

Экспертное заключение

г.Томск

«14» июня 2016 г.

1.1 Характеристика объекта экспертизы:

Многоквартирный жилой дом. Стены кирпичные. Кровля двускатна, покрытая металлом.

1.2. Нормативные документы:

- Пособие к СНиП 11-26-76, 3.04.01-87 «Кровли. Технические требования, правила приемки, проектирования и строительства, методы испытаний».
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
- ГОСТ 26433.2-94 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений»
- СНиП 3.01.01-85 (с изм. 1 1987, 2 1995) «Организация строительного производства»
- СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»
- СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий»
- СП 48.13330.2011 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства». Утвержден Приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. №781

2. Обследование объекта

2.1. Обследование проводилось в присутствии представителя ТСЖ «Елань». Экспертом произведен внешний осмотр фасада здания. Визуальное и визуально-инструментальное обследование объекта выполнено в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

2.2. В ходе экспертного обследования установлено:

На расстоянии 2х метров от земли, по всему периметру дома наблюдается солевые разводы, трещины и воронки в кирпичной кладке фасадного слоя, а так же повреждения фундамента здания. Верхняя часть кирпича «отстреливает» оставляя воронки и выбоины, из-за чего данный слой кладки подвергается разрушению. Размеры «отстреленных» частей кирпича составляют от 65*100 мм, до 65-250мм.

Отстрелы - это отколы, которые появляются в результате карбонатных включений. Процесс растянут во времени и неизвестно, когда закончится. Прекратить «стрельбу» можно за счёт ремонта. Кроме того, если проблема не

будет устранена, то дому грозят: разрушение облицовки, сырость, плесень, потери тепла.

По всему периметру, наблюдаются: разрушение кирпичной кладки, переувлажнение кирпичной кладки; повреждение и дефекты отделочных слоев, что грозит в дальнейшем образованию деформации стен (выпучивание, выгибы, отклонения от вертикальной плоскости, прогибы и т.д.)

2.3. В результате осмотра установлено:

- разрушение кирпичной кладки на высоту до 2-х метров от земли,
- трещины и разрушения на фасаде со стороны ул. Красноармейской и во дворе дома.
- Разрушение кирпичной кладки у основания,
- отстрел кирпичной кладки облицовочного слоя в нутрии дворовой территории дома на расстоянии 2 метра от земли.

Характер повреждений фасада (вздутие и отслоение, следы протечек, пятна, высолы и разрушение слоя кирпича) свидетельствуют о том, что указанные повреждения явились следствием воздействия атмосферных осадков на незащищенные поверхности и проникновения влаги в поверхностный слой кирпичной кладки фасада. Каких-либо повреждений кирпичного слоя фасада дома от механических воздействий не выявлено.

3. Экспертная оценка.

При проведении сопоставления выявленных повреждений фасадных стен с «Таблицами физического износа конструкций и элементов жилых зданий» (ВСН 53-86(р)) определен износ облицовочного слоя в локальных зонах со стороны ул. Красноармейская и внутреннего двора. Износ облицовочного слоя составил 25 %, что требует обшивки стен с подготовкой поверхности и полной гидрофобизации указанных зон с подготовкой поверхности. В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» выявленные дефекты и повреждения характеризуют состояние фасада и фундамента здания как работоспособное, ввиду незначительных объемов повреждений относительно всей площади здания и обеспечения несущей способности стен.

Для определения рыночной стоимости восстановления применен затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Согласно затратному подходу,

стоимость оцениваемого объекта определяется как сумма восстановительной стоимости составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа.

Расчет стоимости проводится в три этапа:

1. Осмотр повреждения объекта, проверка соответствия фактических данных представленным в документации. Определение физического износа отделки экспертным методом в соответствии с ВСН 53-86 (р) "Правила оценки физического износа жилых зданий".
2. Сбор данных от компаний, занимающихся строительными и ремонтно-восстановительными работами с целью определения рыночной стоимости восстановительных работ. А также анализ данных, влияющих на стоимость объекта в масштабе Западно-Сибирского региона.

По результатам исследования рынка строительных услуг были определены следующие среднерыночные цены:

Прайс-лист на фасадные работы

<http://tomsk.pulscen.ru/>

Вид работ	Единица измерения	Стоимость, руб.
Ремонт фасада		
Ремонт фасада	м2	от 450
Ремонт фасада с зачеканкой трещин		от 650
Малярные фасадные работы		
гидрофобизация фасада методом промышленного альпинизма	м2	от 250
Окраска фасада с люлек		от 300
Окраска фасада с лесов		от 320
Монтаж фасадных систем (включая материалы)		
Фасадные кассеты (алюкобонд и пр.)		от 4300
Облицовка металлом	м.2	от 450
Металлический сайдинг		от 900
Виниловый сайдинг		от 750
Фасадное остекление		от 11000
Прочие фасадные работы	м.2	договорная

Вид работ	Ед.изм.	Стоимость
Штукатурные работы		
Удаление солей (высолов)	м2	от 230,00р.
Очистка фасада от старой штукатурки	м2	от 110,00р.
Штукатурка фасада	м2	от 600,00р.
Штукатурка декоративная	м2	от 900,00р.
Штукатурка прямоугольных пилястр, карнизов, откосов криволинейных поверхностей	мп	от 800,00р.
Шпатлевка фасада	м2	от 320,00р.
Грунтовка, покраска (1 слой) кистью, валиком	м2	от 100,00р.

Гидроизоляция (гидрофобизация) поверхности	м2	от	250,00р.
Ремонт трещин (расшивка и шпатлевка)	м2	от	650,00р.
Ремонт штукатурки	м2	от	550,00р.

3. Расчет стоимости ремонтно-восстановительных работ производится на основании трудоемкости работ путем составления локального сметного расчета и в соответствии с нормативными документами:

- ТЕРр - 2001 СПб. Территориальные Единичные Расценки ремонтно-строительных работ.
- ССЦ - 2011 – сборник сметных цен на материалы, изделия и конструкции в базисных ценах по состоянию на 01.01.2000 г.
- Письмо Санкт-Петербургского центра по ценообразованию от 14.06.2013 г. №2013-06и “О введении региональных индексов пересчета сметной стоимости строительства для применения с 01.06.2013”

4. Экспертное заключение.

По вопросу:

1. «отстрел» кирпича и его последствия?

1.1. Одним из недостатков кирпичных домов является– высокая влажность, так как кирпич является гигроскопичным материалом, легко впитывающим влагу из окружающего воздуха. Наличие отколов, которые появляются в результате карбонатных свидетельствует о том, что указанные повреждения явились следствием воздействия атмосферных осадков.

1.2. Отстрелы создает угрозу жизни и здоровью граждан (жильцов), т.к. отстрел происходит внутри домовой территории и над пешеходной дорожкой.

По вопросу:

2. Разрушение кирпичной кладки у основания ?

2.1. Все трещины в кладке можно разделить на три вида: 1) трещины, вызванные перегрузкой стен; 2) трещины, образовавшиеся из-за неравномерной осадки фундамента; 3) трещины, вызванные температурными деформациями. Все они по разному влияют на несущую способность каменных конструкций.

2.2. Трещины от перегрузки участков кладки стен могут вызвать обрушение этих участков и расположенной выше кладки

По вопросу:

3. Какова рыночная стоимость действительного ремонта в объеме (площадь поверхности) повреждений внешних стен (фасада) и фундамента многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, дом 51/1?

3.1. Внешние стены (фасад) многоквартирного дома, подверженные экспертизе, имеют повреждения, полученные вследствие естественных причин (осадка и т.д.). Экспертизой обнаружены характерные признаки (волосяные и мелкие продольные и поперечные трещины, выветривания).

3.2. Рыночная стоимость материалов и ремонтных работ повреждений внешних стен (фасада) и кровли многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская 51/1 составляет **547 779 (пятьсот сорок семь тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 50 копеек.**

Технический

Директор

ООО «Регион-Эксперт»

Пензенская область



применя 5 мевь

