|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| gerb  **МИНИСТЕРСТВО**  **ИМУЩЕСТВЕННЫХ**  **И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИМОРСКОГО КРАЯ**  КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  **«УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЯМИ И ИМУЩЕСТВОМ НА ТЕРРИТОРИИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ»**  КГКУ «УЗИ»  ул. Бородинская, 12, каб.24, г. Владивосток, 690033  Телефон: (423) 200–95–85  E–mail: office@uzipk.ru  ОКПО 10243063, ОГРН 1122502002105  ИНН/КПП 2502045418/254301001 |  |  |

**АКТ**

**обследования (осмотра) объекта**

**недвижимого имущества, расположенного по адресу:   
Приморский край, г. Владивосток, пер. Краснознаменный, д. 10**

**30.05.2023 г. Владивосток**

На основании поручения министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 18.05.2023 № 20/5439 помощником эксперта   
по недвижимости отдела по обеспечению управления и содержания имущества Приморского края краевого государственного казенного учреждения «Управление землями и имуществом на территории Приморского края» *Буркиной Н.А.,*   
в присутствии специалиста АХД группы коммунальных платежей   
и энергоносителей отдела ЭЗиС Государственного казенного учреждения Приморского края по пожарной безопасности, делам гражданской обороны, защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций (далее – ГКУ Приморского края по пожарной безопасности, ГОЧС) *Пикулиной А.М.*, охранника общества   
с ограниченной ответственностью «ПРИМОХРАНА» *Шекуновой А.А.,* 25.05.2023 проведен осмотр на предмет сохранности и фактического использования административного здания с кадастровым номером: 25:28:010002:70, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток,   
пер. Краснознаменный, д. 10.

**I. Сведения об основных характеристиках объектов недвижимости**

– Наименование – Административное здание;

– Общая площадь – 1466,8 кв. м;

– Кадастровый номер – 25:28:010002:70;

– Адрес – Приморский край, г. Владивосток, пер. Краснознаменный, д. 10;

– Назначение – нежилое;

– Этажность – 4, в том числе подземных 0;

– Технические характеристики – кирпичное четырехэтажное нежилое здание 1917 года постройки с четырехскатной железной кровлей (согласно техническому паспорту от 2003 г.);

– Сведения о правах – собственность Приморского края: запись регистрации № 25-25-01/190/2013-138 от 25.11.2013; право оперативного управления ГКУ Приморского края по пожарной безопасности, ГОЧС: запись регистрации № 25-25-00/004/2014-238 от 21.01.2014;

– Ограничение прав и обременение объекта недвижимости –

а) прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости: запись регистрации от 17.03.2010 № 25-1/00-143/2003-243, срок действия с 01.02.2010 по не определено (основание государственной регистрации - охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, № 45-10с, выдан 27.02.2010, Управление культуры Приморского края);

б) прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости: запись регистрации от 25.11.2013, № 25-25-01/190/2013-138, срок действия с 25.11.2013   
по не определено (основание государственной регистрации - Постановление Думы Приморского края, № 314, выдан 27.03.1996);

в) прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости: запись регистрации от 21.01.2014 №25-25-00/004/2014-238, срок действия с 21.01.2014   
по не определено (основание государственной регистрации – охранное обязательство по недвижимому памятнику истории и культуры, № 348-13, выдан 13.12.2013, Департамент культуры Приморского края).

**II. Сведения об основных характеристиках земельного участка**

1.1. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:010002:23:

– Категория земли – Земли населенных пунктов;

– Площадь – 472 кв. м;

– Кадастровый номер – 25:28:010002:23;

– Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание, Лит. А. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Владивосток, пер. Краснознаменный, дом 10.

– Категория земель – земли населенных пунктов;

– Вид разрешенного использования – для дальнейшей эксплуатации административного здания;

– Сведения о правах – собственность Приморского края: запись регистрации от 14.10.2015 № 25-25/001-25/001/010/2015-7555/2;

– Ограничение прав и обременение объекта недвижимости –   
не зарегистрировано.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:010002:24

– Категория земли – Земли населенных пунктов;

– Площадь – 292 кв. м;

– Кадастровый номер – 25:28:010002:24;

– Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание, Лит. А. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Владивосток, пер. Краснознаменный, дом 10.

– Категория земель – земли населенных пунктов;

– Вид разрешенного использования – административные здания, предусмотренные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления; объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций; стоянки автомобильного транспорта

– Сведения о правах – собственность Приморского края: запись регистрации от 30.09.2020 № 25:28:010002:24-25/056/2020-2;

– Ограничение прав и обременение объекта недвижимости –   
не зарегистрировано.

**III. Результаты проведения обследования (осмотра)**

***Административное здание с кадастровым номером 25:28:010002:70***

1.1. Техническое состояние здания:

Внешнее состояние: (фото 48 – 53 фототаблицы) – объект представляет пятиэтажное кирпичное административное здание до 1918 года постройки   
с железной четырехскатной кровлей. Доступ в здание осуществляется посредством центрального дверного проема, оснащенного металлическими двухстворчатыми распашными дверями с фрамугой. Кровля оснащена водоотливами   
и снегоуловителями, не повреждена. Повреждений наружных стен, пластиковых оконных конструкций и входных групп не выявлено.

Внутреннее состояние: (фото 2 – 47 фототаблицы):

Помещения третьего этажа и мансарды полностью не имеют отделки. В части помещений цокольного этажа выявлены деформация и обвал перегородок, стен, деформация и разрушение дверных проемов (фото 5 - 7 – фототаблицы). Отделка потолка – подвесной потолок поврежден (отсутствие отдельных плиток   
и групп плиток, частичный обвал конструкций), лакокрасочное покрытие повреждено (отслоения, осыпания, загрязнения), листовой материал поврежден (деформация – прогибание, отсутствие отдельных фрагментов). Отделка стен –лакокрасочное покрытие повреждено (трещины, отслоения, осыпание, загрязнение, следы увлажнения и возможного грибкового поражения), обои повреждены (отслоения, порывы, отсутствие отдельных фрагментов и листов, загрязнения, следы увлажнения и возможного грибкового поражения), керамическая плитка повреждена (трещины), деревянные стеновые панели повреждены (деформация, загрязнения, следы увлажнения и возможного грибкового поражения).

Напольное покрытие – линолеум: поврежден (вздутие, стёртости, нарушение целостности покрытия, следы увлажнения и возможного грибкового поражения, порывы, загрязнения), деревянное напольное покрытие: повреждено (частичное отсутствие половиц, прогнивание досок, следы увлажнения и возможного грибкового поражения).

Ламинированные пластиковые оконные рамы со стеклопакетами не имеют повреждений. Часть окон не имеет подоконников.

Помещения третьего и мансардного этажа не имеют дверных коробок   
и дверных полотен. Часть дверных проемов иных этажей не имеет дверных коробок и дверных полотен. Двери деревянные/деревянные с остеклением, имеются повреждения (отслоения лакокрасочного слоя, рассыхание, неплотный притвор двери, нарушение целостности дверного полотна). Помещения цокольного, первого, второго этажей загрязнены, замусорены и захламлены разрушенными конструктивными элементами, мебелью и ее составными частями, предметами быта фрагментами техники. Помещения третьего и мансардного этажей пустуют.

Выявлены изменения объемно–планировочных решений (см. Графическую часть).

1.2. Техническое состояние инженерных сетей:

Техническим паспортом от 2003 г. предусмотрены системы централизованного электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления. На момент осмотра система отопления повреждена (коррозия труб внутренней разводки сети и радиаторов), не функционирует (осмотр производился за пределами отопительного периода), со слов представителя ГКУ Приморского края по пожарной безопасности, ГОЧС система в работоспособном состоянии; системы водоснабжения и водоотведения повреждены (отсутствие частей внутренней разводки сетей, коррозия труб, частичное отсутствие сантехнического оборудования), не функционируют; система электроснабжения повреждена (повреждение проводки, повреждение и частичное отсутствие осветительных приборов, повреждение выключателей и розеток), не функционирует.

1.3. Использование объекта: ГКУ Приморского края по пожарной безопасности, ГОЧС и третьими лицами не используется, обеспечивается охрана объекта силами подрядной организации (ООО «ПРИМОХРАНА»), доступ ограничен (двери закрыты на замки).

1.4. Анализ сведений об объекте недвижимости:

**Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости** (далее – ЕГРН), административное здание с кадастровым номером 25:28:010002:70 имеет 4 этажа (4, в том числе подземных 0), площадь 1466,8 кв. м.

**Согласно сведениям технического паспорта от** **01.12.2003 (в редакции   
от 24.11.2011)** административное здание имеет 5 этажей (цокольный, 1, 2, 3, мансарда), площадь 1746,8 кв. м. (площадь здания в редакции технического паспорта от 01.12.2003 составляет 1466,8 кв. м., сведения об изменении площади внесены 24.11.2011 в результате внесения в технический паспорт сведений о мансарде).

***Земельные участки***

1.5.1. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:010002:23

В границах земельного участка расположено административное здание   
с кадастровым номером 25:28:010002:70. Границы земельного участка   
не выходят за существующий внешний контур здания.

1.5.2. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:010002:24

Доступ на участок осуществляется по асфальтированной дороге со стороны улицы Фонтанная. Участок не огорожен. В границах земельного участка расположены наружные элементы административного здания с кадастровым номером 25:28:010002:70 (лестницы, крыльца, ограждающие конструкции),   
а также асфальтированная площадка, часть тротуара, люки.

***Окружающая инфраструктура***

Здание расположено в 20 метрах от гостиничного комплекса «Лотте»,   
в 5 метрах от проезжей части (пер. Краснознаменный), в 150 метрах от администрации города Владивостока, в 600 метрах от центральной площади   
г. Владивостока, в непосредственной близости от объекта располагаются: продуктовые магазины, научно-исследовательский институт, торгово-сервисная компания, банк, сквер, высшие и средне-специальные учебные заведения, гражданская и уголовная коллегия краевого Приморского суда.

Приложение: 1) Фототаблица на 27 л. в 1 экз.;

2) Графическая часть на 6 л. в 1 экз.;

3) Выписка из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым

номером 25:28:010002:23 на 4 л. в 1 экз.;

4) Выписка из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым

номером 25:28:010002:24 на 4 л. в 1 экз.;

5) Выписка из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым

номером 25:28:010002:70 на 6 л. в 1 экз.;

6) Фотоотчет земельных участков с кадастровыми номерами

25:28:010002:23 и 25:28:010002:24, составленный по

состоянию на 03.08.2017 на 5 л. в 1 экз.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Буркина Н.А