



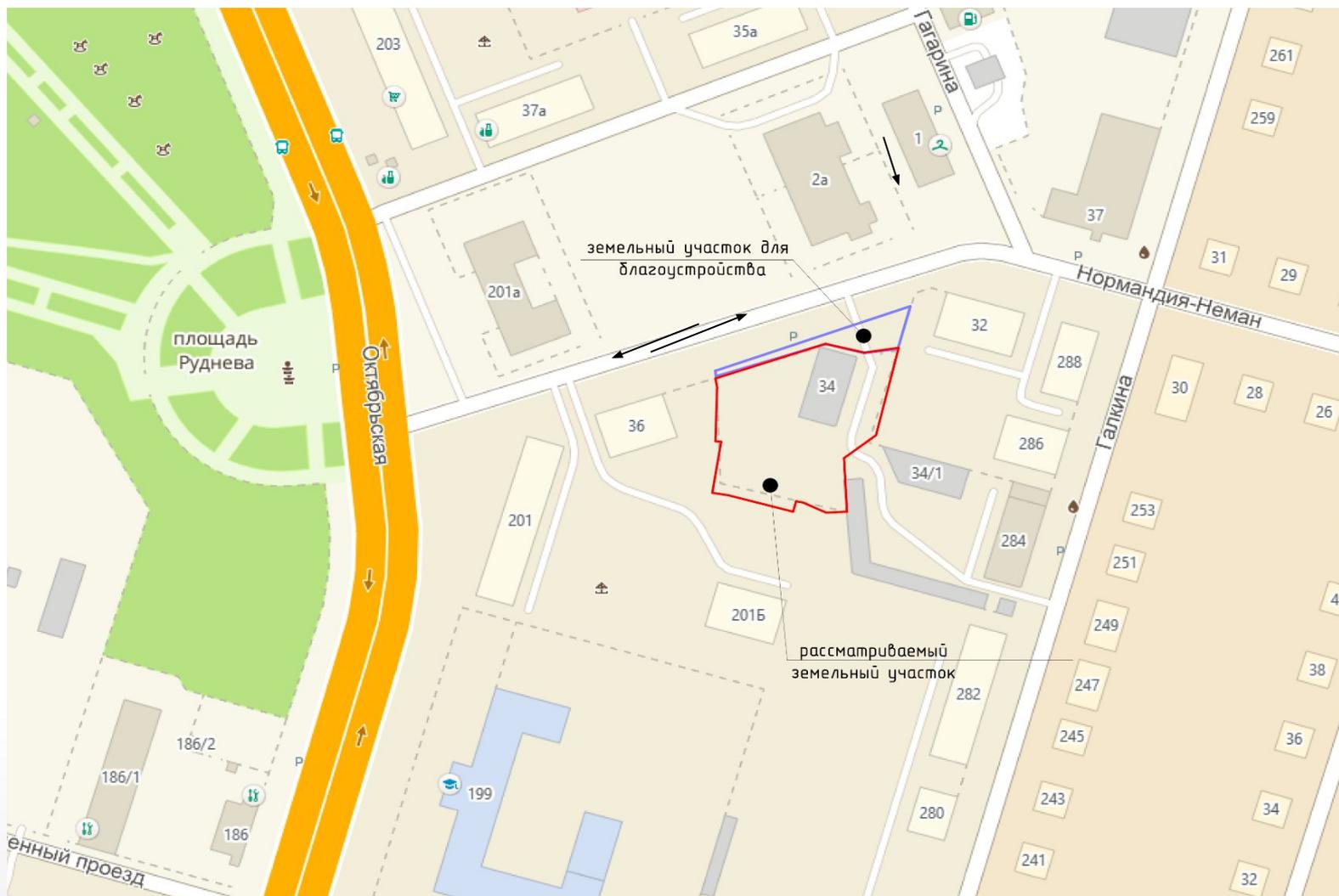
О возможности строительства «Арт отеля с выставочным залом на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010403:1240, расположенном по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34»

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Ситуационная схема



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

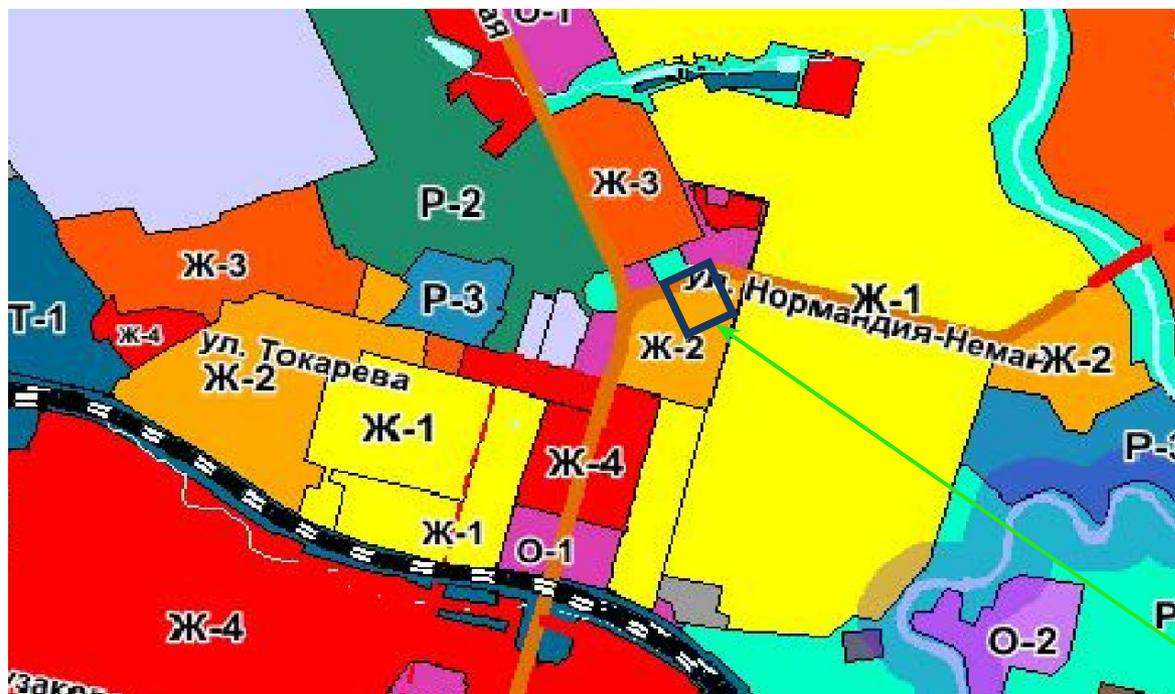
Собственник: Ключев Д.С.

Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ МО г. Тула

Условные обозначения

	Ж-1	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
	Ж-1д	ЗОНА САДОВО-ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ
	Ж-2	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
	Ж-3	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Участок проектирования

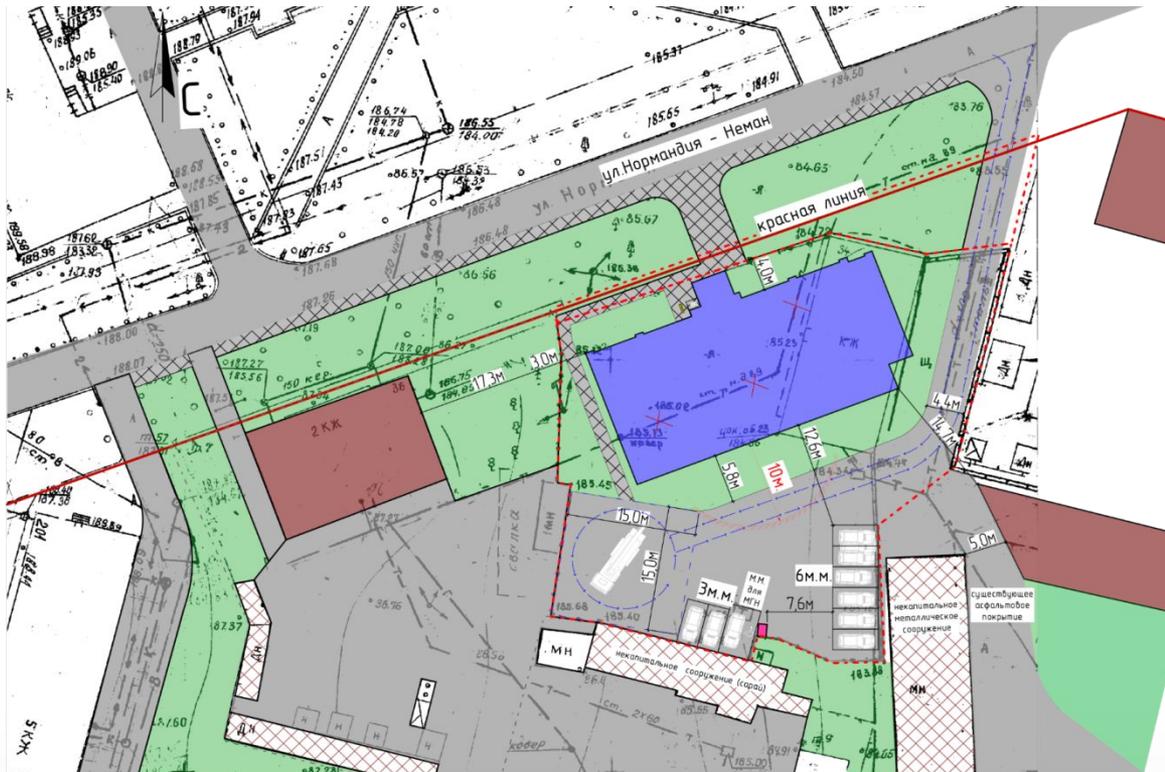


Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Схема организации земельного участка



Условные обозначения №7114-0104-03-1240

- - - - - границы соседних участков
- - пути движения пожарных машин
- - - - - границы поворотно-разворотной площадки для пожарной машины

-  - существующие здания
-  - проектируемое здание
-  - другие сооружения
-  - озеленение
-  - асфальтовое покрытие
-  - тротуар
-  - мусоросборный контейнер
-  - Противопожарное расстояние от парковок в соответствии с СП 4.13130.2013 п.6.11.2

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Технико-экономические показатели здания

Наименование	Кол-во	Ед.изм
Площадь участка	2014	
Площадь участка для благоустройства	273	
Площадь застройки	599,84	
Общая площадь	1379,07	
в том числе антресоль	416,86	
Коэффициент плотности застройки	0,7	
Коэффициент застройки	0,3	
Строительный объем	10 347,76	
Количество этажей	2	
Количество номеров	10	
Количество парковочных машино-мест	9	
из них для МГН	1	

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

План 1 этажа на отм. 0.000

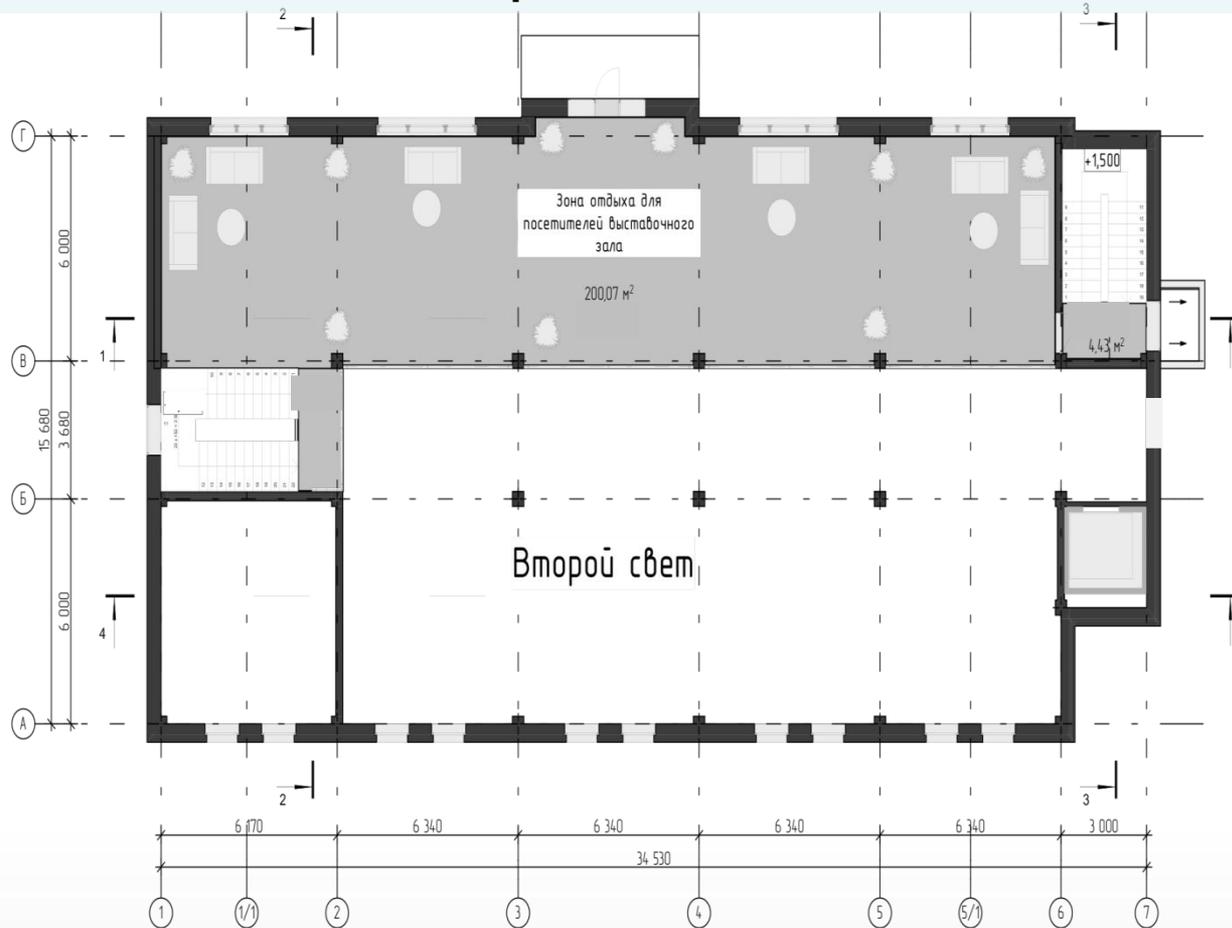


Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Клюев Д.С.

План антресоли на отм. +3.300



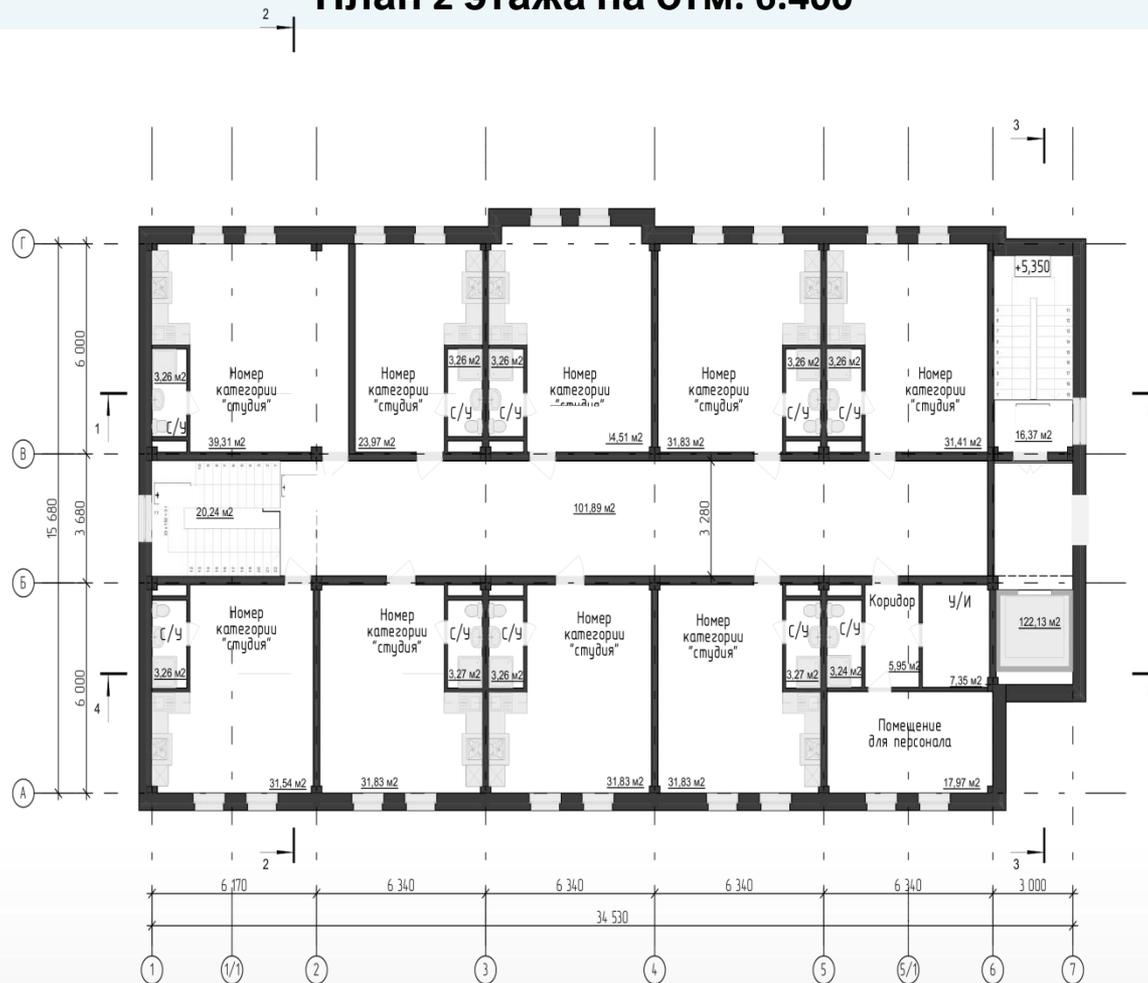
Примечание: В соответствии с СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения». П. Б.2* Приложения Б **антресоль**: Доступная площадка в объеме двусветного помещения, открытая в это помещение, или расположенная в пределах этажа с повышенной высотой, размером менее 40% площади помещения, в котором она находится. Антресоль не является этажом» 8

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

План 2 этажа на отм. 6.400

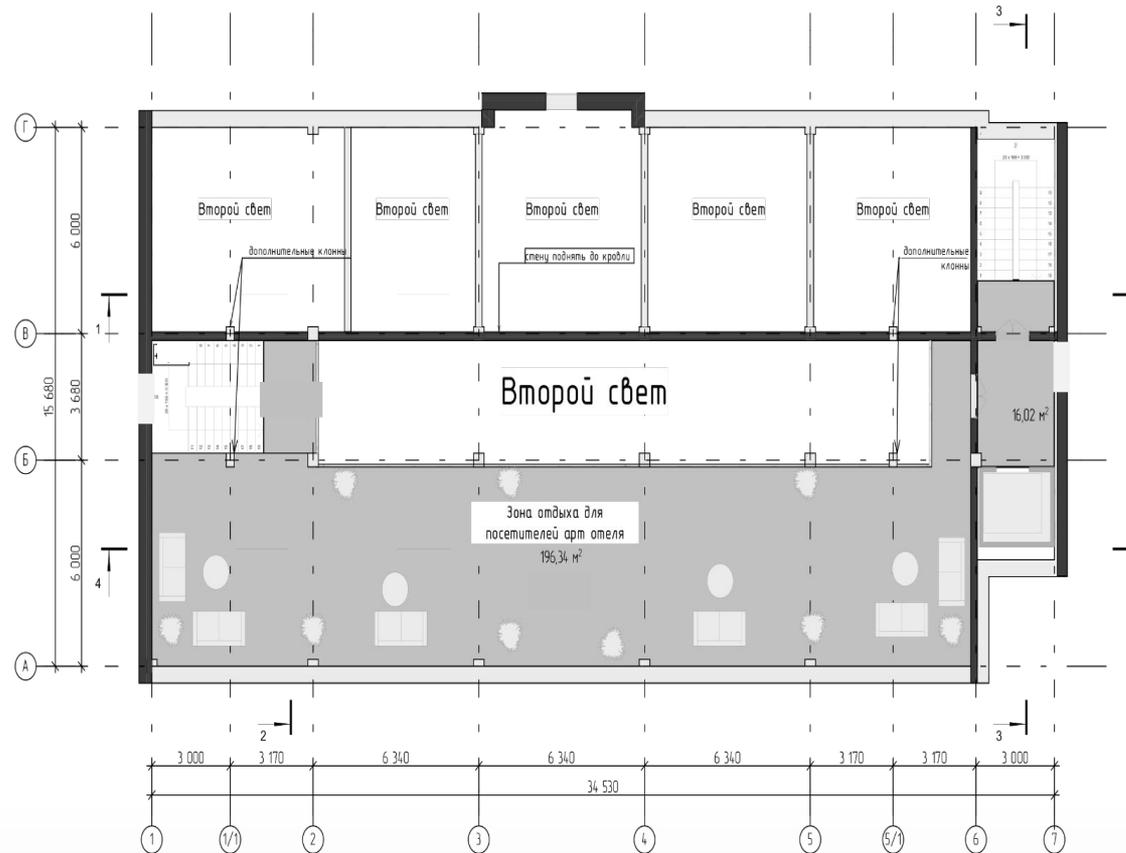


Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

2- План антресоли на отм. +9.500



Примечание: В соответствии с СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения». П. Б.2* Приложения Б «антресоль: Доступная площадка в объеме двусветного помещения, открытая в это помещение, или расположенная в пределах этажа с повышенной высотой, размером менее 40% 10 площади помещения, в котором она находится. Антресоль не является этажом.»

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Разрез 1-1



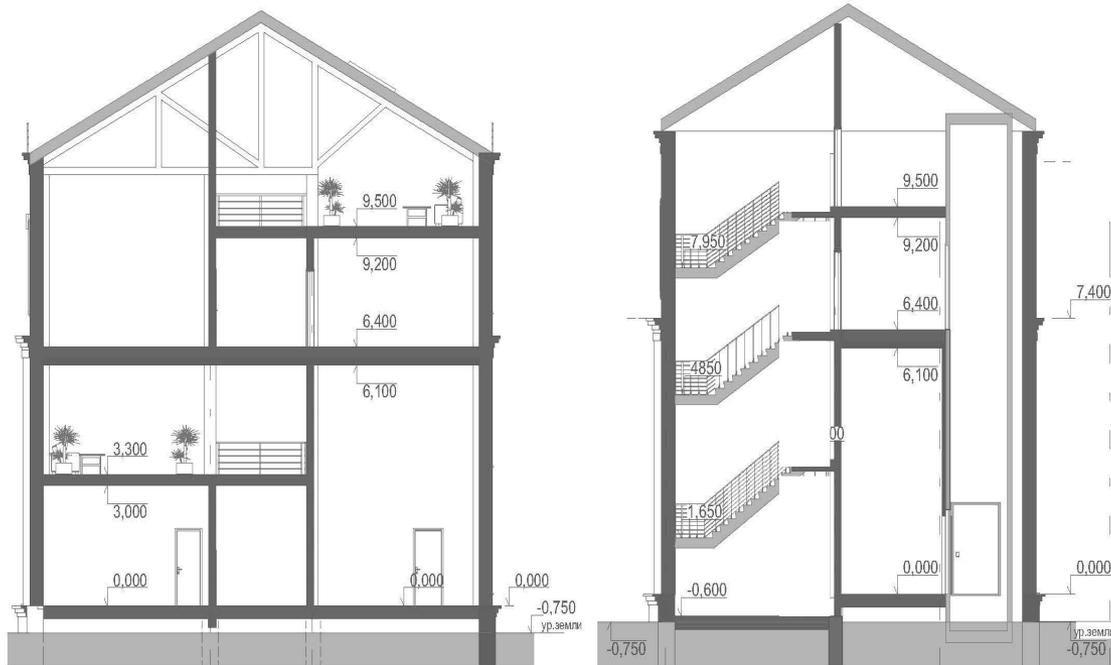
Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Разрез 2-2

Разрез 3-3

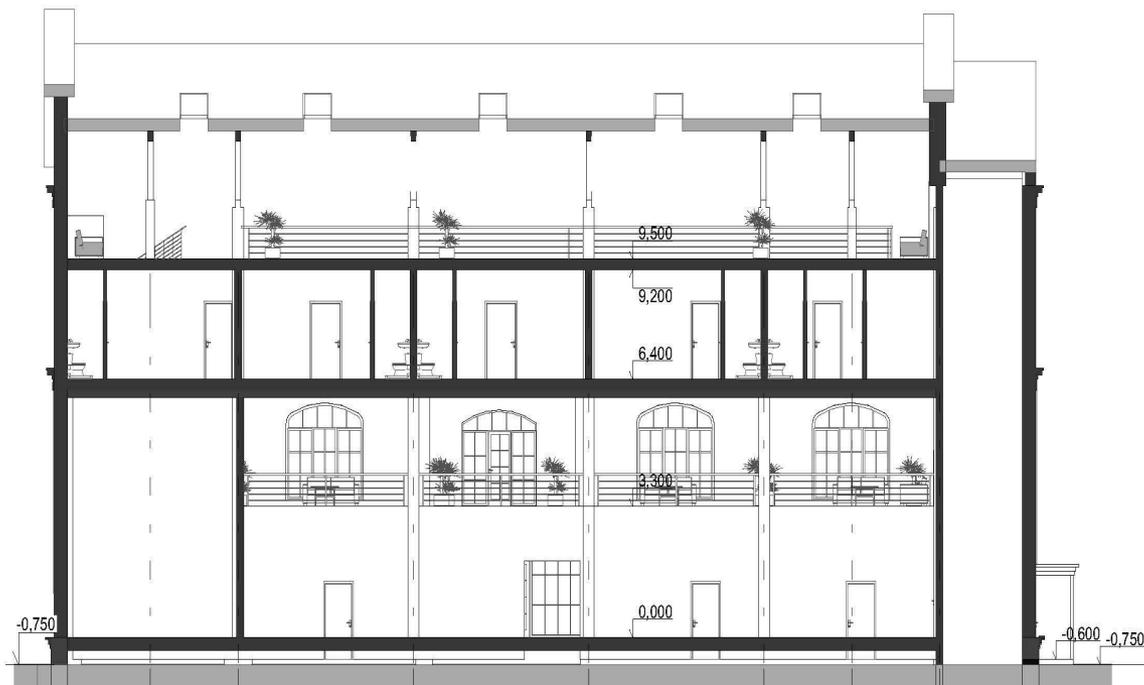


Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Разрез 4-4

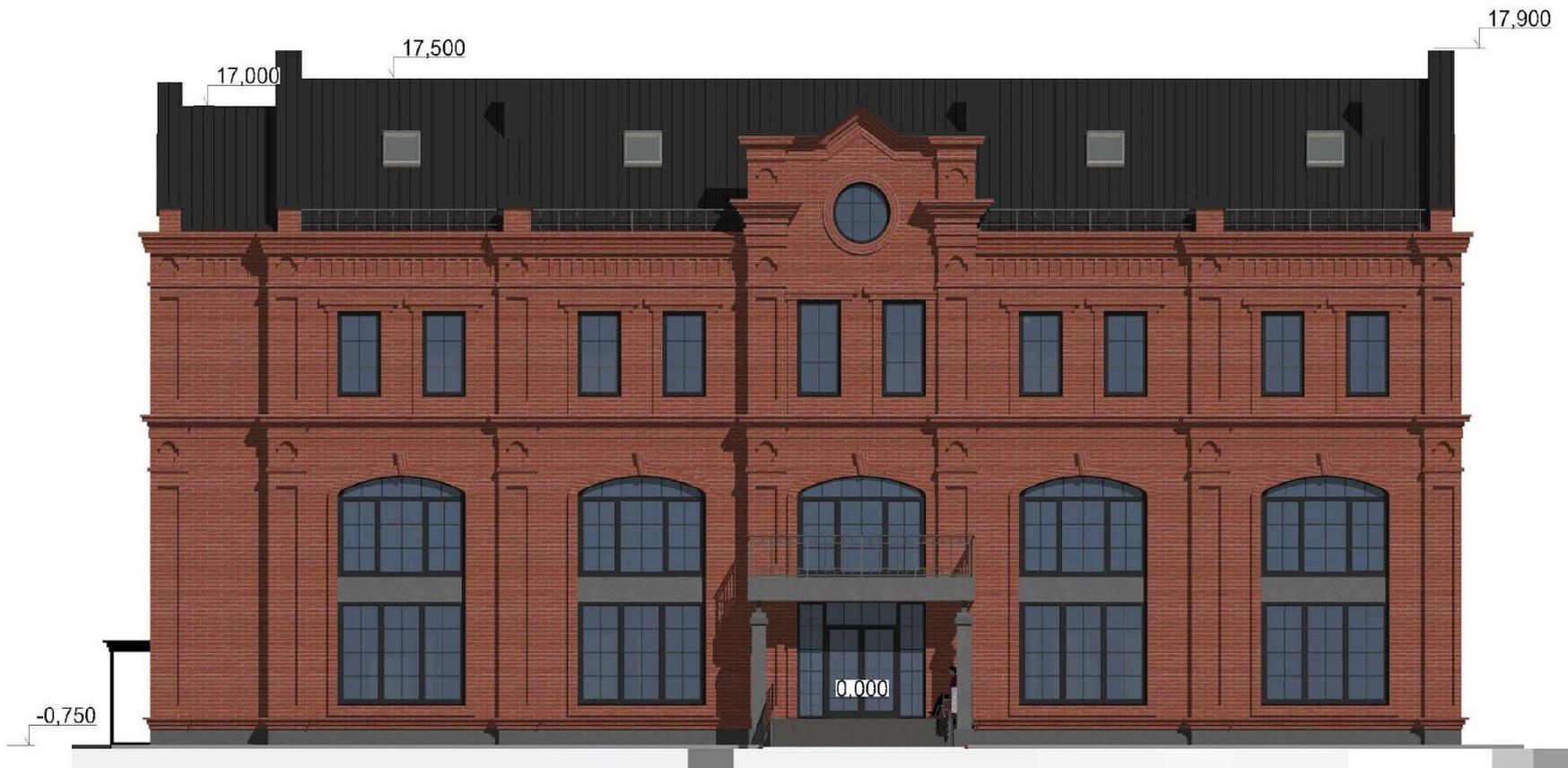


Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Главный фасад



условные обозначения

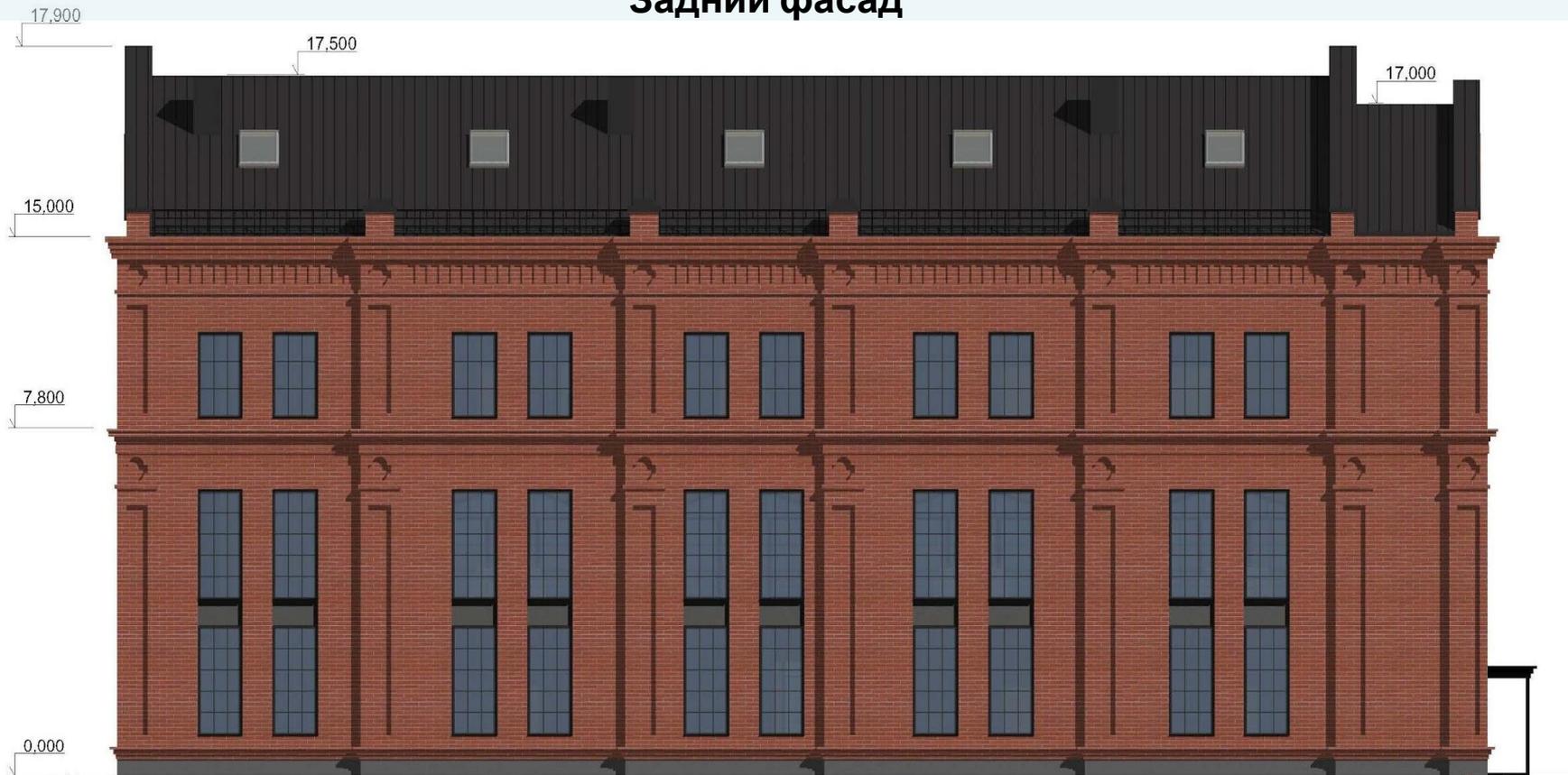
-  -керамогранит RAL 8022
-  -красный кирпич
-  -фальцевая кровля

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Задний фасад



условные обозначения

-  -керамогранит RAL 8022
-  -красный кирпич
-  -фальцевая кровля

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Боковые фасады



условные обозначения

-  -керамогранит RAL 8022
-  -красный кирпич
-  -фальцевая кровля

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Перспектива



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Схема фотофиксации местности



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Фото местности 1



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Фото местности 2



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Фото местности 3



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Фото местности 4



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Фотомонтаж



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Развертка по улице



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Визуализация до и после доработки

ДО



ПОСЛЕ



Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Клюев Д.С.

Предварительный сметный расчет застройщика

Предварительный сметный расчет
на строительство объекта "Арт отель" по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34

Наименование работ	ед. изм.	кол-во	стоимость ед. изм. работы	итого работы	стоимость ед. изм. материалы	итого материалы	% накладных издержек к стоимости работ и материалов	итого накладные издержки	стоимость единицы P+M+НИ	итого P+M	примечание
Организация строительного городка и площадки	компл.	1	150 000	150 000	250 000	250 000	5,0	20 000	420 000	420 000	
Фундамент Фундамент высотой конструкции 2 100 мм железобетонный по наружному периметру ленточный толщиной 300 мм с уширением в основании (подшва 600 мм) и внутренняя часть столбчатый 400x400 мм с подошвой основания 600x600 мм с фундаментной балкой 300x500 мм Весь бетон, укладываемый в "нулевой цикл", имеет марку М300-350	бетон м3	150	5 000	750 000	10 000	1 500 000	5,0	112 500	15 750	2 362 500	
Перекрытия Плиты перекрытия толщиной 220 мм	плиты м2	1 400	170	238 000	1 400	1 960 000	1,5	32 970	1 594	2 230 970	
Лестничные марши и площадки Железобетонные монолитные изделия	м2	84	3 500	294 000	3 500	294 000	15,0	88 200	8 050	676 200	
Фасад здания Выполняется из строительного одинарного керамического красного кирпича высокого качества	кирпич м2	1200	1 500	1 800 000	1 000	1 200 000	15,0	450 000	2 875	3 450 000	
Несущие стены здания Выполняются из газобетонного блока толщиной 400 мм плотность d600, прочность b3,5	блок м3	800	1 500	1 200 000	5 500	4 400 000	15,0	840 000	8 050	6 440 000	
Фальцевая кровля с полимерным покрытием, изготовленная из стали с оцинковкой Стропильная система. Деревянная из доски сечением 50x200 Теплоизоляционные свойства. Утепление осуществляется базальтовым минеральным утеплителем толщиной 200 мм	м2	700	1 650	1 155 000	1 500	1 050 000	15,0	330 750	3 623	2 535 750	
Внутренняя отделка в стиле "Лофт". Черновые и чистовые ремонтно-отделочные работы в комплексе	м2	1485	3 000	4 455 000	6 500	9 652 500	5,0	705 375	9 975	14 812 875	
Внутренние сети инженерного обеспечения: отопление, вентиляция и кондиционирование, водоснабжение и канализация, электроснабжение, системы пожарной безопасности	м2	1485	2 500	3 712 500	4 000	5 940 000	5,0	482 625	6 825	10 135 125	
Благоустройство территории: проезды и площадки различного назначения, пешеходные зоны и тротуары, парковки, озеленение, ливневая система и другие элементы планировочной структуры	м2	273	2 500	682 500	3 500	955 500	15,0	245 700	6 900	1 883 700	
Витражи, окна и дверные проемы наружного периметра	м2	240	1 500	360 000	6 500	1 560 000	5,0	96 000	8 400	2 016 000	
Наружные сети инженерного обеспечения	компл.	1	2 200 000	2 200 000	3 400 000	3 400 000	7,0	392 000	5 992 000	5 992 000	
Газоснабжение	компл.	1	800 000	800 000	1 300 000	1 300 000	7,0	147 000	2 247 000	2 247 000	
Водоснабжение и канализация	компл.	1	450 000	450 000	500 000	500 000	7,0	66 500	1 016 500	1 016 500	
Электроснабжение	компл.	1	450 000	450 000	700 000	700 000	7,0	80 500	1 230 500	1 230 500	
Котельная	компл.	1	500 000	500 000	900 000	900 000	7,0	98 000	1 498 000	1 498 000	

Накладные издержки включают в себя следующие статьи затрат:

- инженерно-технические работники
- техника, механизмы, леса
- погрузка-разгрузка
- транспорт и доставка
- организационные и административные расходы

Итого:	Р	16 997 000	М	32 162 000	7,7	3 796 120	P + M + НИ	52 955 120
---------------	----------	-------------------	----------	-------------------	------------	------------------	-------------------	-------------------

Себестоимость строительства за м2, руб.:	35 660
---	---------------

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Клюев Д.С.

Предварительный сметный расчет застройщика

Утверждено

Застройщик Клюев Денис Сергеевич

 / Клюев Д.С. /

Дата " _____ " _____ 2020 г.

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Предварительный сметный расчет от министерства строительства

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат	Количество ед. изм.	Стоимость на единицу, тыс. руб							
				Всего	Экспл. машин	Всего					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

Арт-отель с выставочным залом г. Тула, ул. Нормандия - Немана, д. 34

1	УНЦС02-01-001-01-1 (0) НЦС-02-2017 п.17	Административные здания на 500 м2 ЗП=0*1,06; ЭММ=0*1,06; ЗПМ=0*1,06; Маг=0*1,06; ТЗТ=1594,12*1,06; ТЗТМ=0*1,06	560	51,08	0	28 604,8					
			1 м2 общей площади	0	0						
2	УНЦС01-02-020-01-1 (0) НЦС-01-2017 п.16	Общежития ЗП=0*1,06; ЭММ=0*1,06; ЗПМ=0*1,06; Маг=0*1,06; ТЗТ=2327,8*1,06; ТЗТМ=0*1,06	10	1 310,76	0	13 107,6					
			1 место	0	0						
3	УНЦС16-05-003-01 (0)	Ограждения по металлическим столбам из готовых металлических панелей высотой до 1,7 м: сетчатых	1,3	241,94	0	314,52					
			100 пог. м	0	0						
4	УНЦС17-01-002-01 (0)	Озеленение V=495,22/100	4,9522	91,62	0	453,72					
			100 м2 территории	0	0						
5	УНЦС16-02-001-02 (0)	Малые архитектурные формы для жилых зданий: временного пребывания, общежитий	5,9984	129,8	0	778,59					
			100 м2 территории	0	0						
6	УНЦС16-06-001-04 (0)	Площадки, дорожки, тротуары шириной от 0,9 м до 2,5 м с покрытием: из мелкоформатной плитки	0,2	255,38	0	51,08					
			100 м2 покрытия	0	0						
7	УНЦС16-06-001-02	Площадки, дорожки, тротуары шириной от 0,9 м до 2,5 м с покрытием: из асфальтобетонной смеси 2-х слойные	0,1	318,97	0	31,9					

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Предварительный сметный расчет от министерства строительства

	(0)		100 м2 покрытия	0	0				
8	УНЦС19-02-001-01-1 (0) НЦС-19-2017 п.15	Котельные блочно-модульные на газообразном топливе, теплопроизводительностью: до 3 МВт ЗП=0*1,03; ЭММ=0*1,03; ЗПм=0*1,03; Мат=0*1,03; ТЗТ=13259,93*1,03; ТЗТм=0*1,03	0,2	8 582,35	0	1 716,47			
			1 МВт	0	0				
9	УНЦС15-02-002-01 (0) НЦС-15-2017 п.10	Наружные инженерные сети газопровода, разработка грунта в отвал, полиэтиленовые трубы при укладке в траншею со стационарно установленного барабана: диаметром 63 мм и глубиной 1,5 м ЗП=0*1,06; ЭММ=0*1,06; ЗПм=0*1,06; Мат=0*1,06; ТЗТ=644,91*1,06; ТЗТм=0*1,06	0,04	683,6	0	27,34			
			1 км	0	0				
10	УНЦС14-06-001-01 (0)	Наружные инженерные сети водопровода из полиэтиленовых труб, разработка сухого грунта в отвал, без креплений (группа грунтов 1-3): диаметром 100 мм глубиной 2 м	0,04	2 886,2	0	115,45			
			1 км	0	0				
11	УНЦС14-07-001-01 (0)	Наружные инженерные сети канализации из полиэтиленовых труб, разработка сухого грунта в отвал, без крепления (группа грунтов 1-3): диаметром 160 мм глубиной 2 м	0,04	3 314,87	0	132,59			
			1 км	0	0				
12	УНЦС11-01-002-01 (0) НЦС-11-2017 п.15	Прокладка городских телефонных сетей в траншее кабелем связи низкочастотным с кордельно-бумажной изоляцией в алюминиевой оболочке: ТЗАШп 3x4x0,9 ЗП=0*1,07; ЭММ=0*1,07; ЗПм=0*1,07; Мат=0*1,07; ТЗТ=287,94*1,07; ТЗТм=0*1,07	0,1	308,1	0	30,81			
			1 км	0	0				
13	УНЦС12-01-001-01 (0)	Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами марки: ААБ 3x25 - 0,4	0,1	591,46	0	59,15			
			1 км	0	0				
ИТОГО:						45 424,02	0	0	975 672,6
							0		0

Наименование и значение множителей	Значение	Прямые
Итого в ценах 2017 г.		0,000000
перевод Москвы в Тульскую область	45424,02*0,9	40 881,62

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Ключев Д.С.

Предварительный сметный расчет от министерства строительства

Средства на покрытие затрат по уплате НДС (МДС 81-35.2004, п.4.100)	40881,62*0,2	20%	8 176,32
Итого			49 057,94
Дефлятор на 2020 г.(1,046*1,04*1,031)	49057,94*1,12	1,12	54 944,89
Всего с НДС			54944,89

СОСТАВИЛ

ПРОВЕРИЛ

Объект по адресу:

Тульская обл., г. Тула, Зареченский район, ул. Нормандия-Неман, дома 34.

Собственник: Клюев Д.С.

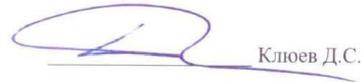
Согласие застройщика со сметной стоимостью

В Министерство экономического развития
Тульской области
г. Тула, пл. Ленина, д.2
от Клюева Д.С.
собственника земельного участка
с К№ 71:30:010403:1240,
расположенного по адресу:
г. Тула, ул. Н. Неман, д.34

Ответ

по повторному рассмотрению расчета укрупненных нормативов цен строительства

По факту выполненного изучения предоставленного вами укрупненного сметного расчета строительства (расчета укрупненных нормативов цен строительства) объекта "Арт-отель" по адресу г. Тула, ул. Н. Неман, д. 34, сообщаем следующее: сметная стоимость 54 944 890 рублей соответствует запланированному нами бюджету строительства в размере 52 955 120 рублей согласно предоставленного нами Предварительного сметного расчета (прилагается к настоящему ответу).


Клюев Д.С.