

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Консалтинговый Центр «МОНОЛИТ»



МО, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.127, оф. 4-07

тел. 8 (495)565-41-01, 8 (495) 231-82-12

ИНН/КПП 5027195733/502701001

Р/с 40702810540240006075 БИК 044525225

в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» К/с 30101810400000000225

**Отчёт о стоимости ущерба в результате произошедшего залива
квартиры расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы,
улица Побратимов
№ 015-06/2013**

Заказчик:

Исполнитель

ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ»

**Основание для проведения
оценки:**

**Договор на оказание услуг по проведению
строительно-технической и оценочной
экспертизы № 0__/О от 10 июня 2013 года**

Дата проведения осмотра:

14 июня 2013 года

Дата составления отчёта:

21 июня 2013 года

Москва 2013

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Консалтинговый Центр «МОНОЛИТ»



МО, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.127, оф. 4-07

тел. 8 (495)565-41-01, 8 (495) 231-82-12

ИНН/КПП 5027195733/502701001

Р/с 40702810540240006075 БИК 044525225

в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» К/с 30101810400000000225

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА по строительно-технической и оценочной экспертизе

от 01 июня 2013 г.

Основанием для выполнения строительно-технической и оценочной экспертизы послужил Договор на оказание услуг по проведению строительно-технической и оценочной экспертизы № 015/О от 10 июня 2013 года заключённый между ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» в лице Коммерческого директора Тарасовой Светланы Викторовны и гражданином РФ: _____

Экспертиза выполнена специалистом, имеющим высшее образование и квалификацию инженер строитель, общий стаж по специальности – 19 лет, стаж экспертной работы – 4 года.

На разрешение специалиста поставлен следующий вопрос:

1. Какова стоимость восстановительного ремонта квартиры № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов на дату произошедшего залива из вышерасположенной квартиры № 89 (03 июня 2013 года) без учёта износа материалов и с учётом износа материалов, исходя из среднерыночных цен, сложившихся в г. Москва и Московской области?

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Федеральный закон «О государственной судебно – экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ от 31.05.2001 г.;
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.07.2007 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.07.2007 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.07.2007 г.;
6. Жилищный кодекс РФ;
7. Судебная экспертиза в гражданском процессе. Практическое пособие для экспертов и судей. Корухов Ю.Г. Москва 2007 г.;
8. Комментарий к законодательству о судебной экспертизе, М. Норма. 2004 г.;
9. Судебная экспертиза в уголовном, гражданском, арбитражном процессе. М. Норма.2006 г.;
10. Строительная экспертиза (Издание для специалистов ИД «ДЕЛО» 1999г.);
11. Квалиметрическая экспертиза строительных объектов (Маругин В.М; Политехника; 2008 г;
12. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях;
13. СНиП 3.04.01-87 (Устройство напольных покрытий);
14. ВСН 58-88 (р) (Положение об организации и проведении реконструкции ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.).

ИССЛЕДОВАНИЕ

1. Данное исследование осуществляется в три этапа.

На первом этапе осуществляется визуальный осмотр и проведение необходимых инструментальных замеров специалистом ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» пострадавшей от залива квартиры № 00 вследствие залива из вышерасположенной квартиры № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, фотографическая съёмка помещений квартиры № 00, выполнение необходимых замеров площадей потолка, стен, пола в помещениях квартиры № 00.

На втором этапе осуществляется интервьюирование жильцов квартиры № 00 и жильцов квартиры № 00.

На третьем этапе осуществляется расчёт объёмов и стоимость ремонтно-восстановительных работ необходимых для восстановления квартиры № 00 после залива из вышерасположенной квартиры № произошедшего 03 мая 2013 года.

Необходимые замеры проведены металлической 10-и метровой рулеткой, металлической линейкой с ценой деления 1,0мм.

Фотографии выполнены цифровым фотоаппаратом марки SONY 5.1 Mega Pixeles

3x OPTICAL Cyber-shot.

Серия фотоаппарата 2-589-417-11

Заводской номер 1740243

При подготовке настоящего заключения, специалист ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» действовал в строгом соответствии с действующим законодательством в области государственно судебно-экспертной деятельности, а также иными смежным областями знаний.

При выполнении своих профессиональных обязанностей специалист исходил из факта достоверности документации, представленных для исследования в рамках настоящего заключения.

Специалист ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» заявляет, что он не проводил каких-либо специальных исследований, выходящих за пределы его профессиональной подготовки.

Специалист ООО Консалтиновый центр «МОНОЛИТ» не имеет и не намерен иметь материальной заинтересованности в отношении предмета экспертного исследования.

Настоящее заключение было подготовлено специалистом ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» самостоятельно, вне какой-либо зависимости со стороны Заказчика.

Задание на экспертизу не содержало указание об установлении заранее определённых выводов.

Для ответа на поставленный перед специалистом вопросом в настоящем экспертом заключении, 14 июня 2013г проводилось обследование объекта экспертизы: визуальное, инструментальное. При обследовании присутствовали: специалист-строитель ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ», жительница пострадавшей от залива квартиры № 00, житель квартиры № 00, жительница квартиры № 00 откуда произошёл залив.

Жители квартиры № 00, № 00 были надлежаще уведомлены о дате, времени и месте проведения осмотра и необходимых инструментальных замеров пострадавшей от залива квартиры № 00, (заверенные копии телеграмм в настоящем заключении прилагаются).

2. 01 июня 2013 года в 16 часов 30 минут специалистом ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ», в присутствии жителей пострадавшей от залива квартиры № 00 дома по улице Побратимов г. Люберцы Московской области, в присутствии жительницы квартиры № 00 откуда произошёл залив, был произведён визуальный осмотр, фотографическая съёмка помещений, выполнены замеры повреждённых площадей потолка, стен, пола в пострадавшей от залива квартире № 00 в результате залива из вышерасположенной квартиры № 00 произошедшего 03 мая 2013 года.

На основании проведённого визуального осмотра и необходимых инструментальных замеров составлен Акт осмотра (Приложение № 3), который подписан специалистом ООО «Консалтинговый центр «МОНОЛИТ», жительницей пострадавшей квартиры № 00. **Присутствовавшая при визуальном осмотре и проведения необходимых инструментальных замеров жительница квартиры № 00 откуда произошёл залив – от подписи отказалась.**

В результате произведённого осмотра специалистом ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» выявлено следующее:

1. Помещение № 2 (жилая комната) площадью 12,8 кв.м:

- **Потолок** – отделочный слой из потолочных обоев белого цвета.

При визуальном осмотре выявлено что потолочные обои мокрые по всей площади потолка. При тактильном исследовании поверхности бумажных обоев наблюдаются множественные воздушные выпуклости, свидетельствующие о начале процесса отслоения обоев от отделочного слоя поверхности потолка.

- **Стены** – отделочный слой из импортных обоев.

При визуальном осмотре выявлено наличие тёмных разводов в углах комнаты. Визуально видны места отслоения импортных обоев от отделочного слоя стен на площади более 2,5 кв.м.

Расстояние от напольного покрытия из паркетной доски до отделочного слоя потолка из бумажных потолочных обоев составляет размер 2,52м.

Оконный проём имеет следующие размеры:

- ширина оконного проёма составляет размер 1,42м;
- высота оконного проёма составляет размер 1,460м;

Площадь оконного проёма составляет 2,07 кв.м.

Дверной проём имеет следующие размеры:

- ширина дверного проёма составляет 0,78м;
- высота дверного проёма составляет 2,016м;

Площадь дверного проёма составляет размер 1,57 кв.м.;

- **Пол** – напольное покрытие выполнено из паркетной доски размером 475,0 x 475,0мм, имеющей определённый классический «палубный» рисунок.

Визуально наблюдается нарушение напольного покрытия из паркетной доски (деформация паркетной доски) по всей площади жилой комнаты. Ширина зазоров между деревянными планками паркетной доски составляет от 1,63мм до 3,52мм.

Со слов жительницы пострадавшей от залива квартиры № 00, **срок**

эксплуатации паркетной доски в комнате составляет 23 года. Т.е. паркетная доска была уложена в 1990 году – в год сдачи в эксплуатацию жилого многоквартирного дома по улице Побратимов.

2. На основании визуального осмотра и проведённых замеров пострадавших площадей помещений в квартире № 00, расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов в результате залива произошедшего из вышерасположенной квартиры № 00 произошедшего 03 июня 2013 года специалистом ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» составлена калькуляция по видам работ с соблюдением технологической последовательности при выполнении ремонтно-восстановительных работ:

Помещение № 2 (комната жилая) площадью 12,8 кв.м.:

- Потолок:

- Демонтаж потолочного декоративного плинтуса из пенополиуретана (ППУ) в количестве 14,5 п/м;
- Демонтаж потолочных бумажных обоев в количестве 12,8 кв.м.;
- Зачистка поверхности потолка от старого отделочного и шпатлёвочного слоя в количестве 12,8 кв.м.;
- Демонтаж люстры в количестве 1,0 шт;
- Антигрибковое покрытие поверхности потолка за 3 раза в количестве 12,8 кв.м.;
- Шпатлёвка поверхности потолка рабочим слоем в количестве 12,8 кв.м.;
- Шлифовка поверхности потолка в количестве 12,8 кв.м.;
- Грунтовка поверхности потолка в количестве 12,8 кв.м.;
- Шпатлёвка поверхности потолка финишным слоем в количестве 12,8 кв.м.;
- Шлифовка поверхности потолка в количестве 12,8 кв.м.;
- Грунтовка поверхности потолка в количестве 12,8 кв.м.;
- Мемонтаж потолочных бумажных обоев в количестве 12,8 кв.м.;
- Монтаж потолочного декоративного плинтуса из ППУ в количестве 14,5 п/м;
- Монтаж люстры в количестве 1,0 шт;

- Стены:

- Удаление старых импортных обоев в количестве 32,93 кв.м.:

36,54 кв.м. (общая площадь стен комнаты) – 2,07 кв.м. (площадь оконного проёма) – 1,54 кв.м. (площадь дверного проёма комнаты) = 32,93 кв.м.

- Зачистка поверхности стен от старого шпаклёвочного слоя в количестве 32,93 кв.м.;
- Удаление штукатурного слоя в количестве 32,93 кв.м.;
- Антигрибковое покрытие стен за 2 раза в количестве 32,93 кв.м.;
- Штукатурка поверхности стен толщиной не менее 15,0мм в количестве 32,93 кв.м.;
- Шлифовка поверхности стен в количестве 32,93 кв.м.
- Грунтовка поверхности стен в количестве 32,93 кв.м.;
- Шпатлёвка поверхности стен рабочим слоем в количестве 32,93 кв.м.;
- Шлифовка поверхности стен в количестве 32,93 кв.м.;
- Грунтовка поверхности стен в количестве 32,93 кв.м.;
- Шпатлёвка поверхности стен финишным слоем в количестве 32,93 кв.м.;
- Шлифовка поверхности стен в количестве 32,93 кв.м.;
- Грунтовка поверхности стен в количестве 32,93 кв.м.;
- Оклейка стен виниловыми обоям в количестве 32,93 кв.м.

- Пол:

- Демонтаж деревянного плинтуса в количестве 13,8 п/м;
- Демонтаж напольного покрытия из паркетной доски в количестве 12,8 кв.м.;
- Демонтаж напольного покрытия из фанеры в количестве 12,8 кв.м.;
- Зачистка бетонной поверхности плит перекрытий от мусора и грязи в количестве 12,8 кв.м.;
- Антигрибковое покрытие бетонной поверхности плит перекрытий за 3 раза в количестве 12,8 кв.м.;
- Монтаж влагостойкой фанеры толщиной не менее 16,0мм в количестве 12,8 кв.м.;
- Шлифовка поверхности фанеры в количестве 12,8 кв.м.;
- Укладка паркетной доски толщиной не менее 20,0мм в количестве 12,8 кв.м.;
- Шлифовка паркетной доски в количестве 12,8 кв.м.;
- Грунтовка поверхности паркетной доски в количестве 12,8 кв.м.;
- Лакировка поверхности паркетной доски за 3 раза в количестве 12,8 кв.м.;
- Монтаж деревянного плинтуса в количестве 13,8 п/м

3. При выполнении работ по определению стоимости ремонтно-восстановительных работ в квартире № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Побратимов, специалистом ООО Консалтинговый центр «МОНОЛИТ» для определения наиболее эффективного использования применяемого метода объекта строительнотехнической и оценочной экспертизы были учтены три основных подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Таким образом стоимость материалов необходимых для выполнения работ по укладке паркетной доски с учётом износа материалов составляет 78 265,74 руб.

Общая стоимость материалов необходимых для выполнения ремонтно-восстановительных работ в пострадавшей от залива квартире № 00 с учётом износа материалов составляет:

203 073,56 руб. (общая стоимость материалов) – 48 644,81 руб. (величина износа материалов для выполнения паркетных работ) = 154 428,75 руб. (Сто пятьдесят четыре тысячи четыреста двадцать восемь) рублей 75 копеек.

Общая стоимость работ с учётом износа материалов для выполнения ремонтно-восстановительных работ в пострадавшей от залива квартире № 00, расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов , в результате залива из вышерасположенной квартиры № 00, произошедшего 03 июня 2013 года составляет:

512 038,30 руб. (стоимость работ) + 154 428,75 руб. (стоимость материалов с учётом износа) = 666 467,05 руб. (Шестьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят семь) рублей 05 копеек.

Результирующая часть

Стоимость ремонтно-восстановительных работ в квартире № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов по устранению последствий залива из вышерасположенной квартиры № 00 произошедшего 03 июня 2013г., составляет

512 038,30 руб. (Пятьсот двенадцать тысяч тридцать восемь) рублей 30 копеек.

Стоимость материалов для выполнения ремонтно-восстановительных работ в квартире № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов по устранению последствий залива из вышерасположенной квартиры № 00 произошедшего 03 июня 2013г.,

без учёта износа составляет

203 073,56 руб. (Двести три тысячи семьдесят три) рубля 56 копеек.

Стоимость материалов для выполнения ремонтно-восстановительных работ в квартире № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов по устранению последствий залива из вышерасположенной квартиры № 00 произошедшего 03 июня 2013г.,

с учётом износа составляет

154 428,75 руб. (Сто пятьдесят четыре тысячи четыреста двадцать восемь) рублей 75 копеек.

Общая стоимость работ с учётом износа материалов для выполнения ремонтно-восстановительных работ в пострадавшей от залива квартире № 00, расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов, в результате залива из вышерасположенной квартиры № 00, произошедшего 03 июня 2013 года составляет:

512 038,30 руб. (стоимость работ) + 154 428,75 руб.

(стоимость материалов с учётом износа) = 666 467,05

руб. (Шестьсот шестьдесят шесть тысяч

четыреста шестьдесят семь) рублей 05

копеек.

ВЫВОДЫ СПЕЦИАЛИСТА:

ВОПРОС 1:

Какова стоимость восстановительного ремонта квартиры № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов, на дату произошедшего залива из вышерасположенной квартиры № 00 (03 июня 2013 года) без учёта износа и с учётом износа строительных материалов, исходя из среднерыночных цен, сложившихся в г. Москва и Московской области?

ВЫВОДЫ ПО ВОПРОСУ 1:

- Стоимость ремонтно-восстановительных работ в квартире № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов по устранению последствий залива из вышерасположенной квартиры № 00 произошедшего 03 июня 2013г., **без учёта износа** строительных материалов составляет **715 111,86 руб. (Семьсот пятнадцать тысяч сто одиннадцать) рублей 86 копеек.**

- Стоимость ремонтно-восстановительных работ в квартире № 00 расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Побратимов по устранению последствий залива из вышерасположенной квартиры № 00 произошедшего 03 июня 2013г., **с учётом износа** строительных материалов составляет **666 467,05 руб. (Шестьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят семь) рублей 05 копеек.**