

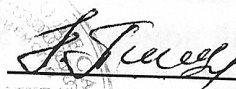
ПП "УКРСПЕЦПРОЕКТ-1"

65082, м.Одеса, ул.Торговая, д.8, кв.17
тел. (048) 723-74-46

ЗАВЕРДЖУЮ:

Директор

ПП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1»

 **Н.Г. Піштіган**

«__» _____ 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва однієї прожекторної вишки зовнішнього освітлення будбази, автодороги і бетонного майданчику, розташованих за адресою:
Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14

Назва об'єкта: Одна прожекторна вишка зовнішнього освітлення будбази, автодорога і бетонний майданчик.

Місце розташування об'єкта: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Замовник: Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Шифр об'єкта: 22/10-2018

Одеса - 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва одна прожекторна вишка зовнішнього освітлення будбази, автодорога і бетонний майданчик розташованих за адресою: Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

1. Загальна характеристика об'єкта.

Об'єкт обстеження одна прожекторні вишки зовнішнього освітлення будбази, автодорога і бетонний майданчик розташовані на земельній ділянці 66 Га кадастровий номер: 5111500000:02:003:0025 за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Обстежуваний об'єкт знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Розміри обстежуваних об'єктів: одна прожекторна вишка зовнішнього освітлення будбази висотою – 20м, діаметром – 500мм, бетонний майданчик – 110×75,0м, бетонна автодорога – 210×3,0м.

Інженерно-геологічні характеристики ґрунтів по шарах:

1. Насипні ґрунти.
2. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, тверді і напівтверді.
3. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, напівтверді і тугопластичні не просадні.

При ретельному обстеженні ділянки спеціалістами ПП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1» в період часу з 28.10.2018р. по 21.11.2018р. виявлено, що на даній земельній ділянці знаходяться одна прожекторна вишка зовнішнього освітлення будбази, автодорога і бетонний майданчик (див. фото). За минулий період часу обстежувана ділянка заросла рослинністю, деревами та кущами, а в деяких місцях зовсім неможливо здійснити обстеження оскільки доступ обмежений – непрохідні місця (див. фото).

					Технічний звіт	Лист
						3
СМН.		№ докум.	Підпис	Дата		

2. Оцінка результатів обстеження об'єкта.

За минулий період часу з початку будівництва за 1991-1992 роки дійсно виконі такі роботи:

1. Одна прожекторна вишка зовнішнього освітлення будбази, автодорога і бетонний майданчик, які на момент обстеження не експлуатувалися.

2. Значний термін перебування обстежених монолітних залізобетонних конструкцій в умовах агресивного повітряного середовища привели до прямої корозії арматури, руйнування захисного шару бетону, місцями до появи тріщин.

Після початку робіт з будівництва об'єктів Одеської ТЕЦ-2 понад 20 років тому, виконані елементи будівельних конструкцій не були законсервовані згідно вимог і стандартів діючих на той час (антикорозійні, гідроізоляційні та ін.).

3. Всі бетонні конструкції, які виконані в натурі мають ряд дефектів та пошкоджень, а саме: руйнування захисного шару бетону, оголення та корозія арматури, місцями зафіксовані тріщини різного розкриття та характеру, просідання, провали основ, тому судячи за непрямыми ознаками виконувати визначення міцності бетону неруйнівними методами контролю не доцільно, оскільки візуальне обстеження показує, що технічний стан залізобетонних конструкцій обстежуваних об'єктів є непридатним для нормальної експлуатації.

3. Загальний висновок по об'єкту.

1. З огляду на те, що обстежені монолітні залізобетонні конструкції виконувалися згідно проектів для специфічних, технологічних об'єктів – прожекторна вишка зовнішнього освітлення будбази, автодорога і бетонний майданчик, використання існуючих елементів споруд під об'єкти комбінованої електростанції потужністю 810МВт, вважається не доцільним по технологічним нормам, але в особливих випадках ці будівельні елементи можна використовувати, як вторинні матеріали для будівництва.

					Технічний звіт	Лист
						4
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		

2. Даний технічний висновок не розглядає юридичну сторону питання щодо можливості використання досліджуваних об'єктів. Питання про використання конструктивних будівельних елементів досліджуваних об'єктів в якості будівельних матеріалів слід вирішувати у відповідності з чинним законодавством України, зокрема враховуючи положення ст. 331 Цивільного кодексу України.

3. Даний технічний висновок є основою для виконання розрахунків оцінки майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Теплодар.

ВИКОНАВЦІ:

І.О. Твардовський

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 000477*

Н.Г. Піштіган

*Експерт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 003074*

Г.Ф. Пантілей

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ №000469.*

Р.Ю. Кучеренко

М.О. Гнатовський

В.Ю. Піштіган

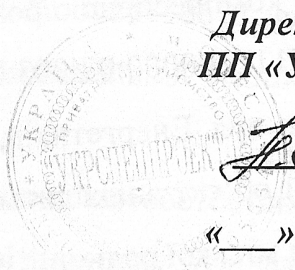
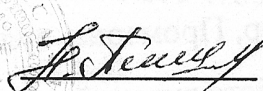
					Технічний звіт	Лист
						5
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		

ПП "УКРСПЕЦПРОЕКТ-1"

65082, м. Одеса, ул. Торговая, д.8, кв.17
тел. (048) 723-74-46

ЗАВЕРДЖУЮ:

**Директор
ПП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1»**


 **Н.Г. Піштіган**

«__» _____ 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва відкритого розподільчого пристрою 330кВ з будівлею релейних панелей і компресорною розташованих за адресою:
Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14

Назва об'єкта: Відкритий розподільчий пристрій 330кВ з будівлею релейних панелей і компресорною.

Місце розташування об'єкта: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Замовник: Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Шифр об'єкта: 22/10-2018

Одеса - 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва відкритого розподільчого пристрою 330кВ з будівлею релейних панелей і компресорною розташованих за адресою: Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14

1. Загальна характеристика об'єкта.

Об'єкт обстеження: відкритий розподільчий пристрій 330кВ з будівлею релейних панелей і компресорною розташований на земельній ділянці 66Га кадастровий номер: 5111500000:02:003:0025 за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Обстежуваний об'єкт знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Розміри в осях становлять $-280,0 \times 167,0 \text{ м} = 46760,0 \text{ м}^2$ в тому числі відкритий розподільчий пристрій 330кВ з будівлею релейних панелей складає $-42300,0 \text{ м}^2$, блок споруд відкритого розподільчого пристрою 330кВ з будівлею релейних панелей (компресорна) складає $-1732,0 \text{ м}^2$ та прилегла територія.

Інженерно-геологічні характеристики ґрунтів по шарах:

1. Насипні ґрунти.
2. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, тверді і напівтверді.
3. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, напівтверді і тугопластичні не просадні.

При ретельному обстеженні ділянки спеціалістами ПП «УКРСПЕЦПРО-ЕКТ-1» в період часу з 28.10.2018р. по 21.11.2018р. виявлено, що на даній земельній ділянці дійсно знаходяться палі забивні розмірами $350 \times 350 \text{ мм}$ в кількості 1246 штук, а також розташовані фундаменти – монолітні залізобетонні стаканного типу під портали розмірами $1,5 \times 1,5 \times 1,5 \text{ (h) м}$ розміщені кущами по 4 одиниці кількістю 12 кущів (48 шт.) з розмірами між ними 2,5м, а також відстань між рядами в плані від 12,0м до 66,0м, фактично являє собою пальове поле з монолітними залізобетонними фундаментами стаканного типу. (див. фото).

					Технічний звіт	Лист
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		3

Обстеження існуючих бетонних елементів виконано методами неруйнівного контролю: склерометр ТС-500 зав. №1409004, свідоцтво про повірку засобу вимірювальної техніки №5503-д/мх чинне до 25.09.2019р., вимірювач міцності будівельних матеріалів NOVOTEST ІПСМ-У зав. №0120150612, свідоцтво про повірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки №10-0/8030/17 чинне до 20.12.2018р., вимірювач товщини захисного шару бетону NOVOTEST «Арматуроскоп» зав. № 0160150612, свідоцтво про повірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки №10-0/8030/18 чинне до 20.12.2018р. (див. Додаток 2).

Існуючі елементи монолітних залізобетонних фундаментів стаканного типу під портали розташовані по різних осям будівельного майданчика.

За минулий період часу обстежувана ділянка заросла рослинністю, деревами та кущами, а в деяких місцях зовсім неможливо здійснити обстеження оскільки доступ обмежений – непрохідні місця (див. фото).

2. Оцінка результатів обстеження об'єкта.

За минулий період часу з початку будівництва відкритого розподільчого пристрою 330кВ з будівлею релейних панелей і компресорною за 1991-1994 роки дійсно виконані такі роботи:

1. Виконані фундаменти – монолітні залізобетонні стаканного типу під портали розмірами $1,5 \times 1,5 \times 1,5(h)$ м розміщені кущами по 4 одиниці кількістю 12 кущів (48 шт.) з розмірами між ними 2,5м, а також відстань між рядами в плані від 12,0м до 66,0м, що фактично являє собою пальове поле з монолітними залізобетонними фундаментами стаканного типу (див. фото).

2. Фундаменти – монолітні залізобетонні стаканного типу під портали розмірами $1,5 \times 1,5 \times 1,5(h)$ м розміщені кущами по 4 одиниці кількістю 12 кущів (48 шт.) відповідають існуючим нормам і правилам будівельних конструкцій діючих в Україні (див. Додаток).

					Технічний звіт	Лист
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		4

3. Післяпочатку робіт по забиванню паль та влаштуванню фундаментів запроектованих об'єктів будівництва Одеської ТЕЦ-2 понад 20 років тому, виконані елементи будівельних конструкцій не були законсервовані згідно вимог і стандартів діючих на той час (антикорозійні, гідроізоляційні та ін.). Фізичний знос конструктивних елементів складає – 47%.

3. Загальний висновок по об'єкту.

1. З огляду на те, що обстеженні монолітні залізобетонні конструкції виконувалися згідно проектів для специфічних, технологічних об'єктів – відкритого розподільчого пристрою 330кВ з будівлею релейних панелей і компресорною, використання існуючих споруд під об'єкти комбінованої електростанції потужністю 810МВт, вважається не доцільним по технологічним нормам, але в особливих випадках ці будівельні елементи можна використовувати, як вторинні матеріали для будівництва.

2. Даний технічний висновок не розглядає юридичну сторону питання щодо можливості використання досліджуваних об'єктів. Питання про використання конструктивних будівельних елементів досліджуваних об'єктів в якості будівельних матеріалів слід вирішувати у відповідності з чинним законодавством України, зокрема враховуючи положення ст. 331 Цивільного кодексу України.

					Технічний звіт	Лист
						5
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		

3. Даний технічний висновок є основою для виконання розрахунків оцінки майна, яке знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

ВИКОНАВЦІ:

І.О. Твардовський

Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 000477



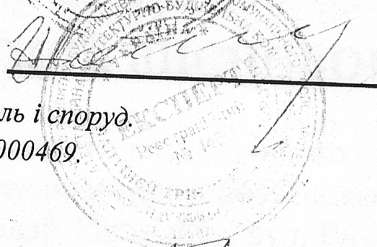
Н.Г. Піштіган

Експерт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 003074



Г.Ф. Пантілей

Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 000469.



Р.Ю. Кучеренко

М.О. Гнатовський

В.Ю. Піштіган

					Технічний звіт	Лист 6
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		

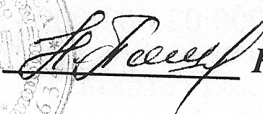
ПП "УКРСПЕЦПРОЕКТ-1"

65082, м. Одеса, ул. Торговая, д.8, кв.17
тел. (048) 723-74-46

ЗАВЕРДЖУЮ:

Директор
ПП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1»



 **Н.Г. Піштіган**

« » 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва головного корпусу з установкою
4×T250/300-240,4 × КП – 1000-25,5-545 розташованого за адресою:
Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Назва об'єкта: Головний корпус з установкою 4×T250/300-240,4 × КП – 1000-25,5-545.

Місце розташування об'єкта: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Замовник: Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Шифр об'єкта: 22/10-2018

Одеса - 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва головного корпусу з установкою
4×T250/300-240,4 × КП – 1000-25,5-545 розташованого за адресою:
Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

1. Загальна характеристика об'єкта.

Об'єкт обстеження головний корпус з установкою 4×T250/300-240,4 × КП – 1000-25,5-545 розташований на земельній ділянці 66 Га кадастровий номер: 5111500000:02:003:0025 за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Обстежуваний об'єкт знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Розміри в осях становлять $324,0\text{м} \times 150,0\text{м} = 48600,0\text{м}^2$.

Інженерно-геологічні характеристики ґрунтів по шарах:

1. Насипні ґрунти.
2. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, тверді і напівтверді.
3. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, напівтверді і тугопластичні не просадні.

При ретельному обстеженні ділянки спеціалістами ПП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1» в період часу з 28.10.2018р. по 21.11.2018р. виявлено, що на даній земельній ділянці знаходиться не глибокий котлован розмірами $129,0\text{м} \times 113,0\text{м} = 14577,0\text{м}^2$, а також мають місце сліди забивання паль діаметр 1,0м з початком улаштування залізобетонних фундаментів (див. фото).

За минулий період часу обстежувана ділянка заросла рослинністю, деревами та кущами, поряд з котлованом знаходиться вода, а в деяких місцях зовсім неможливо здійснити обстеження оскільки доступ обмежений – непрохідні місця (див. фото).

					Технічний звіт	Лист
СМН.		№ докум.	Підпис	Дата		3

Виявити точні розміри запроектованої будівлі головного корпусу не можливо в зв'язку з відсутністю будь-яких розпізнавальних знаків, або меж ділянки.

2. Оцінка результатів обстеження об'єкта.

За минулий період часу з початку будівництва головного корпусу з 1993 року, дійсно виконі такі роботи:

1. Виконана частина робіт з улаштування котловану розмірами $129,0\text{м} \times 113,0\text{м} = 14577,0\text{м}^2$ (приблизно 30% від загального обсягу).
2. В п'яти місцях зафіксовані виконання робіт з випробування паль діаметром 1,0м.
3. Спостерігаються виконані роботи з початком улаштування фундаментів, також в п'яти місцях.
4. Після початку робіт по забиванню паль та влаштуванню фундаментів запроектованих об'єктів будівництва Одеської ТЕЦ-2 понад 20 років тому, виконані елементи будівельних конструкцій не були законсервовані згідно вимог і стандартів діючих на той час (антикорозійні, гідроізоляційні та ін.). Фізичний знос конструктивних елементів складає – 45%.
5. Всі бетонні конструкції, які виконані в натурі мають ряд дефектів та пошкоджень, а саме: руйнування захисного шару бетону, оголення та корозія арматури, місцями зафіксовані тріщини різного розкриття та характеру, просідання, провали основ, тому судячи за непрямими ознаками виконувати визначення міцності бетону неруйнівними методами контролю не доцільно, оскільки візуальне обстеження показує, що технічний стан залізобетонних конструкцій обстежуваних об'єктів є непридатним для нормальної експлуатації.

					Технічний звіт	Лист
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		4

3. Загальний висновок по об'єкту.

1. З огляду на грошові витрати по демонтажу забитих паль і влаштованих фундаментів, вважаємо не доцільним використовувати будівельні елементи для подальшої експлуатації.

2. Будівельний майданчик під головний корпус був тільки розпочатий, про що свідчить вирита частина котловану та п'ять куців паль для випробування і надалі використовуватися за попереднім проектним рішенням неможливе у зв'язку з відсутністю економічної доцільності.

3. Натурне візуальне обстеження показує, що використовувати дану ділянку землі площею 48600,0м² можливо при її рекультивації.

4. З огляду на ціну землі та її місцезнаходження, територіальній громаді м. Теплодар пропонується дану ділянку площею —48600,0м² використовувати на свій розсуд.

5. Даний технічний висновок не розглядає юридичну сторону питання щодо можливості використання досліджуваних об'єктів. Питання про використання конструктивних будівельних елементів досліджуваних об'єктів в якості будівельних матеріалів слід вирішувати у відповідності з чинним законодавством України, зокрема враховуючи положення ст. 331 Цивільного кодексу України.

				Технічний звіт		Лист
						5
Смн.	№ докум.	Підпис	Дата			

6. Даний технічний висновок є основою для виконання розрахунків оцінки майна, яке знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

ВИКОНАВЦІ:

І.О.Твардовський

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 000477*

Н.Г. Піштіган

*Експерт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 003074*

Г.Ф. Пантілей

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ №000469.*

Р.Ю. Кучеренко

М.О. Гнатовський

В.Ю. Піштіган

					Технічний звіт	Лист
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		6

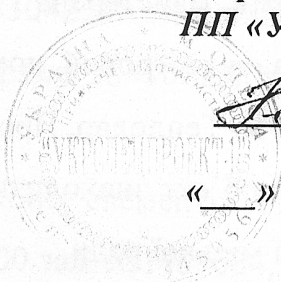
ПП "УКРСПЕЦПРОЕКТ-1"

65082, м.Одеса, ул.Торговая, д.8, кв.17
тел. (048) 723-74-46

ЗАВЕРДЖУЮ:

Директор

ПП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1»



Н.Г. Піштіган

« » _____ 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва об'єднаного допоміжного корпусу (ОДК-1)
(в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО) розташованих
за адресою: Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Назва об'єкта: Об'єднаний допоміжний корпус (ОДК-1) (в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО).

Місце розташування об'єкта: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Замовник: Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Шифр об'єкта: 22/10-2018

Одеса - 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва об'єднаного допоміжного корпусу (ОДК-1)
(в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО)
розташованих за адресою: Одеська обл., м. Теплодар, Промзона,
вул. Енергетиків, 14

1. Загальна характеристика об'єкта.

Об'єкт обстеження об'єднаний допоміжний корпус (ОДК-1) (в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО) розташований на земельній ділянці 66 Га кадастровий номер: 5111500000:02:003:0025 за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Обстежуваний об'єкт знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Згідно схеми розміщення об'єктів дослідження обстежений об'єкт складається з різних розмірів в осях, площин та обсягів, а саме: «В» - бетонна конструкція прямокутної форми розмірами $60 \times 47 \times 0,8(h)$ м, площа – 2820м^2 , об'єм – 2256м^3 ; «Г» - бетонний майданчик розмірами $60 \times 20 \times 0,3(h)$ м, площа – 1200м^2 , об'єм – 360м^3 ; «Г» - бетонний майданчик з армопоясом розміром $60 \times 30 \times 2,0(h)$ м, площа – 1800м^2 , об'єм – 3600м^3 ; «Д» - бетонний майданчик розмірами $58 \times 90 \times 2,0(h)$ м, площа – 5220м^2 , об'єм – 1566м^3 (див. фото).

Загальна площа об'єкту обстеження – об'єднаний допоміжний корпус (ОДК-1) (в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО) літери: «В»; «Г»; «Г»; «Д» складає – 11040м^2 . Загальний об'єм – 7782м^3

Інженерно-геологічні характеристики ґрунтів по шарах:

1. Насипні ґрунти.
2. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, тверді і напівтверді.
3. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, напівтверді і тугопластичні не просадні.

					Технічний звіт	Лист
						3
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		

При ретельному обстеженні об'єкта – об'єднаний допоміжний корпус (ОДК-1) (в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО) спеціалістами ГП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1» в період часу з 28.10.2018р. по 21.11.2018р. виявлено, що на даній земельній ділянці дійсно знаходяться об'єкти: «В» - бетонна конструкція прямокутної форми розмірами $60 \times 47 \times 0,8(h)$ м, площа – 2820м^2 , об'єм – 2256м^3 ; «Г» - бетонний майданчик розмірами $60 \times 20 \times 0,3(h)$ м, площа – 1200м^2 , об'єм – 360м^3 ; «Г» - бетонний майданчик з армопоясом розміром $60 \times 30 \times 2,0(h)$ м, площа – 1800м^2 , об'єм – 3600м^3 ; «Д» - бетонний майданчик розмірами $58 \times 90 \times 2,0(h)$ м, площа – 5220м^2 , об'єм – 1566м^3 .

Обстеження існуючих бетонних елементів виконано методами неруйнівного контролю: склерометр ТС-500 зав. №1409004, свідоцтво про перевірку засобу вимірювальної техніки №5503-д/мх чинне до 25.09.2019р., вимірювач міцності будівельних матеріалів NOVOTEST ІПСМ-У зав. №0120150612, свідоцтво про перевірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки №10-0/8030/17 чинне до 20.12.2018р., вимірювач товщини захисного шару бетону NOVOTEST «Арматуроскоп» зав. № 0160150612, свідоцтво про перевірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки №10-0/8030/18 чинне до 20.12.2018р. (див. Додаток 2).

2. Оцінка результатів обстеження об'єкта.

1. Об'єкт обстеження об'єднаний допоміжний корпус (ОДК-1) (в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО) – (бетонні елементи) розташований на земельній ділянці кадастровий номер: 5111500000:02:003:0025 за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14 виконаний з монолітного залізобетону по міцності (С) – С30/35; клас бетону по міцності (В) – В35. Найближча марка бетону по міцності М, кгс/см² - М450 з використанням арматури різних діаметрів від Ø12мм до Ø32мм (див. Додаток 2).

					Технічний звіт	Лист
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		4

2. Значний термін перебування обстежених монолітних залізобетонних конструкцій в умовах агресивного повітряного середовища привели до прямої корозії арматури, руйнування захисного шару бетону, місцями до появи тріщин.

3. Після початку робіт з будівництва об'єктів Одеської ТЕЦ-2 понад 20 років тому, виконані елементи будівельних конструкцій не були законсервовані згідно вимог і стандартів діючих на той час (антикорозійні, гідроізоляційні та ін.). Фізичний знос конструктивних елементів складає – 48%.

3. Загальний висновок по об'єкту.

1. З огляду на те, що обстежені монолітні залізобетонні конструкції виконувалися згідно проектів для специфічних, технологічних об'єктів – об'єднаного допоміжного корпусу (ОДК-1) (в складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО), використання існуючих споруд під об'єкти комбінованої електростанції потужністю 810МВт, вважається не доцільним по технологічним нормам, але в особливих випадках ці будівельні елементи можна використовувати, як вторинні матеріали для будівництва.

2. Даний технічний висновок не розглядає юридичну сторону питання щодо можливості використання досліджуваних об'єктів. Питання про використання конструктивних будівельних елементів досліджуваних об'єктів в якості будівельних матеріалів слід вирішувати у відповідності з чинним законодавством України, зокрема враховуючи положення ст. 331 Цивільного кодексу України.

Технічний звіт					Лист
					5
СМН.	№ докум.	Підпис	Дата		

3. Даний технічний висновок є основою для виконання розрахунків оцінки майна, яке знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

ВИКОНАВЦІ:

І.О.Твардовський

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 000477*

Н.Г. Піштіган

*Експерт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 003074*

Г.Ф. Пантілей

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ №000469.*

Р.Ю. Кучеренко

М.О. Гнатовський

В.Ю. Піштіган

					Технічний звіт	Лист 6
СМН.		№ докум.	Підпис	Дата		

ПП "УКРСПЕЦПРОЕКТ-1"

65082, м. Одеса, ул. Торговая, д.8, кв.17
тел. (048) 723-74-46

ЗАВЕРДЖУЮ:

Директор

ПП «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1»



Н.Г. Піштіган Н.Г. Піштіган

« » 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва градирних 4×3200м² розташованих за адресою:
Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14

Назва об'єкта: Градирні 4×3200м².

Місце розташування об'єкта: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона,
вул. Енергетиків, 14.

Замовник: Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Шифр об'єкта: 22/10-2018

Одеса - 2018 р.

ТЕХНІЧНИЙ ВИСНОВОК

про стан об'єкта будівництва градирних $4 \times 3200 \text{ м}^2$ розташованих за адресою: Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

1. Загальна характеристика об'єкта.

Об'єкт обстеження градирні $4 \times 2000 \text{ м}^2$ розташована на земельній ділянці 66Га кадастровий номер: 5111500000:02:003:0025 за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14.

Обстежуваний об'єкт знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Розміри в осях становлять $320,0 \text{ м} \times 320,0 \text{ м} = 102400,0 \text{ м}^2$ (4 шт.).

Інженерно-геологічні характеристики ґрунтів по шарам:

1. Насипні ґрунти.

2. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, тверді і напівтверді.

3. Суглинки льосовидні червонувато-коричневі важкі до глин з плямами білястої карбонатизації, напівтверді і тугопластичні не просадні.

При ретельному обстеженні ділянки спеціалістами ПП «УКРСПЕЦПРО-ЕКТ-1» в період часу з 28.10.2018р. по 21.11.2018р. виявлено, що на даній земельній ділянці знаходяться відкриті котловани на двох градирнях точні розміри яких неможливо встановити, діаметр основи кожної градирні приблизно становить $75,0\text{--}77,0 \text{ м}$, а також влаштовано десять паль діам. $0,6 \text{ м}$ (див. фото). За минулий період часу обстежувана ділянка заросла рослинністю, деревами та кущами, а в деяких місцях зовсім неможливо здійснити обстеження оскільки доступ обмежений – непрохідні місця (див. фото). Виявити точні розміри запроектованого об'єкту не можливо в зв'язку з відсутністю будь-яких розпізнавальних знаків, або меж ділянки.

					Технічний звіт	Лист
						3
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		

2. Оцінка результатів обстеження об'єкта.

За минулий період часу з початку будівництва градирних $4 \times 3200 \text{ м}^2$ з 1991-1993 роки, дійсно виконі такі роботи:

1. Виконана частина робіт з улаштування котлованів під двома градирнями.

2. Влаштовано десять паль діаметром 0.6м.

3. Після початку робіт по забиванню паль та влаштуванню фундаментів запроектованих об'єктів будівництва Одеської ТЕЦ-2 понад 20 років тому, виконані елементи будівельних конструкцій не були законсервовані згідно вимог і стандартів діючих на той час (антикорозійні, гідроізоляційні та ін.). Фізичний знос конструктивних елементів складає – 48%.

4. Всі бетонні конструкції, які виконані в натурі мають ряд дефектів та пошкоджень, а саме: руйнування захисного шару бетону, оголення та корозія арматури, місцями зафіксовані тріщини різного розкриття та характеру, просідання, провали основ, тому судячи за непрямими ознаками виконувати визначення міцності бетону неруйнівними методами контролю не доцільно, оскільки візуальне обстеження показує, що технічний стан залізобетонних конструкцій обстежуваних об'єктів є непридатним для нормальної експлуатації.

3. Загальний висновок по об'єкту.

1. З огляду на грошові витрати по демонтажу забитих паль, вважаємо не доцільним використовувати будівельні елементи для подальшої експлуатації.

2. Майданчик під заплановане будівництво градирень $4 \times 3200 \text{ м}^2$ був тільки розпочатий, про що свідчить відкритий котлован на двох градирнях та влаштовані десять паль діаметром 0,6м і надалі використовуватися за попереднім проектним рішенням не може у зв'язку з відсутністю економічної доцільності.

3. З огляду на ціну землі та її місцезнаходження, територіальній громаді м. Теплодар пропонується дану ділянку площею $-102400,0 \text{ м}^2$ використовувати на свій розсуд.

					Технічний звіт	Лист
Смн.		№ докум.	Підпис	Дата		4

4. Даний технічний висновок не розглядає юридичну сторону питання щодо можливості використання досліджуваних об'єктів. Питання про використання конструктивних будівельних елементів досліджуваних об'єктів в якості будівельних матеріалів слід вирішувати у відповідності з чинним законодавством України, зокрема враховуючи положення ст. 331 Цивільного кодексу України.

5. Даний технічний висновок є основою для виконання розрахунків оцінки майна, яке знаходиться на балансі управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

ВИКОНАВЦІ:

І.О. Твардовський

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 000477.*

Н.Г. Піштіган

*Експерт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ № 003074.*

Г.Ф. Пантілей

*Експерт з технічного обстеження будівель і споруд.
Кваліфікаційний сертифікат серія АЕ №000469.*

Р.Ю. Кучеренко

М.О. Гнатовський

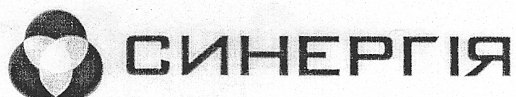
В.Ю. Піштіган

СМН		№ докум.	Підпис	Дата

Технічний звіт

Лист

5



Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 169/16
Україна, 02068 м. Київ, вул. Олени Пчілки, 2-Б, кв. 342
р/р 26008020753801 в АТ «АЛЬФА-БАНК» МФО 300346, ЄДРПОУ 32915061
моб. 067 4492193, e-mail: 4492193@gmail.com
www.synergy-consult.com.ua

Директор ПП «СИНЕРГІЯ»

Литвиненко Є.О.

28.01.2019 р.

ЗВІТ Про оцінку майна

Об'єкт оцінки:

Об'єкти незавершеного будівництва: головний корпус з установкою 4xT250/300-240, 4xКП-1000-25,5-545, відкритий розподпристрій 330 кВ з будівлею релейних панелей і компресорною, градирні 4x3200м², об'єднаний допоміжний корпус (ОДК-1) (у складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО), дві прожекторні вишки зовнішнього освітлення будбази, автодорога і бетонний майданчик, які розташовані за адресою: Одеська область, м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14 та обліковуються на балансі Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради.

Дата оцінки: 11.01.2019 р.

Київ-2019



ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності **Приватне підприємство «СИНЕРГІЯ»**, що здійснює діяльність на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 169/16 від 26.02.2016 року, відповідно до договору з **Управлінням майна та інвестицій Теплодарської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛОДАРСЬКИЙ ЕНЕРГЕТИЧНИЙ ПАРК»** (далі – ТОВ «ТЕП») від 14.01.2019 р. №14011/19, виконав незалежну оцінку Об'єктів незавершеного будівництва:

головний корпус з установкою 4хТ250/300-240, 4хКП-1000-25,5-545, відкритий розподпристрій 330 кВ з будівлею релейних панелей і компресорною, градирні 4х3200м², об'єднаний допоміжний корпус (ОДК-1) (у складі ХВО, складу реагентів, майстерень і лабораторії ХВО), дві прожекторні вишки зовнішнього освітлення будбаз, автодорога і бетонний майданчик, які розташовані за адресою: Одеська область, м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14 та обліковуються на балансі Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради (Об'єкт оцінки).

На дату оцінки **строкове право володіння та користування земельною ділянкою** кадастровий номер 5111500000:02:003:0025, площею 660 000 кв.м., що розташована за адресою: м. Теплодар, Промзона, вул. Енергетиків, 14, **належить ТОВ «ТЕП»** на підставі Договору оренди землі №4, укладеного 18.05.2018 р., що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 23.05.2018 р. №125021143.

Вживане у звіті поняття «**об'єкти незавершеного будівництва**» має значення, що викладене у ч. 13 ст. 2 Національного стандарту №2: «будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у **недобудованому стані**».

Згідно п. 2 ст.331 Цивільного кодексу України, право власності на нерухоме майно виникає з моменту **завершення будівництва**, або з моменту його **прийняття до експлуатації**, або з моменту **державної реєстрації**.

Зважаючи, що будівництво оцінюваного майна не завершене, до експлуатації майно не прийняте, його державна реєстрація не проведена, у відповідно до п. 3 ст. 331 Цивільного кодексу України, Теплодарська міська рада **вважається власником матеріалів**, які були використані в процесі будівництва оцінюваних об'єктів.

Метою оцінки є визначення оціночної вартості майна для прийняття управлінських рішень.

Оцінка проведена станом на 11 січня 2019 року.

Підготовку звіту завершено 28 січня 2019 року.

При оцінці у відповідності з загальноприйнятими нормами були використані методи порівняльного та доходного підходів визначення вартості майна.

Звіт про оцінку майна та висновок про вартість майна мають розглядатися разом із Технічними висновками про стан будівництва об'єктів, що виконані у 5 (П'ятьох) томах приватним підприємством «УКРСПЕЦПРОЕКТ-1», та матеріали яких були використані при підготовці даного звіту.

Відповідно до абз.3 п. 22 Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442,



оціночна вартість Об'єкту оцінки визначена як **вартість ліквідації земельних поліпшень та ринкова вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою**, що визначається як умовно вільна від земельних поліпшень.

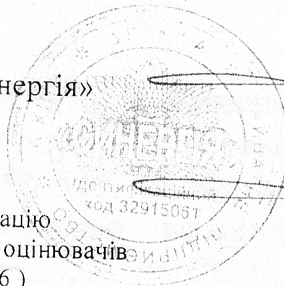
Згідно з п.24 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, у разі коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюється у розмірі **1 (Одна) гривня**.

На підставі даних, представлених Замовником, з урахуванням характеристик і технічного стану об'єкту оцінки, після вивчення вихідних даних, проведеної ідентифікації прав власності, з урахуванням загальних положень та обмежувальних умов, після застосування методик, затверджених законодавством України, станом на дату оцінки, **оціночна вартість Об'єкту оцінки становить:**

1 (Одна) гривня 00 копійок, без врахування ринкової вартості прав оренди земельної ділянки, які належать ТОВ «ТЕП» та вартість яких складає **13 842 167 (Тринадцять мільйонів вісімсот сорок дві тисячі сто шістдесят сім) гривень 00 копійок**.¹

Даний висновок чинний упродовж шести місяців від дати оцінки.

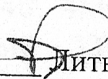
Директор ПП «Синергія»



Литвиненко Є.О.

Оцінювач

(Свідцтво про реєстрацію
в Державному реєстрі оцінювачів
від 08.11.2013 № 11446)



Литвиненко Є.О.

¹ У відповідності до п. 36 МСО-2011, ринкова вартість є розрахунковою обмінною ціною активу безвідносно витрат продавця на вчинення продажу або витрат покупця на здійснення покупки і без поправок на будь-які податки, що підлягають сплаті будь-якою із сторін у результаті здійснення угоди.