



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Ханты-Мансийский**  
**автономный округ-Югра**  
**г. Нижневартовск**  
**Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**  
**недвижимости, автотранспорта, машин**  
**и оборудования. Судебно-экспертная**  
**деятельность.**

628605, Тюменская обл., ХМАО-Югра,  
г. Нижневартовск, ул. Нововартовская 7-75  
Фактический адрес:  
628606, Тюменская обл., ХМАО-Югра,  
г. Нижневартовск, проспект Победы 1, каб.18  
тел.8 (3466) 53-03-81, 69-84-85  
e-mail: irina72irina86@mail.ru

АО «Альфа-Банк», ОГРН 1027700067328  
ИНН 7728168971, р/с 407 028 107 383 400 009 32  
в филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк»,  
БИК 046577964, к/с 301 018 101 000 000 009 64 в  
УРАЛЬСКОЕ ГУ Банка России

Утверждаю

Директор ООО «Кадастровая оценка и экспертиза»

И.В. Мошкина



**Экспертное заключение**  
**№ 091-07-20 э.**

**о выявлении дефектов(недостатков) в виде образования плесени в квартире,  
стоимости их устранения**

**Объект: Квартира в многоквартирном жилом доме, находящаяся по адресу: Томская  
область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180.**

**ЗАКАЗЧИК:**

Демин Олег Васильевич

**СОБСТВЕННИК:**

Демин Олег Васильевич (собственность)

Дата осмотра: 09.07.2020 г.

**ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ:**

09.07.2020 г.-24.07.2020 г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Кадастровая оценка и экспертиза»

**КОПИЯ ВЕРНА**  
ООО «Кадастровая оценка  
и экспертиза»  
Мошкина И.В.



г. Нижневартовск, 2020 г.

Содержание:

1.1. Основные факты для проведения экспертизы.....	3
1.2. Сведения о заказчике и объекте экспертизы.....	3
1.3. Цель экспертизы .....	4
1.4. Нормы законодательства в области судебных и внесудебных исследований: .....	4
1.5. Сведения об экспертах, участвующих в исследовании.....	4
1.6. На разрешение экспертизы поставлены вопросы: .....	5
1.7. Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при решении поставленных вопросов.....	5
1.8. Приборы и инструменты, применяемые при проведении технического обследования .....	6
1.9. Определения и понятия.....	6
1.10. Оценка прав собственности .....	8
<b>2. Исследовательская часть .....</b>	<b>8</b>
2.1. Исследование по вопросу №1.....	8
2.1.1. Методы. Используемые при исследовании .....	8
2.2. Описание объекта экспертизы.....	9
3.1. Характеристика местоположения объекта оценки .....	10
3.2. Описание условий эксплуатации объекта экспертизы.....	11
3.3. Акт осмотра от 09.07.2020 г.....	12
3.4. Скрытые характеристики и дефекты.....	25
3.5. Выбор методологического подхода к определению величины стоимости восстановительного ремонта .....	29
3.6. Определение рыночной стоимости величины возмещения ущерба.....	30
3.8.1. Расчёт стоимости работ.....	32
4. Расчет физического износа. ....	37
5. Вывод по вопросу экспертизы.....	39
6. Перечень приложений (копий). ....	40
7. Приложения. ....	41
7.1. Документы заказчика. ....	41
7.2. Документы экспертной организации и эксперта. ....	46

Экспертное заключение составлено на основании договора-заявки № 091-07-20э. от 09.07.2020 г. между Деминым О.В., именуемой в дальнейшем «Заказчик», и ООО «Кадастровая оценка и экспертиза», в лице директора Мошкиной И.В., действующий на основании Устава, именуемый далее «Исполнитель».

Заказчик обратился с заявкой: Исследовать четырёхкомнатную квартиру с отделкой на наличие дефектов, недостатков (в виде плесени), возможных причинах их возникновения, определение способов и стоимости их устранения.: квартира в многоквартирном жилом доме, находящаяся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180

## 1. Вводная часть

### 1.1. Основные факты для проведения экспертизы Сведения об экспертной организации

Сведения об экспертной организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Кадастровая оценка и экспертиза» Является действительным членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» (СНЭО «Сумма Мнений»), регистрационный № 127 от 17.12.2018г.
ОГРН	1168617051844, дата присвоения 02.02.2016 г.
ИНН	8603220392
Юридический адрес организации:	628605, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Нижневартовск, ул. Нововартовская д.7, кв. 75. Тел. . (3466) тел: 53-03-81; 69-84-85e-mail: <a href="mailto:irina72irina86@mail.ru">irina72irina86@mail.ru</a>
Фактический адрес исполнителя:	Тюменская область, ХМАО-Югра г. Нижневартовск, ул. Победы 1, каб. 18
Банковские реквизиты:	АО «Альфа-Банк», ОГРН 1027700067328 ИНН 7728168971, р/с 407 028 107 383 400 009 32 в филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк», БИК 046577964, к/с 301 018 101 000 000 009 64 в УРАЛЬСКОЕ ГУ Банка России
Сведения о страховке	Полис страхования № 922/1748232410 от 25 июня 2020 года, период страхования с 26 июня 2020 г. по 25 июня 2021 г. выданный СО «Ресо-Гарантия», страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Страхователь ООО «Кадастровая оценка и экспертиза»
Место проведения экспертизы:	Тюменская область, ХМАО-Югра г. Нижневартовск, ул. Победы 1, каб. 18

### 1.2. Сведения о заказчике и объекте экспертизы

Заказчик	Демин Олег Васильевич Паспорт серия 69 13 № 559840, выдан 24.07.2013, Территориальным отделением УФМС России по Томской области в г. Стрежевом, Код подразделения 700-028 Адрес регистрации: Томская обл, г. Стрежевой, мкр 4-й , д.412, кв. 180
Основание на проведение экспертизы:	Договор-заявки № 091-07-20э. от 09.07.2020 г.
Предоставленные документы (копии)	1. Свидетельство о гос. регистрации права от 19.08.2015 г. 2. Технический паспорт от 05.10.2009 г.

Объект экспертизы	<b>Четырёхкомнатная квартира в девятиэтажном жилом доме, находящаяся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180</b>
Собственник жилого помещения	Демин Олег Васильевич
Вид права	Собственность ( на основании Свидетельство о гос. регистрации права от 19.08.2015 г.)
Существующие ограничения (обременения права):	Не зарегистрировано

### 1.3. Цель экспертизы

Исследовать четырёхкомнатную квартиру с отделкой на наличие дефектов, недостатков (в виде плесени), возможных причинах их возникновения, определение способов и стоимости их устранения.: квартира в многоквартирном жилом доме, находящаяся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180

В процессе исследования применялись экспертные методы: визуальный осмотр, измерение.

### 1.4. Нормы законодательства в области судебных и внесудебных исследований:

Настоящее заключение может быть использовано как доказательство в судебных или внесудебных спорах. Информировуем, что после введения в силу ст.41. ФЗ N 73-ФЗ от 31 мая 2001 г. "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", судебно-экспертная деятельность может проводиться не только государственными, но и негосударственными экспертными учреждениями. На текущий момент научно-исследовательская деятельность в области судебной (внесудебной) экспертизы не подлежит лицензированию (см. ст 17 №128-ФЗ "О лицензировании основных видов деятельности" от 08.08.2001г. в действующей редакции).

Сообщаем, что руководитель Экспертного учреждения и привлечённые им специалисты действуют в соответствии с экспертной специальностью № 16.1 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки», утверждённый Приказом Министерства Юстиции РФ № 167 от 13.10.2004г.

Выводы, содержащиеся в данном Заключении, являются неотъемлемой частью настоящего Заключения, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в задании на экспертизу целях.
2. Специалисты исходили из того, что предоставленная Заказчиком исследования информация является точной и достоверной, и не проводили её проверку.
3. В процессе обследования специальная экспертиза предоставленных документов не производилась.
4. ООО «Кадастровая оценка и экспертиза» гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Настоящая работа выполнена на основании договора № 091-07-20э. от 09.07.2020 г. между Дёминым О.В., именуемое в дальнейшем «Заказчик»

и ООО «Кадастровая оценка и экспертиза», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Мошкиной Ирины Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны.

Экспертное заключение выполнено в соответствии с законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (№73-ФЗ от 31 мая 2001г.)

### 1.5. Сведения об экспертах, участвующих в исследовании

Проведение экспертизы поручено эксперту:

**Мошкиной Ирине Викторовне**, являющегося членом:

1. Союза «Межрегиональное объединение судебных экспертов», рег.номер в реестре: 0000000175 от 01.04.2019г., осуществляющая профессиональную деятельность в области: строительно-технической экспертизы.

2. Членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 05.02.2016г. за регистрационным номером №1936

Имеет:

1. Высшее образование - Диплом негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Институт международного права и экономики имени А.С. Грибоедова» (серия ВСГ №5951821 регистрационный номер 15256 от 10.09.2011 г.).

2. Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Строительно-техническая экспертиза» в ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» (серия ПП №002600 регистрационный номер 00548Д от 18.04.2016 г.).

3. Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в Новосибирском государственном университете экономики и управления «НИНХ» (№540800000450 регистрационный номер 15/15 от 24 июня 2015 г.).

4. Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Кадастровая деятельность» в Международной академии экспертизы и оценки (№642405781180 регистрационный номер 45113 от 28.02.2017 г.).

5. Удостоверение о повышении квалификации ПК 008923 от 01.04.2019г., рег. номер:00985, г. Саратов по дополнительной профессиональной программе «Строительно-техническая экспертиза»

6. Удостоверение №9619 о повышении квалификации по программе «Сметное дело» в Некоммерческом партнерстве «Региональный учебный центр- Нижневартовск » от 04.12.2015г.

7. Сертификат соответствия судебного эксперта №RU.31971.04. СЭВО/001/VDT1644 от 01.04.2019г. «Строительно-техническая экспертиза»

9. Наличие квалификационного аттестата (Ст.4 135-ФЗ, часть третья введена Федеральным законом от 02.06.2016 N 172-ФЗ):

«Оценка недвижимости», № 016453-1 от 25.01.2019 г. № 107

«Оценка движимого имущества», № 017117-2 от 24.05.2019г. №123

Стаж экспертной работы с 2011 года.

Эксперт осуществляет свою деятельность на основании ст.41 Федерального закона РФ от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (в редакции от 08.03.2015), согласно которой: «В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами».

## 1.6. На разрешение экспертизы поставлены вопросы:

Исследовать четырёхкомнатную квартиру с отделкой на наличие дефектов, недостатков (в виде плесени), возможных причинах их возникновения, определение способов и стоимости их устранения.: квартира в многоквартирном жилом доме, находящаяся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180

## 1.7. Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при решении поставленных вопросов

1. ФЗ N 73-ФЗ от 31 мая 2001 г. "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации";

2. СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87.;

3. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. – М., 2006. – 544 с.;

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (ГПК РФ) от 14.11.2002г. № 138-ФЗ;
5. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
6. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
7. СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\* (с Изменениями N 1, 2);
8. СП 70.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87) «Несущие и ограждающие конструкции»;
9. СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;
10. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
11. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных;
12. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003
13. ГОСТ Р 54852-2011. Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций;
14. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости СНМД РОО 04-060-2015;
15. СП 60.13330.2012 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003;
16. СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы зданий;
17. ГОСТ 30494-2011. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
18. СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1, 3)
19. ТР 116-01 Технические рекомендации по технологии применения комплексной системы материалов, обеспечивающих качественное уплотнение и герметизацию стыков наружных стеновых панелей”
20. Программный комплекс ДефСмета.  
Программа имеет сертификат соответствия РОСС RU.СП 11.Н00087 ГОССТРОЯ России № 0178632

## 1.8. Приборы и инструменты, применяемые при проведении технического обследования

- Фотоаппарат (цифровой) «Canon»
- Экспертная линейка;
- Рулетка измерительная металлическая ВМI twoCOMP MAGNETIC 10m. Заводской № 10TM-0094. Госреестр № 68600-17. Свидетельство о поверке № 382055 на бланке №382055, поверитель Умбрас В.А., в соответствии с МИ 1780-87 с применением эталонов 3.6.БПС.0013.2018. Выданное ООО «ТестИнТех» Регистрационный номер аттестата аккредитации №РА.RU.312099.)
- Дальномер лазерный RGK D50. Заводской № 181157360. Госреестр № 67788-17. Свидетельство о поверке № 382056 на бланке №382056, поверитель Умбрас В.А., в соответствии с RGK D30, D50, D60, D80, D100, D120, 001МП с применением эталонов 3.2.ВЮМ.0024.2019. Выданное ООО «ТестИнТех» Регистрационный номер аттестата аккредитации №РА.RU.312099.

## 1.9. Определения и понятия

В данном разделе даются определения некоторых используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

**Экспертиза** – самостоятельное исследование предмета экспертизы (товара), проводимое компетентным специалистом (экспертом) на основе объективных фактов с целью получения достоверного решения

**Задача экспертизы** – точно сформулировать цель работы.

**Эксперт** – специалист, дающий заключение по вопросам, требующим специальных знаний.

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, заказывающее и оплачивающее услуги по экспертизе.

**Реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.<sup>1</sup>

**Нормальные условия эксплуатации здания или сооружения** — учтенное при проектировании состояние здания или сооружения, при котором отсутствуют какие-либо факторы, препятствующие осуществлению функциональных или технологических процессов.

**Строительная конструкция** — часть здания или другого строительного сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции. **Явный дефект** выявляется при внешнем осмотре с помощью соответствующих правил, методов и средств, предусмотренных нормативной документацией.

**Нормативный уровень технического состояния** - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ, и т.д.).

**Строительно-техническая экспертиза** – это комплекс действий, проводимых для выявления дефектов и нарушений, возникших в результате ремонтно-отделочных, строительно-монтажных и проектно-сметных работ.

**Повреждение элемента** – неисправность элемента или его составных частей, вызванное внешним воздействием (событием).

**Дефект** – каждое отдельное несоответствие продукции установленным требованиям.

**Явный дефект** – дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, предусмотрены соответствующие правила, методы и средства.

**Скрытый дефект** – дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, не предусмотрены соответствующие правила, методы и средства.

**Критический дефект** – дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо.

Критический дефект при выполнении СМР – дефект, при наличии которого здание, сооружение, его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшее ведение работ по условиям прочности и устойчивости небезопасно, либо может повлечь снижение указанных характеристик в процессе эксплуатации.

**Значительный дефект** – дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции и ее долговечность. Дефект подлежит устранению до скрытия его последующими работами.

**Устранимый дефект** – дефект, устранение которого технически возможно и экономически целесообразно.

Неустранимый дефект – дефект, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно.

**Устранимость и неустранимость дефекта** определяют применительно к рассматриваемым конкретным условиям производства и ремонта с учетом необходимых затрат и других факторов. Один и тот же дефект может быть отнесен к устранимым или неустранимым в зависимости от того, обнаружен он на ранних или на заключительных этапах технологического процесса производства (ремонта).

Неустранимые дефекты могут переходить в категорию устранимых также в связи с усовершенствованием технологии производства (ремонта) продукции и снижением затрат на исправление брака.

**Текущий ремонт** - ремонт с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержание эксплуатационных показателей.

**Строительные нормы и правила (СНиП)** — совокупность принятых органами исполнительной власти нормативных актов технического, экономического и правового характера, регламентирующих осуществление градостроительной деятельности, а также инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства.

**Текущий ремонт** - ремонт с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и

<sup>1</sup>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2\\_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE\\_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0)

систем инженерного оборудования, а также поддержание эксплуатационных показателей.

**Моральный износ здания (элемента)** - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия проживания, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации жилья в соответствии с развивающимися потребностями населения. В практике оценки моральный износ представлен функциональным и внешним износами (что весьма удобно со всех мыслимых точек зрения).

**Функциональный износ имущества** - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Натурный осмотр**- обследование объекта с целью ответа на вопросы или часть вопросов, поставленных перед специалистами.

**Цена**- является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

**Рынок** -представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

**Стоимость ущерба** – величина уменьшения стоимости (обесценивание) в результате повреждений или сумма расходов на ремонт (восстановление поврежденного имущества до физического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением).

Согласно п.2 ст.15 ГК РФ, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Материальный ущерб, который выражается в уменьшении стоимости имущества потерпевшего, по объему возмещения, по общему правилу ст.1064 ГК РФ должен быть полным, и возмещается либо в натуре (предоставляется вещь того же рода и качества, исправляются повреждения вещи и т.п.), либо в виде компенсации убытков, состоящих как из реального ущерба, так и упущенной выгоды (п.2 ст.15 ГК РФ).

## 1.10. Оценка прав собственности

**Право собственности** в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права собственности на оцениваемое имущество не оценивались.

## 2. Исследовательская часть

### 2.1. Исследование по вопросу №1

Исследовать четырёхкомнатную квартиру с отделкой на наличие дефектов, недостатков (в виде плесени), возможных причинах их возникновения, определение способов и стоимости их устранения.: квартира в многоквартирном жилом доме, находящаяся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180

#### 2.1.1. Методы. Используемые при исследовании

Для ответа на поставленные перед специалистом вопросы были использованы следующие

методы исследования:

- *Органолептический- визуальный.* Суть метода состоит в осмотре внутреннего состояния ограждающих конструкций в квартире (стены, потолок).
- *Измерительный.* Суть метода состоит в проведении необходимых измерений и замеров в соответствии с ГОСТ 26433.0-85 «Правила выполнения измерений, общие положения» и ГОСТ 26433.2-94 «Правила измерений параметров зданий и сооружений», с применением специальных приборов, измерения длин, диаметров и толщин изделий.
- *Аналитический.* Суть метода в анализе документации.

При использовании вышеуказанных методов специалистами было проведено обследование в несколько этапов:

**1. Проведение первого этапа-** детальное (инструментальное обследование):

- выезд экспертов для проведения обследования;
- осмотр квартиры;
- визуальное обследование квартиры;
- инструментальное обследование квартиры (не проводилось);
- измерительный контроль;
- обследование помещений квартиры неразрушающим контролем;

вскрытий не производилось, в связи с возможностью обследования неразрушающим методом, а именно органолептическим;

- выявление дефектов в виде образования грибка (плесени);
- фотофиксация выявленных дефектов;
- определение возможных причин возникновения выявленных дефектов.

**2. Проведение второго этапа строительного обследования-** лабораторные исследования:

- Лабораторные исследования материалов строительных конструкций не производились, в связи с возможностью обследования неразрушающим методом, а именно органолептическим.

**3. Проведение третьего этапа строительного обследования-** камеральная обработка полученных результатов:

- камеральная обработка результатов (визуального, инструментального обследования, измерительного контроля, обмерных работ, фотофиксации)
- составление исследовательской части экспертного заключения;
- проведение конструкторского расчёта не производилось, т.к. для специалистов для ответа на поставленные вопросы достаточно собранной информации во время исследований, по использованной методике;
- составление ресурсного сметного расчёта на устранение выявленных дефектов в виде плесени.
- формулирование выводов на поставленные перед экспертами вопросы;

**4. Проведение четвёртого этапа строительного обследования-** формирование экспертного заключения по результатам экспертизы.

## 2.2. Описание объекта экспертизы.

Осмотр квартиры был произведен экспертом Мошкиной И.В. 09.07.2020 г.

в 12-00, длительность осмотра 1ч.20 мин.

На осмотре присутствовали:

Представитель собственника квартиры № 180;

Представители (специалисты) МКД ТСЖ д.412

Оценщиком-экспертом произведён внешний осмотр объекта, с выборочным фиксированием на цифровой фотоаппарат, что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п. 7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (фотоаппараты и прочее) – Фото таблица приложена.

Рис.1 Паспорт многоквартирного дома № 412, г. Стрежевой.

Список зданий по **мкр 4-й** : 401, 402 Б, 402А, 406, 4066, 4076, 408, 409, 411, **412**, 413, 414, 417, 418, 419, 421, 423, 423А, 4:

### Паспорт многоквартирного дома

Почтовый индекс - .  
 Тип здания - Многоквартирный жилой дом,  
 Этажей - 9,  
 Материал стен - панельный,  
 Межэтажные перекрытия - ж/бетон,  
 Количество подъездов - 5,  
 Квартир - н/д,  
 Комфорт - среднего класса,  
 Тип застройки (арх.стиль) - типовая,  
 Высота потолка - 2.5,  
 Год постройки - 1986,  
 Управляющая организация - **Дом №412**,  
 Состояние - в эксплуатации,  
 Площадь здания - 12681.00,

Серия этого здания - **75**



Дома серии 75 (111-75) – панельные дома, относящиеся как к периоду брежневского домостроения, так и к современному новостройкам. Модернизированная серия 75 обладает большей вариативностью планировок.

#### Дополнительное описание:

город Стрежевой, микрорайон 4-й, д.412.  
 Девятиэтажный, панельный, пятиподъездный дом, построен в 1986 году. Типовой проект - 75.

### 3.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Административный район (микрорайон)	4
Местоположение в микрорайоне	Жилой дом расположен в микрорайоне, ограниченном ул. Молодёжная, ул. Строителей, ул. Ермакова, пр-д Северо-Восточный
Преобладающая застройка микрорайона	Объект расположен в микрорайоне, застройка которого имеет преимущественно жилой характер
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность объекта хорошая: ближайшие остановки общественного транспорта и маршрутного такси располагаются от рассматриваемого жилого дома на расстоянии 200-300м.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (5-15 минут ходьбы)	Школы, детские сады, магазины и т.д.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Район с хорошим уровнем развития инфраструктуры
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Существующие ограничения(обременения)права	Не зарегистрировано
Существенная дополнительная информация	

#### Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя (на основании предоставленного тех. паспорта, паспорта дома (см. рис.1))
Тип здания	Многоквартирный девятиэтажный жилой дом
Год постройки	1986
Материал наружных стен	Железобетонные панели
Перегородки (материал)	Железобетонные и гипсобетонные панели
Перекрытия (материал)	Ж/б плиты
Состояние здания	удовлетворительное
Материал перекрытий	ж/б плиты
Техническое обеспечение здания	Подведены и подключены инженерные коммуникации: холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление
Количество этажей в здании	9
Существенная дополнительная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

### Характеристика объекта недвижимости (на основании технического паспорта)

Показатель	Описание или характеристика показателя (по данным тех. паспорта жилого помещения)
Этаж расположения	9
Площадь, кв. м	Общая площадь квартиры- 71,5 м.кв., h=2,65 м
Кол-во комнат, их площадь, кв. м.	В квартире 4 комнаты, площадью 1-7,7 м2; 2- 12,2 м2; 3-8,3 м2; 4-19,9 м2
Кухня	8,1 м кв.
Коридор	10,8 м кв.
Сан.узел	1,0 м кв.
Сан.узел	2,7 м кв.
Шкаф	0,8 м кв.
Лоджия	
Вид из окон	Из окон видны соседние жилые дома.
Системы безопасности	Дверь металлическая
Данные о перепланировке*	
Существенная дополнительная информация	

### 3.2. Описание условий эксплуатации объекта экспертизы

Объект обследования расположен по адресу Томская обл., г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180

#### **Климат:**

Климат резко континентальный. Зима холодная и продолжительная, лето относительно тёплое и довольно короткое. Абсолютный минимум температуры был зарегистрирован в январе 2006 года и составил -62 С.

Среднегодовая температура воздуха — -2,5 С;

Относительная влажность воздуха — 73,7 %;

Климатический район строительства – I, подрайон – 1Д.

Согласно последнему строительно-климатическому районированию, территория России и СНГ делится на 4 климатических района, которые подразделяются на 16 климатических подрайонов и осуществляется в соответствии со СНиП 23-01-99 на основе анализа 4 показателей:

средней месячной температуры воздуха в январе;

средней месячной температуры воздуха в июле;

средней скорости ветра за три зимних месяца;

среднемесячной относительной влажности воздуха в июле.

\* Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (п. 2 ст. 25 ЖК РФ)

Таблица 3.2.1

Климатические районы	Климатические подрайоны	Среднемесячная температура воздуха в январе, °С	Средняя скорость ветра за три зимних месяца, м/с	Среднемесячная температура воздуха в июле, °С	Среднемесячная относительная влажность воздуха в июле, %
I	IA	От -32 и ниже	-	От +4 до +19	-
	IB	От -28 и ниже	5 и более	От 0 до +13	более 75
	IV	От -14 до -28	-	От +12 до +21	-
	IV	От -14 до -28	5 и более	От 0 до +14	более 75
II	IIA	От -4 до -14	5 и более	От +8 до +12	более 75
	IIB	От -3 до -5	5 и более	От +12 до +21	более 75
	IIV	От -4 до -14	-	От +12 до +21	-
	IIV	От -5 до -14	5 и более	От +12 до +21	более 75
III	IIIA	От -14 до -20	-	От +21 до +25	-
	IIIB	От -5 до +2	-	От +21 до +25	-
	IIIV	От -5 до -14	-	От +21 до +25	-
IV	IVА	От -10 до +2	-	От +28 и выше	-
	IVБ	От +2 до +6	-	От +22 до +28	50 и более 15ч
	IVВ	От 0 до +2	-	От +25 до +28	-
	IVГ	От -15 до 0	-	От +25 до +28	-

Расположение климатических районов приведено на карте (из СНиП 23-01-99):

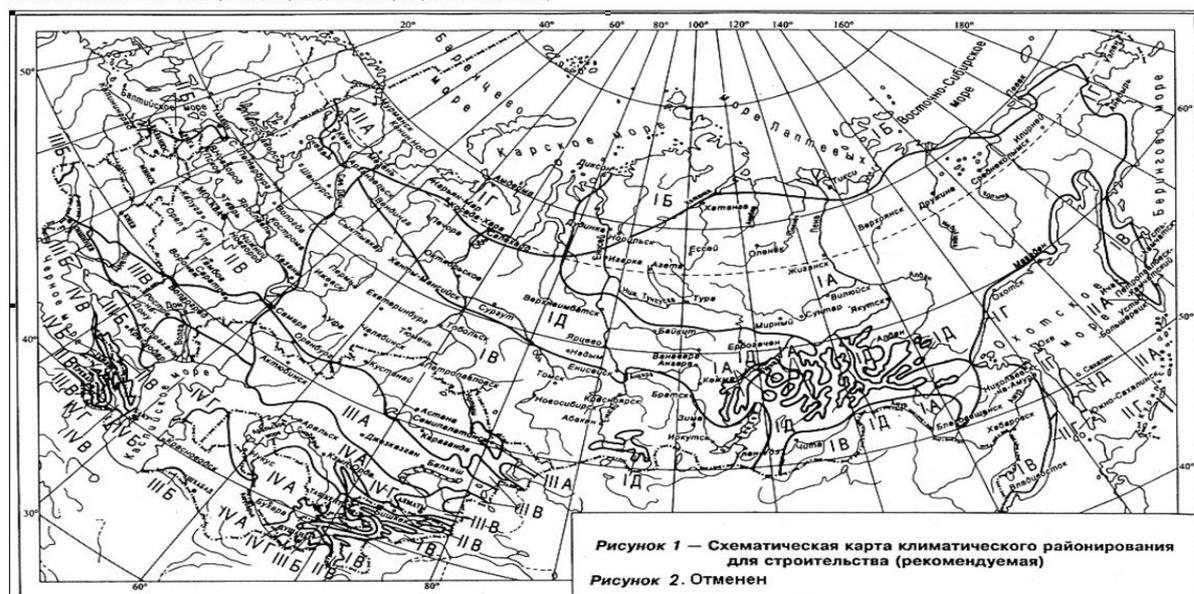


Рис. 3.2.1. Расположение климатических районов.

### 3.3. Акт осмотра от 09.07.2020 г.

Описание объекта произведено на основании визуального осмотра.

По результатам осмотра составлен Акт осмотра б/н от 09.07.2020 г.

На основании того, что исследуемая квартира находится в жилом многоквартирном доме, согласно, СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003<sup>2</sup>, должна соответствовать требованиям:

5 Требования к зданиям и помещениям

5.1 Квартиры в жилых зданиях следует проектировать исходя из условий заселения их одной семьей.

<sup>2</sup> СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, <http://docs.cntd.ru/document/456054198>

Экспертное заключение № 091-07-20 э.

5.8 Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических подрайонах IA, IB, IG, ID и PA, определяемых по СП 131.13330, должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических подрайонах - не менее 2,5 м.

В процессе проведения экспертизы на наличие плесени были обследованы все помещения квартиры.

### Помещение № 4, комната, S = 7,7 м<sup>2</sup>

**Потолок:** Оклеен обоями простого качества, местами обои отсутствуют. На поверхности потолка, обоев образование слоя плесени по периметру всей комнаты, особо ярко выражено в местах примыкания потолочных плит перекрытия к стенам, местами разрушение отделочного слоя на потолке.

**Стены:** Оклеены обоями. Местами обои отсутствуют. Все стены поражены тёмными пятнами (грибок), обои местами отошли от основания стены. На поверхности обоев также имеются тёмные пятна (грибок). Под обоями разрушение отделочного слоя шпаклёвки.

**Пол:** Ковролин без видимых дефектов

**Оконный проём:** Окно ПВХ, в швах между откосами ПВХ и рамой образование тёмного налёта (плесень).

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

#### 3.3.1. Фото помещения №4, комната S = 7,7 м<sup>2</sup>



Фото №1. Помещение комната №4, общий вид



Фото №2.



Фото №3. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №4. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №5. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото №6. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото №7. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото № 8. Разрушение отделочного слоя под обоями

### Помещение №5, комната, S = 12,2 м2

**Потолок:** Оклеен обоями простого качества, местами вздулись в местах стыка. Поверхность потолка под обоями, обои, потолочный плинтус поражены плесенью, разрушение отделочного слоя на потолке под обоями.

**Стены:** Оклеены обоями. Все стены поражены тёмными пятнами (грибок), обои местами отошли от основания стены, поражены грибом (чёрная плесень). Под обоями разрушение отделочного слоя шпаклёвки, штукатурки.

**Пол:** Ковролин без видимых дефектов

**Оконный проём:** Окно ПВХ, в швах между откосами ПВХ и рамой образование тёмного налёта (плесень).

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

**3.3.2. Фото помещения №5, комната S = 12,2 м2**



Фото №9. Комната, общий вид



Фото №10. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №11. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №12.



Фото №13. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №14. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №15. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото № 16. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото №17. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото № 18. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото №19. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото № 20. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото №21. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото № 22.

### Помещение №6, комната, S = 8,3 м2

**Потолок:** Оклеен обоями простого качества, следы плесени на день осмотра отсутствуют.

**Стены:** Оклеены обоями простого качества. На стене, сопряжённой с улицей, под обоями тёмные пятна.

**Пол:** Линолеум без видимых дефектов.

**Оконный проём:** Окно ПВХ, без видимых дефектов на дату осмотра

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

#### 3.3.3. Фото помещения №6, комната S = 8,3 м2



Фото №23.



Фото №24.



Фото №25.

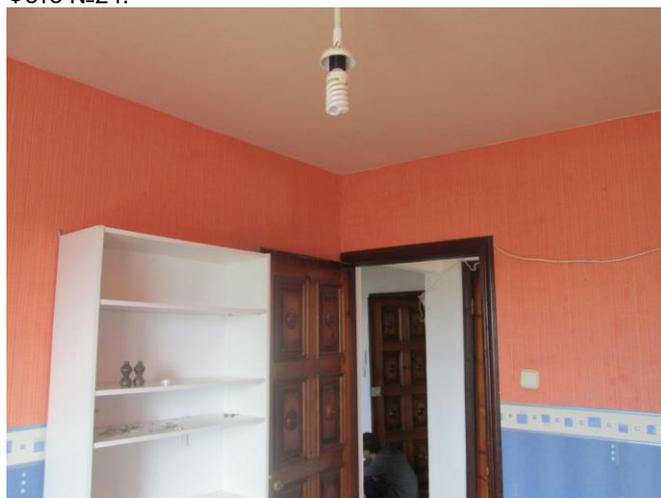


Фото №26.



Фото №27.



Фото №28. На стене, сопряжённой с улицей под обоями образование плесени

### Помещение №7, комната, S = 19,9 м<sup>2</sup>

**Потолок:** Оклеен обоями простого качества шириной 0,53 м, местами вздулись в местах стыка. Поверхность потолка под обоями, обои, поражены плесенью, разрушение отделочного слоя на потолке под обоями, разрушение шва в стыках между плитами перекрытия. Ярко выражено образование плесени по периметру комнаты в местах сопряжения стен ( которые граничат с улицей) и потолка

**Стены:** Оклеены обоями простого качества шириной 0,53 м. Стены, сопряжённые с улицей, поражены тёмными пятнами (грибок), обои местами отошли от основания стены, местами отсутствуют. Обои поражены грибком (чёрная плесень). Под обоями разрушение отделочного слоя шпаклёвки, штукатурки.

**Пол:** Ковролин, деревянный плинтус без видимых дефектов

**Оконный проём:** Окно ПВХ, балконный блок ПВХ, в швах между откосами ПВХ и рамой образование тёмного налёта (плесень).

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

#### 3.3.4. Фото помещения №7, комната S = 19,9 м<sup>2</sup>

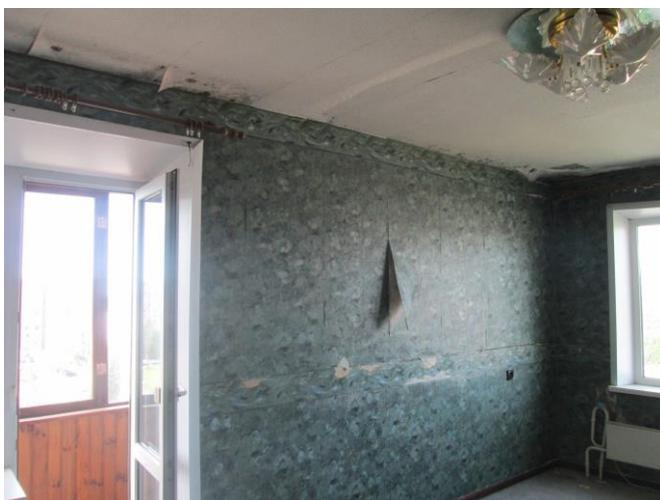


Фото №29. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №30.



Фото №31. Разрушение шва между плитами перекрытия



Фото №32.



Фото №33. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №34. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №35. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №36. Поверхность стен и потолка поражена грибком

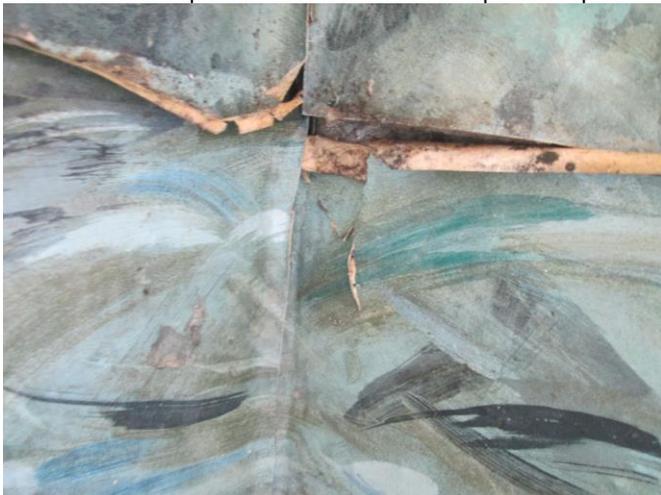


Фото №37.



Фото №38.

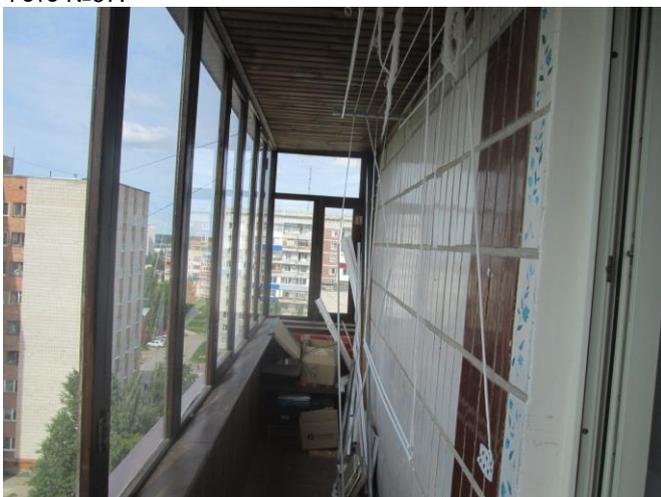


Фото №39. Балкон

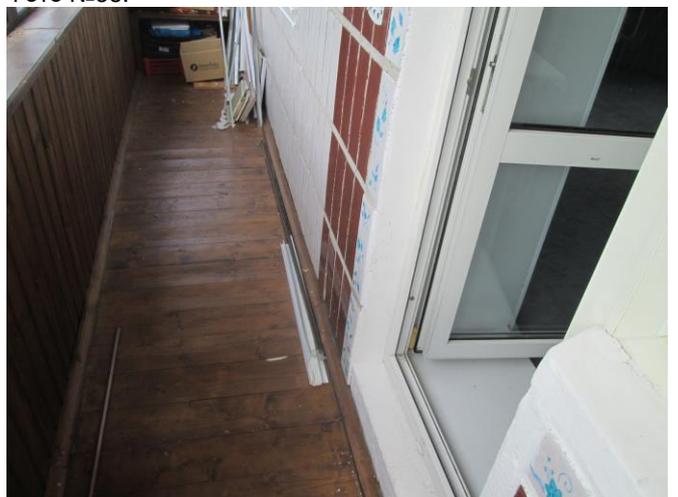


Фото №40. Балкон

### Помещение №8, кухня, S = 8,1 м2

**Потолок:** Оклеен обоями простого качества шириной 0,53 м, местами вздулись, местами отсутствуют. Поверхность потолка под обоями, обои, поражены плесенью, разрушение отделочного слоя на потолке под обоями. Ярko выражено образование плесени по периметру кухни в местах сопряжения стен (которые граничат с улицей) и потолка. Потолочный плинтус местами отсутствует, на поверхности образование плесени.

**Стены:** Часть стен оклеена обоями простого качества, часть облицована керамической плиткой. Стена, сопряжённая с улицей и стена справа по ходу поражены тёмными пятнами (грибок), обои местами отошли от основания стены, местами отсутствуют, поражены грибом (чёрная плесень). Под обоями на поверхности стены тёмные пятна различного размера, разрушение отделочного слоя шпаклёвки, штукатурки.

**Пол:** Линолеум, деревянный плинтус без видимых дефектов

**Оконный проём:** Окно ПВХ, в швах между откосами ПВХ и рамой образование тёмного налёта (плесень).

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

#### 3.3.5. Фото помещения №8, кухня S = 8,1 м2



Фото №41. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото №42. Поверхность стен и потолка поражена грибом



Фото №43.



Фото №44.



Фото №45. Поверхность стен и потолка поражена грибком



Фото №46. Поверхность стен и потолка поражена грибком

### Помещение №1, коридор, S = 10,8 м2

**Потолок:** Оклеен обоями простого качества шириной 0,53 м, местами вздулись в местах стыка. Поверхность потолка под обоями, обои, поражены плесенью, разрушение отделочного слоя на потолке под обоями.

**Стены:** Стены оклеены обоями улучшенного качества. Обои в верхней части поражены грибком (чёрная плесень). Под обоями на поверхности стены тёмные пятна различного размера, разрушение отделочного слоя шпаклёвки, штукатурки (местами).

**Пол:** Линолеум, деревянный плинтус без видимых дефектов

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

#### 3.3.6. Фото помещения №1, коридор S = 10,8 м2

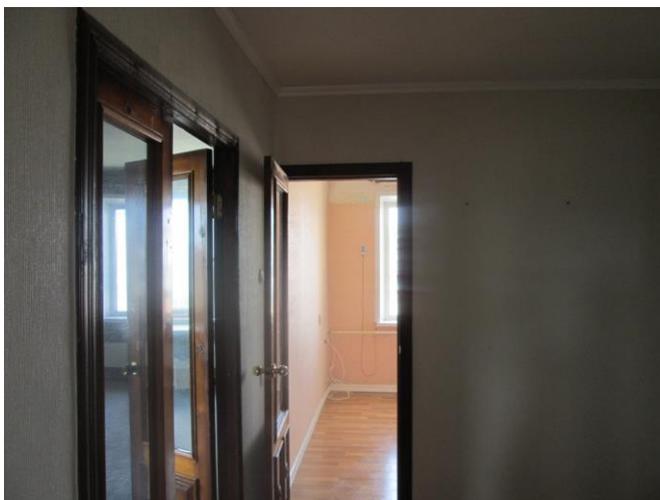


Фото №47. Коридор, общий вид



Фото №48.



Фото №49. Поверхность потолка поражена грибком



Фото №50. Поверхность потолка поражена грибком



Фото №51. Поверхность потолка и стен поражена грибком



Фото №52. Поверхность потолка и стен поражена грибком



Фото №53.



Фото №54.



Фото №55.



Фото №56. Поверхность потолка и стен поражена грибком



Фото №57. Поверхность потолка и стен поражена грибком



Фото №58.



Фото №59. Поверхность потолка и стен поражена грибком



Фото №60.

### Помещение №2, сан.узел, S = 1,1 м2

**Потолок:** Натяжной. На поверхности натяжного потолка налёт плесени по всей площади.

**Стены:** Керамическая плитка в удовлетворительном состоянии, следов плесени не обнаружено.

**Пол:** Керамическая плитка без видимых дефектов.

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

3.3.7. Фото помещения №2, сан.узел S = 1,1 м2



Фото №61.



Фото №62.



Фото №63. На поверхности натяжного потолка плесень

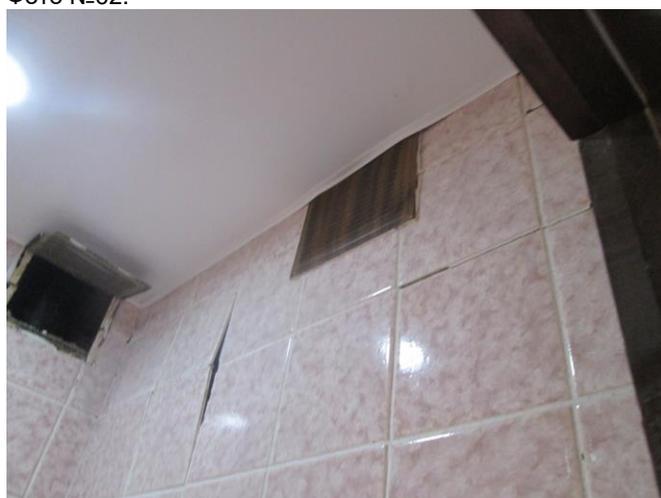


Фото №64.

**Помещение №3, сан.узел, S = 2,7 м2**

**Потолок:** Натяжной. На поверхности натяжного потолка налёт плесени по всей площади.

**Стены:** Керамическая плитка в удовлетворительном состоянии, следов плесени не обнаружено.

**Пол:** Керамическая плитка без видимых дефектов.

**Дверной проём:** Без видимых дефектов.

3.3.8. Фото помещения №3, сан.узел S = 2,7 м2



Фото №65.



Фото №66.



Фото №67.



Фото №68.



Фото №69. На поверхности натяжного потолка и плитке плесень



Фото №70. На поверхности натяжного потолка и плитке плесень



Фото №71. На поверхности натяжного потолка и плитке плесень

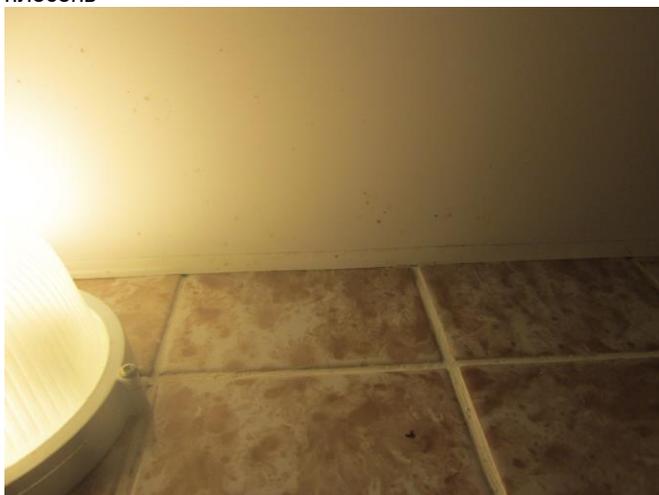


Фото №72. На поверхности натяжного потолка и плитке плесень

**Состояние внутренней отделки квартиры на день проведения осмотра оценивается, как неудовлетворительное, требуется проведение ремонта.**

### **3.4. Скрытые характеристики и дефекты**

Эксперт не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения документации и спецификаций.

В ходе проведения осмотра установлено, что ограждающие конструкции жилой квартиры (стены, потолок), а также отделка на них поражены грибком (плесенью).

Причин образования плесени в квартирах может быть несколько:

1. Переохлаждение стен в холодное время года, происходит промерзание стен. С внутренней стороны на стене конденсируются пары воды. Эта причина возникает из-за грубых нарушений норм при строительстве здания, а также из-за отсутствия или недостаточной теплоизоляции стен и конструкций (внутренняя и наружная теплоизоляция стен). Со временем появляется плесень.
2. Трещины в стенах. Если стены дома имеют трещины или даже микротрещины, то влага беспрепятственно проникнет на внутренние поверхности и создаст благоприятную почву для разрастания плесени.
3. Трещины вокруг оконной коробки и под подоконником. Если в процессе установки или эксплуатации окон и подоконников образуются трещины, влага беспрепятственно попадает внутрь помещения. Далее разворачивается уже знакомый сценарий.
4. Плохая герметизация межпанельных стыков. Эта причина возникает из-за нарушения технологий, брака, некачественной гидроизоляции швов и стыков, или использования некачественных материалов.
5. Нарушение работы вентиляционной системы в квартире
6. Плохая герметизация кровли. Из-за плохой герметизации кровли, влага попадает внутрь помещения. После этого, на внутренних плоскостях стен и потолка образуются плесень.

**Установить точную причину появления плесени в обследуемой квартире на дату проведения осмотра не представлялось возможным, так как для установления причины необходимо:**

- Проведение тепловизионного обследования стен, потолка в квартире, согласно ГОСТ Р 54852-2011. Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций ;
- Тепловизионное обследование кровли дома, так как обследуемая квартира располагается на девятом этаже девятиэтажного жилого дома. По результатам проведённого обследования составить термограмму, определить температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции, полученные данные проверить на соответствие СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003
- Проверить работоспособность вентиляционной системы в квартире, согласно, действующего СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (произвести расчёт).

Таблица 5 - Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции

Здания и помещения	Нормируемый температурный перепад $\Delta t^H$ , °С, для			
	наружных стен	покрытий и чердачных перекрытий	перекрытий над проездами, подвалами и подпольями	зенитных фонарей
1 Жилые, лечебно-профилактические и детские учреждения, школы, интернаты	4,0	3,0	2,0	$t_{в} - t_{р}$

Наличие следов плесени на внутренней поверхности стен является нарушением требований п.п. 6.2. СП 23-101-2004 “Проектирование тепловой защиты зданий, согласно которым: «...ограждающие конструкции должны обеспечивать комфортные условия пребывания человека и предотвращать поверхности внутри помещения от увлажнения, намокания и появления плесени».

Данные виды обследований, согласно «ГОСТ Р 54852-2011. Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций» рекомендуется проводить в осенне-весенний отопительный сезон

«4.4 Тепловизионный контроль ограждающих конструкций рекомендуется проводить в осенне-весенний отопительный сезон.»

Осмотр в рамках проведения данной экспертизы был проведён летом 09.07.2020 г., соответственно, вышеперечисленные виды обследования проводить нецелесообразно.

### Вывод:

Наличие плесени на стенах, потолке, окнах, не соответствуют одному из требований, которым должно отвечать жилое помещение, определенному в положении, утвержденном Правительством РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 02.08.2016)., а именно:

П.15 Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, *должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нестеклянных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.»<sup>3</sup>*

**Выявленные дефекты (в виде плесени на стенах, потолке, окнах) в квартире можно отнести к значительным:**

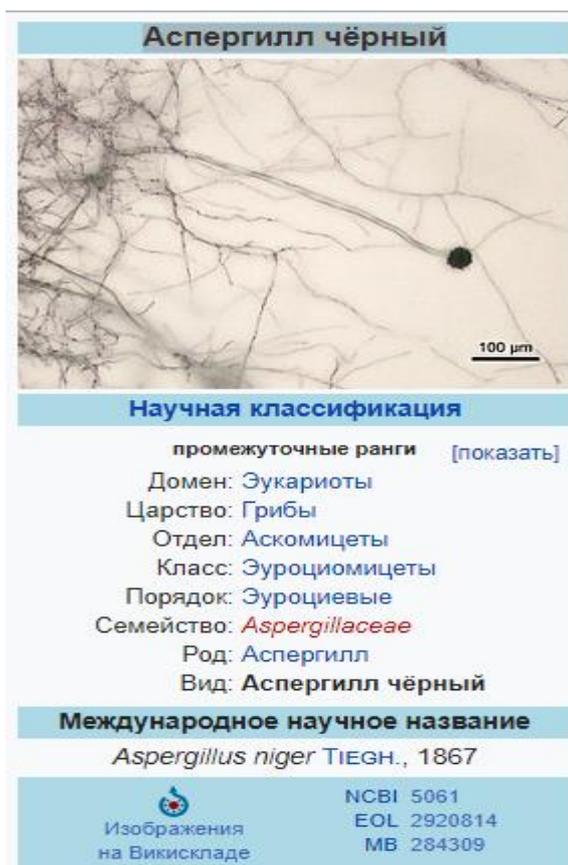
**Значительный дефект - дефект, при наличии которого существенно ухудшаются**

<sup>3</sup> Пункт 15. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (с изменениями и дополнениями) <http://base.garant.ru/12144695/#friends>

**эксплуатационные характеристики строительной продукции и ее долговечность. Значительный дефект подлежит устранению до скрытия его последующими работами. При этом дефектом является каждое единичное отступление от проектных решений или неисполнение требований норм.**

**Мнение эксперта:**

По итогам проведённого осмотра в квартире, определено, что стены, потолки конные конструкции поражены чёрной плесенью (грибок), который называется «Аспергилл чёрный»



*Aspergillus niger* — вид высших плесневых грибов из рода Аспергилл (*Aspergillus*). Чёрная «плесень» на стенах сырых помещений — это преимущественно *Aspergillus niger* в фазе плодоношения. Даже от незначительного движения воздуха споры этого паразита распространяются по всему помещению, проникают в дыхательные пути людей и домашних животных, оседают на продуктах питания, поселяются в вещах.

**Рекомендации строительного эксперта:**

Обратиться в управляющую компанию (или обратиться к независимым строительным экспертам) с целью:

- Произвести обследование внутренних стен и потолка тепловизором в осенне-весенний отопительный сезон.
  - Проверить герметизацию кровли.
  - Проверить работоспособность вентиляционной системы.

*Виды работ для устранения выявленного дефекта в виде плесени (грибка) на внутренних стенах, потолке, окнах:*

- ✓ Произвести демонтаж обойных полотен со стен, потолка, демонтаж потолочного плинтуса из полиуретана.
- ✓ Произвести снятие штукатурного слоя со стен, которые поражены грибком, до бетонного основания (местами).
- ✓ Использовать универсальное бесцветное антисептическое средство против плесени. Антисептик для защиты от грибка, плесени и прочих вредных бактерий, и микроорганизмов.

При этом очаг заражения "грибком" на поверхности необходимо предварительно очистить и желательнее высушить, и затем нанести препарат кисточкой, валиком или распылителем не менее двух раз

- ✓ Покрывать стены, потолок грунтовкой глубокого проникновения на два раза
- ✓ Окрасить потолок, где необходимо оклеить обоями, установить плинтус из полиуретана, поверхность стен оклеить обоями.
- ✓ Рамы и стёкла конструкций ПВХ (окна) зачистить от плесени.

**Вышеуказанные виды работ дадут результат в том случае, если будут произведены необходимые мероприятия по устранению причины переохлаждения, промерзания стен с наружной стороны и кровли, если будет проверена и восстановлена (при необходимости) работоспособность вентиляции.**

### 3.5. Выбор методологического подхода к определению величины стоимости восстановительного ремонта

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход при ремонте помещения основывается **на определении затрат, необходимых для восстановления объекта оценки или его частей.**

*Имеющаяся у эксперта информация позволяет применить затратный подход для определения восстановительной стоимости.*

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В данном случае сравнительный подход не применим, поскольку на рынке ремонта квартир практически невозможно найти два одинаково отремонтированных помещения, попавших в результате неблагоприятных обстоятельства в идентичные обстоятельства и одинаково пострадавшие от воздействия негативных факторов.

*Сравнительный подход не применялся, так как характер повреждений и его последующий ремонт, строго индивидуальны, аналоги по их количественным и качественным характеристикам отсутствуют.*

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Объектом оценки в данном случае являются работы и материалы, необходимые для устранения ущерба.

*Доходный подход не применялся, поскольку объектом экспертизы являются затраты на восстановление (ремонт) повреждений, замена испорченной продукции, испорченным в результате залива помещений квартиры, которые не могут быть источником дохода по определению.*

Согласно п.6.2. СНМД РОО 04-060-2015. Поврежденные элементы жилого объекта недвижимости, которые после повреждения не могут быть возвращены в состояние, в котором они смогут выполнять требуемую функцию, подлежат замене с учетом в оценке стоимости материалов, изделий и работ по демонтажу, предусмотренной технологией производства работ подготовке, и монтажу, включая стоимость доставки материалов и изделий к жилому объекту недвижимости, а также стоимость вывоза и утилизации мусора и демонтированных частей.

Согласно п.6.7. СНМД РОО 04-060-2015. В том случае, если для производства работ невозможно приобретение материалов, имеющих обесценение сопоставимое с обесценением материалов в составе жилого объекта недвижимости по сравнению с доступными на рынке новыми материалами, производится расчет с использованием цен на доступные на рынке аналогичные новые материалы. В случае недоступности на рынке аналогичных материалов в расчете могут быть использованы цены на доступные на рынке однородные

материалы. При использовании в расчете однородных материалов объем работ и материалов исчисляется исходя из эстетической завершенности жилого объекта недвижимости при использовании однородных материалов по сравнению с вариантом использования аналогичных материалов.

Так как в квартире обои подлежат полной замене, то при наклеивании обоев на стены исходить из всей площади помещения, согласно разъяснений СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87., регламентирующих, что при оклейке поверхностей обоями не допускается доклеек, отслоений, разнотона и пр.» При обработке стен, пола и потолка антисептирующим составом, необходимо исходить из всей площади стен и потолка, если они подлежат обработке.

Для определения рыночной стоимости ремонтно-строительных работ следует применить **затратный подход**.

В связи с тем, что внутренней отделке помещения нанесен ущерб, для продолжения его эксплуатации необходимо восстановление и замена поврежденного имущества, по крайней мере, до уровня, соответствующего таковому до момента возникновения ущерба.

Методы определения величины стоимости внутренней отделки (ремонта), в зависимости от степени укрупнения делятся:

- сметный метод (метод, основанный на составлении локальных, объектных смет и сводных смет);
- поэлементный метод (основан на определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ);
- метод сравнительной единицы (Метод сравнительной единицы основан на умножении известных значений удельной стоимости объекта на количество единиц. В качестве удельных показателей для недвижимости как правило используется м<sup>3</sup>, м<sup>2</sup>, м. В качестве источника удельной стоимости, как правило, используются сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости).

При расчете использовался сметный метод, основополагающими затратами для сметного документа являются стоимость материалов и оплаты труда в текущих ценах.

Для определения рыночной стоимости материалов, необходимых для ремонтных работ, экспертом исследовался рынок строительных и отделочных материалов в г. Стрежевой, который достаточно развит.

Расчет производился с применением программного комплекса ДефСмета.

Программа имеет сертификат соответствия РОСС RU.СП 11.Н00087 ГОССТРОЯ России № 0178632

**DefSmeta**, это одна из немногих программ, которая позволяет определить стоимость ремонта и отделки помещений по рыночным расценкам.

Определение рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, производится путем составления ресурсного сметного расчета в уровне текущих (рыночных) цен.

### 3.6. Определение рыночной стоимости величины возмещения ущерба

**Основанием для определения объемов работ, приняты:**

1. Технический паспорт от 05.10.2009 г.
3. Данные с осмотра от 09.07.2020 г.

**Копии указанных документов прилагаются в Приложении.**

Определен объем работ (размеры определены на основании технического паспорта), таблица 3.6.1.

Таблица 3.6.1.

№ п/п	Вид работы	Строительный объем
<b>Помещение № 4, комната, S = 7,7 м2</b>		
1	Демонтаж обоев с потолка, стен	33,0 м2
2	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	33,0 м2
3	Зачистка поверхности потолка	7,7 м2
4	Зачистка поверхности стен	25,3 м2
5	Наклеивание обоев на потолок	7,7 м2
6	Наклеивание обоев на стены	25,3 м2
7	Шпаклёвка поверхности стен	25,3 м2
8	Перетирка поверхности бетонного потолка	7,7 м2
<b>Помещение №5, комната, S = 12,2 м2</b>		
1	Демонтаж обоев с потолка, стен	44,6 м2
2	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	44,6 м2
3	Зачистка поверхности потолка	12,2 м2

4	Зачистка поверхности стен	32,4 м2
5	Наклеивание обоев на потолок	12,2 м2
6	Наклеивание обоев на стены	32,4 м2
7	Шпаклёвка поверхности стен	32,4 м2
8	Замена потолочного плинтуса из полиуретана	14,0 м
9	Перетирка бетонного основания потолка	12,2 м2
<b>Помещение №6, комната, S = 8,3 м2</b>		
1	Демонтаж обоев со стен	28,0 м2
2	Зачистка поверхности стен	28,0 м2
3	Протравка бетонного основания стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	28,0 м2
4	Шпаклёвка поверхности стен	5,0 м2
5	Наклеивание обоев на стены	28,0 м2
<b>Помещение №7, комната, S = 19,9 м2</b>		
1	Демонтаж обоев с потолка, стен	60,5 м2
2	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	60,5 м2
3	Зачистка поверхности потолка	19,9 м2
4	Зачистка поверхности стен	40,6 м2
5	Наклеивание обоев на потолок	19,9 м2
6	Наклеивание обоев на стены	40,6 м2
7	Шпаклёвка поверхности стен	40,6 м2
8	Перетирка бетонного основания потолка	19,9 м2
9	Заделка швов между плитами перекрытия	3,4 м
<b>Помещение №8, кухня, S = 8,1 м2</b>		
1	Демонтаж обоев с потолка, стен	29,1 м2
2	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	29,1 м2
3	Зачистка поверхности потолка	8,1 м2
4	Зачистка поверхности стен	21,0 м2
5	Наклеивание обоев на потолок	8,1 м2
6	Наклеивание обоев на стены	21,0 м2
7	Шпаклёвка поверхности стен	21,0 м2
8	Замена потолочного плинтуса из полиуретана	11,4 м
9	Перетирка бетонного основания потолка	8,1 м2
<b>Помещение №1, коридор, S = 10,8 м2</b>		
1	Демонтаж обоев с потолка, стен	61,2 м2
2	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	61,2 м2
3	Зачистка поверхности потолка	10,8 м2
4	Зачистка поверхности стен	50,4 м2
5	Наклеивание обоев на потолок	10,8 м2
6	Наклеивание обоев на стены	50,4 м2
7	Шпаклёвка поверхности стен	50,4 м2
8	Замена потолочного плинтуса из полиуретана	16,7 м
9	Перетирка бетонного основания потолка	10,8 м2
<b>Помещение №2, сан.узел, S = 1,1 м2 (туалет)</b>		
1	Замена натяжного потолка	1,1 м2
2	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	1,1 м2
<b>Помещение №3, сан.узел, S = 2,7 м2 (ванная)</b>		
1	Замена натяжного потолка	2,7 м2
2	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза грунтовкой глубокого проникновения	2,7 м2

### 3.8.1. Расчёт стоимости работ

При определении стоимости работ оценщик опирался на следующие данные.

1. **Стоимость работ** по Информационно-аналитическому бюллетеню. Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» Выпуск 109, октябрь 2019 г. стр.156<sup>4</sup>.
2. На основании информации о среднемесячной величине средств на оплату труда рабочих-строителей и машинистов, занятых на строительно-монтажных работах, учитываемой в расчёте сметной стоимости строительства по объектам, финансируемым с привлечением средств бюджета ХМАО-Югры, на 2 квартал 2020 года, для местностей, приравненных к районам Крайнего Севера.
3. Стоимость ЗП-часа при восьмичасовом рабочем дне, при составлении сметного расчёта, рассчитанная экспертным методом, составляет: **382,00 рублей.**<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Информационно-аналитический бюллетень. Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» Выпуск 109, октябрь 2019 г.

<sup>5</sup> <https://rst.adhmao.ru/upload/iblock/839/1.-INFORMATSIYA-na-2-kv.-2020.pdf>

**ресурсный сметный расчёт № 180**

№	Шифр	Наименование работ	Ед. Изм.	Объем	Стоимость единицы		Общая стоимость			Затраты труда рабочих	
					всего	э. машин	всего	в т.ч. оплаты труда	э. машин	на единицу	всего
					в т.ч. оплаты труда	в т.ч. оплаты труда					
<b>Комната S= 7,7 м2</b>											
1	DSN-040-061	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза	м2	33	77,76		2 566	1 513		0,12	4
					45,85						
2	DSN-050-001	Снятие обоев со стен, потолка	м2	33	76,42		2 522	2 522		0,20	7
					76,42						
3	DSN-050-029	Наклейка обоев на потолок	м2	7,7	245,30		1 889	883		0,30	2
					114,63						
4	DSN-040-009	Очистка поверхности потолков от плесени	м2	7,7	152,84		1 177	1 177		0,40	3
					152,84						
5	DSN-040-017	Очистка поверхности стен от плесени	м2	25,3	114,63		2 900	2 900		0,30	8
					114,63						
6	DSN-040-185	Шпатлевка оштукатуренных стен под обои	м2	25,3	320,99		8 121	5 800		0,60	15
					229,26						
7	DSN-040-033	Перетирка потолков	м2	7,7	232,86		1 793	1 412		0,48	4
					183,41						
8	DSN-050-017	Наклейка обоев на стены	м2	25,3	402,72		10 189	4 834		0,50	13
					191,05						
<b>Комната S= 12,2 м2</b>											
9	DSN-040-061	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза	м2	44,6	77,76		3 468	2 045		0,12	5
					45,85						
10	DSN-050-001	Снятие обоев со стен, потолка	м2	44,6	76,42		3 408	3 408		0,20	9
					76,42						
11	DSN-050-029	Наклейка обоев на потолок	м2	12,2	245,30		2 993	1 398		0,30	4
					114,63						
12	DSN-040-009	Очистка поверхности потолков от плесени	м2	12,2	152,84		1 865	1 865		0,40	5
					152,84						
13	DSN-040-017	Очистка поверхности стен от плесени	м2	32,4	114,63		3 714	3 714		0,30	10
					114,63						
14	DSN-040-185	Шпатлевка оштукатуренных стен под обои	м2	32,4	320,99		10 400	7 428		0,60	19
					229,26						
15	DSN-040-033	Перетирка потолков	м2	12,2	232,86		2 841	2 238		0,48	6
					183,41						
16	DSN-050-017	Наклейка обоев на стены	м2	32,4	402,72		13 048	6 190		0,50	16
					191,05						
17	DSN-020-041	Разборка плинтусов из полиуретана	м	14	15,28		214	214		0,04	1

					15,28						
18	DSN-025-049	Установка плинтуса на потолок	м	14	247,07		3 459	2 140		0,40	6
					152,84						
<b>Комната S= 8,3 м2</b>											
19	DSN-040-061	Протравка бетонного основания стен на два раза	м2	28	77,76		2 177	1 284		0,12	3
					45,85						
20	DSN-050-001	Снятие обоев со стен	м2	28	76,42		2 140	2 140		0,20	6
					76,42						
21	DSN-040-017	Очистка поверхности стен от плесени	м2	28	114,63		3 210	3 210		0,30	8
					114,63						
22	DSN-040-185	Шпатлевка оштукатуренных стен под обои (частично)	м2	5	320,99		1 605	1 146		0,60	3
					229,26						
23	DSN-050-017	Наклейка обоев на стены	м2	28	402,72		11 276	5 349		0,50	14
					191,05						
<b>Комната S= 19,9 м2</b>											
24	DSN-040-061	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза	м2	60,5	77,76		4 705	2 774		0,12	7
					45,85						
25	DSN-050-001	Снятие обоев со стен, потолка	м2	60,5	76,42		4 623	4 623		0,20	12
					76,42						
26	DSN-050-029	Наклейка обоев на потолок	м2	19,9	245,30		4 881	2 281		0,30	6
					114,63						
27	DSN-040-009	Очистка поверхности потолков от плесени	м2	19,9	152,84		3 042	3 042		0,40	8
					152,84						
28	DSN-040-017	Очистка поверхности стен от плесени	м2	40,6	114,63		4 654	4 654		0,30	12
					114,63						
29	DSN-040-185	Шпатлевка оштукатуренных стен под обои	м2	40,6	320,99		13 032	9 308		0,60	24
					229,26						
30	DSN-040-033	Перетирка потолков	м2	19,9	232,86		4 634	3 650		0,48	10
					183,41						
31	DSN-050-017	Наклейка обоев на стены	м2	40,6	402,72		16 350	7 757		0,50	20
					191,05						
32	DSN-035-073	Заделка швов между плитами перекрытия	м	3,4	237,32		807	779		0,60	2
					229,26						
<b>Кухня S=8,1 м2</b>											
33	DSN-040-061	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза	м2	29,1	77,76		2 263	1 334		0,12	3
					45,85						
34	DSN-050-001	Снятие обоев со стен, потолка	м2	29,1	76,42		2 224	2 224		0,20	6
					76,42						

35	DSN-050-029	Наклейка обоев на потолок	м2	8,1	245,30		1 987	929		0,30	2
					114,63						
36	DSN-040-009	Очистка поверхности потолков от плесени	м2	8,1	152,84		1 238	1 238		0,40	3
					152,84						
37	DSN-040-017	Очистка поверхности стен от плесени	м2	21	114,63		2 407	2 407		0,30	6
					114,63						
38	DSN-040-185	Шпатлевка оштукатуренных стен под обои	м2	21	320,99		6 741	4 814		0,60	13
					229,26						
39	DSN-040-033	Перетирка потолков	м2	8,1	232,86		1 886	1 486		0,48	4
					183,41						
40	DSN-050-017	Наклейка обоев на стены	м2	21	402,72		8 457	4 012		0,50	11
					191,05						
41	DSN-020-041	Разборка плинтусов из полиуретана	м	11,4	15,28		174	174		0,04	0
					15,28						
42	DSN-025-049	Установка плинтуса на потолок	м	11,4	247,07		2 817	1 742		0,40	5
					152,84						
<b>Коридор S=10,8 м2</b>											
43	DSN-040-061	Протравка бетонного основания потолка и стен на два раза	м2	61,2	77,76		4 759	2 806		0,12	7
					45,85						
44	DSN-050-001	Снятие обоев со стен, потолка	м2	61,2	76,42		4 677	4 677		0,20	12
					76,42						
45	DSN-050-029	Наклейка обоев на потолок	м2	10,8	245,30		2 649	1 238		0,30	3
					114,63						
46	DSN-040-009	Очистка поверхности потолков от плесени	м2	10,8	152,84		1 651	1 651		0,40	4
					152,84						
47	DSN-040-017	Очистка поверхности стен от плесени	м2	50,4	114,63		5 777	5 777		0,30	15
					114,63						
48	DSN-040-185	Шпатлевка оштукатуренных стен под обои	м2	50,4	320,99		16 178	11 555		0,60	30
					229,26						
49	DSN-040-033	Перетирка потолков	м2	10,8	232,86		2 515	1 981		0,48	5
					183,41						
50	DSN-050-017	Наклейка обоев на стены	м2	50,4	402,72		20 297	9 629		0,50	25
					191,05						
51	DSN-020-041	Разборка плинтусов из полиуретана	м	16,7	15,28		255	255		0,04	1
					15,28						
52	DSN-025-049	Установка плинтуса на потолок	м	16,7	247,07		4 126	2 552		0,40	7
					152,84						

Сан.узел (ванная) S= 2,7 м2											
53	DSN-040-061	Протравка бетонного основания потолка на два раза	м2	2,7	77,76		210	124		0,12	0
					45,85						
54	DSN-025-017	Снятие натяжного потолка.	м2	2,7	114,63		310	310		0,30	1
					114,63						
55	DSN-025-041	Монтаж натяжного потолка ПВХ	м2	2,7	1 239,11		3 346	2 167		2,10	6
					802,41						
Сан.узел (туалет) S=1,1 м2											
56	DSN-040-061	Протравка бетонного основания потолка на два раза	м2	1,1	77,76		86	50		0,12	0
					45,85						
57	DSN-025-017	Снятие натяжного потолка.	м2	1,1	114,63		126	126		0,30	0
					114,63						
58	DSN-025-041	Монтаж натяжного потолка ПВХ	м2	1,1	1 239,11		1 363	883		2,10	2
					802,41						
<b>ВСЕГО ПРЯМЫХ ЗАТРАТ</b>							<b>252 220</b>	<b>169 819</b>	<b>444</b>		
Накладные расходы			35 %					59 437			
Итого:						311 657	229 256				
<b>ВСЕГО ПО СМЕТЕ</b>							<b>311 657</b>				
Использование материалов											

№	Шифр	Наименование	Ед. Изм.	Расход	Цена Ед.	Всего
1	R-001056	Антисептирующая пропитка (грунтовка глубокого проникновения)	кг	52,04	159,56	8 303,50
2	R-002246	Обои потолочные	м2	61,64	120,00	7 396,20
3	R-001736	Клей для обоев (потолочных)	кг	0,59	466,60	273,89
4	R-003701	Шпатлевка гипсовая	кг	279,52	49,40	13 808,29
5	R-001631	Затирочная сетка	шт	13,98	27,30	381,54
6	R-002781	Пропитка для укрепления основания	кг	43,68	42,00	1 834,35
7	R-001901	Краска водоэмульсионная	кг	20,55	141,30	2 903,01
8	R-002241	Обои	м2	227,36	180,00	40 923,90
9	R-001741	Клей обойный	кг	1,98	466,60	922,47
10	R-002801	Плинтус декоративный потолочный из полиуретана	м	46,31	85,00	3 936,35
11	R-001711	Клей для потолочных покрытий	кг	0,42	73,00	30,73
12	R-003241	Смесь растворная сухая штукатурная	кг	1,77	15,50	27,40
13	R-002541	Плѐнка для потолка	м2	4,18	397,00	1 659,46

На сумму:

82 401,10

Составил: \_Мошкина И.В.

**Рыночная стоимость работ и материалов восстановительного ремонта в квартире на дату 09.07.2020 г., составит: 311 657,00 (Триста одиннадцать тысяч шестьсот пятьдесят семь) рублей.**

## 4. Расчет физического износа.

**Совокупный износ** – это уменьшение полной стоимости воспроизводства или стоимости замещения, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального и внешнего устаревания или их комбинации.

В затратном методе износ во всех случаях вычитается из полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три вида:

- Физический износ;
- Функциональный износ;
- Внешний или экономический износ.

Термин «износ» употребляется в теории и практике оценочной деятельности в двух смыслах:

- как технический термин, определяющий степень материального или физического износа объекта оценки, т.е. частичную или полную утрату им своих первоначальных свойств;

- как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной стоимости объекта оценки в связи с уменьшением его полезности по различным экономическим и техническим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

В обоих случаях степень износа выражается в долях или процентах по отношению к полной первоначальной стоимости объекта оценки.

Физический износ (Ифиз.) – это ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием объекта в целом и отдельных его компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Существуют прямые и косвенные методы определения физического износа. К *прямым* относятся точные методы определения износа, основанные на осмотре имущества и измерении различных его параметров, к *косвенным* – методы, основанные на осмотре имущества или изучении условий его эксплуатации и нормативных данных. Ко второй группе относятся следующие методы:

- метод срока жизни;
- укрупненная оценка технического состояния;
- метод «прямого денежного измерения» и др.

Метод срока жизни заключается в анализе соотношения возраста и срока службы объекта.

**ЭВ = Срок службы – Остающийся срок службы**

**Ифиз. = ЭВ / Срок жизни**

где **ЭВ** - эффективный возраст.

*Эффективный возраст* основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта; это возраст, соответствующий физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его продажи.

*Срок физической жизни объекта* – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам; он заканчивается, когда объект утилизируется.

*Хронологический возраст* – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

*Срок экономической жизни* – это период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль; в этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта; данный срок заканчивается, когда производимые улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие их общего устаревания.

*Срок оставшейся экономической жизни объекта (ОСЭж)* составляет период времени от оценки до окончания экономической жизни объекта; ремонт и модернизация увеличивают данный срок.

**% износа от ПСВ = ЭВ / ТСЭж = ЭВ / (ЭВ + ОСЭж)**

где **ТСЭж** – типичный срок экономической жизни;

**ПСВ** – полная стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость).

Иногда для приближенных расчетов используется отношение хронологического возраста к типичному физическому сроку службы.

При применении укрупненной оценки технического состояния используется следующая разбивка:

- 0 – 20% - общее состояние хорошее, повреждений и деформаций нет, имеются отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию элемента и устраняются в период текущего ремонта;

- 21 – 40% - общее состояние удовлетворительное, элементы в целом пригодны для эксплуатации, однако требуют ремонта на данной стадии эксплуатации;

- 41 – 60% - общее состояние неудовлетворительное, эксплуатация элементов возможна только при условии проведения ремонта;

- 61 – 80% - общее состояние аварийное, выполнение элементами своих функций возможно только при проведении специальных охранительных работ или полной замене этих элементов;

- 81 – 100% - общее состояние непригодное, элементы находятся в непригодном к эксплуатации состоянии.

Во всех случаях необходимо учитывать возможности и стоимость замены изношенных узлов и деталей, а также другие возможности модернизации устаревшего оборудования.

**Метод «прямого денежного измерения»** заключается в подсчете суммы затрат на замену отдельных элементов оборудования в денежном выражении на устранение износа и восстановление оборудования, бывшего в употреблении. Обычно экономически нецелесообразно или физически невозможно устранить весь износ, определенная его часть может быть рассчитана следующим образом:

$$\% \text{ физического износа} = \text{Стоимость ремонта} / \text{Стоимость нового имущества}$$

**Функциональный износ ( $I_{\text{фун.}}$ )** – уменьшение потребительской привлекательности свойств объекта, обусловленное появлением новых технологий в сфере производства аналогичных объектов. В зависимости от причин появления данного износа существует моральный и технологический износ.

**Моральный износ** – износ, причина которого заключается в улучшении технико-экономических параметров или конструктивных решений при производстве аналогичного имущества. Данный износ может быть обусловлен избыточными капитальными или эксплуатационными затратами, низкой экологичностью и др.

**Технологический износ** – износ, вызванный усовершенствованием структуры технологического цикла: изменением состава и количества звеньев технологической цепочки.

**Экономический (внешний) износ ( $I$ )** – потеря стоимости, обусловленная негативным влиянием внешних факторов: сокращения спроса на выпускаемую продукцию, возросшей конкуренции, роста расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, инфляции, высоких процентных ставок, законодательных ограничений, факторов окружающей среды и др.

**Общая величина накопленного износа ( $I$ )** определяется как произведение преобразованных относительно долей каждого вида износа.

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{фун.}}) \times (1 - I_{\text{вн.}})$$

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый или неустранимый.

**Износ считается устранимым**, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая стоимость имущества за счет его устранения.

**Износ считается неустранимым**, если затраты на его устранение превышают добавляемую стоимость имущества за счет его устранения.

**Рыночная стоимость** имущества будет определяться как разница между полной стоимостью воспроизводства или полной стоимостью замещения и обесценением, вызванным суммарным износом.

$$U_{\text{рын.}} = V_{\text{восст.}} - \sum I_{\text{з}}$$

Рыночная стоимость каждой единицы оцениваемого имущества включает в себя:

- цену на данный объект;
- сопутствующие затраты, включающие в себя затраты при покупке (упаковка и транспортные расходы); затраты на доставку; монтаж.

Расчёт физического износа на материалы произведён методом укрупненной оценки технического состояния, с применением ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", а также учитывая, состояние внутренней отделки.

Процент физического износа в процентном выражении составляет 70%. на дату проведения экспертизы.

Данные по произведённому сметному расчёту № 180 сведены в таблицу 4.1.

Таблица 4.1

№ п/п	Стоимость работ и материалов, рублей.	Стоимость материалов без учёта износа, рублей.	Износ, %	Износ, руб.	Стоимость материалов с учётом износа, рублей.	Стоимость работ и материалов с учётом износа, рублей.
1	311 657,00	82 401,10	70	57 680,77	24 720,33	253 976,23

**Итого:** Стоимость работ и материалов восстановительного ремонта в квартире № 180 составляет (с учётом округления):

**Без учёта износа на материалы:** 311 650,00 рублей

**С учётом износа на материалы:** 253 970,00 рублей

## 5. Вывод по вопросу экспертизы

Цель экспертизы – исследовать четырёхкомнатную квартиру с отделкой на наличие дефектов, недостатков (в виде плесени), возможных причинах их возникновения, определение способов и стоимости их устранения.: квартира в многоквартирном жилом доме, находящаяся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180

По результатам исследования четырёхкомнатной квартиры №180 общей площадью 71,5 м<sup>2</sup>, находящейся на девятом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180, можно сделать вывод о том, что требования, предъявляемые к жилым помещениям, не соблюдены в полном объеме. В квартире во всех помещениях на потолке, на стенах, окнах выявлено значительное образование чёрной плесени.

**Выявленные дефекты (в виде плесени на стенах, потолке, окнах) в квартире можно отнести к значительным.**

Установить точную причину появления плесени в обследуемой квартире на дату проведения осмотра не предоставлялось возможным, так как для установления причины необходимо:

□ Проведение тепловизионного обследования стен, потолка в квартире, согласно ГОСТ Р 54852-2011. Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций;

□ Тепловизионное обследование кровли дома, так как обследуемая квартира располагается на девятом этаже девятиэтажного жилого дома. По результатам проведённого обследования составить теплограмму, определить температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции, полученные данные проверить на соответствие СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003

□ Проверить работоспособность вентиляционной системы в квартире, согласно, действующего СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (произвести расчёт).

Данные виды обследований, согласно «ГОСТ Р 54852-2011. Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций» рекомендуется проводить в осенне-весенний отопительный сезон

«4.4 Тепловизионный контроль ограждающих конструкций рекомендуется проводить в осенне-весенний отопительный сезон.»

### **Рекомендации строительного эксперта:**

Обратиться в управляющую компанию (или обратиться к независимым строительным экспертам) с целью:

- Произвести обследование внутренних стен и потолка тепловизором в осенне-весенний отопительный сезон.
  - Проверить герметизацию кровли.
  - Проверить работоспособность вентиляционной системы.

При определении итоговой рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения выявленных дефектов(недостатков) были учтены преимущества и недостатки подходов, особенности оцениваемого объекта и текущего состояния рынка строительных материалов.

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение, все данные по расчётам сведены в таблицу 5.1.

№ п/п	Стоимость:	Без учёта износа (на материалы), рублей.	С учётом износа (на материалы), рублей.
1	Работ и материалов восстановительного ремонта в квартире.	311 650,00	253 970,00
<b>Итого:</b>		<b>311 650,00</b>	<b>253 970,00</b>

**Итоговая сумма стоимости работ и материалов, необходимых для устранения выявленных дефектов(недостатков) в виде плесени в квартире № 180, назначение жилое, общая площадь 71,5 кв. м. этаж 9, находящейся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 4 мкр, д.412, кв.180 на дату 09.07.2020 г., составляет:**

**Без учёта износа:**

**311 650 (Триста одиннадцать тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.**

**С учётом износа:**

**253 970 (Двести пятьдесят три тысячи девятьсот семьдесят ) рублей 00 копеек.**

Эксперт (оценщик)



**Мошкина И.В.**

Директор ООО «Кадастровая оценка и экспертиза»

**Мошкина И.В.**

Заключение пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью ООО «Кадастровая оценка и экспертиза»

#### 6. Перечень приложений (копий).

1. Свидетельство о гос. регистрации права от 19.08.2015 г.
2. Технический паспорт от 05.10.2009 г.
3. Документы, подтверждающие квалификацию эксперта.

7. Приложения.

7.1. Документы заказчика.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Томской области

Дата выдачи: 19.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 22.07.1994, удостоверен нотариусом г. Стрежевого Томской области Данильченко И.В. 22.07.1994, реестровый номер 1278  
• Решение именем Российской Федерации от 26.11.2012, выдавший орган: Стрежевской городской суд Томской области, дата вступления в законную силу: 10.01.2013  
• Договор о купле-продаже недвижимого имущества от 06.08.2015

Субъект (субъекты) права: Демин Олег Васильевич, дата рождения: 05.06.1968, место рождения: д. Нижняя Крынка Максеевского района Донецкой области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 129-082-668 73

Вид права: Собственность  
Кадастровый (условный) номер: 70:20:0000003:14400  
Объект права: — Квартира, назначение: жилое, площадь 71,5 кв.м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г Стрежевой, мкр 4-й, д 412, кв 180

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" августа 2015 года сделана запись регистрации № 70-70/004-70/004/027/2015-3667/3

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Сегизбаева Ш. Д.  
70-70/004-70/004/027/2015-3667/3

70-AB 719560



ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"  
СО

636780 Томская обл, г. Стрежевой, ул. Ермакова, 86  
т./ф. (38259) 3-12-41, Strbti@mail.ru  
ИНН 7018006535

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Дата обследования: 05.10.2009г.

Наименование составной части объекта капитального строительства: помещение жилое

Описание составной части объекта капитального строительства:

четырёхкомнатная квартира

Адрес составной части объекта капитального строительства:

Томская область район, Стрежевой, 4 мкр, д. 412, кв.180

Технические характеристики составной части объекта капитального строительства:

Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), м <sup>2</sup>	71,5
Общая площадь жилого помещения, м <sup>2</sup>	71,5
Этажность здания	9
Этаж помещения	9
Количество комнат	4
Материал стен	панель
Физический износ, %	12
Инвентаризационная стоимость в ценах 2009г., руб	278372 рубля

Принадлежность составной части объекта капитального строительства:

Субъект права	Вид права	Документы-основания
Демин Олег Васильевич		Договор № 1278 от 22.07.1994г

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

Сведения о регистрации в реестре объектов капитального строительства:

Инвентарный номер	69:410:4000:19:00509:1180
Реестровый номер	1-321
Кадастровый номер	
Дата регистрации	05.10.2009г

Исполнитель  
Специалист 1 категории  
СО ОГУП "ТОЦТИ"

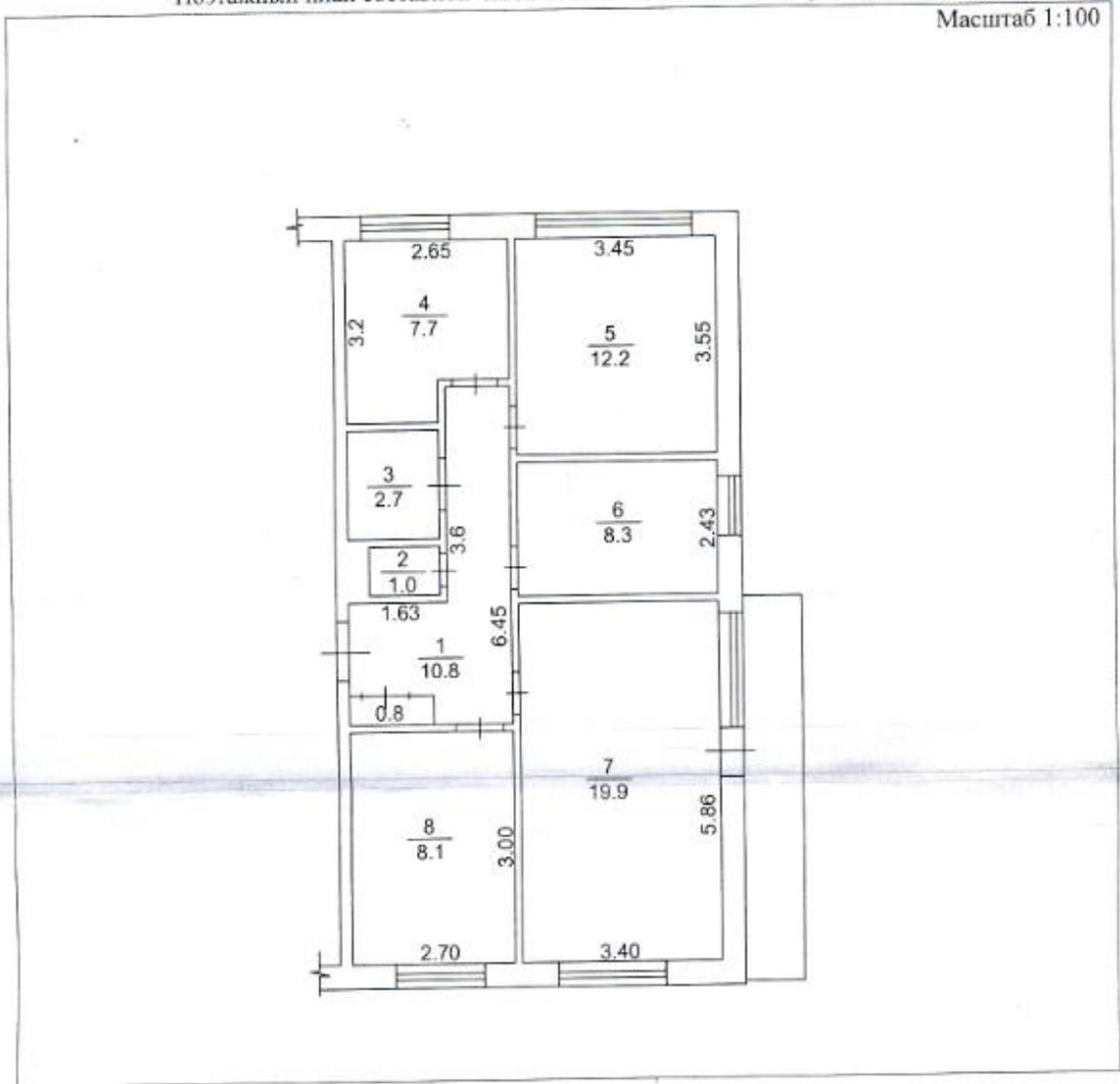


А.А. Шпоргун

В.В. Ищенко

Потажный план составной части объекта капитального строительства

Масштаб 1:100



Экспликация к поэтажному плану составной части объекта капитального строительства

Литера по плану	Этаж	Номер квартиры	Номер помещения	Наименование помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), м <sup>2</sup>	В т. ч. площадь, м <sup>2</sup>			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), м <sup>2</sup>	Высота, м	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	из нее					
							жилая	подсобная				
I	9	180	1	коридор	10,8	10,8		10,8				
			2	шкаф	1,0	1,0		1,0				
			3	санузел	2,7	2,7		2,7				
			4	комната	7,7	7,7	7,7					
			5	комната	12,2	12,2	12,2					
			6	комната	8,3	8,3	8,3					
			7	комната	19,9	19,9	19,9					
			8	кухня	8,1	8,1		8,1				
			9	шкаф	0,8	0,8		0,8				
<b>Итого по кв. №180:</b>					<b>71,5</b>	<b>71,5</b>	<b>48,1</b>	<b>23,4</b>	<b>0,0</b>			



7.2. Документы экспертной организации и эксперта.



Серия 64AA № 0104019 \*

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ

Зарегистрирована в Едином реестре систем добровольной сертификации

ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И

МЕТРОЛОГИИ от «20» августа 2018 г. рег. № РОСС RU.31971.04.СЭВО

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

### СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

№ RU.31971.04.СЭВО/001/VDT1644

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Мошкина Ирина Викторовна**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,  
предъявляемым к судебному эксперту в сфере  
**"Строительно-техническая экспертиза" по направлениям:**

- Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий;
- Исследование проектной документации, строительных объектов, инженерных систем в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определения технической состояний, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов и инженерных систем, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств;
- Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, в том числе с целью проведения их оценки;
- Исследование обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чью обязанность входило обеспечение безопасных условий труда;
- Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела;
- Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных пожаром (пожарам) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
- Исследование объектов землеустройства и земельных участков, в том числе с определением их границ на местности;
- Рецензирование экспертных заключений.

Дата регистрации: 01 апреля 2019 г.

Действительно до: 01 апреля 2022 г.

Руководитель органа  
по сертификации  
к.т.н., доцент

Андронов С.Ю.



Сертификат действителен при  
совпадении данных в Реестре  
сертификации экспертов на  
официальном сайте  
<http://www.volgodortrans.ru>

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



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«17» декабря 2018 г.  
Дата включения в реестр

№ 127  
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Кадастровая оценка и экспертиза»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

Активация W

Некоммерческое партнерство  
«Региональный учебный центр-Нижневартовск»  
Лицензия Серия 86Л01 № 0000696  
Пер. № 1501 от 06.05.2014г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ № 9619**  
о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано  
**Мошкиной**  
**Ирине Викторовне**

в том, что он (а) с **02 ноября 2015 г.**  
по **30 ноября 2015 г.**

проходил(а) обучение в «Некоммерческом  
партнерстве «Региональный учебный  
центр – Нижневартовск»

повышение квалификации по программе  
**«Сметное дело»**

В объеме 72 часа  
Протокол №. 1617 от 30 ноября 2015г.

Слушатель освоил следующие блоки  
по указанной программе:

Наименование курса	Кол-во часов	Отметка о сдаче экзамена
Введение	2	
Сметы на строительство и реконструкцию	8	зачет
Договорные цены в контрактах на строительство	8	зачет
Сметно-нормативная база для расчета стоимости объектов строительства	8	зачет
Автоматизация сметных расчетов	46	хорошо
Экзамен		удовлетв.

Председатель комиссии *О.И.Датуашвили*  
Директор *С.А.Дубин*

М.П.  
Выдано «04» декабря 2015 г.



# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
540800000450

Документ о квалификации

Регистрационный номер 15/15

Город Новосибирск

Год 2015

Настоящий диплом подтверждает, что

**Мошкина Ирина Викторовна**

с «25» ноября 2014 года по «24» июня 2015 года

прошла обучение в центре подготовки антикризисных управляющих федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»

по дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в объеме 1064 академических часов.

Аттестационная комиссия решением от «24» июня 2015 года

удостоверяет право **Мошкиной Ирины Викторовны** на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель аттестационной комиссии  
Ректор

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное  
бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Саратовский государственный технический  
университет имени Гагарина Ю.А.»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП 002600

Документ о квалификации

Регистрационный номер

00548Д

Дата выдачи

18 апреля 2016 г.

Действителен при предъявлении диплома  
о среднем профессиональном или высшем образовании

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Мошкина Ирина Викторовна**

за время обучения в период

с 17 декабря 2015 г. по 18 апреля 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

«Строительно-техническая экспертиза» (548 часов)

Аттестационная комиссия решением от

18 апреля 2016 г. № 36

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере:

- Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, в том числе с целью проведения их оценки;
- Исследование обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чью обязанность входит обеспечение безопасных условий труда;
- Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела;
- Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств;
- Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий;
- Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных задвигом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
- Исследование объектов землеустройства и земельных участков, в том числе с определением их границ на местности;
- Рецензирование экспертных заключений



Председатель  
аттестационной комиссии

Руководитель

Секретарь

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**ПК 008923**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**00985**

Город

Саратов

Дата выдачи

01 апреля 2019 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что  
**Мошкина Ирина Викторовна**  
в период  
с 18 марта 2019 года по 01 апреля 2019 года

провела(а) повышение квалификации в (на)  
Федеральном государственном бюджетном образовательном  
учреждении высшего образования  
«Саратовский государственный технический университет  
имени Гагарина Ю.А.»

по дополнительной профессиональной программе  
«*Строительно-техническая экспертиза*»

в объёме

73 часа

Руководитель

Секретарь

