

Заключение № И-__/2021

строительно-технического исследования об определении величины ущерба имуществу, причиненного в результате залива в квартире №__ по адресу: _____



Специалист: Буракова А. А.

__.__.2021

Заключение № И-__/2021 подготовлено на основании договора №И-__/2021 от __.__.2021

Выводы содержатся на странице 25 заключения

ПОРУЧЕНИЕ № И-__/2021

на производство строительно-технического исследования

На основании договора №И-__/2021 от __.__.2021 и в соответствии со ст. 41 Федерального Закона № 73 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», производство строительно-технического исследования об определении величины ущерба имуществу, причиненного в результате залива в квартире №__ по адресу: _____, поручено специалисту Бураковой Ангелине Андреевне, окончившей Донской государственный технический университет, факультет «Промышленное и гражданское строительство» по направлению «Экспертиза и управление недвижимостью», и имеющей квалификационные аттестаты по направлению: «Сметное нормирование и ценообразование в строительстве», «Оценка недвижимости» и сертификат соответствия судебного эксперта в области оценочной деятельности.

Директор ООО «ТЕЗАУРУС»

_____ Воробьева М. А.

Вопрос, поставленный на разрешение специалисту:

1. Определить величину ущерба имуществу, причиненного в результате залива в квартире №__ по адресу: _____ .

Объекты и материалы, предоставленные специалисту:

1. Кадастровый/технический паспорт помещения (план квартиры);
2. Свидетельство о государственной регистрации права/Выписка из ЕГРН;
3. Акт осмотра жилого помещения после залива;
4. Проведен натурный осмотр квартиры 27.04.2021.

Литература и материалы, использованные при исследовании:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
4. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (принят Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 N 153);

5. Территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы (ТЕРр-2001) для определения стоимости строительства в Ростовской области, Ростов-на-Дону 2014 г.;
6. Территориальные единичные расценки на строительные работы (ТЕР-2001) для определения стоимости строительства в Ростовской области, Ростов-на-Дону 2014;
7. Сертифицированный программный продукт для расчета стоимости строительных работ – WIZARDSOFT;
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 №421/пр от 04.08.2020.
9. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004).
10. Методические указания по определению сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2004).
11. Приложение №1 Письма Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.03.2021 №10706-ИФ/09 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2021 года»;
12. Сборник учебно-методических пособий по судебной строительно-технической экспертизе. под ред. А.Ю. Бутырина. Москва, Рекламно-производственная группа «Пресс Бюро», 2011 г.;
13. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. Москва, 2002 г.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Используемая терминология:

Помещение — это единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных организаций. Как видно из данного определения под помещением понималось часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости.

Квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

Локальная смета (сметный расчет) — первичный сметный документ, определяющий стоимость отдельных видов строительных и монтажных работ, оборудования, затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам.

Индексы цен — это коэффициенты перехода от базовой стоимости к стоимости на текущую дату, численно равные отношению стоимости продукции, работ или услуг в текущем уровне цен к стоимости в базовом уровне цен.

Сметная стоимость — сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами.

Фонд оплаты труда (ФОТ) — суммарные издержки предприятия на оплату труда всех работников за определенный период и выплаты социального характера.

Накладные расходы — дополнительные к основным затратам расходы, необходимые для обеспечения процессов производства, связанные с управлением, обслуживанием, содержанием и эксплуатацией оборудования.

Прямые затраты — расходы, непосредственно связанные с производством продукции, работ, услуг, производственные расходы, включаемые в себестоимость продукции, в прямые издержки производства.

Территориальные единичные расценки (ТЕР) – это сметные нормативы, содержащие расценки на выполнение единичных строительных работ на территории субъектов Российской Федерации.

Федеральные единичные расценки (ФЕР) – это сметные нормативы, которые содержат расценки на выполнение единичных строительных работ. Данные сметные нормативы регламентируют общественно необходимые, выраженные в натуральной форме размеры отдельных элементов прямых затрат, приходящихся на единицу объема строительных работ и конструктивных элементов, – расход строительных материалов, затраты труда строительных рабочих и времени работы строительных машин.

Диагностика – установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций зданий и сооружений для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима их эксплуатации.

Обследование – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Дефект – отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом.

Повреждение – неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Ресурсный метод определения стоимости – калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектного решения. Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях, конструкциях, данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расхода энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих.

Базисно-индексный метод – метод определения стоимости строительства основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне.

Методика проведения исследования

Методика исследования включает в себя: идентификацию объекта исследования, изучение предоставленных материалов дела, разрешение поставленных вопросов,

установление и разрешение иных обстоятельств, имеющих отношение к проводимому исследованию, в соответствии с применяемой нормативно-технической литературой, а также сопоставления данных, содержащихся в представленной на исследование документации с требованиями действующих строительных норм и правил.

Исследование проводилось путём визуального обследования объекта исследования – квартиры, в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____.

Исследование проводилось в три связанных между собой этапа:

1. Подготовительные работы, которые включали в себя ознакомление с объектом исследования, его архитектурно-конструктивным решением, анализ предоставленных материалов, составление программы работы.
2. Предварительное обследование объекта исследования с определением ущерба, нанесенного квартире в результате залива.
3. Камеральная обработка и анализ результатов, а также расчет стоимости восстановительного ремонта объекта, в сопоставлении с действующими строительными нормами и правилами, ГОСТами и другими нормативными документами. Составление итогового документа (заключения) с выводами по результатам обследования.

ИССЛЕДОВАНИЕ

Исследование по вопросу

Определить величину ущерба имуществу, причиненного в результате залива в квартире №__ по адресу: _____

Описание объекта исследования

Исследуемая квартира №__, пострадавшая в результате залива, по адресу: _____, на основании проведенного визуального осмотра, а также информации, полученной из сети Интернет¹, представляет собой:

- Наружные стены (материал) – кирпичные;
- Перегородки (материал) – гипсолитовые/гипсобетонные;
- Перекрытия (материал) – деревянные;
- Полы:
 - в пострадавших помещениях – деревянные (покрытие – ламинат, ковролин);
- Отделка стен:
 - в пострадавших помещениях – обои;
- Отделка потолка:
 - в пострадавших помещениях – штукатурка;
- Дверные проемы – деревянные;

Площадь пострадавших помещений в квартире №__ – 31,1 м². Помещение №6 (Кухня) – 6,2 м², Помещение №3 (Жилая комната) – 16,4 м², Помещение №1 (Жилая комната) – 8,5 м². Визуальным обследованием пострадавшей квартиры по адресу: _____, определен перечень пострадавших элементов отделки, а натурным обмером определен их объем.

¹ Источник информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9374062#content>

Рисунок 1 План пострадавших комнат квартиры

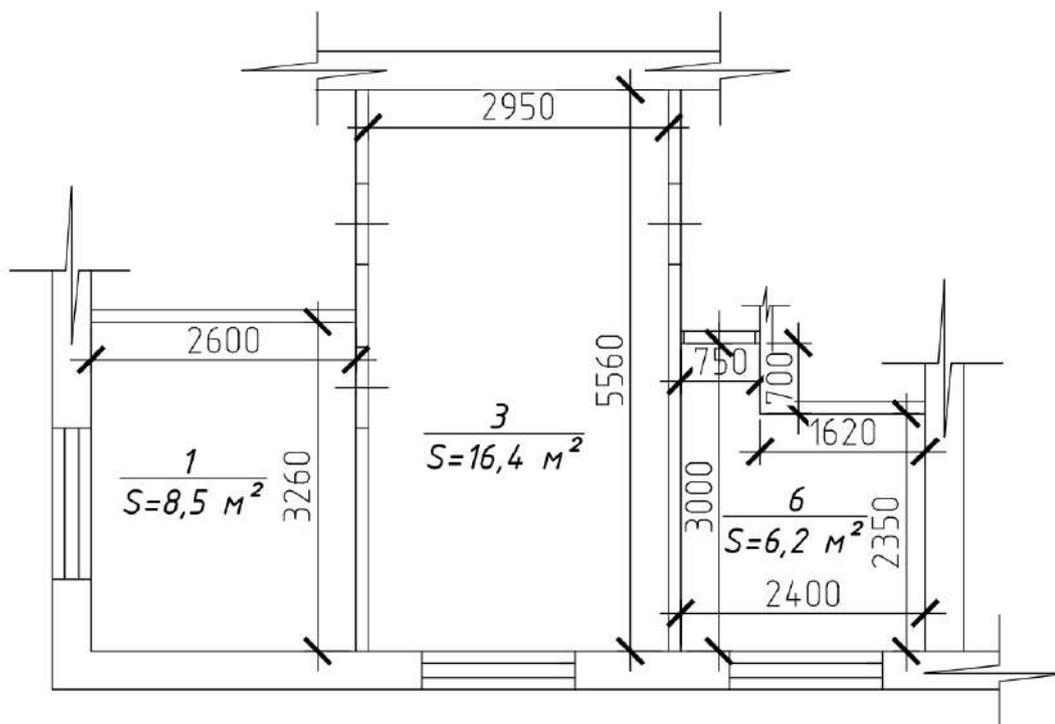


Таблица 1. Дефектная ведомость пострадавшего помещения №6 (Кухня)

№	Наименование элемента	Ед. изм.	Кол-во	Наименование дефекта	Перечень выполняемых работ
1.	Стены	м ²	3,9	Повреждение настенного покрытия – обои. Отслоение обоев от стены, плесень, желтые пятна	Замена обоев, антисептирование поверхности стен, грунтование поверхности
3.	Потолок	м ²	6,2	Повреждение штукатурного слоя потолка, отслоение штукатурки, плесень, желтые пятна	Очистка поверхности потолка, антисептирование, грунтование, оштукатуривание потолка

Таблица 2. Дефектная ведомость пострадавшего помещения №3 (Жилая комната)

№	Наименование элемента	Ед. изм.	Кол-во	Наименование дефекта	Перечень выполняемых работ
1.	Стены	м ²	5,3	Повреждение настенного покрытия – обои. Отслоение обоев от стены, разводы на поверхности стен, желтые пятна	Замена обоев, очистка поверхности, антисептирование поверхности, грунтование стен

Таблица 3. Дефектная ведомость пострадавшего помещения №1 (Жилая комната)

№	Наименование элемента	Ед. изм.	Кол-во	Наименование дефекта	Перечень выполняемых работ
1.	Стены	м ²	6,1	Повреждение настенного покрытия – обои. Отслоение обоев от стены, разводы на поверхности стен, желтые пятна, плесень	Замена обоев, антисептирование поверхности стен, грунтование поверхности
2.	Потолок	м ²	8,5	Повреждение штукатурного слоя потолка, отслоение штукатурки, плесень, желтые пятна	Очистка поверхности потолка, антисептирование, оштукатуривание, грунтование потолка

Помимо пострадавших элементов отделки заливу подвергся стул-книжка, вследствие чего данный предмет мебели имеет частичное вздутие, сколы.

На основании составленной дефектной ведомости исследуемой квартиры, расположенной по адресу: _____, был составлен перечень ремонтно-восстановительных работ:

1. Снятие обоев с поверхности стен – 85,0 м²;
2. Антисептирование поверхности стен – 15,3 м²;
3. Грунтование поверхности стен – 85,0 м²;
4. Оклеивка стен обоями – 85,0 м²;
5. Очистка поверхности щетками – 14,7 м²;
6. Антисептирование поверхности потолка – 14,7 м²;
7. Оштукатуривание поверхности потолка – 14,7 м²;
8. Грунтование поверхности потолка – 14,7 м²;
9. Замена стола-книжки – 1 ед.;
10. Вывоз строительного мусора.

При оценке стоимости восстановительных работ в квартире принимался базисно-индексный (Таблица 4) метод локально-сметного расчета на основе территориальных сметных нормативов.

Фактические объемы работ приняты на основании расчетов, произведенных специалистом.

Основные этапы базисно-индексного метода:

1. Определяется перечень работ. Вся номенклатура работ должна быть сгруппирована в разделы по конструктивным элементам здания, видам работ и устройств. Порядок расположения работ в сметах и их группировка в разделы должны соответствовать технологической последовательности производства работ.

2. Подсчитываются по чертежам или на основе натурального обмера объекта объемы работ по их видам и конструктивным элементам. Подсчитанные объемы по каждому виду работ и конструктивным элементам вносятся в графу № 4 локальной сметы. Необходимо, чтобы единица измерения работы (графа №4) соответствовала единице измерения, принятой в Сборниках ФЕР-2001 или ТЕР-2001.

3. Для каждого вида работ подбирается единичная расценка в сборниках ФЕР-2001, ТЕР-2001, шифр которой записывается в графу 2 локальной сметы. При использовании этих

сборников нужно иметь в виду, что в расценках на виды Работ, которые выполняются с использованием местных строительных материалов, а также в расценках на монтаж сборных конструкций не включена их стоимость. В этом случае стоимость неучтенных материалов определяется дополнительно по Сборникам сметных цен на материалы, конструкции, детали.

4. По каждой единичной расценке, взятой из сборников ФЕР-2001, ТЕР-2001, выбираются прямые затраты, затраты на основную заработную плату рабочих, эксплуатацию машин, в т.ч. заработную плату машинистов, затраты труда рабочих, обслуживающих машины (из ГЭСН-2001) и не занятых эксплуатацией машин.

5. С учетом количества работы прямым счетом определяются значения граф 7, 8, 9.

6. По каждому разделу сметы подсчитываются итоги (в случае использования норм накладных расходов и сметной прибыли по видам СМР. Подводятся чистые прямые затраты по всем разделам сметы в базисном уровне сметных цен на ресурсы и тарифы.

7. Для пересчета прямых затрат в текущий уровень цен необходимо воспользоваться информацией о региональных индексах пересчета, формируемых региональными центрами ценообразования в строительстве. Необходимо использовать индексы по отдельным элементам прямых затрат. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства или виду (комплексам) работ.

8. Определяется величина накладных расходов и сметной прибыли в зависимости от базы и по текущим нормативам. Накладные расходы и сметная прибыль в текущем уровне цен определяются в соответствии с Методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве МДС 81-33.2004 и Методическими указаниями по определению величины сметной прибыли в строительстве МДС 81 -25.2001 от величины средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) в составе текущих и прямых затрат по следующей формуле:

$$НР = (ЗПс + ЗПм) \cdot Изп \cdot Н / 100\%,$$

где (ЗПс+ЗПм) – суммарная величина основной заработной платы рабочих-строителей и машинистов в уровне сметных цен на 01.01.2000 г.;

Изп – индекс текущего уровня оплаты труда рабочих по отношению к уровню 2000 г. (индекс элемента прямых затрат – «оплата труда рабочих»);

Н – норматив накладных расходов (сметной прибыли), рекомендованный для применения МДС 81-33.2004 и МДС 81-25.2001.

9. Определение сметной стоимости общестроительных работ осуществляется суммированием прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли в текущем уровне цен.

10. Начисление НДС производится по действующему порядку налогообложения.

Базисно-индексным методом сметные затраты в текущем Уровне сметных цен на ресурсы и тарифы формируются через объемы работ в два этапа. На первом этапе формируются сметные затраты в базисном уровне сметных цен на ресурсы и тарифы, а на втором – с помощью индекса базисные затраты переводятся в уровень текущих сметных цен на Ресурсы и тарифы.

Расчет стоимости восстановительных работ квартиры №1, расположенной по адресу: _____

Составлена в ценах на 2000 года с переходом в текущие цены на I квартал 2021 г.

Таблица 4. Локальный сметный расчет

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ №1												
на 06.05.2021												
Составлен базисно-индексным методом												
Основание		(проектная и (или) иная техническая документация)										
Составлен(а) в ценах по состоянию на 01.01.2000 г. (1.01.2000) с пересчетом в цены по состоянию на 1 кв. 2021 г (К(озп)=19,04; К (ЭММ)=7,26; К (МАТ)=6,57 Письмо Минстрой России №10706-ИФ/09 от 19.03.2021)												
Сметная стоимость		62,22	(4,04)	тыс. руб.						
в том числе:						Средства на оплату труда рабочих		17,45	(0,92)	тыс. руб.
строительных работ		51,85	(3,36)	Нормативные затраты труда рабочих				105,31		чел. час
монтажных работ		0	(0)	Нормативные затраты труда машинистов				1,79		чел. час
оборудования		0	(0)							
прочих затрат		0	(0)	Расчетный измеритель конструктивного решения				0		
№ п. п.	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне на цен, руб.	
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего			
№1 <Нет раздела>												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Демонтажные работы												
1	ТЕРр63-5-01	Снятие обоев простых и улучшенных	100 м2	0,85		0,85						

	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5)	очища емой повер хности								
	1	ОТ					81,12	1,5	103,43	19,04	1 969,31
		ЗТ	чел.-ч	10,4	1,5	13,26					
		Итого по расценке					81,12		103,43		1 969,31
1. 1	509-9900	Строительный мусор	т	0,03		0,0255	0		0	6,57	0
		ФОТ							103,43		1 969,31
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Стекольные, обойные и облицовочные работы при ремонте	%	77%		77%			79,64		1 516,37
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Стекольные, обойные и облицовочные работы при ремонте	%	50%		50%			51,72		984,66
		Всего по позиции							234,79		4 470,34
Отделочные работы											
2	ТЕР13-06-003-01	Очистка поверхности щетками	1 м2 очища	14,7		14,7					

	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6 Сметные затраты на работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства (Кот=1,15; Кэм=1,25; Котм=1,25; Кзт=1,15; Кзтм=1,25)	емой повер хности								
	1	ОТ					7,68	1,725	194,75	19,04	3 708,04
		ЗТ	чел.-ч	0,9	1,725	22,82175					
		Итого по расценке					7,68		194,75		3 708,04
		ФОТ							194,75		3 708,04
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии	%	90%		90%			175,28		3 337,24
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии	%	70%		70%			136,33		2 595,63
		Всего по позиции							506,36		9 640,91
3	ТЕР10-01-089-01	Антисептирование водными растворами стен	100 м2	0,15		0,15					

	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6 Сметные затраты на работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства (Кот=1,15; Кэм=1,25; Котм=1,25; Кзт=1,15; Кзтм=1,25)	стен и перегородок (за вычетом проемов), покрытий								
	1	ОТ					54,71	1,725	14,16	19,04	269,61
	3	ЭМ					9,34	1,875	2,63	7,26	19,09
	2	в т.ч. ОТм					0,41	1,875	0,12	19,04	2,28
	4	М					214,04		32,11	6,57	210,96
		ЗТ	чел.-ч	6,26	1,725	1,619775					
		ЗТм	чел.-ч	0,03	1,875	0,0084375					
		Итого по расценке					278,09		48,89		499,66
		ФОТ							14,28		271,89
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Деревянные конструкции	%	118%		118%			16,85		320,83
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Деревянные конструкции	%	63%		63%			9		171,29
		Всего по позиции							74,74		991,78
4	ТЕР15-07-003-02	Грунтование водно-дисперсионной грунтовкой "Нортекс-Грунт" поверхностей пористых (камень, кирпич, бетон и т д) (стены)	100 м2 обрабатыва	0,85		0,85					

	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6 Сметные затраты на работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства (Кот=1,15; Кэм=1,25; Котм=1,25; Кзт=1,15; Кзтм=1,25)	емой поверхности								
	1	ОТ					33,87	1,725	49,66	19,04	945,53
	3	ЭМ					22,93	1,875	36,54	7,26	265,28
	2	в т.ч. ОТм					0,12	1,875	0,19	19,04	3,62
	4	М					207,74		176,58	6,57	1 160,13
		ЗТ	чел.-ч	3,69	1,725	5,410462 5					
		ЗТм	чел.-ч	0,01	1,875	0,015937 5					
		Итого по расценке					264,54		262,79		2 370,94
		ФОТ							49,85		949,15
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Отделочные работы	%	105%		105%			52,34		996,61
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Отделочные работы	%	55%		55%			27,42		522,03
		Всего по позиции							342,55		3 889,58
5	ТЕР10-01-089-01	Антисептирование водными растворами перекрытий	100 м2	0,15		0,15					

	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6 Сметные затраты на работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства (Кот=1,15; Кэм=1,25; Котм=1,25; Кзт=1,15; Кзтм=1,25)	стен и перегородок (за вычетом проемов), покрытий								
	1	ОТ					54,71	1,725	14,16	19,04	269,61
	3	ЭМ					9,34	1,875	2,63	7,26	19,09
	2	в т.ч. ОТм					0,41	1,875	0,12	19,04	2,28
	4	М					214,04		32,11	6,57	210,96
		ЗТ	чел.-ч	6,26	1,725	1,619775					
		ЗТм	чел.-ч	0,03	1,875	0,0084375					
		Итого по расценке					278,09		48,89		499,66
		ФОТ							14,28		271,89
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Деревянные конструкции	%	118%		118%			16,85		320,83
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Деревянные конструкции	%	63%		63%			9		171,29
		Всего по позиции							74,74		991,78
6	ТЕР15-02-015-04	Штукатурка поверхностей внутри здания известковым раствором простая по дереву потолков	100 м2 оштук	0,15		0,15					

	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6 Сметные затраты на работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства (Кот=1,15; Кэм=1,25; Котм=1,25; Кзт=1,15; Кзтм=1,25)	атури аемой повер жности								
	1	ОТ					662,84	1,725	171,51	19,04	3 265,55
	3	ЭМ					121,41	1,875	34,15	7,26	247,93
	2	в т.ч. ОТм					56,7	1,875	15,95	19,04	303,69
	4	М					1 577,6		236,64	6,57	1 554,72
		ЗТ	чел.-ч	73,08	1,725	18,90945					
		ЗТм	чел.-ч	6,17	1,875	1,735312 5					
		Итого по расценке					2 361,85		442,3		5 068,2
		ФОТ							187,46		3 569,24
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Отделочные работы	%	105%		105%			196,83		3 747,7
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Отделочные работы	%	55%		55%			103,1		1 963,08
		Всего по позиции							742,23		10 778,98

7	ТЕР15-07-003-01	Грунтование водно-дисперсионной грунтовкой "Нортекс-Грунт" поверхностей деревянных (потолок)	100 м2 обрабатываемой поверхности	0,15		0,15						
	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6 Сметные затраты на работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства (Кот=1,15; Кэм=1,25; Котм=1,25; Кзт=1,15; Кзтм=1,25)										
	1	ОТ						29,19	1,725	7,55	19,04	143,75
	3	ЭМ						19,87	1,875	5,59	7,26	40,58
	2	в т.ч. ОТм						0,12	1,875	0,03	19,04	0,57
	4	М						156,23		23,43	6,57	153,94
		ЗТ	чел.-ч	3,18	1,725	0,822825						
		ЗТм	чел.-ч	0,01	1,875	0,0028125						
		Итого по расценке						205,29		36,58		338,27
		ФОТ								7,58		144,32
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Отделочные работы	%	105%		105%				7,96		151,54
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Отделочные работы	%	55%		55%				4,17		79,38
		Всего по позиции								48,71		569,19
Монтажные работы												

8	ТЕР15-06-001-04	Оклейка обоями стен по листовым материалам, гипсобетонным и гипсолитовым поверхностям простыми и средней плотности	100 м2 оклеиваемой и обиваемой поверхности	0,85		0,85					
	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 п.58.6 Сметные затраты на работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства (Кот=1,15; Кэм=1,25; Котм=1,25; Кзт=1,15; Кзтм=1,25)									
	1	ОТ					244,89	1,725	359,07	19,04	6 836,69
	3	ЭМ					1,18	1,875	1,88	7,26	13,65
	2	в т.ч. ОТм					0,14	1,875	0,22	19,04	4,19
	4	М					468,52		398,24	6,57	2 616,44
		ЗТ	чел.-ч	27,64	1,725	40,52715					
		ЗТм	чел.-ч	0,01	1,875	0,0159375					
		Итого по расценке					714,59		759,19		9 466,78
		ФОТ							359,29		6 840,88
	МДС 81-33.2004 от 12.01.2004	НР Отделочные работы	%	105%		105%			377,25		7 182,92
	Письмо АП-5536/06, МДС 81-25.2001 от 18.11.2004	СП Отделочные работы	%	55%		55%			197,61		3 762,48

		Всего по позиции							1 334,05		20 412,18	
9	ТЕРр69-9-01	Очистка помещений от строительного мусора	100 т мусора	0,001		0,001						
	(0); Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9; ЭМ; Оплата труда; Материалы	Приказ N 421/пр от 04.08.2020 Прил.10 т.3 п.9 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения (Кот=1,5; Кэм=1,5; Котм=1,5; Кзт=1,5; Кзтм=1,5)										
	1	ОТ					1 553,82	1,5	2,33	19,04	44,36	
		ЗТ	чел.-ч	214,32	1,5	0,32148						
		Итого по расценке					1 553,82		2,33		44,36	
9. 1	509-9900	Строительный мусор	т	100		0,1	0		0	6,57	0	
		ФОТ										
	Письмо ВБ- 338/02, МДС 81-33.2004 от 08.02.2008	НР Прочие ремонтно-строительные работы	%	78%		78%			1,82		34,6	
	Письмо ВБ- 338/02, Письмо АП- 5536/06, МДС 81- 25.2001 от 08.02.2008	СП Прочие ремонтно-строительные работы	%	50%		50%			1,17		22,18	
		Всего по позиции							5,32		101,14	
		ВСЕГО по смете (в базисном и текущем уровнях цен)										
		ВСЕГО прямые затраты по смете								1 899,15		17 452,45
		<i>в том числе</i>										

	оплата труда		916,62		17 452,45
	эксплуатация машин и механизмов		83,42	0	0
	материальные ресурсы		899,11	0	0
	перевозка		0	0	0
	Всего ФОТ (справочно)		933,25		17 769,08
	Всего накладные расходы		924,82		17 608,64
	Всего сметная прибыль		539,52		10 272,02
	Всего оборудование		0	0	0
	Всего прочие затраты		0	0	0
	ВСЕГО по смете (в базисном и текущем уровнях цен)		3 363,49		51 845,88
	<i>в том числе</i>				
	материальные ресурсы, отсутствующие в СНБ (в текущем уровне цен)				0
	оборудование, отсутствующие в СНБ (в текущем уровне цен)				0
	Итого		3 363,49		51 845,88
	НДС		672,7	0,2	10 369,18
	Итого		4 036,19		62 215,06

При составлении локальных сметных расчетов (смет) на работы по ремонту, реконструкции, расширению и техническому перевооружению действующих предприятий, зданий и сооружений учитываются усложняющие факторы и условия производства таких работ, с помощью соответствующих коэффициентов, приведенных в соответствующих сборниках сметных норм и расценок. В данном расчете специалист применял следующие коэффициенты, согласно п. 58-60 Методики 421/пр:

- 1,15 – к нормам затрат труда и 1,25 к нормам времени эксплуатации строительных машин;
- 1,5 – ремонт существующих зданий (включая жилые дома) без расселения.

Для определения рыночной стоимости предметов мебели были подобраны объекты с аналогичными характеристиками (объекты-аналоги). Поскольку исследуемый объект находится во вторичном использовании, в его рыночную стоимость должна быть введена корректировка, учитывающая переход объекта на вторичный рынок, а также должен быть учтен физический износ объекта. Согласно данным из «Справочника оценщика машин и оборудования»², корректировка, учитывающая переход на вторичный рынок для:

- электронного оборудования (оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие) – 13,3%, следовательно, поправочный коэффициент равен 0,867.
- инструментов, инвентаря, приборов (мебель) – 13,4%, следовательно, поправочный коэффициент равен **0,866**.

Физический износ был определен методом экспертного анализа физического износа. Этот метод предполагает привлечение экспертов для оценки фактического состояния оборудования (мебели) исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов. В данном случае коэффициент физического износа определялся по справочной таблице.³ Специалистом было установлено, что:

1. Стол-книжка – до момента затопления имел удовлетворительное техническое состояние, то есть «Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей». Удовлетворительному техническому состоянию соответствует коэффициент износа от 36% до 60%, принимаем минимальное значение коэффициента 36%.

Таблица 5. Расчет стоимости исследуемого предмета мебели на основании рыночных цен аналогичных объектов

№п /п	Наименование	Источник информации	Кол-во	Стоимость за 1 ед., руб.	Всего, руб.	Стоимость, руб. с корректировкой на вторичное использование	Стоимость, руб. с корректировкой на физ. Износ	Итоговая стоимость, руб.
1	Объект-аналог №1	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/mebel_i_interer/stol_knizhka_novyy_2098814509	1	2 500	2 500	2 165	1 386	1 386
			шт.					
2	Объект-аналог №2	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/mebel_i_interer/stol_knizhka_raskladnoy_2077300800	1	2 100	2 100	1 819	1 164	1 164
			шт.					

² Источник информации: Справочник оценщика машин и оборудования. Лейфер Л. А. 2019 г., стр. 48, табл. 2.1.1.1

³ Источник информации: <https://hydro-maximum.com.ua/a328668-iznos-oborudovaniya-metody.html>

3	Объект-аналог №3	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/mebel_i_interer/stol_2074085697	1	2 500	2 500	2 500	1 600	1 600
			шт.					
							Итого (среднее):	1 377

ВЫВОДЫ

Выводы по вопросу:

Определить величину ущерба имуществу, причиненного в результате заливия в квартире №__ по адресу:_____.

Величина ущерба, причиненного недвижимому имуществу, в исследуемой квартире №__ по адресу: _____, в результате заливия, составляет:

62 215 ₽

(шестьдесят две тысячи двести пятнадцать) рублей

Величина ущерба, причиненного мебели, в исследуемой квартире №__ по адресу: _____, в результате заливия, составляет:

1 377 ₽

(одна тысяча триста семьдесят семь) рублей

Итоговая величина ущерба имуществу, причиненного в результате заливия, в квартире №__ по адресу: _____, составляет:

63 592 ₽

(шестьдесят три тысячи пятьсот девяносто два) рубля

Исследование производилось специалистом _____ Бураковой А. А.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ № И-__/2021

1. Фотографии объекта исследования;
2. Документы специалиста и экспертной организации;
3. Документы, предоставленные заказчиком.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии объекта исследования

Рисунок 2 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 3 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 4 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 5 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 6 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 7 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 8 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 9 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 10 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 11 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 12 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 13 Помещение №6 (Кухня)



Рисунок 14 Помещение №3 (Жилая комната)



Рисунок 15 Помещение №3 (Жилая комната)

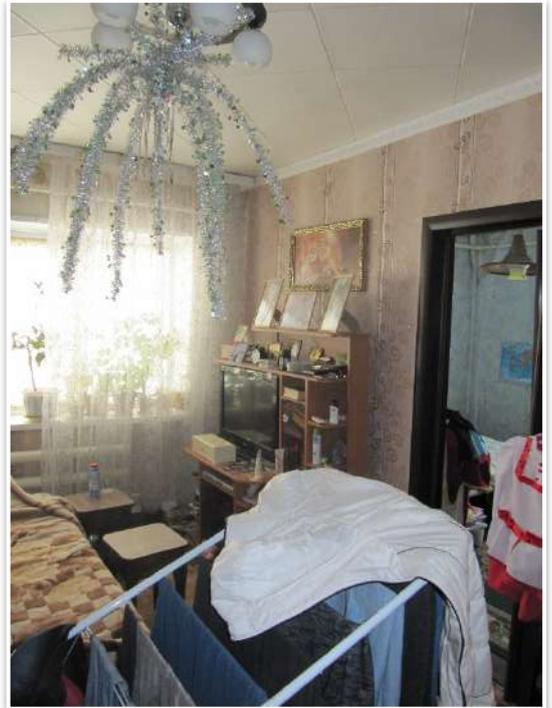


Рисунок 16 Помещение №3 (Жилая комната)



Рисунок 17 Помещение №3 (Жилая комната)



Рисунок 18 Помещение №3 (Жилая комната)



Рисунок 19 Помещение №3 (Жилая комната)



Рисунок 20 Помещение №3 (Жилая комната)



Рисунок 21 Помещение №3 (Жилая комната)



Рисунок 22 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 23 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 24 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 25 Помещение №1 (Жилая комната)

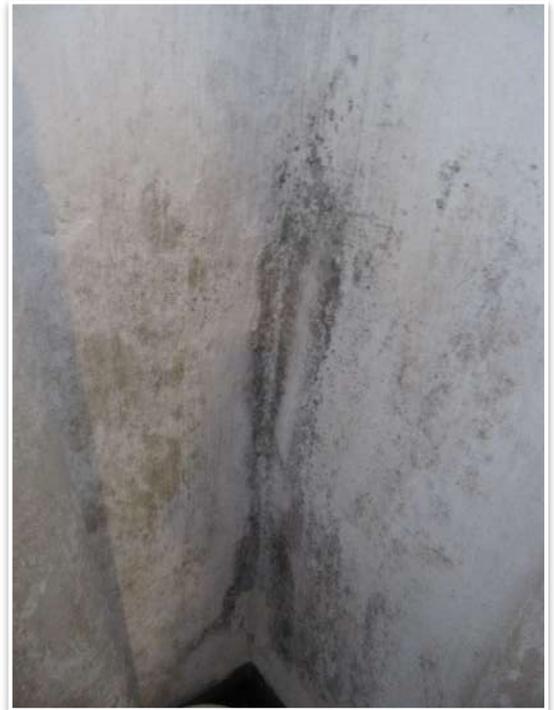


Рисунок 26 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 27 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 28 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 29 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 30 Помещение №1 (Жилая комната)



Рисунок 31 Пострадавший предмет мебели (стол)



Рисунок 32 Пострадавший предмет мебели (стол)

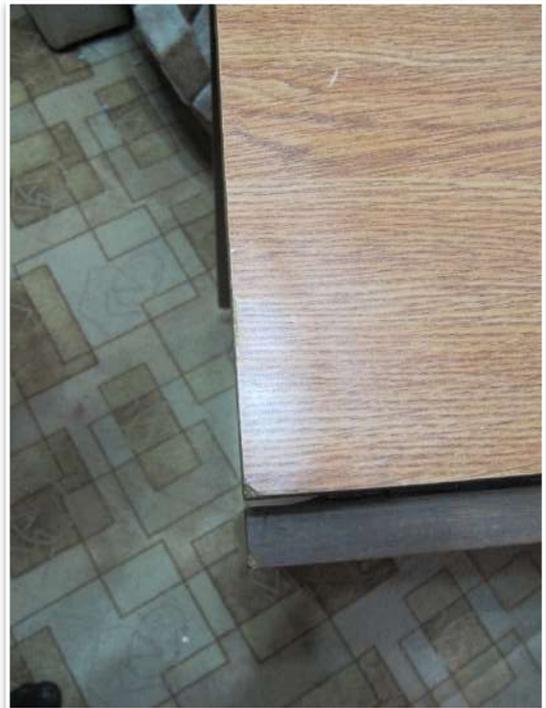


Рисунок 33 Пострадавший предмет мебели (стол)



Рисунок 34 Пострадавший предмет мебели (стол)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы организации и специалиста

Рисунок 35. Свидетельство о постановке на учет ООО «ТЕЗАУРУС»

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТЕЗАУРУС»

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	3	2	2	0	2	1	6	2	0	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 21.11.2019
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы по Октябрьскому району г.Ростова-на-Дону**

6	1	6	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

2	2	2	4	0	1	8	1	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

6	1	6	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник инспекции Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 26 по
Ростовской области

Т. Р. Цой

МП





Рисунок 37 Диплом о высшем образовании Бураковой А. А. (бакалавр)



Рисунок 38 Диплом о высшем образовании Бураковой А. А. (магистр)



3. СВЕДЕНИЯ О СОДЕРЖАНИИ И РЕЗУЛЬТАТАХ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ МАГИСТРАТУРЫ

Наименование дисциплин (модулей) программы, вид практики	Количество зачетных единиц/ академических часов	Оценка
Профессиональная коммуникация на иностранном языке	5 з.е.	зачтено
Акмсология	4 з.е.	зачтено
Методология научных исследований	5 з.е.	отлично
Управление проектами	4 з.е.	отлично
Функции государственного строительного надзора	4 з.е.	отлично
Общая теория судебной экспертизы	5 з.е.	отлично
Основы строительно-технической экспертизы	6 з.е.	отлично
Информационное моделирование зданий и сооружений	4 з.е.	зачтено
Качество и безопасность строительных технологий	6 з.е.	зачтено
Экономическая теория стоимости и базовая оценка концепции оценки недвижимости	6 з.е.	отлично
Реконструкция зданий и сооружений	6 з.е.	отлично
Правовые основы судебной экспертизы	6 з.е.	зачтено
Судебная стоимостная оценка и экспертиза	5 з.е.	зачтено
Инструментальные методы исследования строительных объектов	5 з.е.	отлично
Практики	43 з.е.	х
в том числе:		
производственная практика, технологическая	6 з.е.	отлично
производственная практика, проектная	3 з.е.	отлично
производственная практика, преддипломная	18 з.е.	отлично
учебная практика, педагогическая	6 з.е.	отлично
производственная практика, научно-исследовательская работа	10 з.е.	отлично
Государственная итоговая аттестация	6 з.е.	х
в том числе:		
Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) «Исследование на предмет определения рыночной стоимости земельного участка в Краснодарском крае»	х	отлично
Объем образовательной программы	120 з.е.	х
в том числе объем работы обучающихся во взаимодействии с преподавателем:	777,4 час.	х

4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
<p>Основы строительно-технической экспертизы Информационное моделирование зданий и сооружений Инструментальные методы исследования строительных объектов</p>	<p>отлично отлично отлично</p>

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Направленность (профиль) образовательной программы: Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы объектов недвижимости
Форма обучения: очная

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Руководитель организации,
осуществляющей образовательную
деятельность



Месхи Б.Ч.

Настоящее приложение содержит 4 страниц

Страница 4

ООО «ПасификФинанс» г. Ижевск, 2020. Углубль «И».

Рисунок 39 Сертификат соответствия судебного эксперта в области оценочной деятельности Бураковой А. А.

Серия 64AA № 1301020 *

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. пер. № РОСС RU.31971.04.СЭВО

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА В ОБЛАСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ RU.31971.04.СЭВО/001/VDT2204**

Настоящий сертификат удостоверяет, что
Буракова Ангелина Андреевна
соответствует требованиям системы и органа сертификации,
предъявляемым к эксперту в области оценочной
деятельности по направлениям:

- оценка стоимости предприятий (бизнеса);
- оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств;
- оценка стоимости недвижимости;
- оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

Дата регистрации: 13 января 2020 г. Действительно до: 13 января 2023 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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Документы, предоставленные заказчиком

Рисунок 40 Кадастровый/технический паспорт помещения (план квартиры)

Рисунок 41 Свидетельство о государственной регистрации права/Выписка из ЕГРН

Рисунок 42 Акт осмотра жилого помещения после залива

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Объекты-аналоги

Рисунок 43 Объект-аналог №1

Стол книжка новый

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

29 апреля в 21:44

2 500 ₽

8 908 517-75-25

Написать сообщение



Состояние: Новое

Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Петренко, 8
р-н Октябрьский

[Показать карту](#) ▾

Новый стол книжка размер в разобранном виде 1580*750*250, в собранном 250*750*750, легкий, компактный. Возможна доставка.

Стол книжка раскладной

2 100 ₺

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

19 апреля в 18:13



8 951 844-35-75

Написать сообщение
Отвечает в течение дня



Состояние: Новое

Ростовская область, Ростов-на-Дону, пер. Ударников, 36А
р-н Пролетарский

[Показать карту](#) 

Продаются новые столы книжки, в наличие разные цвета. Размеры в раскрытом виде 60 см на 141 см. Не занимает много места, очень легок и удобен. Звоните в любое время. последнее фото материал Турция стоит дороже

Стол

2 500 ₹

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

11 апреля в 12:00



8 952 578-82-20

Написать сообщение

Отвечает около часа



Состояние: Новое

Ростовская область, Ростов-на-Дону, микрорайон Северный, б-р
Комарова, 16/3
р-н Ворошиловский

[Показать карту](#) ▾

стол книжка продаю 2500р..ножки железные..длина 151см..