

**Заключение специалиста  
№ XXX**

**XXX 2019**

Основание производства исследования	Договор № XXX на предоставление услуг по исследованию от 01.07.2019
Объект исследования	Строение находящееся на земельном участке с кадастровым номером XXX находящееся по адресу: XXX, а так же XXX
Сведения о заказчике	XXX
Сведения об экспертной организации	XXX
Сведения об экспертах	XXX
Начало производства исследования	01 июля 2019 г.
Дата и место осмотра объекта исследования	Осмотр объекта произведен 05.06.2019 по адресу: XXX
Место проведения исследования	XXX
Вопросы, поставленные на экспертизу	<p>1. Является ли, жилое строение, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящееся по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX?</p> <p>2. Соответствует ли возведенный объект в виде жилого строения, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящийся по адресу: XXX, а так же XXX, градостроительным, строительным, противопожарным нормам и правилам и не нарушает ли она права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает ли угрозы жизни и здоровью при эксплуатации?</p> <p>3. Какова стоимость жилого строения на момент проведения экспертизы расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящегося по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX?</p>
Материалы, представленные на экспертное исследование	1. Документы, определяющие параметры, а так же право собственности объекта исследования.
Применяемые в ходе исследования методы	1. С учетом сущности поставленного перед Специалистом вопроса при строительно-технической экспертизе были применены визуальные методы описанные ниже.
Оборудование, приборы, материалы информационное обеспечение, использованное при производстве исследования.	<p>1. Компьютер Pentium (R) Dual-Core CPU E6500 @ 2.93 ГГц, 1,96 ГБ ОЗУ.</p> <p>2. Принтер лазерный для печати в черно-белом формате (модель Samsung Laser Printer ML-1665).</p> <p>3. Глобальная компьютерная сеть — Интернет (англ. Internet).</p> <p>4. Принтер для цветной печати Epson Photo T59.</p>
Нормативные правовые акты	<p>1. Конституция Российской Федерации.</p> <p>2. Уголовно-процессуальный Кодекс Российской Федерации.</p> <p>3. Градостроительный кодекс РФ</p> <p>4. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>5. Федеральный Закон от 23.11.1995 N 174-ФЗ (ред. от 12.02.2015) «Об экологической экспертизе».</p> <p>6. Федеральный Закон от 26.06.2008 г. № 1032-ФЗ «Об обеспечении единства измерений».</p> <p>7. Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. N 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (с изменениями и дополнениями).</p>
Литература	<p>1. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».</p> <p>2. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».</p> <p>3. ВСН 57-88 (р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий».</p> <p>4. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»</p> <p>5. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения</p> <p>6. «Пособие по обследованию строительных конструкций здания», ОАО «ЦНИИ</p>

	<p>Проимзданий».</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. «Классификатор основных дефектов в строительстве», утвержденный Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17.11.1993 г.</li> <li>8. Калинин А.А. «Обследование, расчет и усиление зданий и сооружений», Изд. Ассоциации строительных вузов, М., 2004 г.</li> <li>9. Практическое пособие строительного эксперта, изд.4-е, под общ.ред. Вершиной О.С., Компания спутник, М., 2011 г.</li> <li>10. Сборник научных трудов «Опыт инженерного обследования строительных конструкций зданий и сооружений», кафедра строительных конструкций ПГТУ Минобрнауки РФ, спецвыпуск, г. Пермь, 2005 г.</li> <li>11. Гроздов В.Т. «Дефекты строительных конструкций и их последствия», изд. Общероссийский общественный фонд «Центр качества строительства» СПб отделение, 2007 г.</li> <li>12. Гроздов В.Т. «Признаки аварийного состояния несущих конструкций зданий и сооружений», изд. Общероссийский общественный фонд «Центр качества строительства» СПб отд. 2000 г.</li> <li>13. Гроздов В.Т. «Дефекты, техническое обследование и усиление простых деревянных несущих конструкций здания», изд. Общероссийский общественный фонд «Центр качества строительства» СПб отд. 2007 г.</li> </ol>
Дата завершения исследования:	15 июля 2019 года.

# **1. Методы исследования строительной-технической экспертизы**

Методы исследования объектов строительной-технической экспертизы классифицируются по нескольким признакам:

1) По характеру воздействия на объект:

- неразрушающие методы, при которых не разрушается пригодность изделия, конструкции, здания или сооружения к применению и экспертизе;
- разрушающие методы, при которых нарушается целостность и структура образца, изделия.

К неразрушающим методам относятся: радиационный, акустический и ультразвуковая дефектоскопия.

К разрушающим методам относятся физико-механические и физико-химические исследования образцов материалов.

2) По методу проведения исследования:

- натурные, выполняемые непосредственно на объекте строительной-технической экспертизы;
- лабораторные, выполняемые в специально оборудованных стационарных и полевых лабораториях.

К натурным методам относятся геодезические измерения, геометрические замеры объекта строительной-технической экспертизы.

К лабораторным методам относятся физико-механические методы, оценивающие прочность, морозостойкость, плотность, влажность, предельные напряжения сдвига и другие состояния материалов и конструкций.

Метод химического анализа определяет качественный и количественный состав вещества и его структуру.

3) По применяемым средствам обследования:

- визуальный метод - визуальный осмотр, фотофиксация объекта строительной-технической экспертизы,
- инструментальный метод - обследования объекта строительной-технической экспертизы с применением специальных приборов, аппаратуры, измерительного инструмента.

Все методы исследования должны соответствовать нормативным и методическим документам, утвержденным в установленном порядке

## **2. ИССЛЕДОВАНИЕ:**

### **2.1. АНАЛИЗ ПАРАМЕТРОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

Параметры объекта индивидуального жилищного строительства указаны в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Объект индивидуального жилищного строительства — отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### **2.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЙ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОСТИ ЗДАНИЙ**

Здания и сооружения различаются по назначению:

- \* жилые и социальные, включающие в себя общественные, культурные, лечебные и спортивные здания;
- \* промышленные объекты, в том числе складские помещения;
- \* сельскохозяйственные объекты - как связанные с производственной деятельностью, так и вспомогательного назначения, обеспечивающие жизнедеятельность населения, проживающего в зоне крупных городов;
- \* специальные сооружения, решающие проблемы энергетического и коммунального обеспечения, к которым также можно отнести и мостовые переходы;
- \* заглубленные сооружения различного типа;
- \* сооружения оборонного назначения.

Каждый строительный объект, имея определенную направленность в зависимости от функциональных требований, отличается архитектурными особенностями, различной этажностью, заглублением в землю, внешним обликом, а также характеризуется многообразием применяемых строительных материалов. Наиболее распространенными являются кирпичные и каменные, бетонные и железобетонные здания и сооружения, имеющие цельностальные или смешанные сталежелезобетонные каркасы, а также выполненные с применением деревянных конструкций. В жилых и промышленных зданиях весьма часто строительные материалы комбинируются.

В строительных нормах установлены три степени долговечности зданий:

- 1 - с повышенным сроком службы (не менее 100 лет);
- 2 - со средним сроком службы (не менее 50 лет);
- 3 - с пониженным сроком службы (не менее 20 лет).

По благоустройству и инженерному оборудованию, здания подразделяются на четыре степени:

- 1 - повышенная,
- 2 - средняя,
- 3 - пониженная.
- 4 - минимальная.

По огнестойкости все здания и сооружения подразделяются на 5 категорий, входящих в три основных класса: огнестойкие, трудновозгораемые и сгораемые здания. Для всех групп и классов установлены пределы огнестойкости (в часах) для основных и ограждающих элементов.

По совокупности всех требований к благоустройству, а также к долговечности и огнестойкости основные конструкции жилых и общественных зданий подразделяются на четыре класса:

- 1) крупные жилые и общественные здания высотой более девяти этажей с повышенным благоустройством - 1-й степени долговечности и огнестойкости;
- 2) общественные здания массового строительства до девяти этажей со средним благоустройством - 2-й степени долговечности и огнестойкости;
- 3) общественные здания небольшой вместимости в сельской местности и жилые дома высотой до 5-ти этажей с пониженным благоустройством не ниже 2-й степени долговечности и 3-й степени огнестойкости;
- 4) временные общественные здания и малоэтажные жилые дома с минимальным благоустройством 3-й степени долговечности и ненормированной огнестойкости.

Производственные здания классифицируются особо: по назначению, этажности, капитальности и конструктивной схеме.

По назначению их делят на основные, подсобные, энергетические, складские и вспомогательные.

По этажности они могут быть одно - и многоэтажными, что определяется в основном технологическими требованиями и особенностями размещения оборудования.

По степени пожароопасности самих производств они разделяются на пять основных категорий в зависимости от особенностей технологии и используемых материалов:

- А - с применением взрывоопасных летучих веществ;
- Б - с применением горючих смесей;
- В - с применением сгораемых твердых веществ;
- Г - с применением несгораемых веществ при наличии горячего производства (сварочные и кузнечные цеха), либо топлива (котельные);
- Д - с применением несгораемых материалов (цеха холодной обработки металлов).

В качестве основных конструктивных схем в промышленных зданиях используются:

- 1) каркасные системы;
- 2) системы с несущими стенами, так называемые неполные каркасы.

Сама застройка решается либо в виде отдельно стоящих зданий (павильонный тип), либо в виде сблокированных зданий по длине и Ширине.

По сумме требований капитальности, долговечности и огнестойкости производственные здания определены классами капитальности:

- 1-й класс - 1-я степень долговечности, 2-я степень огнестойкости со сроком службы 100 лет;
- 2-й класс - 2-я степень долговечности, 3-я степень огнестойкости (каменные стены) со сроком службы 50-100 лет;

3-й класс - 3-я степень долговечности, не нормированы по огнестойкости со сроком службы до 20 лет.

Конструктивные элементы. В строениях выделяются следующие группы конструктивных элементов:

- фундаменты;
- стены и перегородки (может включаться каркас);
- перекрытия;
- крыши;
- полы;
- заполнения проемов;
- отделочные работы;
- внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства;
- прочие работы.

Конструктивные элементы зданий и сооружений также могут быть различных типов с применением различных материалов.

Конструктивные элементы можно разделить на основные и второстепенные в зависимости от их влияния на общий физический износ здания (сооружения). Износ основного конструктивного элемента объекта может повлечь за собой износ прочих конструктивных элементов. Соответственно, износ второстепенного элемента не приводит к износу каких-либо других элементов объекта.

К основным конструктивным элементам относятся: фундаменты, стены, каркас, перекрытия, крыши, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства.

К второстепенным конструктивным элементам относятся: полы, заполнения проемов, отделочные работы, прочие работы.

Фундаменты. По глубине залегания подошвы (отметки нижней части фундамента) различаются фундаменты мелкого и глубокого заложения. Фундаменты: ленточные, стаканного типа, столбчатые, мелкого заложения бывают плитные и массивные. Фундаменты глубокого заложения бывают: свайные, а также уникальных конструкций. Ленточные фундаменты представляют собой ленту из различных материалов или конструкций (бутовая или кирпичная кладка, бетонные блоки, железобетонные конструкции, железобетонный монолит), которая воспринимает вертикальные и горизонтальные нагрузки по всей длине стен. Применяются для всех типов зданий и сооружений с ограниченной этажностью. Фундаменты стаканного типа и столбчатые представляют собой подобие ступенчатой пирамиды или столба из различных материалов или конструкций (кирпичная кладка, бетонные блоки, железобетонные конструкции, железобетонный монолит), которые располагаются под колоннами каркаса или столбами несущей системы здания и воспринимают вертикальные нагрузки от колонн или столбов. Применяются для всех типов зданий и сооружений с каркасными системами.

Плитные фундаменты представляют собой плиту (в основном железобетонную) расчетной толщины. Применяются для всех типов зданий и сооружений с ограниченной этажностью при слабонесущих грунтах или для специальных зданий и сооружений.

Массивные фундаменты воспринимают вертикальные и динамические нагрузки и применяются в специальных сооружениях.

Свайные фундаменты - металлические или железобетонные, реже - деревянные сваи различной длины, которые внедряются в грунт забивным или буровым методом (буронабивные сваи) с устроенным по оголовкам свай плитным или ленточным ростверком, на котором располагается само здание или сооружение. Свайные фундаменты воспринимают как вертикальные, так и горизонтальные нагрузки.

Применяются для всех типов зданий и сооружений с каркасными системами.

Грунты, на которые опираются и передают нагрузку фундаменты, называются основаниями.

Стены и перегородки по строительным материалам, из которых они выполнены, подразделяются на: кирпичные, панельные, бетонные, железобетонные, деревянные, каменные, бутовые, саманные и пр.

Перегородки, как правило, применяются для разграждения внутренних объемов зданий и не являются несущими конструкциями.

Нижняя часть стены, опирающаяся на уступ фундамента, называется цоколем.

В зависимости от плотности материала, стены характеризуются по массе: тяжелые, облегченные, легкие, особо легкие.

По характеру восприятия нагрузок стены бывают: несущими, самонесущими, навесными, фахверковыми. Несущие стены выдерживают, кроме своей собственной массы, нагрузку от вышестоящих стен, перекрытий и прочих элементов здания. Самонесущие стены выдерживают нагрузку только от собственного веса. Навесные стены механически крепятся к элементам каркаса и выполняют теплоизолирующие и отражающие функции. Фахверковые стены содержат в себе элементы каркаса.

Стены зданий и сооружений могут воспринимать как вертикальные (обычные стены зданий), так и горизонтальные нагрузки.

В зависимости от расположения на плане объекта, стены подразделяются на продольные, поперечные, ограждающие, внутренние.

Перекрытия представляют собой горизонтальные конструктивные элементы здания, разделяющие его объем по высоте на этажи и выполняющие роль горизонтальных жестких конструкций, увеличивающих прочность здания. Перекрытия передают временные и постоянные полезные нагрузки в здании (оборудование, мебель, люди и пр.) на несущие стены и каркас здания и выполняют роль звуко- и теплоизолирующих элементов. Верхнее перекрытие может являться покрытием здания.

Основные типы перекрытий - балочные, сборные и монолитные. В старинных зданиях часто присутствовали сводчатые перекрытия, выполненные из кирпича либо камня.

В зависимости от размещения в пределах здания, перекрытия бывают подвальными, междуэтажными и чердачными.

Балочные перекрытия выполняются по деревянным, металлическим и железобетонным балкам, с сечением, подобранным в зависимости от полезной нагрузки и перекрываемого пролета. По балкам укладываются плиты или щиты перекрытия. Между верхними плитами (настилами) и нижними (потолочными) выполняется засыпка из различных тепло- и звукоизолирующих материалов. По нижним поясам балок устраиваются потолки, которые могут быть совмещенными, подвесными и самонесущими. Для старых зданий, которые не подвергались капитальному ремонту, характерны в основном перекрытия по деревянным балкам.

Сборные перекрытия выполняются из железобетонных плоских или ребристых плит. Монолитные перекрытия выполняются плоскими или ребристыми из монолитного железобетона.

Ширина пролетов для балочных, сборных и монолитных перекрытий составляет, как правило, не более 15 - 18 м. В более широких пролетах роль балок выполняют железобетонные или металлические фермы.

Крыши представляют собой ограждающие конструкции. Конструктивно крышу можно условно разделить на две части - покрытие крыши и конструкцию крыши.

Покрытия крыш представляют собой гидроизолирующий слой, уложенный по конструкциям крыши. Покрытия различаются по видам материалов - металлические, черепичные, рулонные, тесовые, из волнистых листов и пр.



Конструкции крыш бывают плоскими, односкатными, двух и многоскатными, купольными, арочными, шатровыми и пр., в зависимости от количества формирующих плоскостей и применяемых конструкций. Плоскости или поверхности крыши образуют пространство чердака, в основном используемое для прокладки коммуникаций и технических нужд. В современной архитектуре крыши могут представлять собой сложные пространственные структуры.

В наиболее часто применяемой двух - и четырехскатной конструкциях крыш различаются следующие основные конструктивные элементы: - стропила, мауэрлат, прогоны, подкосы, стойки, обрешетка.

Водоотвод с крыш осуществляется при помощи лотков, ендов, желобов, водосточных труб. По способу водоотвода крыши различаются на крыши с внутренним (в основном плоские и многопролетные) и внешним водоотводом.

На крышах многопролетных зданий часто устраивают свето- аэрационные фонари освещения и вентиляционные камеры.

Архитектурными элементами крыш могут быть также дымоходы и выходы вентиляционных каналов.

Полы различаются по типу применяемого материала покрытия: паркетные, дощатые деревянные, каменные, мозаичные, линолеумные, цементные, бетонные, специальные (в промышленных зданиях) и пр. Плоскости полов могут быть устроены с углом наклона с целью обеспечения стоков жидкостей и включать водоприемные элементы.

Полы конструктивно являются частью перекрытий или могут устраиваться самостоятельно по фундаментам.

Полы состоят из покрытий и подготовки. Покрытием является видимый материал пола, имеющий свойства, которые диктует целевое назначение помещения. Подготовка пола может конструктивно состоять из нескольких элементов и изоляционных слоев (в деревянных, паркетных и специальных полах) или состоять лишь из 1-2 слоев какого либо материала - цементной стяжки, бетона и пр.

Проемы зданий и сооружений различаются по конфигурации (прямоугольные, циркульные, лекальные и пр.) и по назначению (оконные, дверные, витринные, воротные, лифтовые, технологические, монтажные, проемы вводов коммуникаций и пр.).

Заполнения проемов размещаются в плоскостях проемов. По способу открывания заполнений проемы делятся на: распашные, складывающиеся и раздвижные.

Заполнения оконных проемов в основном состоят из следующих элементов: коробки, фрамуги, импоста, створок, подоконной доски, форточек. Бывают одинарными и двойными.

Заполнения дверных и воротных проемов состоят из следующих элементов: коробки, фрамуги, полотен, калиток. Полотна дверей бывают щитовыми и филленчатыми.

Коробки (или рамы) проемов жестко крепятся к строительным конструкциям, створки и полотна шарнирно или иным образом крепятся к раме.

Элементами оконных и дверных заполнений являются также остекление, приборы открывания и запирающие (фурнитура).

Конструктивным материалом заполнений является дерево или металлические профили, в последнее время стали применяться композитные материалы.

В зданиях современной архитектуры оконное остекление часто выполняет функцию ограждающей стены и является сплошным для всего этажа. В этом случае переплеты остекления выполняются из металла.

Отделочные работы (отделка) в зданиях и сооружениях предназначаются для предохранения строительных конструкций от воздействий внешней среды и внутренних технологических воздействий (влажность, агрессивные среды и пр.), а также для создания

комфортной психологической атмосферы проживающих или работающих в зданиях людей.

Отделка подразделяется на отделку экстерьеров и интерьеров.

Экстерьер здания или сооружения представляет собой формы и отделку объекта, которые воспринимаются с наружной стороны здания или сооружения. Внешняя отделка объекта - это, прежде всего, отделка его фасадов. К отделке фасадов относятся: штукатурка, окраска, облицовка стен фасадов различными материалами и составами. К отделке фасадов относятся также элементы декора - фигурные карнизы, тяги, рустованные поверхности и пр.

Интерьер здания или сооружения представляет собой формы и отделку, которые являются составляющими элементами его внутреннего пространства. К отделке интерьера (внутренней) относятся штукатурка, окраска, облицовка стен различными материалами и составами. К внутренней отделке относят также наличие подвесных потолков и элементов архитектурного декора - фигурных карнизов, тяг, зеркал и пр.

В современном строительстве для отделки фасадов и помещений применяются как традиционные, так и современные материалы, инженерные устройства и технологии. Подобный вид отделки называется «евроремонт».

Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства (инженерные устройства) представляет собой комплекс инженерных сетей, оборудования и приборов, предназначенный для поддержания в здании сооружении определенного температурно-влажностного и санитарно-экологического режима, для удаления отходов жизнедеятельности проживающих людей или персонала. Кроме того, инженерные устройства выполняют иногда функциональные задачи: транспортные (лифты, подъемники); подъем занавеса, штор; кинопроекции и пр.

К инженерным устройствам зданий относятся системы и приборы горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, вентиляции, кондиционирования воздуха, электроснабжения, слаботочные сети, встроенные котельные.

К внутренним санитарно-техническим и электротехническим устройствам зданий и сооружений не следует относить силовые устройства, производственные линии и технологическое оборудование, размещенные в здании или сооружении.

Капитальность зданий.

При длительной эксплуатации здания его конструкции и оборудование изнашиваются. Под неблагоприятным воздействием окружающей среды конструкции теряют прочность, разрушаются, подвергаются гниению и коррозии. Продолжительность службы конструкций зависит от материала, вида конструкции, условий эксплуатации. Одни и те же элементы в зависимости от назначения здания имеют различные сроки службы. Под сроком службы конструкций понимают календарное время, в течение которого под воздействием различных факторов они приходят в состояние, когда дальнейшая эксплуатация становится невозможной, а восстановление экономически нецелесообразно. В срок службы включают время, затраченное на ремонт. Срок службы здания определяется сроком службы несменяемых конструкций: фундаментов, стен, каркасов.

Определение сроков службы конструктивных элементов -- сложная задача, так как зависит от большого числа факторов, способствующих износу.

Нормативный срок службы устанавливается СНиП и является усредненным показателем, который зависит от капитальности зданий.

По капитальности жилые здания в зависимости от материала стен и перекрытий делят на шесть групп.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	То же	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные облегченные	»	Облегченные из юргича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные смешанные	Деревянные	50
V	Сборнощитовые каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые	На деревянных «стульях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	»	30
VI	Каркасно-камышитовые	-	-	-	15

### Группы капитальности жилых зданий

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
I	Здания каменные, особо капитальные: - фундаменты каменные, железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные; - стены каменные (кирпичные в 2,5 - 3,5 кирпича) или кирпичные с металлическим или железобетонным каркасом и крупноблочные; - перекрытия железобетонные; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	150	I
II	Здания каменные обыкновенные: - фундаменты каменные; - стены каменные (кирпичные в 1,5 - 2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные; - перекрытия железобетонные и смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	125	I
III	Здания каменные облегченные: - фундаменты каменные; - стены облегченной кладки из кирпича, мелких шлакоблоков и ракушечника; - перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам; - кровля - черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	100	I и II

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
	асбестоцементных листов.		
IV	Здания деревянные (рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые): - фундаменты ленточные бутовые; - стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов, черепичная	50	I и III
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые: - фундаменты на деревянных ступьях или каменных столбах; - стены щитовые каркасно-засыпные, глинобитные сырцовые, саманные; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов.	25-30	III и IV
VI	Каркасно-камышитовые, фибролитовые и прочие облегченные: - фундаменты глинобитные, грунтовые; - стены каркасно-камышитовые и другие облегченные; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов.	15	IV

### 2.3. АНАЛИЗ ДАННЫХ ПО ВОПРОСАМ

По 1-му вопросу:

*«Является ли, жилое строение, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящееся по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX?»*

#### Процесс исследования

01.07.2019г. было начато исследование по вопросу, представленному выше, 02.07.2019г. был произведён осмотр объекта исследования по адресу: XXX, , а так же XXX

Фотографии объекта исследования

Фото 1. Подъездные пути

Фото 2. Подъездные пути

- Фото 3. Подъездные пути
- Фото 4. Фасад строения
- Фото 5. Фасад строения
- Фото 6. Фасад строения
- Фото 7. Вход на цокольный этаж
- Фото 8. Вид фасадной части строения
- Фото 9. Вид фасадной части строения
- Фото 10. Вид фасадной части строения
- Фото 11. Вид цокольного этажа
- Фото 12. Вид цокольного этажа
- Фото 13. Вид цокольного этажа
- Фото 14. Вид цокольного этажа
- Фото 15. Вид цокольного этажа
- Фото 16. Вид цокольного этажа
- Фото 17. Лестничный пролет входной группы
- Фото 18. Входная группа
- Фото 19. Входная группа
- Фото 20. Входная группа
- Фото 21. Вид первого этажа
- Фото 22. Лестничный пролет
- Фото 23. Вид первого этажа строения
- Фото 24. Оконный пролет 1 этаж
- Фото 25. Вид кухни 1-й этаж
- Фото 26. Вид кухни 1-й этаж
- Фото 27. Вид жилой комнаты 1-й этаж
- Фото 28. Оконный пролет 1 этаж
- Фото 29. Инженерные системы
- Фото 30. Вид коридора 1-й этаж
- Фото 31. Дверные пролёты
- Фото 32. Вид санузла 1-й этаж (совмещенный)
- Фото 33. Вид санузла 1-й этаж (совмещенный)
- Фото 34. Вид санузла 1-й этаж (совмещенный)
- Фото 35. Вид помещений 2-го этажа (мансарда)
- Фото 36. Вид помещений 2-го этажа (мансарда)
- Фото 37. Вид помещений 2-го этажа (мансарда)
- Фото 38. Вид помещений 2-го этажа (мансарда)
- Фото 39. Оконный пролет 2-й этаж (мансарда)
- Фото 40. Вид санузла 2-й этаж (мансарда)

**На основании исследования объекта исследования было  
установлено следующее:**

Наименование	Параметр
Объект, на котором располагается строение	Два земельных участка для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер земельного участка	XXX XXX
Площадь участка XXX м <sup>2</sup>	2 000
Площадь участка XXX м <sup>2</sup>	2 000
Адрес местоположения земельного участка	XXX XXX
Права на объект (два земельных участка)	Право пользования и распоряжения
Строение (на основании документов и по факту)	Жилой дом
Размеры по периметру м, внешний контур	31,4 (7,85 x 7,85)
Общая площадь м2	130,7
Этажность	3 (подвал)
Адрес	XXX XXX
Конструктивная система	Бескаркасная
Группа капитальности	II
Материал стен и перегородок	Кирпич
Толщина стен	1 – 2 кирпича
Материал перекрытий	Железобетон, дерево
Лестничные пролеты	Дерево, бетон
Материал дверных и оконных проёмов	Металл, ПВХ
Материал и конструкция крыши	Двускатная, отделана металлочерепицей
Материал фундамента	Железобетон
<b>Отделка:</b>	<b>Качественная</b>
Потолок	Покраска, дерево
Стены	Покраска, керамическая плитка
Пол	Бетонная стяжка, ламинат, керамическая плитка
Инженерные коммуникации	Электроэнергия Водоснабжение (Скважина) Канализация (Септик) Вентиляция Отопление (Электрическое)

**Физическое состояние объекта**

Наименование	Параметр
Стены и перегородки	Хорошее
Материал перекрытий	Хорошее
Материал дверных и оконных проёмов	Хорошее
Материал крыши	Хорошее
Материал фундамента	Хорошее
Отделка	Хорошее
Инженерные коммуникации	Хорошее

С учетом положений Градостроительного кодекса РФ, в котором в пунктах 10, 10.1 и 10.2 а так же пункт 39 статьи 1 указываются типы объектов и уточняются их признаки:

**39) объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам,

индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10) **объект капитального строительства** (далее ОКС) - незавершённое здание, строение, сооружение (объекты незавершённого строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие),

10.1) **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, ж/д линии и другие подобные сооружения,

10.2) **некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

Соответственно объект исследования имеет признаки -

отдельно стоящего капитального строения на основании положений Градостроительного кодекса п. 10, 10.1 и 10.2 статья 1, поскольку:

1. Имеет прочную связь с землей в виде каменного фундамента;
2. Конструктивные характеристики, а именно:
  - наличие каменного фундамента;
  - наличие массивных стен из бревна, бруса, досок;
  - наличие деревянных перегородок из бруса;
  - наличие двускатной деревянной крыши из бруса и досок покрытая металлочерепицей

не позволяют осуществить перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку строений и сооружений:

- без причинения несоразмерного ущерба назначению,
- без изменения основных характеристик строений, сооружений.

Так же, строение имеет Свидетельство о государственной регистрации права на собственность от 19.03.2015г. где указан статус строения по адресу: XXX в качестве жилого дома с площадью XXX м<sup>2</sup>. Прочие технические характеристики объекта исследования указаны выше, что соответствует параметрам объекта индивидуального жилищного строительства.

**По 2-му вопросу:**

*«Соответствует ли возведенный объект в виде жилого строения, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящийся по адресу: XXX, а так же XXX, градостроительным, строительным, противопожарным нормам и правилам и не нарушает ли она права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает ли угрозы жизни и здоровью при эксплуатации?»*

**Факторы на основании которых был проведен анализ по вопросу**

**На основании свода правил СП 55.13330.2011 ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 приведены следующие факторы:**

4.3 Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее:

- общей жилой комнаты – 12 м<sup>2</sup>;
- спальни – 8 м<sup>2</sup> (при размещении ее в мансарде – 7 м<sup>2</sup>);
- кухни – 6 м<sup>2</sup>.

Ширина помещений должна быть не менее:

- кухни и кухонной зоны в кухне-столовой – 1,7 м;
- передней – 1,4 м, внутриквартирных коридоров – 0,85 м;
- ванной – 1,5 м;
- туалета – 0,8 м.

Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м – при открывании двери внутрь.

**4.4** Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни в климатических районах I А, I Б, I Г, I Д и II А (по СНиП 23-01) должна быть не менее 2,7 м, в остальных – не менее 2,5 м. Высоту жилых комнат, кухни и других помещений, расположенных в мансарде, и при необходимости в других случаях, определяемых застройщиком, допускается принимать не менее 2,3 м. В коридорах и при устройстве антресолей высота помещений может приниматься не менее 2,1 м.

**В соответствии с поэтажным планом, а так же осмотром помещений определены следующие показатели строения (см. приложение, фото):**

Этаж	Комната	Метраж	Площадь м <sup>2</sup>
Высота потолка подвал		2,00	
Подвал	1-я комната	6,77 x 3,10	20,99
Подвал	2-я комната	6,77 x 3,11	21,05
1-этаж	Спальня (жилая комната)	3,20 x 3,26	10,43
1-этаж	Кухня	3,20 x 3,13	10,02
1-этаж	Коридор	Ширина 1,16	7,00
1-этаж	Жилая комната	3,20 x 3,26	10,43
1-этаж	Санузел		3,01
Высота потолка 1-этаж		2,70	
2-этаж	Спальня (жилая комната)		31,87
2-этаж	Санузел	1,65 x 1,69	2,79
Высота потолка 2-этаж		2,30	
Климатический район		III	
Инженерные коммуникации	Электроэнергия Водоснабжение (Скважина) Канализация (Септик) Вентиляция Отопление (Внешнее, газовый бойлер)		

**На основании СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства приведены следующие факторы:**

**5.3.2** Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

**5.3.3** В сельских поселениях и на территориях малоэтажной застройки городов и пригородных поселений (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также— хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с региональными особенностями и заданием на проектирование.

**5.3.4** До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома — 3 м с учетом требований п. 4.1.5 настоящего свода правил;
- от постройки для содержания скота и птицы — 4 м;



- от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев — 4 м;
- среднерослых — 2 м;
- от кустарника — 1 м.

**5.3.5** Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

**На основании СП 53.13330.2011. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения приведены следующие факторы:**

### **6 Планировка и застройка садовых, дачных участков**

**6.1** Площадь индивидуального садового, дачного участка принимается не менее 0,06 га.

**6.5** Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются. Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2. Допускается группировать и блокировать жилые строения или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп принимаются по таблице 2.

**Т а б л и ц а 2** — Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

**6.6** Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

**6.7** Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) — 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м;
- других построек — 1 м;
- стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м; кустарника — 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

**В соответствии с планом расположения на земельном участке, а так же осмотром определены следующие показатели строения (см. приложение, фото):**

Наименование	Разрешенные показатели м	Показатели по факту м
Расстояние до соседних приквартирных участков	Не менее 3,00 по санитарно-бытовым условиям	48,00 43,98 29,72
Расстояние до <u>других ближайших построек на участке</u> (жилого дома - материал несущих и ограждающих конструкций строения: камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы) (фото 1.)	Не менее 6,00 по условиям противопожарной безопасности	Более 6,00
Расстояние до красной линии улиц (фото 2.)	Не менее 5,00	Более 5,00
Расстояние до красной линии проездов (фото 2.)	Не менее 3,00	Более 3,00
Расстояние до кустарников (фото 6.)	Не менее 1,00	Более 1,00
Расстояние до среднерослых (фото 5.)	Не менее 2,00	Более 2,00
Расстояние до высокорослых деревьев	Не менее 4,00	Нет
Площадь земельного участка	Не менее 0,06 м <sup>2</sup>	0,40 м <sup>2</sup>

### По 3-му вопросу

**«Какова стоимость жилого строения на момент проведения экспертизы расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящегося по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX?»**

### Определение стоимости исследуемого объекта

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода к определению стоимости:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

1. На основании цели определения стоимости НЭИ объекта не проводился.
2. С учётом цели и задач данной работы, определение стоимости объекта проводилась сравнительным подходом, описанным выше, который в данном случае максимально точно отражает стоимость объекта исследования.

**Сравнительный подход к оценке** – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта исследования с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогом, имевших место на рынке исследуемого объекта до даты определения стоимости.

*Таблица Расчет стоимости исследуемого объекта сравнительным подходом (Скриншоты в приложении)*

Аналоги	Адрес	Этаж	Площадь м2	Назначение	Дата	Земельный участок м2	Стоимость руб.	Удельная стоимость руб./м2	Удельная стоимость ЗУ с учётом коммуникаций руб./м2	Скорректированная стоимость руб./м2	Итоговая удельная стоимость руб./м2
Аналог 1	Московская область, Коломенский р-н, с. Троицкие озёрки	1	120	Жилое	апр.19	800	3 000 000	25 000	450	22 000	21 000
Аналог 2	Московская область,	2	270	Жилое	июл.19	3000	6 700 000	24 815	450	19 815	

	Коломенский р-н, с. Маливо										
Аналог 3	Московская область, Коломенский р-н, с. Пирочи	2	168	Жилое	июл.19	1270	4 200 000	25 000	450	21 598	

**Соответственно, стоимость жилого строения на момент проведения экспертизы расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящегося по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX составит округлённо:  $21\ 000 \times 130,7 = 2\ 700\ 000$  (два миллиона семьсот тысяч) рублей.**

### Скриншоты аналогов

<https://realty.yandex.ru/>

<https://www.cian.ru/sale/suburban/>

<https://www.cian.ru/sale/suburban/>

### Выводы

Из всего вышеназванного можно сделать следующий вывод:

*Объект исследования, а именно жилое строение, расположенное на земельных участках с кадастровым номером XXX и XXX, находящееся по адресу: XXX, а так же XXX, соответствует отдельно стоящему жилому строению по адресу: XXX, а так же XXX.*

*Возведенный объект в виде жилого строения, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящийся по адресу: XXX, а так же XXX, соответствует градостроительным, строительным, противопожарным и прочим нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозы жизни и здоровью при эксплуатации.*

## 3. ОТВЕТЫ:

### По 1-му вопросу:

**«Является ли, жилое строение, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящееся по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX?»**

**Ответ:**

*Жилое строение, расположенное на земельных участках с кадастровым номером XXX и XXX, находящееся по адресу: XXX, а так же XXX, является отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX*

### По 2-му вопросу:

**«Соответствует ли возведенный объект в виде жилого строения, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящийся по адресу: XXX, а так же XXX, градостроительным, строительным, противопожарным нормам и правилам и не нарушает ли она права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает ли угрозы жизни и здоровью при эксплуатации?»**

**Ответ:**

*Возведенный объект в виде жилого строения, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящийся по адресу: XXX, а так же XXX, соответствует градостроительным, строительным, противопожарным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозы жизни и здоровью при эксплуатации.*

**По 3-му вопросу:**

***«Какова стоимость жилого строения на момент проведения экспертизы расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящегося по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX?»***

**Ответ:**

*Стоимость жилого строения на момент проведения экспертизы расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами XXX и XXX, находящегося по адресу: XXX, а так же XXX, отдельно стоящим жилым строением по адресу: XXX, а так же XXX составляет:*

***2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей.***

Специалист:

XXX



## **Документы Заказчика**

## **Документы Специалиста**