

Купить помещение свободного назначения за 4 500 000 рублей на улица Хохрякова, 11

Свердловская область, Екатеринбург, улица Хохрякова, 11

 Площадь 1905 года

4 500 000 Р

37 159Р за м²



121.10 м²

Общая

Продается подвальное помещение в самом центре Екатеринбурга! Отличное место для размещения офиса, склада, пункта выдачи, сервисной компании и пр. Рядом с ул. Вайнера, Попова 10 / Хохрякова 11 Данное помещение принадлежит ЧОП АБ «Бастион» на праве аренды с выкупом и продается вместе с юридическим лицом. Платежи до ноября 2028 года, общая сумма остатка 2,8 млн. Ежемесячный платеж 75тР. Стоимость юридического лица 5 млн. В данную цену входят все платежи с сентября 2021 года и сам ЧОП, (кроме лицензии). Долгов за ЧОПом нет, задолженностей по налогам тоже. Последние 3 года деятельность не велась. Реальному покупателю ТОРГ, рассмотрю варианты обмена на недвижимость, авто.

 0 с 27.05.2025, обновлен 27.05.2025

Продавец: [Пользователь](#)

Телефон: [+79586046645](#)

Характеристики

Наличие отопления	да	Вход	отдельный со двора
-------------------	----	------	--------------------

ВВЕДЕНИЕ

3

Настоящее заключение выполнено на основании обращения собственника нежилого помещения и содержит материалы натурного обследования данного нежилого помещения, расположенного в пределах подвального этажа здания по ул. Попова, 10 / ул. Хохрякова, 11 в г. Екатеринбург.

Поводом для проведения обследования специализированной организацией послужила планируемые строительные работы в части демонтажа внутренних стен и понижения уровня пола нежилого помещения.

Целью обследования является выявление возможности демонтажа внутренних стен и понижения уровня пола нежилого помещения в пределах подвального этажа здания и выявление влияния данных работ на техническое состояние строительных конструкций и всего здания в целом.

Право на выполнение обследовательских и проектных работ узаконено свидетельством о допуске СРО №309-03-6670386110-П-069 от 05 октября 2012 года (Приложение 1).

Для выявления расположения и технического состояния строительных конструкций на участке здания, где планируется проведение строительных работ, было выполнено натурное обследование. При этом выявлялись видимые повреждения и дефекты отдельных строительных конструкций, а также определялись их фактические геометрические характеристики.

При выполнении работы использовались современные измерительные приборы и инструменты. Для измерения геометрических характеристик помещений и конструкций применялся переносной лазерный дальномер «BoBo» и механическая рулетка. Для фотофиксации применялся зеркальная цифровая фотокамера «Оlympus».

Для выполнения данной работы Заказчиком была представлена следующая техническая документация:

- план объекта (нежилое помещение подвала площадью 121,1 м²) по ул. Попова, 10 / ул. Хохрякова, 11 в г. Екатеринбург, по данным БТИ (Приложение 2);
- предписание от 10.10.2022г. об необходимости проведения технического обследования в связи с планируемым проведением строительных работ, выданное ООО «УК «Единый стандарт».

1. РЕЗУЛЬТАТЫ НАТУРНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

4

Детальное обследование строительных конструкций в пределах нежилого помещения подвального этажа здания было проведено в ноябре 2022 года.

В процессе обследования проводились обмерные работы, определялось техническое состояние несущих строительных конструкций, выявлялись влияние планируемых демонтажных внутренних стен и понижения уровня пола на техническое состояние строительных конструкций помещения и всего здания в целом.

При проведении визуального осмотра выполнялось опознание с конструктивной схемой здания. Установлено, что обследуемое нежилое помещение расположено в подвале пятиэтажного жилого дома (Рисунок 1 Приложения 4). В настоящее время помещения первого этажа здания переданы в категорию нежилая. Здание было построено в 1966 году по бескаркасной конструктивной схеме. Несущими конструкциями здания являются фундаменты, внутренние и наружные продольные и поперечные несущие и самонесущие кирпичные стены, а сборные железобетонные плиты перекрытий.

Наружные (продольные несущие и поперечные самонесущие) стены выполнены из кладки полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе и имеют толщину 210мм, внутренние несущие и поперечные самонесущие стены выполнены также из кладки полнотелого глиняного кирпича на цементно-песчаном растворе и имеют толщину 380мм. Внутренние перегородки выполнены из кирпичной кладки на цементно-песчаном растворе толщиной 120мм и из гипсоволокнистых листов на металлическом каркасе толщиной. Фундаменты под несущие и самонесущие стены здания выполнены литочными из сборных бетонных блоков ФБС. Плиты перекрытий выполнены сборными железобетонными круглоуступными. Кровля выполнена из рулонных материалов, утепленная, совмещена с покрытием. Пространственная жесткость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается работой продольных и поперечных стен, а также жесткими дисками перекрытий.

За отметку ±0,000принята отметка пола сборных железобетонных плит перекрытия над подвалом, рабочие оси назначены условно.

Обследуемое помещение подвальных (Рисунок 2 Приложения 4), поскольку отметка пола помещений расположена ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений (см. пункт 6.1.1 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»), высота помещений в свету (от уровня земельного пола до низа плит перекрытий) составляет – 2,15м.

При проведении обследования было выявлено фактическое планировочное решение подвального помещения (см. чертёж 1 приложения 3), которое соответствует плану объекта по данным БТИ (Приложение 2). Планируются строительные работы в части демонтажа внутренних стен (см. чертёж 2 приложения 3) и понижения уровня пола нежилого помещения (см. чертёж 4 приложения 3).

Перемычки над подвалом в пределах обследуемого участка выполнены из сборных железобетонных круглоуступных плит длиной 6,0м, шириной 1,2м и 1,5м, толщиной 220мм. Плиты расположены в поперечном направлении здания и опираются на несущие стены по осям А, Б и В на отв.±0,000м.

Дефекты и повреждения в несущих строительных конструкциях (фундаменты, стены и перекрытия) в пределах обследуемых помещений подвала на момент обследования отсутствуют, их техническое состояние оценивается как работоспособное [1].



Restate

Restate

Restate

Restate

2. ВЫВОДЫ

7

На основании натурного обследования нежилого помещения (площадью 121,1м²) в пределах подвального этажа здания по ул. Попова, 10 / ул. Хохрякова, 11 в г. Екатеринбург, можно сделать следующие выводы:

1. В обследуемом нежилом помещении планируются строительные работы в части демонтажа внутренних стен и понижения уровня пола.
2. Несущие строительные конструкции (фундаменты, стены и плиты перекрытия) в пределах обследуемого помещения не имеют дефектов и повреждений, влияющих на их прочность и жесткость, и находятся в работоспособном техническом состоянии [1].
3. Натурным обследованием было выявлено расположение несущих и самонесущих стен, а также перегородок. Планируется демонтаж внутренних стен в пределах подвального помещения (см. чертёж 2 приложения 3). При проведении обследования установлено, что данные стены являются несущими, выполнены из кирпичной кладки на цементно-песчаном растворе толщиной 120мм и 210мм, не воспринимают напирательных нагрузок, не принимают участия в обеспечении жесткости здания и могут быть демонтированы без каких-либо компенсирующих мероприятий.
4. По результатам расчётной оценки установлено, что при планируемом понижении уровня пола подвала (выемке грунта) на высоту до 2,8м от низа плит перекрытия над подвалом несущая способность наружных стен подвального этажа по осям А, В и 3 при их расчёте по прочности будет достаточна с запасом 8%. Следует заметить, что расчёт выполнялся при реализации наиболее неблагоприятной ситуации – при временной выемке грунта до отв.±2,800м. После завершения планируемых работ в устройстве железобетонной плиты пола на отв.±2,600м запас прочности стен подвала будет выше.
5. Планируемые строительные работы не приведут к снижению прочностных характеристик основных строительных конструкций здания.
6. Планируемые изменения части объекта капитального строительства не затрагивают его характеристики надёжности и безопасности, не влияют на третьих лиц и соответствуют требованиям действующих нормативных документов. Согласно п.4 и п.7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, «Выдача разрешения на строительство не требуется в случае: ...изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надёжности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом».
7. Существует незначительный риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания, или его части.

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О присвоении адреса объекту адресации

На основании заявления от 27.11.2024 № 19951/00321/013, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 27.11.2015 № 3453 «О назначении органа, уполномоченного на присвоение, изменение и аннулирование адресов»:

Присвоить нежилому помещению, имеющему кадастровый номер 66:41:0401008:938 и местонахождение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 10/ул. Хохрякова, д. 11, следующий адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, улица Попова, дом 10, помещение 1.

Директор Департамента – главный архитектор

Р.Г. Габдрахманов



Restate



Restate

Restate

Restate



Заключение №782-11-22/ОБ от 07 ноября 2022 года

«По результатам натурного обследования нежилого помещения (площадью 121,1кв.м) в пределах подвального этажа здания по ул.Попова, 10 / ул.Хохрякова, 11 в г.Екатеринбурге с выявлением возможности демонтажа внутренних стен и понижения уровня пола»

Restate