



*ГК ДСС*

*Группа  
Компаний  
Документального  
Сопровождения  
Строительства*





## Структура

# ГК ДСС

### Обследования технического состояния зданий и сооружений

- Эксплуатационные обследования
- Купле-продажа объектов  
недвижимости
- Предпроектные обследования
- Объекты культурного наследия

### Промышленное, Гражданское и Коммерческое проектирование

- Гражданское проектирование
- Коммерческое проектирование
- Промышленное проектирование
- Прохождение экспертизы

### Авторский надзор и Строительный контроль

- Контроль качества выполняемых СМР  
(Строительно-Монтажных Работ)
- Контроль соблюдения  
технологического процесса  
строительства
- Контроль СМР на соответствие  
проектным решениям
- Контроль выполнения на  
соответствие Сметной  
Документации

### Промыленно-Технической Отдел

- Сопровождение гос. объектов
- Сопровождение коммерческих  
объектов
- Сопровождение промышленных  
объектов
- Комплектация пакета документов  
и прохождение ЗОС



## Общая информация

Обследования имеют похожую структуру, но могут быть направлены на решение различных задач.

Грамотный подход в нужной структуре может стать очень полезным и выгодным инструментом, позволяющим застраховать Вас от непредвиденных затрат.

Из общей структуры можно выделить основные направления обследований:

- Эксплуатационные
- При купле-продаже объектов недвижимости
- Предпроектные обследования
- Обследования объектов культурного наследия



# Купля-продажа объектов недвижимости

## Введение

При процедуре купле-продажи объекта недвижимости, не маловажным является понимание текущего технического состояния объекта. Своевременное проведение обследования технического состояния объекта недвижимости способно существенно повлиять на качественную оценку объекта. Наиболее востребовано при купле-продаже объектов недвижимости старше десяти лет, на таких объектах уже могут появляться признаки скорой потребности в ремонте, утрата документов либо утрата их актуальности по прошествии времени в ходе эксплуатации (внесения планировочных изменений).



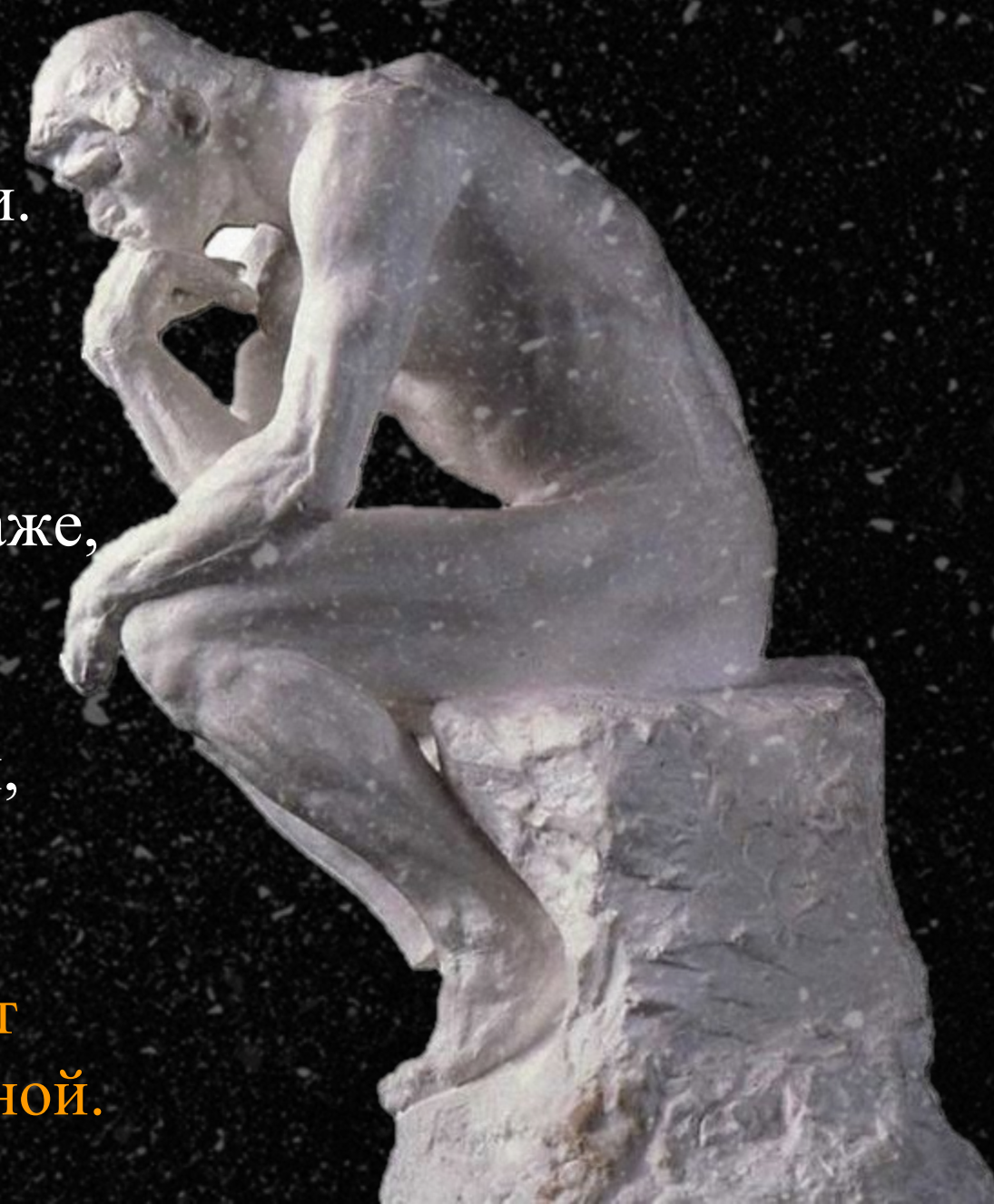
# Купля-продажа объектов недвижимости

## Когда необходимы

Обследование объектов недвижимости перед покупкой или продажей может оказать значительное влияние на процесс купли-продажи и стоимость объекта:

- сомнения в техническом состоянии и реальной стоимости объекта
- при планировании технического переоборудования или реконструкции.
- помощь в спорах с застройщиком. Заключение эксперта может стать официальным документом, который поможет разрешить разногласия.
- ускорение подготовки объекта к продаже. Результаты обследования позволяют ускорить процесс подготовки здания или помещения к продаже, при необходимости узаконить все изменения.
- проверка юридической чистоты. Обследование помогает убедиться в отсутствии, незаконных перепланировок, арестов и других ограничений, влияющих на право собственности.

Проведение обследования объектов недвижимости перед сделкой может значительно снизить риски, сделать сделку более безопасной и прозрачной.





# Купля-продажа объектов недвижимости

## Выгода и польза

**Выявление дефектов.** Обследование позволяет обнаружить недостатки, такие как проблемы с фундаментом, проблемы несущих конструкций, проблемы с оборудованием и инженерными системами, соответствие действующим нормам и правилам.

**Влияние на стоимость.** Если в процессе проверки выявляются серьёзные проблемы, продавец может снизить цену объекта. Размер скидки зависит от сложности устранения выявленных дефектов.

**Помощь в спорах с застройщиком.** Заключение эксперта может стать официальным документом, который поможет разрешить разногласия.

**Ускорение подготовки объекта к продаже.** Результаты обследования позволяют ускорить процесс подготовки здания или помещения к продаже, при необходимости узаконить все изменения.

**Проверка юридической чистоты.** Обследование помогает убедиться в отсутствии, незаконных перепланировок, арестов и других ограничений, влияющих на право собственности.

**Проверка ликвидности покупаемого объекта.** Обследование позволяет правильно оценить техническую ликвидность объекта и более верно рассчитать вложения на приведение объекта к необходимому техническому состоянию



# Купля-продажа объектов недвижимости

## Мы предлагаем

Мы можем предложить услуги, направленные на эффективное и грамотное решение задач

Визуальные обследования  
Инструментальные обследования  
Лабораторные исследования  
Поверочные расчеты  
Составление технического отчета



# Купля-продажа объектов недвижимости

## Разработка технического задания

Мы можем разработать техническое задание, в соответствии с технической необходимостью.

Индивидуальный подход позволяет запланировать бюджет без лишних расходов и разработать программу, которая позволит собрать точную, необходимую информацию и в дальнейшем избежать непредвиденных расходов.

Выбрав наиболее востребованную программу обследований и зафиксировав ее в техническом задании, определив график работ и сроки выполнения, проводится визуальное или инструментальное обследование.



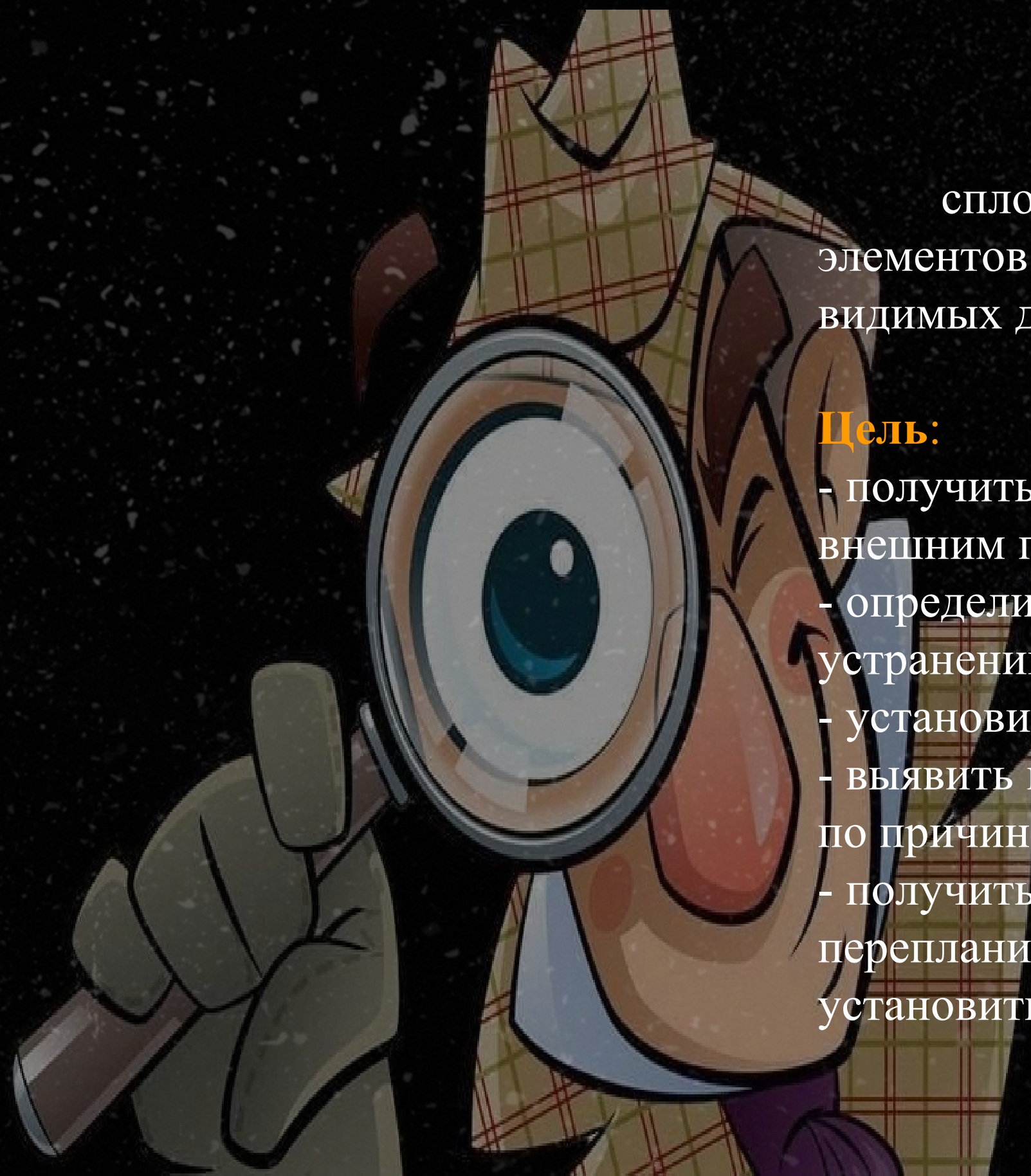
# Купля-продажа объектов недвижимости

## Визуальное обследование

сплошной инженерно-технический осмотр всех конструктивных элементов и коммуникаций при необходимости с целью выявления видимых дефектов, отклонений и повреждений.

### Цель:

- получить общую оценку технического состояния строения по внешним признакам.
- определить остаточный ресурс здания и разработать мероприятия по устранению дефектов и повреждений.
- установить целесообразность реставрационных или ремонтных работ.
- выявить нарушения, возникшие вследствие естественного износа или по причине нарушения правил эксплуатации строения.
- получить предварительную оценку технического состояния перед перепланировкой, капитальным ремонтом или реконструкцией и установить, возможно ли проведение таких работ.





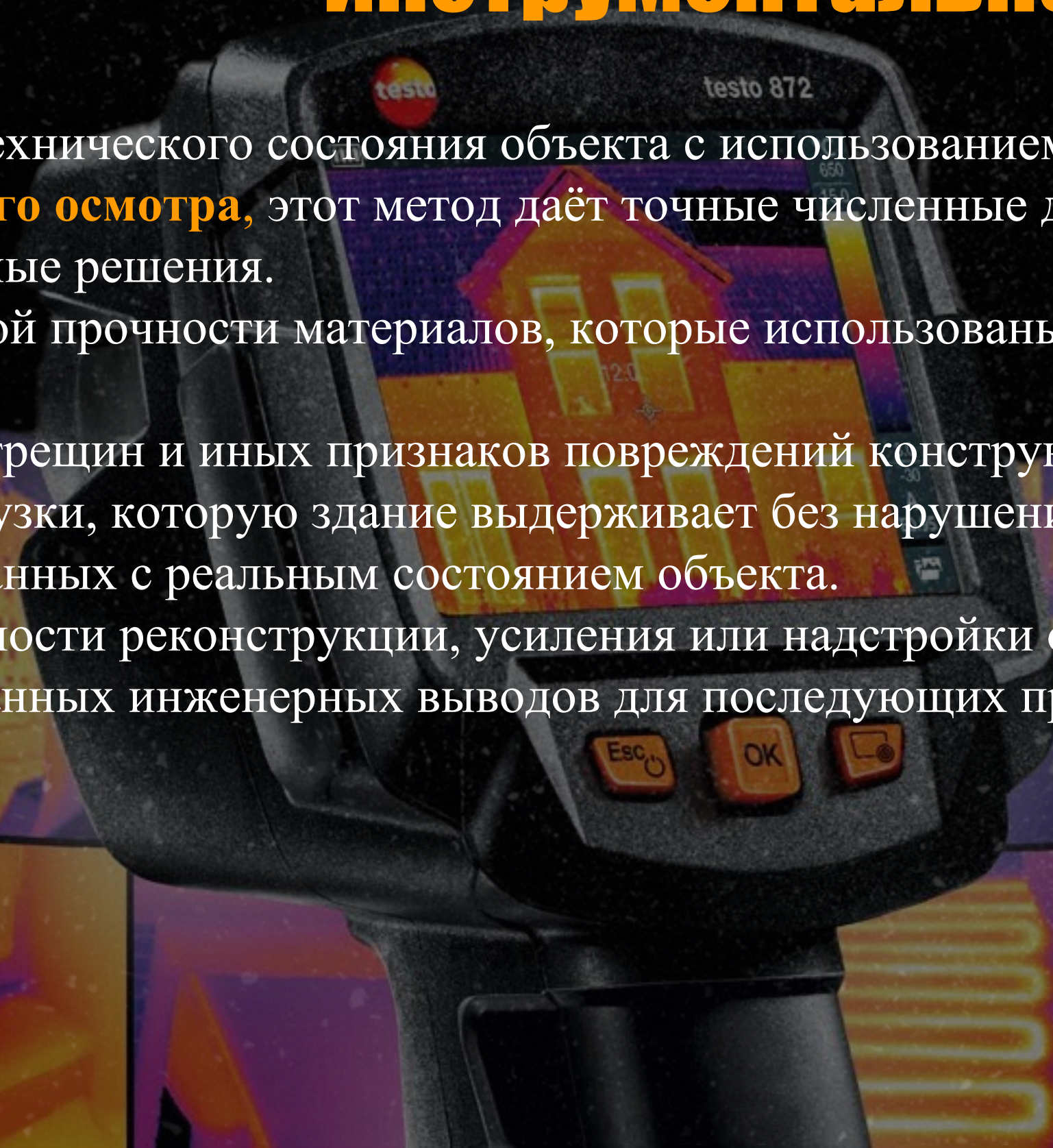
# Купля-продажа объектов недвижимости

## Инструментальное обследование

Детальная диагностика технического состояния объекта с использованием приборов и измерений.

**В отличие от визуального осмотра**, этот метод даёт точные численные данные, на основании которых можно принять инженерные решения.

- определение фактической прочности материалов, которые использованы в несущих и ограждающих элементах.
- фиксация разрушений, трещин и иных признаков повреждений конструкций.
- расчёт предельной нагрузки, которую здание выдерживает без нарушения несущей способности;
- сравнение проектных данных с реальным состоянием объекта.
- подтверждение возможности реконструкции, усиления или надстройки объекта.
- формулировка обоснованных инженерных выводов для последующих проектных решений.





# Купле-продажа объектов недвижимости

## Лабораторные испытания

При необходимости мы можем предложить включить в программу обследований лабораторные испытания:

- Комплексные. проверки свойств строительных материалов и образцов по утверждённым методикам и ГОСТ направленных подтвердить либо опровергнуть соответствие проектным требованиям и нормативам.
- Испытания проводятся в аккредитованных строительных лабораториях. Результаты оформляются в протоколах, которые имеют юридическую силу



# Купля-продажа объектов недвижимости

## Поверочные расчеты

Проведение поверочных расчетов, математическое моделирование работы строительных конструкций с учётом их фактического технического состояния, геометрических параметров и физико-механических свойств материалов.

**Цель** - определить устойчивость, прочность и выносливость конструкций, выявить причины повреждений и деформаций, предупредить аварийные ситуации.

**Поверочные расчеты рекомендуются:**

- при изменении функционального назначения и/или перепланировке отдельных помещений или всего здания;
- при капитальном ремонте инженерных коммуникаций или объекта в целом.
- при обнаружении видимых повреждений и дефектов несущих конструкций.
- при установке нового оборудования, что влечёт за собой изменение нагрузок на отдельные элементы или весь объект.
- после землетрясений, пожаров и других техногенных воздействий, при которых элементы зданий подверглись не расчётным воздействиям.
- при потребности определить возможности эксплуатации строящихся конструкций без проектной документации.
- когда использованные материалы не соответствуют требованиям ТУ и ГОСТ, например, по маркам стали или классам бетона.
- при возобновлении строительства после долгого простоя, чтобы определить возможность эксплуатации конструкций без дополнительных консервационных мероприятий.



## Технический отчет

На основании проведенного обследования составляется подробный технический отчет

Документ, в котором описывают техническое состояние объекта и дают рекомендации по его дальнейшей эксплуатации.

- подробное описание конструктивных элементов с техническими характеристиками и выводами о техническом состоянии.
- описание всех выявленных дефектов с анализом причин их возникновения.
- ведомости и схемы дефектов, деформаций и повреждений конструкций.
- протоколы проводимых испытаний, замерочные чертежи и поверочные расчёты конструкций.
- ссылки на соответствие требованиям СНиПов.
- выводы о техническом состоянии конструкций и их пригодности к дальнейшей эксплуатации или ремонту.
- полный перечень рекомендаций, направленных на устранение всех отклонений и дефектов.
- перечень нормативных документов.



## О чем стоит подумать

### Экономия средств

- Компаниям не нужно инвестировать в создание собственного отдела, обучение сотрудников, долгое время собирать штат и фильтровать специалистов.
- Привлечение компании с широким спектром услуг, позволяет дольше оставаться малым предприятием

### Гибкость

- Мы предлагаем гибкие условия сотрудничества, которые можно настроить под конкретные потребности компании.
- Можно привлекать специалистов под конкретные проекты, а не содержать их круглый год.
- Можно выполнить разовые запросы и получить консультации по высокорискованным задачам.
- Получить готовые технологии и бизнес-процессы.

### Качество

- В своей сфере деятельности мы очень много контактируем с надзорными органами и знаем их требования
- У нас найдется специалист под каждую задачу

### Скорость

- При необходимости мы организовываем между группами специалистов большие и сложные задачи для увеличения темпов их исполнения

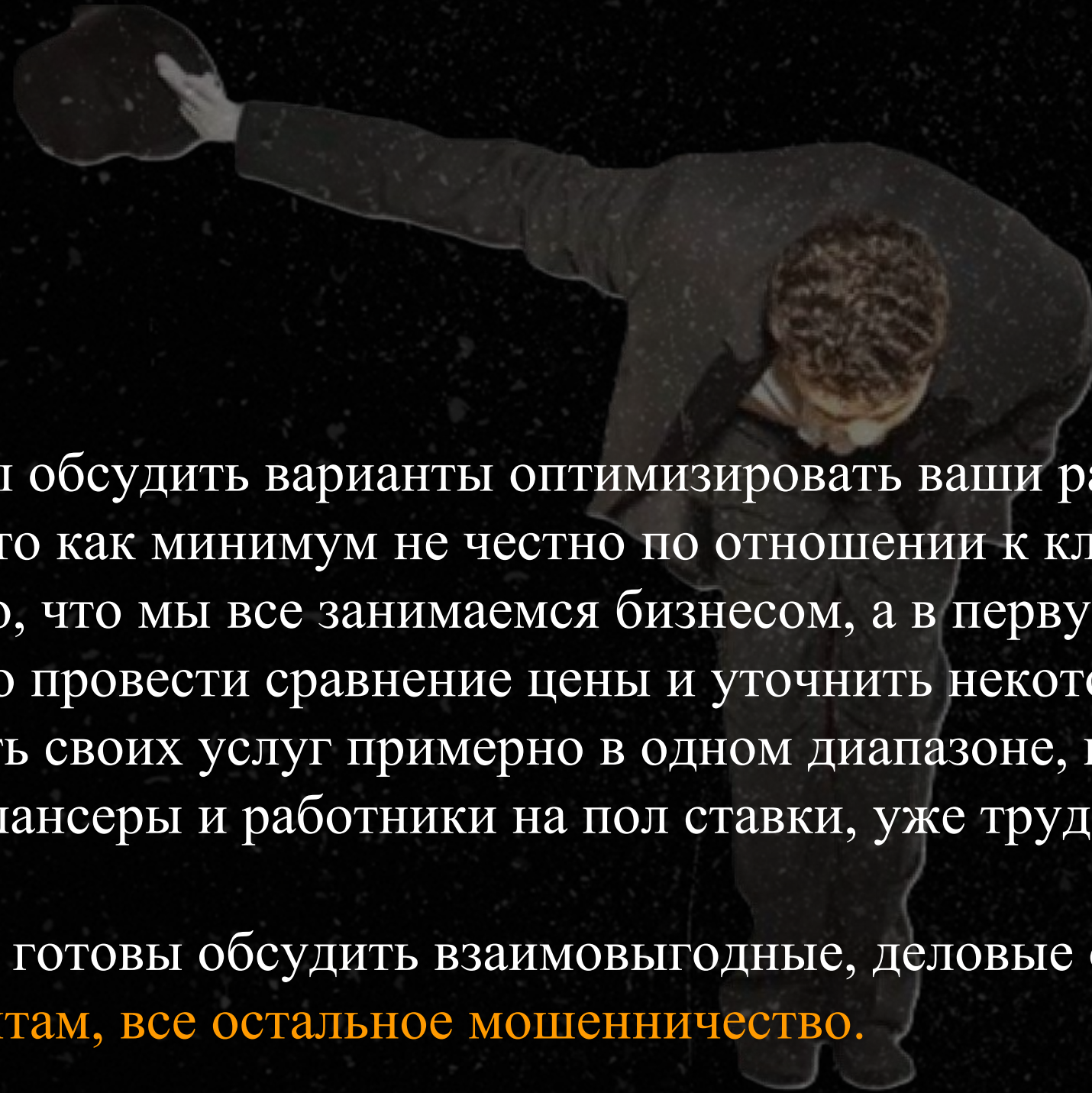
### Честная информация и трезвый взгляд

- Как сторонняя организация мы не боимся донести реальное положение вещей чтобы не потерять свою должность
- Нас рекомендуют для решения сложных задач
- Мы решаем задачи, от сложности которых другие чаще всего отказываются



# С кем удобнее сотрудничать зависит ваших от предпочтений

Коротко на общую тему



Мы готовы обсудить варианты оптимизировать ваши расходы на наши услуги, но мы не готовы делать скидку, это как минимум не честно по отношению к клиентам которые платят полную цену.

Ввиду того, что мы все занимаемся бизнесом, а в первую очередь в бизнесе интересна прибыль, хочется отдельно провести сравнение цены и уточнить некоторые особенности. На рынке, организации держат стоимость своих услуг примерно в одном диапазоне, в основном ценовую конкуренцию составляют фрилансеры и работники на пол ставки, уже трудоустроенные, но желающие подзаработать.

Мы всегда готовы обсудить взаимовыгодные, деловые отношения, **бизнес, это когда комфортно обоим контрагентам, все остальное мошенничество.**





*ГК ДСС*

Тел. 8 (914) 616 56 27

Тел. 8 (999) 989 19 22

[www.gkdss.ru](http://www.gkdss.ru)

**Будем рады обсудить наше сотрудничество!**