

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА № СТ-0221 **по результатам экспертного исследования**

Начато: 28.09.**** г.

Окончено: 04.10.**** г.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

В общество с ограниченной ответственностью «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА» (далее по тексту ООО «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА»), обратился ***** Андрей Викторович, с целью проведения строительно-технического экспертного исследования ванной комнаты в жилой квартире, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 на предмет определения недостатков, причин их возникновения, возможности использования ванной комнаты в соответствии с ее функциональным назначением, а также определения объема и стоимости работ, необходимых для устранения выявленных недостатков.

Специалист в силу своей квалификации и компетенции в области исследований и экспертиз по объектам строительства и территорий, связанных с ними уполномочен на исполнение таковых работ.

В рамках исследовательской работы специалист в первую очередь руководствовался положением ст. 779 ГК РФ и положениями Федерального Закона № 73 ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ».

СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ:

Ермишкин Александр Александрович – действующий член НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов» согласно протоколу заседания Совета за № 188 от 04.12.2014 года, с присвоением квалификации судебного эксперта, имеющий:

- диплом КВ № 201934 о высшем строительно-техническом образовании по специальности «Архитектура» выданный 13.07.1984 г. институтом ЦСХИ г. Целинограда (ныне столица Республики Казахстан – г. Нур-султан);

- свидетельство о профессиональной подготовке и аттестации АА №29 на право самостоятельного проведения судебных строительно-технических экспертиз, выданное Учебным центром ООО «Независимая экспертиза» на основании лицензии Министерства общего и профессионального образования Свердловской области серии А № 249435 от 31.10.2007 г.;

- удостоверение о повышении квалификации рег.№96343 по теме «Строительный контроль за выполнением строительно-монтажных работ», выданное 30.09.2011 г. Институтом дополнительного профессионального

образования Уральского государственного университета путей сообщения г.
Екатеринбурга;

- удостоверение о повышении квалификации рег. № 000410 по программе «Ценообразование и сметное дело в строительстве», выданное 30.04.2013 г. УрФУ г. Екатеринбург;

- сертификат соответствия ОСЭ ***/02-5856 от 12.02.*** г. выданный НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов», дающий право самостоятельного производства судебных экспертиз по специализации «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки».

Стаж практической работы составляет более 36 лет, в том числе:

- 7 лет в должности заведующего отделом архитектуры и градостроительства при районной администрации с функциями Госархстройнадзора, а также надзора за реализацией генеральных планов и застройки городских и сельских поселений;

- более 2-х лет в должности инженера-конструктора.

Стаж экспертной работы исчисляется с 2006 г. и составляет более 14 лет.

На исследование предоставлено (в светокопиях):

1. Акт осмотра от 23 июля *** г., составленный ООО УЖК «Территория-ЮГ», подписанный участниками осмотра.

2. Фотоматериалы и видеозапись, фиксирующие техническое состояние ванной комнаты по адресу: г. Екатеринбург, ул. ***, д. 188, кв. 145 на дату 23 июля *** г.

Установленные обстоятельства:

23 июля *** года был произведён осмотр специалистами ООО УЖК «Территория-ЮГ» с участием представителей собственников квартир № 145 и № 152.

В квартире под № 152 специалистами ООО УЖК «Территория-ЮГ» и участниками осмотра было установлено следующее:

- отсутствие герметичности душевой кабины;

- отсутствие герметизации в месте прохода канализационного коллектора к канализационному стояку.

В квартире под № 145 расположенной ниже под квартирой № 152 в ванной комнате на подвесном потолке с точечными светильниками были зафиксированы следы протечек.

В этой связи собственник квартиры № 145 ***** Андрей Викторович обратилась в центр независимой экспертизы и оценки ООО «УРАЛ

ЭКСПЕРТИЗА» для получения ответа на следующие поставленные вопросы (см. ниже).

Исследованием требовалось установить:

- 1. Имеются ли в ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 недостатки?*
- 2. Если имеются, то каковы причины возникновения недостатков?*
- 3. Исключают ли выявленные недостатки возможность использования ванной комнаты в соответствии с ее функциональным назначением без устранения выявленных недостатков?*
- 4. Каковы методика, объем и стоимость работ, необходимые для устранения выявленных недостатков?*

Список использованных законодательных и нормативных документов:

1. Федеральный закон от 31 мая 2001г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
 2. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.
 3. ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий».
 4. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.
 5. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия». Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87.
 6. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия термины и определения».
 7. «Определение объёмов строительных работ» – справочник под редакцией Голубева Б.И., 1975 г.
 8. «Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации», приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020 № 421/пр.,
- и др. действующие законодательные и нормативные документы, применяемые в строительстве.

Термины, определения и понятия:

Исследование – основой исследования являются: постановка задачи (вопросы); анализ имеющейся информации при методах решения задач (вопросов); возможный технический осмотр с проведением эксперимента и обобщение полученных результатов с формулировкой выводов по имеющимся исходным данным.

Объекты исследований – объекты, выявляемые в натуре. Объектами исследований являются также документы, материалы дела, по которому производятся исследования или экспертиза (ст.10 ФЗ РФ от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ).

Обследование (технический осмотр) – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования (в т.ч. зданий, квартир) и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления (СП 13-102-2003).

Факт – событие реальное, конкретное в противоположность абстрактному мышлению, устанавливаемое натурными наблюдениями с использованием методов исследования.

Вероятность – возможность наступления некоторого события в степени «большой» или «меньшей». В степени «большой» вероятные события можно отнести к действительным (реальным) событиям, в степени «меньшей» – к маловероятным или невероятным событиям.

Ванная комната – помещение с функциональным назначением, обеспечивающим потребность в гигиене человека на определённый срок его эксплуатации, заданный проектом.

Ограждающие конструкции – элементы конструкций, составляющие наружную оболочку здания и разделяющие его на отдельные помещения. Ограждающие конструкции делятся на вертикальные (наружные и внутренние стены, перегородки) и горизонтальные (надподвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия, покрытия и крыши).

Отделочные покрытия – это комплекс строительных работ, связанных с наружной и внутренней отделкой зданий и сооружений с целью повышения их эксплуатационных и эстетических качеств. От качественного их выполнения во многом зависит техническое состояние здания или сооружения. К основным отделочным работам относят: работы штукатурные, малярные, обойные, облицовочные, по покрытиям полов и т.д.

Недостаток – несоответствие продукции требованиям нормативно-правовых актов и нормативных документов, условиям договоров или требованиям, предъявляемым к ней, а также информации о продукции, предоставленной производителем. Недостатками в строительных конструкциях являются дефекты или повреждения, полученные конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Явный дефект – дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, предусмотрены соответствующие правила, методы и средства (ГОСТ 15467-79).

Скрытый дефект – дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, не предусмотрены соответствующие правила, методы и средства (ГОСТ 15467-79).

Скрытые работы – работы, результаты которых оказывают влияние на безопасность объекта и контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения последующих работ в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта (п.3.45 СП 48.13330.2019).

Ремонтно-восстановительный ремонт – комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств конструкций, помещений пришедших в ограниченно работоспособное состояние.

Стоимость ремонтно-восстановительных работ – денежная сумма в текущих ценах, которая необходима для воспроизводства объекта с устранением недостатков до уровня его первоначального состояния, с применением тех же материалов и конструкций.

Оптимальная стоимость (цена) – стоимость (цена) в диапазоне (интервале значений) между минимальными и максимальными показателями.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Основанием для проведения исследования является договор № СТ-0221 от 16 сентября **** г. об оказании экспертных услуг заключенный между ООО «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА» и ***** Андреем Викторович.

С целью ответов на поставленные вопросы требовался и производился технический осмотр ванной комнаты, с выездом на её место фактического расположения по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145.

Технический осмотр ванной комнаты производился 28 сентября **** г. в дневное время с 12 час. 15 мин. при дневном свете и искусственном освещении в присутствии:

- **** ***** – представителя собственника Квартиры № 145 ***** Андрея Викторовича, обеспечивающего доступ в квартиру № 145 и ванную комнату;

- **** ***** – представителя собственника квартиры № 145 ***** Андрея Викторовича по доверенности, оказывающего юридическую помощь собственнику квартиры;

Собственник квартиры № 152, своевременно уведомленный о времени, дате и месте технического осмотра и его представители, которые могли бы давать пояснения, по непонятным причинам отказались участвовать в проведении технического осмотра.

Специалистом А.А. Ермишкиным от ООО «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА», руководствующимся положениями Федерального Закона № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» констатируется, что на дату технического осмотра 28.09.**** г. специалист являлся лицом независимым, т.е. не находился в какой-либо зависимости от участвующих лиц, и при составлении настоящего Заключения имел собственное мнение.

Настоящее Заключение специалиста по результатам экспертного исследования выполнено в соответствии со своими специальными познаниями в области строительства, строительно-технических исследований и экспертиз (ст. 7, 24 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ) по форме и содержанию (ст. 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ) с отражением:

- времени и места производства исследования;
- основания производства исследования;
- сведений о лице, обратившемся к специалисту;
- сведений о специалисте;
- вопросов, поставленных перед специалистом;
- объектов исследований и информации, представленных специалисту для производства исследования;
- сведений об участниках, присутствовавших при техническом осмотре;
- содержания и результатов исследования с указанием примененных методов;
- оценки результатов исследования, с формулировкой выводов;
- материалов, иллюстрирующие Заключение специалиста, прилагающихся к Заключению,

где на основании проведенных исследований с учетом их результатов Заключение было подписано от своего имени и удостоверено печатью экспертной организации.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

При проведении технического осмотра и составлении настоящего заключения были применены следующие экспертные методы:

Визуальный метод исследования – как один из экспертных методов, включающий в себя натурные наблюдения объектов с их фотофиксацией, позволяющий определить:

- наличие видов конструкций, узлов сопряжений, отделочных покрытий;
- условия эксплуатации конструкций, узлов сопряжений, отделочных покрытий;

- недостатки (дефекты и повреждения) в конструкциях и отделочных покрытиях.

Органолептический метод исследования – метод определения показателей качества строительной продукции на основе анализа восприятий органов чувств – зрения, обоняния, слуха и осязания.

Отличительной чертой органолептического исследования является отсутствие результатов с использованием измерительных приборов, когда значения показателей определяются путём анализа ощущений специалистов и экспертов на основании имеющегося у них опыта оценки в значительной степени определяющих достоверность качества продукции, технического состояния объектов исследования при создавшихся ситуациях и факта возникших обстоятельств.

Камеральный метод – исследование по предоставленным документам в камеральных условиях (в помещениях, офисах и лабораториях), являющимися также объектами исследования.

Инструментальный метод исследования – контроль, проводимый путем технического осмотра с измерительными приборами (инструментами).

Аналитический метод исследования – обработка результатов, полученных в ходе технического осмотра, анализ в сравнении с предъявляемыми требованиями проектной, рабочей документацией и(или) нормативных документов.

Расчётный метод – арифметические действия с определением объёмов и стоимости работ.

Все применённые методы имеют место в изданиях и методиках:

- Бутырин А. Ю., Орлов Ю.К. «Строительно-технической экспертизы в современном судопроизводстве». – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2010;
- Вершинина О.С. «Практическое пособие строительного эксперта» –М., 2007;
- «Методики решения актуальных задач судебно-строительно-технической экспертизы». МЮ РФ. Ставрополь, 2001.

При техническом осмотре для контрольных измерений использовался цифровой лазерный дальномер «Gravizara» DSL80 с диапазоном измерений от 0,2-80 м с погрешностью измерений +/- 2 мм соответствующий Приказу Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04 августа 1998 г. за № 37, где указано:

Ошибка измерения не должна превышать: для зданий – 3 см для линий до 6 м и 1/200 (0,005%) для линий свыше 6 м.

Иллюстрационный материал в виде фототаблицы получен способом фотографирования с помощью фотокамеры мобильного телефона «Samsung GT-S5610» с компьютерной системой обработки и фиксации изображения в

стандартном графическом редакторе с изменением уровня яркости, контрастности и печатью на принтере.

Изучение документов предоставленных в распоряжение специалиста, а также нормативных документов, составление настоящего заключения с выводами по результатам исследования производилось в камеральных условиях по адресу: Свердловская область, Берёзовский ГО, п. Новоберёзовский, ул. Первомайская, 20-31.

В результате проведения технического осмотра были определены следующие установочные данные.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ИССЛЕДОВАНИЯ

Техническому осмотру подлежала и представлена ванная комната в жилой квартире, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 характеризующиеся следующими объёмно-планировочными, конструктивными и иными особенностями (см. фототаблицу).

Геометрические параметры по внутреннему контуру стен и перегородок в горизонтальной проекции – 1,75 х 2,10 м;

Площадь ванной комнаты – 3,7 м²;

Высота от пола до потолка переменная – 2,52-2,62 м;

Наличие предметов и обустройства в ванной комнате:

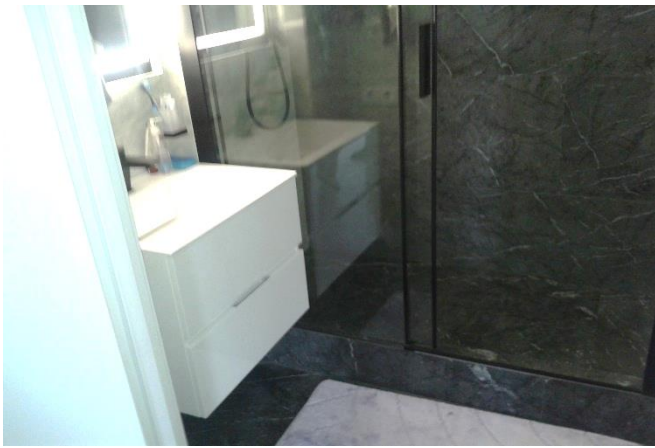
- раковина с тумбой (фото 1, указано стрелкой);
- зеркало (фото 6, указано стрелкой);
- стиральная машина (фото 2, указано стрелкой);
- светопрозрачная перегородка с раздвижными дверями, отделяющая душевую кабину размером 1,75 х 2,2 м (фото 1, указано стрелкой);
- душевая кабина размером в плане 0,8 х 1,50 м (фото 3,4);
- вентиляционный короб в душевой кабине, оформленный в виде ниши (вентиляция с механическим побуждением), занимаемая площадь 0,2 м² (фото 5);
- дверной проём ведущий в ванную комнату размером 0,85 х 2,03 м.

Конструкции, ограждающие ванную комнату – по вертикали выполнены из кирпича, по горизонтали – из монолитных железобетонных перекрытий.

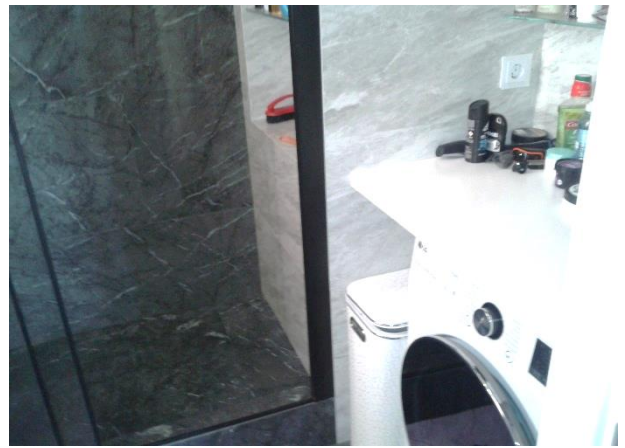
Отделка ванной комнаты от пола до потолка в основном выполнена из керамогранитных плиток.

Потолки выполнены из листов гипсокартона со встроенными светильниками и шумоизоляционного слоя из минераловатных рулонных матов (фото 7,8).

ФОТОТАБЛИЦА



1 – ванная комната



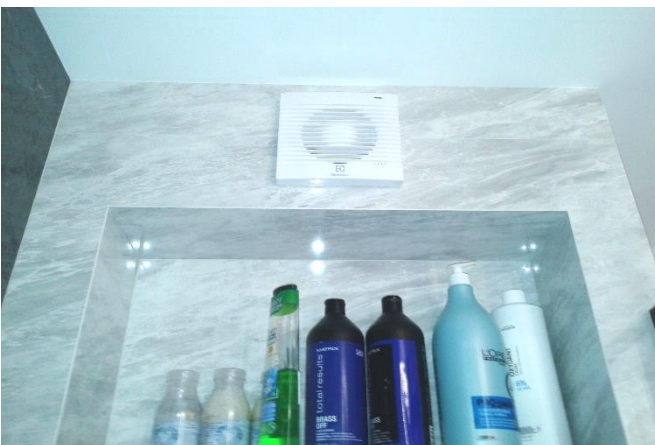
2 – ванная комната



3 – душевая кабина



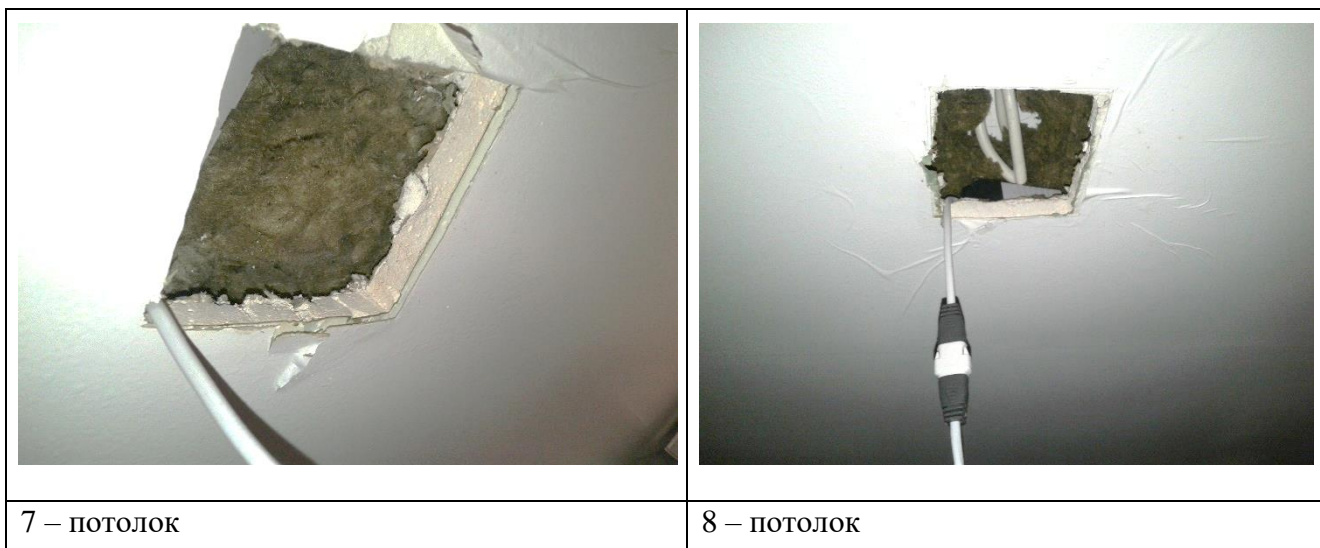
4 – душевая кабина



5 – вентиляционный короб (вентиляция с механическим побуждением)



6 – зеркало



РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В результате исследования в рамках поставленных вопросов специалистом ООО «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА» было установлено.

1. По первому поставленному вопросу:

*Имеются ли в ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 недостатки?*

Выше в настоящем заключении дано определение недостаткам.

Недостатком является не только несоответствие продукции требованиям нормативно-правовых актов и нормативных документов, условиям договоров или требованиям, предъявляемым к ней, а также информации о продукции, предоставленной производителем, но и повреждения полученные (причинённые конструкциям и отделочным слоям) при эксплуатации зданий, сооружений и помещений.

На дату технического осмотра 28.09.**** г. при наличии коробления защитного слоя гипсокартона на потолках в месте расположения точечных светильников (см. фото 7,8) специалистом ООО «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА» определено, что недостатками являются повреждения возникшие при эксплуатации здания жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188.

Таким образом, в результате визуализации – натурных наблюдений специалистом ООО «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА» установлено, что в ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 недостатки в виде причинённых повреждений имеются.

2. По второму поставленному вопросу:

Если имеются, то каковы причины возникновения недостатков?

Полагаясь на Акт осмотра от 23 июля **** г., составленный ООО УЖК «Территория-ЮГ», подписанный всеми участниками осмотра без каких-либо замечаний и установления факта на дату 28.09.**** г. проточенной шумоизоляции со следами коробления защитного слоя гипсокартона на потолках ванной комнаты жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 у специалиста ООО «УРАЛ ЭКСПЕРТИЗА» нет оснований сомневаться в том, что недостатки (они же повреждения) в ванной комнате квартиры № 145 возникли в результате протечек из квартиры № 152 расположенной выше при отсутствии герметичности:

- душевой кабины;
- в месте прохода канализационного коллектора к канализационному стояку.

К тому же свидетельством факта протечек из квартиры № 152 является видеозапись.

Таким образом, в результате анализа данных, полученных из: Акта осмотра от 23 июля **** г., составленным ООО УЖК «Территория-ЮГ», видеозаписи, натуральных наблюдений установлено, что причинами возникновения недостатков (повреждений) в ванной комнате квартиры № 145 здания жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188 являются протечки из квартиры № 152 расположенной выше.

3. По третьему поставленному вопросу:

Исключают ли выявленные недостатки возможность использования ванной комнаты в соответствии с ее функциональным назначением без устранения выявленных недостатков?

Любой объект подлежит эстетическому восприятию на столько сколько в него вложено денежных средств по принципу эквивалентности.

Эквивалентность – это равносильность, равноценность, равнозначность; отношение к равенству.

Ванная комната – это помещение с функциональным назначением, обеспечивающим потребность в гигиене человека на определённый срок его эксплуатации, заданный проектом, и требует к себе внимания эстетического восприятия, как и общие жилые комнаты, спальни и др. комнаты.

Любые повреждения, нанесённые отделочным покрытиям или оборудованию, должны быть восстановлены и доведены до первоначального их технического состояния и эстетического вида.

Таким образом, анализируя создавшуюся ситуацию (обстоятельства) выявленные недостатки (повреждения) не исключают возможность использования

ванной комнаты в соответствии с ее функциональным назначением, но для условий комфортности проживания, ранее созданных в квартире № 145 собственником квартиры ***** Андреем Викторовичем и подвергнутых искажению требуется устранение недостатков (повреждений).

4. По четвертому поставленному вопросу:

Каковы методика, объем и стоимость работ, необходимые для устранения выявленных недостатков?

При определении стоимости строительно-монтажных работ как и работ, необходимых для устранения выявленных недостатков (ремонтно-восстановительные работы) с использованием материалов в современных условиях рыночных отношений могут применяться методы определения стоимости, которые указаны в «Методике определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации», утверждённой Приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр:

ресурсный метод – с использованием сметных норм и сметных цен строительных ресурсов, размещенных в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, созданной в соответствии с Положением о федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2016 г. № 959;

базисно-индексный метод – с применением к сметной стоимости, определенной с использованием единичных расценок, в том числе их отдельных составляющих, сведения о которых включены в ФРСН, разработанных в базисном уровне цен, соответствующих индексов изменения сметной стоимости;

ресурсно-индексный метод – с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к составляющим единичных расценок в базисном уровне цен.

Приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр допускается определение стоимости строительных работ по наиболее экономичному варианту, определенному на основании сбора информации о текущих ценах (п. 13 Методики).

При определении стоимости ремонтно-восстановительных работ с применением строительных материалов необходимых для устранения повреждений в ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ***, д. 188, кв. 145 цены складывались из показателей фирм и частных лиц, специализирующихся на подобных работах, из различных средств

массовой информации по г. Екатеринбург и Свердловской области, в т.ч. из источников:

- «Пульс цен. Каталог товаров и фирм-продавцов» (зарегистрирован в Уральском региональном управлении регистрации и контроля над соблюдением законодательства РФ о СМИ, рег. номер Е-1240 от 18.08.97 г.);

- «Что, где, почему» – электронная версия по стоимости товаров и услуг по городу Екатеринбург издания компании «Уралрелком», с регулярным обновлением на сайте «Е-1», раздел «Услуги по строительству и ремонту»,

- данных интернет-магазинов «Максидом», «ОВИ» и «Leroy Merlin», которые приводились к оптимальным ценам, как наиболее приемлемым при создавшейся эксплуатационной ситуации.

Стоимость ремонтно-восстановительных работ с учётом строительных материалов, необходимых для устранения выявленных повреждений в ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 определена в таблице 2 (см. ниже).

При определении стоимости ремонтно-восстановительных работ специалист полагался на структуру стоимости строительно-монтажных работ (СМР), определённую Арdziновым Василием Дмитриевичем – доктором экономических наук, профессором (см. издание В.Д. Арdziнова: «Ценообразование и составление смет в строительстве» – СПб.: Питер, 2006., стр. 34-36) с учётом применённых методов и методик, перечисленных в названном издании, представляющую собой структуру основательную, где составляющими СМР являются:

- накладные расходы – 12-20%;
- сметная прибыль – 8-11%.

Но прежде всего определялись виды и объёмы требуемых работ (таблица 1) для устранения выявленных повреждений согласно ремонтно-строительным и строительным технологиям, в соответствии со справочником Голубева Б.И. «Определение объёмов строительных работ», исчисляемых в единицах измерения (шт, м², ч/ч и др.). Исходными данными для подсчёта объёмов работ послужили геометрические параметры, снятые с помощью цифрового лазерного дальномера «Gravizara» DSL80 в момент технического осмотра. Учитывались также работы, связанные с демонтажем, монтажом и перестановкой мебели и бытовой техники.

**Ведомость видов и объёмов работ,
необходимых для устранения выявленных повреждений
в ванной комнате квартиры под № 145**

Таблица 1

№№ п/п	Виды, наименование работ	Ед. изм.	Объём
1	2	3	4

1	Демонтаж и монтаж раковины с тумбой	шт	1
2	Демонтаж и монтаж зеркала	шт	1
3	Перестановка стиральной машины	шт	1
4	Демонтаж и монтаж светопрозрачной перегородки	шт	1
5	Демонтаж потолков из ГКВЛ и шумоизоляции без сохранения материала	м2	3,5
6	Осушение поверхностей перекрытий теплогенераторами	м/ч	24,0
7	Монтаж потолков из ГКВЛ и шумоизоляции по направляющим профилям	м2	3,5
8	Шпаклевка и окраска потолков по гипсокартону водоэмульсионными составами	м2	3,5
9	Установка точечных светильников	шт	4
10	Уборка строительного мусора	ч/час	8,0
11	Вывозка строительного мусора	м/час	8,0

Стоимость ремонтно-восстановительных работ и материалов, необходимых для устранения выявленных повреждений в ванной комнате квартиры под № 145

Таблица 2

№№ п/п	Виды работ, материалов и затрат	Ед. изм.	Объём	Стоим. ед. изм. (руб.)	Общая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6
	РАБОТЫ				35 250,0
1	Демонтаж и монтаж раковины с тумбой	шт	1	5 000,0	5 000,0
2	Демонтаж и монтаж зеркала	шт	1	1 500,0	1 500,0
3	Перестановка стиральной машины	шт	1	2 500,0	2 500,0
4	Демонтаж и монтаж светопрозрачной перегородки	шт	1	7 500,0	7 500,0
5	Демонтаж потолков из ГКВЛ и шумоизоляции без сохранения материала	м2	3,5	500,0	1 750,0

6	Осушение поверхностей перекрытий теплогенераторами	м/час	24,0	200,0	4 800,0
7	Монтаж потолков из ГКВЛ и шумоизоляции по направляющим профилям	м2	3,5	2 500,0	8 750,0
8	Шпаклевка и окраска потолков по гипсокартону водоэмульсионными составами	м2	3,5	300,0	1 050,0
9	Установка точечных светильников	шт	4	600,0	2 400,0
	Хозяйственные работы				8 200,0
10	Уборка строительного мусора	ч/час	8,0	275,0	2 200,0
11	Вывозка строительного мусора	м/час	8,0	750,0	6 000,0
	ИТОГО по работам				43 450,0
	МАТЕРИАЛЫ				16 695,0
12	Стоимость ГКВЛ Кнауф 2000x1200x9,5 мм	лист	2	450,0	900,0
13	Стоимость стеклохолста	рулон	1	1 600,0	1 600,0
14	Стоимость шумоизоляции SoundPRO	рулон	1	8 300,0	8 300,0
15	Герметик МаксФорте	банка	2	400,0	800,0
16	Шпатлёвка Weber-Vetonit	банка	2	450,0	900,0
17	Водоэмульсионная краска	банка	1	3 400,0	3 400,0
	ИТОГО:				15 900,0
18	Расходные материалы (малярный скотч, плёнка укрывная и др.) – 5%				795,0
	ИТОГО по работам и материалам				60 145,0
19	Накладные расходы – 16%				9 623,20
20	Сметная прибыль – 10%				6 014,50
	ВСЕГО				75 782,70

Таким образом, стоимость работ, необходимых для устранения выявленных повреждений, причинённых ванной комнате в жилой квартире, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 согласно таблице 2 округлено определена в сумме **75 783 (Семьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля.**

ВЫВОДЫ:

Вывод – это лаконичное, четкое, однозначно трактуемое изложение ответа на поставленный вопрос, форма которого может быть:

- категорическая утвердительная (положительная или отрицательная);
- альтернативная (изложение ответа на вопрос при более двух заданных ситуаций);
- условно-определенная (изложение ответа на вопрос с вероятностью в степени «большой» или «меньшей»);
- разрешение вопроса не представляется возможным (НПВ с указанием причины невозможности разрешения вопроса).

Вопрос 1-й: ***Имеются ли в ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 недостатки?***

Ответ: В ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 недостатки в виде причинённых повреждений имеются.

Вопрос 2-й: ***Если имеются, то каковы причины возникновения недостатков?***

Ответ: Причиной возникновения недостатков в виде причинённых повреждений в ванной комнате жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 являются протечки из квартиры № 152 расположенной выше.

Вопрос 3-й: ***Исключают ли выявленные недостатки возможность использования ванной комнаты в соответствии с ее функциональным назначением без устранения выявленных недостатков?***

Ответ: Выявленные недостатки (повреждения) не исключают возможность использования ванной комнаты в соответствии с ее функциональным назначением, но для условий комфортности проживания, ранее созданных в квартире № 145 собственником квартиры **** Андреем Викторовичем и подвергнутых искажению требуется устранение недостатков (повреждений).

Вопрос 4-й: ***Каковы методика, объем и стоимость работ, необходимые для устранения выявленных недостатков?***

Ответ: Все методики касающиеся определения стоимости работ, приведены в исследовательской части настоящего заключения. Объем работ, необходимый для устранения выявленных недостатков (повреждений) определен в таблице 1 настоящего заключения, стоимость же работ, необходимых для устранения выявленных повреждений, причинённых ванной комнате в жилой квартире, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. ****, д. 188, кв. 145 согласно таблице 2 округлено определена в сумме **75 783 (Семьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля.**

Специалист:

А.А. Ермишкин