

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КРАСНОЯРСК ГОРПРОЕКТ

ОТЧЕТ

Обследование технического состояния строительных конструкций нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А

Красноярск, 2016

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

КРАСНОЯРСК ГОРПРОЕКТ

Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства и застройки города «Красноярскгорпроект»
660021, Россия, Красноярский край, город Красноярск, проспект Мира, 115
+7 (391) 211-60-90, E-mail: root@krasgorproekt.ru
ИНН 2466075930, КПП 246001001, ОГРН 1022402552590

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. директора института
канд. техн. наук
_____ К.В. Бучель
«24» 11 _____ 2016 г.

ОТЧЕТ
Обследование технического состояния строительных конструкций нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А

Руководитель отдела обследования В.В. Коренчук

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Гарифулина Н.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение..... 4
1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА..... 5
1.1. Характеристика района строительства..... 5
1.2. Конструктивное решение..... 7
1.3. Сведения о рассмотренных в процессе обследования документах..... 8
2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ..... 9
3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ..... 11
3.1. Результаты обследования фундаментов..... 11
3.2. Результаты обследования стен..... 12
3.3. Результаты обследования перегородок..... 12
3.4. Результаты обследования конструкций перекрытий..... 13
3.5. Результаты обследования конструкций крыши..... 13
3.6. Результаты обследования кровли..... 14
3.7. Результаты обследования полов..... 14
3.8. Результаты обследования оконного и дверного заполнения..... 15
3.9. Результаты обследования внутренней и наружной отделки..... 15
3.10. Результаты обследования инженерного обеспечения..... 15
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО БЕЗОПАСНОЙ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ..... 17
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ..... 18

Приложение А. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства..... 19
Приложение Б. Графическая часть..... 27
Приложение В. Определение физического износа..... 31
Приложение Г. Фотографические материалы..... 33
Приложение Д. Копии свидетельств о поверке..... 38

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурное управление
Сидорова Л.А.
подпись

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая работа по визуальному обследованию технического состояния строительных конструкций нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А выполнена сотрудниками муниципального предприятие «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОГРПРОЕКТ» г. Красноярск, действующего на основании и в соответствии со свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0553-2011-2461002003-П-9 от 11 ноября 2011 г. (Приложение А), в соответствии с техническим заданием.

Целью работы является оценка соответствия технического состояния строительных конструкций нежилого здания требованиям действующих нормативных документов, определение возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации с учетом дефектов и повреждений, выявленных при натурном обследовании.

Необходимость выполнения настоящей работы вызвана наличием дефектов и повреждений.

В соответствии с техническим заданием в марте-апреле 2016 г. сотрудниками МП «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОРПРОЕКТ» выполнены следующие работы:

- отобрана для анализа имеющаяся техническая документация, относящаяся к обследуемому объекту;
- выполнен общий осмотр объекта;
- выбрана и обоснована методика выполнения работ по обследованию;
- выбраны критерии оценки технического состояния конструкций нежилого здания;
- проведено визуальное обследование конструкций нежилого здания;
- выполнена фотофиксация дефектов и повреждений;
- определен процент износа строительных конструкций и инженерных систем нежилого здания;
- по результатам визуального обследования и технического освидетельствования определено фактическое техническое состояние строительных конструкций нежилого здания, сделано заключение о возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации;
- составлено заключение.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Сотников Д.А.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Обследуемый объект находится в г. Красноярске по адресу: ул. Мечникова, 49А и представляет собой отдельно стоящее двухэтажное здание с подвалом.

На момент проведения обследование нежилое здание не эксплуатировался.

Общий вид нежилого здания представлен на рис. 1.

Рис. 1. Общий вид обследуемого нежилого здания

Окончание строительства и ввод в эксплуатацию нежилого здания (согласно выписке, из технического паспорта) осуществлены в 1954 году.

Группа капитальности – I.

План нежилого здания представлен в Приложении Б.

1.1. Характеристика района строительства

Обследуемый объект расположен в г. Красноярске, который по СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» и СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» характеризуется следующими природно-климатическими данными:

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Елифанова Л.А.

- Среднегодовая температура воздуха..... 0,5 °С;
- Абсолютная максимальная температура..... +36 °С;
- Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца..... +24,3 °С;
- Абсолютная минимальная температура воздуха..... - 53 °С;
- Температура наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,92..... - 44 °С;
- Температура наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98..... - 48 °С;
- Температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92..... - 40 °С;
- Температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,98..... - 43 °С;
- Средняя температура наиболее холодного периода..... - 22 °С;
- Продолжительность периода со среднесуточной температурой ниже 0 °С..... 172 сут;
- Продолжительность периода со среднесуточной температурой ниже + 8 °С..... 234 сут;
- Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца..... 71 %;
- Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее жаркого месяца..... 70 %;
- Количество осадков за ноябрь – март..... 85 мм;
- Количество осадков за апрель – октябрь..... 369 мм;
- Суточный максимум..... 97 мм;
- Преобладающее направление ветров за декабрь – февраль..... западное;
- Преобладающее направление ветров за июнь – август..... западное.

По совокупности всех метеорологических данных климат района строительства характеризуется как резко континентальный, с жарким летом, суровой зимой и резким перепадом суточных температур.

Район по воздействию климата на технические изделия и материалы относится к группе II_4 по ГОСТ 16350-80.

Климатический район для строительства IВ по СП 131.13330.2012.

Согласно СП 20.13330.2011 (СНиП 2.01.07-85*. Актуализированная редакция):

- вес снегового покрова на 1 м^2 горизонтальной поверхности земли – 1,8 кПа (180 кгс/м^2), III снеговой район;

- нормативное ветровое давление – 0,38 кПа (38 кгс/м^2), III ветровой район.

Сейсмичность района по СП 14.13330.2011(СНиП II-7-81*. Актуализированная редакция) – 6, 6, 7 баллов.

КОПИЯ ВЕРНА

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

1.2. Конструктивное решение

Обследуемый объект находится в г. Красноярске по адресу: ул. Мечникова, 49А и представляет собой отдельно стоящее нежилое здание с подвалом.

Нежилое здание двухэтажное, сложного очертания с размерами в плане 13,65×33,45 м. Внутренняя высота помещений 1-го и 2-го этажей – 2,85 м, подвального этажа – 2,4 м. Площадь нежилого здания (согласно предоставленной выписки из технического паспорта) 780,6 $м^2$.

Нежилое здание относится к I-й группе капитальности (Сборник № 28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов).

Нежилое здание состоит из служебных помещений.

План нежилого здания представлен в Приложении Б.

Конструктивная схема здания – бескаркасная, с поперечными и продольными несущими стенами. Устойчивость и жесткость здания обеспечивается объединением поперечных и продольных стен с перекрытиями в единую пространственную систему.

На период выполнения обследования нежилое здание не эксплуатировалась.

Фундаменты здания – ленточные бутобетонные, отмостка бетонная шириной 0,7…0,9 м.

Наружные стены – кирпичные, выполнены из полнотелого глиняного кирпича, уложенного на цементно-известковом растворе толщиной 510 мм. С наружной и внутренней стороны стены оштукатурены и окрашены. Стены подвала толщиной 400 мм выполнены в монолитном железобетонном варианте.

Внутренние несущие стены – кирпичные, выполнены из полнотелого глиняного кирпича, уложенного на цементно-известковом растворе толщиной 380 мм, стены оштукатурены и окрашены.

Перегородки – кирпичные толщиной 250 и 120 мм, деревянные щитовые, оштукатурены цементно-песчаным раствором по дранке.

Перекрытие подвального этажей – сборные железобетонные плиты сплошного сечения толщиной 180мм. Опирание плит выполнено на наружные и внутренние несущие стены.

Перекрытие 1-го и 2-го (чердачное) этажей – деревянное. Брусчатые балки сечением 200×100 мм, уложенные с шагом 1100…1200 мм, обшиты сплошными настилами из досок с внутренней и наружной стороны. Низ перекрытий оштукатурен цементно-песчаным раствором по дранке. На верхнем настиле чердачного перекрытия в качестве утеплителя уложен шлак толщиной 80…160 мм и строительный мусор.

Полы – дощатые по деревянным балкам, уложенные с шагом 900…1200 мм, неутепленные. Толщина досок 50 мм.

Крыша – четырехскатная с деревянной стропильной системой. По наружным стенам уложены балки сечением 160×150 мм, на которые установлены стойки стропильных ног и воспринимающие распор, передающийся от стропильных ног. Стропильные ноги, выполнены из досок сечением 145×50 мм установленные с шагом 950…1000 мм. Сопряжения элементов выполнено на врубках или гвоздях.

Кровля – из волнистых асбестоцементных листов, уложенных по деревянной обрешетке. Водоотвод с кровли отсутствует.

Заполнение оконных проемов – двойные деревянные рамы с одинарным остеклением (частично отсутствует).

Заполнение дверных проемов – деревянные дверные блоки.

Отделка – стены оштукатурены цементно-песчаным раствором по дранке, потолки оштукатурены цементно-песчаным раствором по дранке.

Отопление – отсутствует (разрушено).

Система холодного водоснабжения – отсутствует (разрушено).

Система горячего водоснабжения – отсутствует (разрушено).

Система канализации – отсутствует (разрушено).

Система электроснабжения – отсутствует (разрушено).

Система вентиляции – естественная.

1.3. Сведения о рассмотренных в процессе обследования документах

В процессе работы для анализа и изучения была отобрана имеющаяся техническая документация, перечень которой приведен в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Шифр	Наименование	Предприятие-разработчик	Год
04:401/2007-74471	Выписка на здание, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А	Красноярское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю	2007

Полностью отсутствуют проектная и исполнительная документация, акты на выполнение скрытых работ, акты приема здания в эксплуатацию, сертификаты, технические паспорта, удостоверяющие качество конструкций и материалов, документы о согласовании с проектной организацией отступлений от рабочих чертежей и другие документы.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Шишанова Л.А.

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

В соответствии с техническим заданием сотрудниками муниципального предприятия «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ КРАСНОЯРСКГОГРПРОЕКТ» г. Красноярск были выполнены следующие работы:

- отобрана для анализа имеющаяся техническая документация, относящаяся к обследуемому объекту;
- выполнен общий осмотр объекта;
- выбрана и обоснована методика выполнения работ по проведению обследования;
- проведено обследование строительных конструкций и инженерных систем в нежилом здании;
- выполнена фотофиксация дефектов и повреждений;
- по результатам обследования и технического освидетельствования определено фактическое состояние строительных конструкций, качество строительно-монтажных работ, применяемые материалы, оценена безопасность эксплуатация здания в целом; определен процент износа нежилого здания;
- составлено экспертное заключение.

При проведении обследования нежилого здания основным способом оценки технического состояния строительных конструкций являлось визуальное обследование конструкций.

Визуальное обследование конструкций выполнялось по следующей схеме: натурный осмотр строительных конструкций, определение общего пространственного положения, типа конструкций; выявление дефектов и повреждений; оценка состояния строительных конструкций здания требованиям действующих нормативно-технических документов.

Оценка надежности основания и фундамента выполнялась косвенным образом, исходя из наличий или отсутствия деформаций в вышележащих конструкциях.

При осмотре особое внимание уделялось выявлению дефектов допущенных при производстве работ и повреждений, полученных во время эксплуатации.

При выполнении работ были использованы следующие приборы:

- Измерение дефектов строительных конструкций производилось стальными рулетками и линейками с точностью до 1,0 мм, линейные размеры строительных конструкций измерялись при помощи лазерного дальномера Disto A5 A5 (заводской №1072470804, свидетельство о поверке №057008097 от 21.05.2015 г., действительно до 08.06 2016 г.).
- Наличие трещин определялось визуально с помощью луп 4-х и 20-и кратного увеличения, ширину раскрытия микроскопом МПБ-2. Геометрические размеры элементов определялись с помощью штангенциркуля ШЦ-1-150-0,1.

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
заместитель управляющего
Шпирикова Л.А.

Пределы и точность регистрации, используемого при обследовании оборудования, соответствуют нормативной документации на проведение натурных измерений. Все используемое в работе оборудование прошло государственную поверку и имеет соответствующие свидетельства о поверке (Приложение Д).

При составлении отчета были использованы следующие нормативно-технические документы:

1. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.
2. СП 20.13330.2011. Нагрузки и воздействия.
3. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.
4. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
5. СП 22.13330.2011. Основание зданий и сооружений.
6. СП 28.13330.2012. Защита строительных конструкций от коррозии.
7. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий.
8. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
9. СП 50.13330.2012.Тепловая защита зданий.
10. Сборник № 28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, М.-1970.

Состояние конструктивных элементов и степень их повреждения оценивали согласно указаниям ГОСТ 31937-2011 (таблица 2.1).

Таблица 2.1

Категория технического состояния по ГОСТ 31937-2011	Характеристики	Мероприятия
Нормативное	Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения	Эксплуатация конструкций при фактических воздействиях возможна без ограничений
Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых	Проведение периодических обследований в процессе эксплуатации

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурной управляющей
Гарифуллина Л. А.
подпись

Категория технического состояния по ГОСТ 31937-2011	Характеристика	Мероприятия
	параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается	
Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости)	Выполнение планово-предупредительного ремонта
Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта	Проведение срочных противоаварийных мероприятий

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

3.1. Результаты обследования фундаментов

В результате обследования фундаментов нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- сквозные трещины в цоколе с распространением трещин на всю высоту здания;
- разрушение отделочного штукатурного слоя кирпичного цоколя наружных стен;
- разрушение кирпичной кладки кирпичного цоколя наружных стен глубиной до 100 мм;
- разрушение отмостки по периметру здания;

КОПИЯ ВЕРНА

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

- искривление горизонтальной линии стен, осадка отдельных участков стен.

Вывод

В целом техническое состояние фундаментов нежилого здания находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ конструкций фундаментов составляет 60% (табл. 5, [9]).

3.2. Результаты обследования стен

В результате обследования наружных и внутренних несущих стен нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей;
- высолы и следы увлажнения на отдельных участках;
- сквозные трещины на отдельных участках стен шириной раскрытия до 10,5 мм, выпадение кирпичей;
- отклонение от вертикали и выпучивание стен на отдельных участках;
- разрушение кирпичной кладки глубиной до 100 мм;
- теплотехнические свойства стен не отвечают современным нормативным требованиям.

Вывод

Техническое состояние наружных и внутренних несущих стен нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций стен составляет 65% (табл. 10, [9]).

3.3. Результаты обследования перегородок

В результате обследования перегородок нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отслоение штукатурки;
- разрушение внутреннего отделочного слоя перегородок;
- трещины в местах сопряжения с несущими стенами и перекрытием;
- перекос дверных проемов;
- сквозные продольные и диагональные трещины по всей поверхности;
- выпучивание из плоскости и коробление;

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный [illegible]
Елифанова Д.А.

- поражение древесины гнилью.

Вывод

Техническое состояние перегородок нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций перегородок составляет 67% (табл. 21, 23, [9]).

3.4. Результаты обследования конструкций перекрытий

В результате обследования конструкций перекрытий нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- диагональные и продольные трещины шириной раскрытия до 3,7 мм;
- прогибы отдельных участков перекрытия;
- разрушение опорных и при опорных участков отдельных балок перекрытия;
- разрушение (биологическое и механическое повреждение) обшивных досок перекрытия (с внутренней стороны чердачного помещения и со стороны кабинетов);
- следы увлажнения водой;
- сколы защитного слоя бетона с оголением и коррозией рабочей арматуры отдельных участков перекрытия подвального этажа;
- теплотехнические свойства чердачного перекрытия не отвечают современным нормативным требованиям.

Вывод

Техническое состояние конструкций перекрытий нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций перекрытий нежилого здания составляет 76% (табл. 27, 30, [9]).

3.5. Результаты обследования конструкций крыши

В результате обследования конструкций крыши нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на несущую способность и эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение врубок и соединений;
- поражение гнилью и переворазрушающими грибами несущих стропильных элементов;

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.
КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурно-строительное бюро Ефимова Л.А.

- поражение гнилью элементов обрешетки;

- замачивание несущих стропильных элементов крыши;

- прогибы стропильных ног;

- полное разрушение отдельных участков стропильной системы крыши.

Вывод

В целом техническое состояние конструкций крыши нежилого здания находятся в **аварийном** состоянии.

Физический износ конструкций крыши составляет 68% (табл. 38, [9]).

3.6. Результаты обследования кровли

В результате обследования кровли нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение элементов кровли;

- ослабление креплений листов к обрешетке;

- свищи, следы протечек;

- нарушение примыканий к выступающим частям крыши.

Вывод

В целом техническое состояние кровли нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ кровли составляет 70% (табл. 44, [9]).

3.7. Результаты обследования полов

В результате обследования полов нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- физический износ покрытия полов здания;

- разрушение (биологическое поражение) деревянных лаг пола отдельных кабинетов;

- разрушение полов в отдельных помещениях;

- просадка пола до 70 мм.

Вывод

Техническое состояние полов нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ полов составляет 85% (табл. 51, [9]).

КОПИЯ ВЕРНА
Ефимов Л.А.

3.8. Результаты обследования оконных и дверных заполнений

В результате обследования оконных и дверных заполнений нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- отсутствие отливов;
- отсутствие заполнения оконных и дверных проемов;
- разрушение (биологическое и механическое повреждение) отдельных рам заполнения оконных проемов;
- полное разрушение заполнения отдельных оконных и дверных проемов.

Вывод

Техническое состояние оконных и дверных заполнений нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ оконных и дверных заполнений нежилого здания составляет 90% (табл. 55, [9]).

3.9. Результаты обследования внутренней и наружной отделки

В результате обследования внутренней и наружной отделки нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- разрушение внутреннего отделочного слоя перегородок и несущих стен;
- трещины, загрязнения;
- отслаивание обшивки стен.

Вывод

Техническое состояние внутренней и наружной отделки нежилого здания находится в **ограниченно работоспособном** состоянии.

Физический износ внутренней и наружной отделки нежилого здания составляет 65% (табл. 59, 61, 62, 63, [9]).

3.10. Результаты обследования инженерного обеспечения

3.10.1. Система отопления

В результате обследования системы отопления нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.

- полное отсутствие системы отопления (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы отопления нежилого здания находится **аварийном** состоянии.

Физический износ системы отопления нежилого здания составляет 100%.

3.10.2. Система холодного и горячего водоснабжения

В результате обследования системы холодного и горячего водоснабжения нежилого здания выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие отрицательное влияние на эксплуатационную пригодность здания в целом:

- полное отсутствие холодного водоснабжения (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы холодного и горячего водоснабжения нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ холодного и горячего водоснабжения нежилого здания составляет 100%.

3.10.3. Система электроснабжения

В результате обследования системы электроснабжения нежилого здания отмечено отсутствие системы электроснабжения (разрушение - демонтаж).

Техническое состояние системы электроснабжения нежилого здания находится в **аварийном** состоянии.

Физический износ системы электроснабжения нежилого здания составляет 100%.

Планы этажей нежилого здания представлены в Приложении Б.

Результаты определения физического износа нежилого здания представлены в Приложении В.

Фотографические материалы представлены в Приложении Г.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный управляющий
Клефанова Л.А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДАЛЬНЕЙШЕЙ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ

На основании результатов проведенного визуального обследования и технического освидетельствования строительных конструкций и инженерных систем нежилого здания, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А, возможно сделать следующие выводы:

4.1. Принятые решения в части общей компоновки конструкций, не отвечают современным нормативным требованиям.

4.2. Техническое состояние строительных конструкций нежилого здания в целом оценивается как ***аварийное***. Выявлены повреждения и деформации, свидетельствующими об исчерпании несущей способности, существует опасности внезапного обрушения отдельных конструкций. Безопасная эксплуатация нежилого здания в целом для жизни и здоровья граждан ***не обеспечивается***.

4.3. ***Физический износ*** нежилого здания составляет ***74,63%***, проведение реконструкции или капитального ремонта здания экономически не целесообразно из-за значительного физического износа основных строительных конструкций здания и внутренних инженерных систем обеспечения (Приложение В).

4.4. Дальнейшая эксплуатация строительных конструкций нежилого здания по своему назначению ***не возможна***.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор
Гончаренко Д.А.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 131.13330.2012 Строительная климатология (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*).

2. СП 20.13330.2011 Нагрузки и воздействия (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*).

3. СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах (Актуализированная редакция СНиП II-7-81*).

4. СП 28.13330.2010 Защита строительных конструкций от коррозии (Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85*).

5. СП 70.13330.2012. Несущие и ограждающие конструкции (Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87)

6. СП 17.13330.2011 Кровли (Актуализированная редакция СНиП II-26-76).

7. СП 15.13330.2012 Каменные и армокаменные конструкции (Актуализированная редакция СНиП II-22-81*).

8. СП 29.13330.2011 Полы (Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88).

9. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий.

10. СП 13-102-2003 Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

11. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

12. ГОСТ 26433.2-94 Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений.

13. ГОСТ 16350-80 КЛИМАТ СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей.

14. ГОСТ Р 54257-2010 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования.

15. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов / Госстрой России. – М.: ЦИТП Госстроя России, 1993. – 32 с.

16. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

17. СП 50.13330.2012. Тепловая защита зданий.

18. Сборник № 28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, М.-1970.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Лист

Приложение А

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Арбитражный

Епифанова Л.А.

подпись

СРО НП Проекты Сибири

УТВЕРЖДЕНА
Приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 05 июля 2011 г. № 355

Саморегулируемая организация,
основанная на членстве лиц, осуществляемых подготовку проектной документации.
Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация «Сибирское некоммерческое партнерство проектных организаций»

(НП СРО «Проекты Сибири»)

Россия, 660062, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Телевизорная, д. 4 Г, 3 этаж.
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-009-05062009

г. Красноярск «11» ноября 2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 0553-2011-2461002003-П-9

о допуске к определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства

Выдано члену саморегулируемой организации **Муниципальному предприятию города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города», ОГРН 1022402652590, ИНН 2466076930. Россия, 660021, Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, д. 115.**

Основание выдачи Свидетельства: **Решение Правления Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Сибирское некоммерческое партнерство проектных организаций» № 57 от 11 ноября 2011г.**

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с 11 ноября 2011г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0527-2011-2461002003-П-9 от 30-сентября 2011г.

И.о. директора
НП СРО «Проекты Сибири» *Н.Н. Солоненко*

М.П.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
подпись

Лист 20

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
N 0553-2011-2461002003-П-9

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность:

1.объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1.	нет

2. объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1.	**1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:** 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка; 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта; 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения;
2.	**2. Работы по подготовке архитектурных решений;**
3.	**3. Работы по подготовке конструктивных решений;**
4.	**4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:** 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения; 4.2.Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации;

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Бондаренко Л.А.

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0553-2011-2461002003-П-9

№	Наименование вида работ
	4.3.Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения; 4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем; 4.5.Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами; 4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения;
5	**5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:** 5.1.Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений; 5.2.Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений; 5.3.Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений; 5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем; 5.7. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений;
6	**6. Работы по подготовке технологических решений:** 6.1.Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов; 6.2.Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов; 6.3.Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов; 6.4.Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов; 6.6.Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов; 6.7.Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов;
7.	**7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:** 7.1. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне; 7.2. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Гладченко Н.А.
подпись

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
N 0553-2011-2461002003-П-9

№	Наименование вида работ
8.	**8.Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации;**
9.	**9.Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды;**
10.	**10.Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;**
11.	**11.Работы по подготовке мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения;**
12.	**12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений;**
13.	**13.Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).**

3. объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член НП СРО «Проекты Сибири» **Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1.	**1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:** 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка; 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта; 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения;

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Емельянов Н.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
N 0553-2011-2461002003-П-9

2.	**2. Работы по подготовке архитектурных решений;**
3.	**3. Работы по подготовке конструктивных решений;**
4.	**4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:** 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения; 4.2.Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации; 4.3.Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения; 4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем; 4.5.Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами; 4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения;
5.	**5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:** 5.1.Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений; 5.2.Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений; 5.3.Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений; 5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем; 5.7. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений;

КОПИЯ ВЕРНА
Уполномоченный управляющий
Стифанова Л.А.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
№ 0553-2011-2461002003-П-9

№	Наименование вида работ
6.	**6. Работы по подготовке технологических решений:** 6.1.Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов; 6.2.Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов; 6.3.Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов; 6.4.Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов; 6.6.Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов; 6.7.Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов;
7.	**7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:** 7.1. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне; 7.2. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
8.	**8.Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации;**
9.	**9.Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды;**
10.	**10.Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;**
11.	**11.Работы по подготовке мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения;**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Е.А.

СРО НП Проекты Сибири

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов
капитального строительства
от «11» ноября 2011 г.
N 0553-2011-2461002003-П-9

№	Наименование вида работ
12.	**12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений;**
13.	**13.Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).**

Муниципальное предприятие города Красноярска «Проектный институт жилищно-гражданского строительства, планировки и застройки города» *вправе заключать договоры на осуществление организации работ по подготовке проектной документации, стоимость которых по одному договору не превышает* ***пятьдесят миллионов рублей.***

И.о.директора НП СРО «Проекты Сибири ***Н.Н. Солоненко***

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Ешпанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Приложение Б

Графическая часть

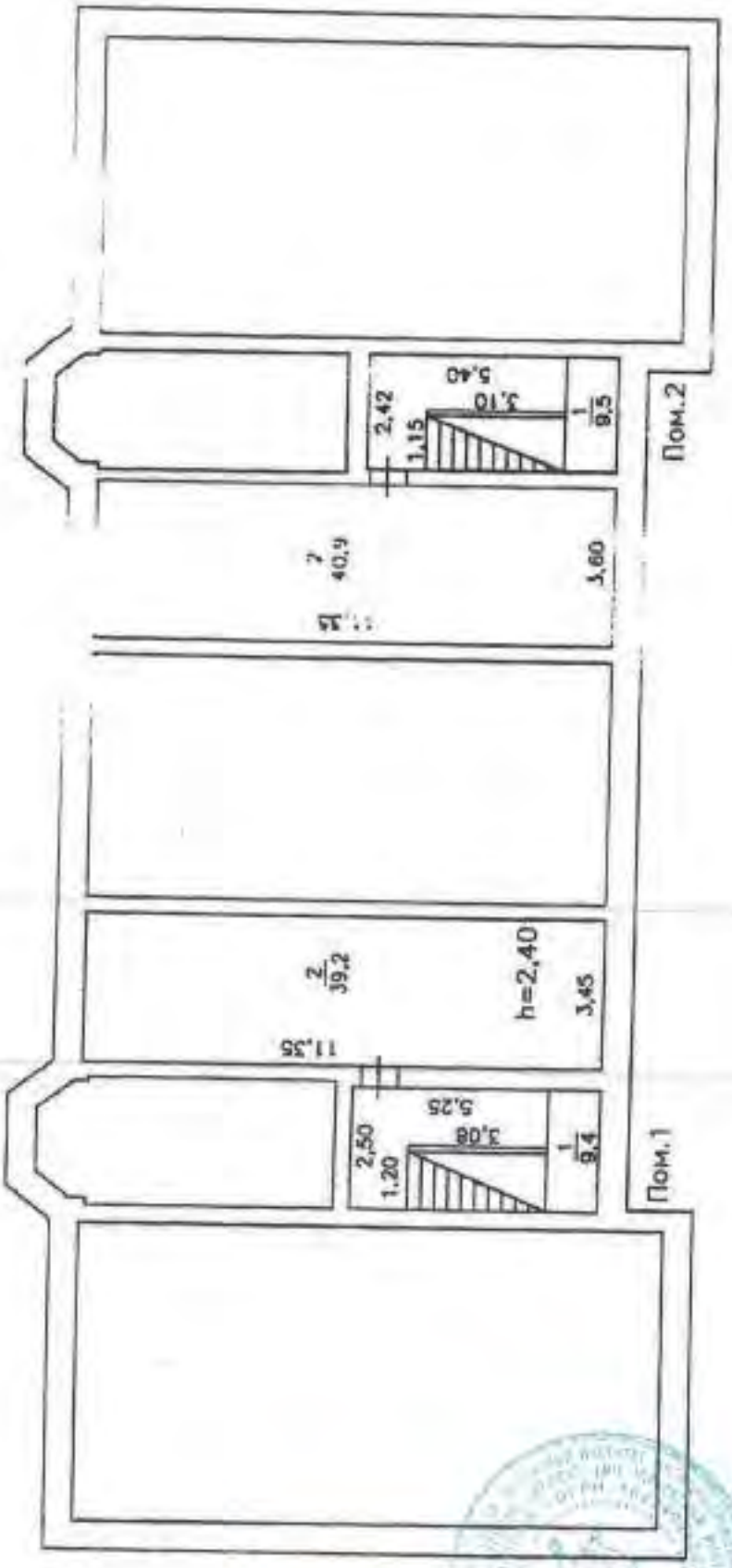
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

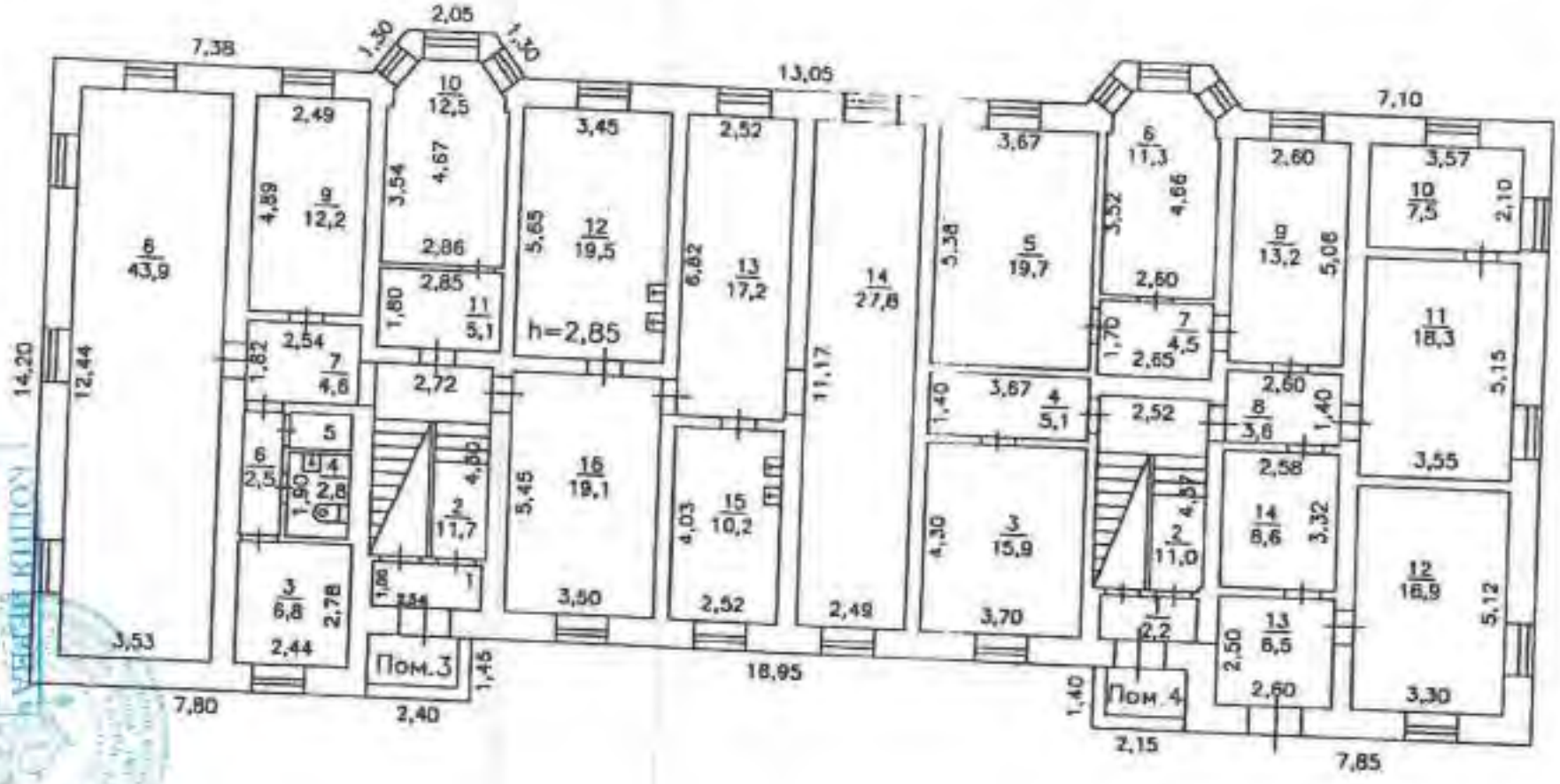
План подвала



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. №

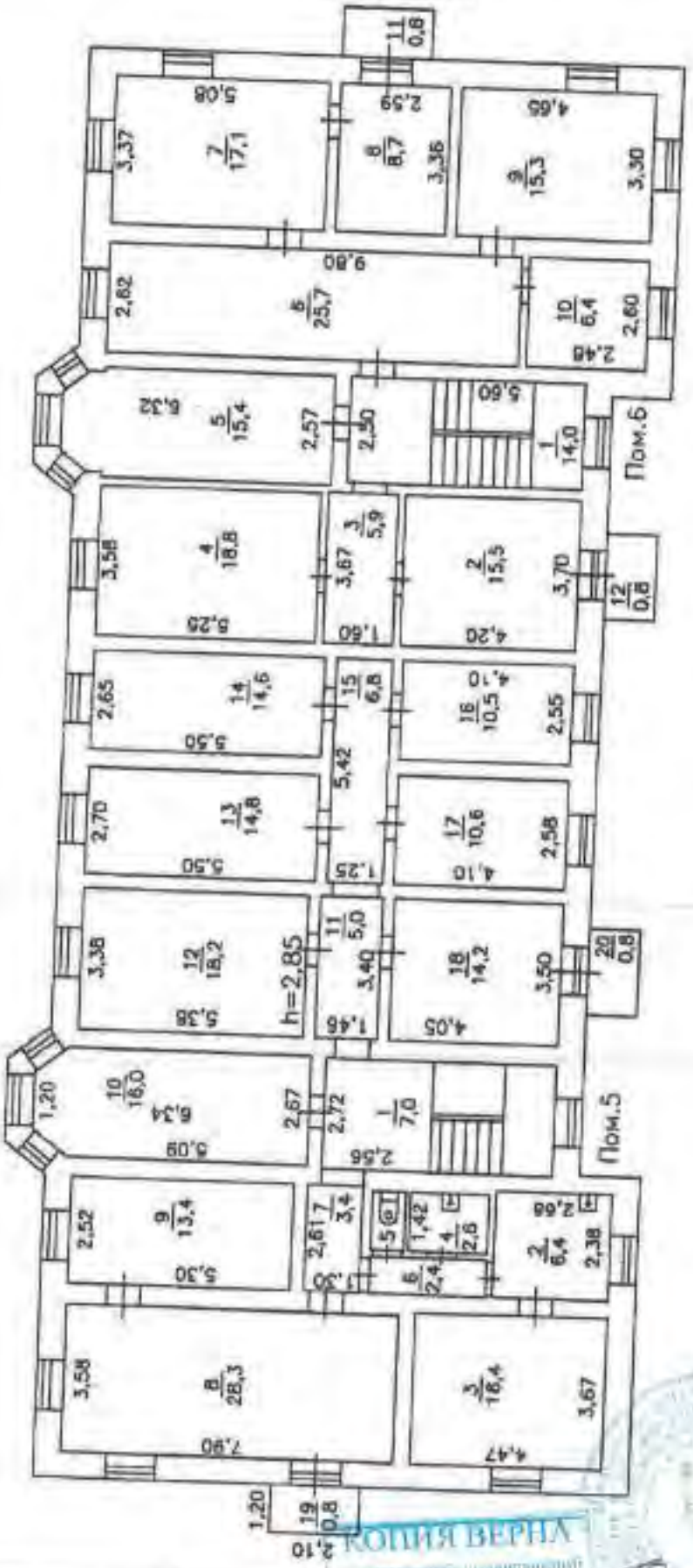
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №



План 1-го этажа

29

План 2-го этажа



КОПИЯ ВЕРНА

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Приложение В

Определение физического износа

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Расчет по определению физического износа нежилого здания, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Мечникова, 49А

Расчет выполняется в соответствии с требованиями ВСН 53-86(р) «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий» и Сборником № 28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов», табл. 85А. Нежилое здание относится к I-й группе капитальности с простой внутренней отделкой и объемом здания до 10000 м³. Расчет физического износа представлен в табл. 1.

Таблица 1. Расчет физического износа нежилого здания

№ п/п	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. № 28 табл. 85А (L1), %	Удельные веса каждого элементов по ВСН 53-86(р) прил. 2 (L2), %	Расчетный удельный вес элемента L=(L1×L2)/100, %	Физический износ элементов здания, %	
					По результатам оценки (Фк)	Средневзвешенное значение физического износа, Фз=(L×Фк)/100
1	Фундаменты	10,1	-	10,1	60	6,06
2	Стены	22,1	76	16,8	65	10,92
	Перегородки		24	5,3	67	3,55
3	Перекрытия	15,1	-	15,1	76	11,48
4	Крыши	5,1	40	2,04	68	1,39
	Кровля		60	3,06	70	2,14
5	Полы	9,1	-	9,1	85	7,74
6	Окна	11,2	67	7,5	90	6,75
	Двери		33	3,8	90	3,42
7	Отделочные покрытия	17,2	-	17,2	65	11,18
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	10				
	В том числе:					
	Отопление	4,6	-	4,6	100	4,6
	Холодное и горячее водоснабжение	1,3	-	1,3	100	1,3
	Канализация	1,2	-	1,2	100	1,2
	Электроснабжение	2,9	-	2,9	100	2,9
9	Прочие работы*	-	-	-	-	-
	Σ=	100,00		100,00		74,63

* удельный вес в размере 9% - прочие работы (согласно таблицы 85А сборника №28), в виду их отсутствия, процент удельного веса был распределены пропорционально.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный корпус
Клюфтова Л.А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

Приложение Г

Фотографические материалы

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Архитектурный управляющий
Елифанова Л.А.

Фото 1. Искривление внутренних перегородок. Разрушение заполнения дверных проемов. Разрушение полов, прогиб до 55 мм

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Елифанова Л.А.
подпись

Фото 2. Искривление внутренних несущих стен. Разрушение заполнения дверных проемов. Разрушение полов, прогиб до 70 мм. Разрушение системы электроснабжения

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Арбитражный управляющий

Фото 3. Разрушение системы электроснабжения. Наклонные (косые) трещины в перекрытии шириной раскрытия до 2,8 мм

Фото 4. Разрушение системы отопления. Разрушение внутренней отделки

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

Фото 5. Чердачное перекрытие – разрушение перегородок, строительный мусор

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Голофанова Л.А.
подпись

Приложение Д

Копии свидетельств о поверке

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Епифанова Л.А.
подпись

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

РОССТАНДАРТ

Федеральное бюджетное учреждение
"Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в Красноярском крае"

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЕРКЕ № 057008097

Действительно до "08" июня 2016 г.

Средство измерений: Дальномер лазерный Leica DISTO A5

отсутствует

заводской номер: 1072470804

принадлежащее: ФГАОУ ВПО "СФУ", ИНН:2463011853

поверено в соответствии с: Раздел 3Д

при следующих значениях влияющих факторов: тем-ра окруж. воздуха 22 °С; отн. влаж. 41 %; атм. давление 756 мм рт.ст.

и на основании результатов первичной (периодической) поверки признано пригодным к применению

Поверительное клеймо

Начальник отдела — О. И. Горбенюк

Поверитель — Т. Н. Краснова

"08" июня 2015 г.

Поверка выполнена с применением образцовых средств:
Красноярский линейный базис 2 разряда.
Лента измерительная металлическая 3 разряда.

Бланк № №7000162861 от 21 мая 2015 г.

ФБУ «Красноярский ЦСМ», 660093, г. Красноярск, ул. Вавилова 1А, тел.: 8 (391) 236-38-80 (многоканальный), факс: 8 (391) 236-12-94, e-mail: csm@krasnet.ru, www.krasnet.ru

Взам. инв. №

Подпись и дата

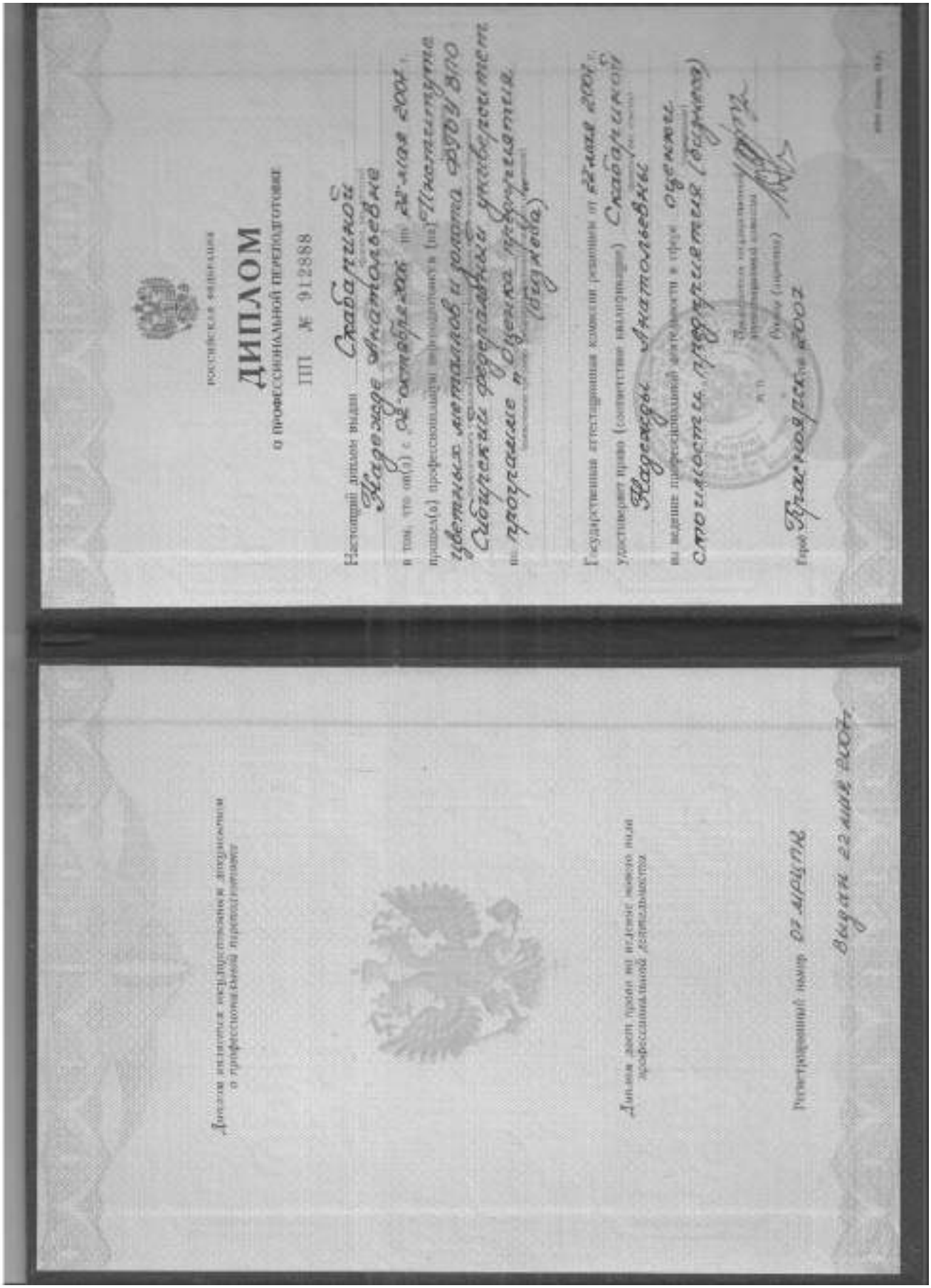
Инв. № подл.

КОПИЯ ВЕРНА

Елифанова Л.А.

подпись

Документы оценщика



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 07 МРПК

Выдан 22 мая 2007 г.

Российская Федерация

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 912888

Настоящий диплом выдан Скабарной Надежде Анатольевне

в том, что он(а) с 02 октября 2006 по 22 мая 2007 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте удаленных методов и ресурса СУОУ ВПО Сибирский федеральный университет по программе Оценка предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решила от 22 мая 2007 г. удостоверить право (соответствие квалификации) Скабарной Надежды Анатольевны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

(подпись) (инициалы)

М.П.

Ректор Красноярск 2007

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005043-1 «15» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Скабариной Надежде Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «15» марта 2018 г. № 54

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» марта 2021 г.

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

17 августа 2007 года
дата включения в реестр

654
№ сводного реестра

Скабарина Надежда Анатольевна

паспорт 0404 358929, выдан УВД Кировского района
г. Красноярска 08.10.2003 г., код подразделения 242-005,
зарегистрирован: г. Красноярск, ул. Шорса, д. 15, кв. 2

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

0110591

VERNA

ПОЛИС № 210001/18/00514/24002005
страхования ответственности оценщиков

г. Красноярск «21» мая 2018 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 21.05.2018 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Скабарина Надежда Анатольевна***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	***Скабарина Надежда Анатольевна***
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,07%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	нет
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☐ по безналичному расчету; ☒ наличным платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом 1-ый страховой взнос в размере _____ в срок до _____ 2-ый страховой взнос в размере _____ в срок до _____
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «25» мая 2018г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «24» мая 2019 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 21.05.2018г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014г.

СТРАХОВЩИК:
ООО СО «ВЕРНА»
Руководитель Красноярского филиала
Довенко Светлана Сергеевна

Подпись м.п.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Скабарина Надежда Анатольевна

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.

Подпись м.п.

ООО «ПРОМИНСТРАХ» 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12
тел: (495) 726-1707 | Красноярский филиал ООО «ПРОМИНСТРАХ»
660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А» | Тел: (391) 266-82-06, 266-82-07
E-mail: [illegible] | Web-site: http://www.prominstrah.ru
ОКПО 56187027 | ИНН 7704216908

ПРОМИНСТРАХ
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛИС №СОЦД-18-000494-24

Страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения Договора страхования №СОЦД-18-000494-24 от 11.01.2018 г. (далее – Договор страхования) между Страховщиком (ОЗ) «ПРОМИНСТРАХ» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее – Правила страхования) от 22.08.2014 г., на основании Заявления Страхователя от 11.01.2018 г. на следующих условиях.

СТРАХОВЩИК	**ООО «ПРОМИНСТРАХ», Лицензия СИ № 3438** 123610, г.Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, пом. I70I-I70I **Красноярский филиал ООО «ПРОМИНСТРАХ»** 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д.1 «А», 1-е.: (391) 266-82-06, 266-82-07 Р/с 40701810500030000048, К/с 30101810200000000777 в ФИЛИАЛЕ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, БИК: 040407777 ИНН: 7704216908, ОГРН: 1027700355935
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ ЛИДЕР»** 660074, г. Красноярск, ул. Борисова, д. 40, кв. 118 Р/с 40702810831000099629 в Красноярском отделении № 8646 ПАО СБЕРБАНК, г. Красноярск, К/с 30101810800000000627, БИК: 040407627 ИНН: 2463093398, ОГРН: 1152468014522 Тел.: 8-913-504-53-10
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	имущественные интересы, связанные с риском ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ", требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
СТРАХОВАЯ СУММА	**5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек**
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	**Не установлен и равен страховой сумме**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	**5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек**
ФРАНШИЗА (условная/безусловная)	Не установлена
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Единовременно, путем перечисления на расчетный счет Страховщика не позднее **«06» февраля 2018 г.**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	**12 мес. с 00 часов «01» февраля 2018 г. до 24 часов «31» января 2019 г.**
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	Ответственность Страховщика наступает с 0 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, признается в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	1. Правила страхования; 2. Заявление на страхование; 3. Договор страхования.
Дата, место выдачи Полиса	г. Красноярск, 30.01.2018 г.

ЗА СТРАХОВЩИКА:

Директор Красноярского филиала ООО «ПРОМИНСТРАХ»

_____ **М.А. Ерошина**

м.п.

ЗА СТРАХОВАТЕЛЯ:

Страхователь с правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

Директор ООО «ЭКСПЕРТ ЛИДЕР»

_____ /**С.В. Камкин**

м.п.