

Независимый эксперт Костин Валерий Михайлович, зарегистрированный в ФНС в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход в соответствии с ФЗ от 27.11.2018 №422-ФЗ 413142 Саратовская область г. Энгельс, ул. Транспортная д. 19А, кв. 1, тел. 8-904-243-80303

## ЛАБОРАТОРИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

### ИССЛЕДОВАНИЕ ЭКСПЕРТОВ

Порядковый № 191220-2 от 22 декабря 2020 г.

Об определении технического состояния объекта исследования по адресу: Россия, Саратовская обл., р.п. Турки, улица Гагарина, д. 32, строение 2

г. Энгельс  
2020 г.

## I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Сведения о проведенной экспертизе:

Строительно-техническая экспертиза проводилась по месту нахождения объекта с продолжением в лабораторных условиях по месту нахождения экспертной организации.

**Дата осмотра объекта:** 09 декабря 2020 г.

**Дата составления отчета:** 22 декабря 2020 г.

**Заказчик:** Администрация Турковского муниципального района Саратовской области, в лице главы Турковского муниципального района Никитина Алексея Владимировича.

**Основание проведения экспертизы:** договор № 134 от 09 декабря 2020 г. и задание на проведение экспертизы от 09 декабря 2020 г.

### 1.2. Сведения о заказчике:

**Ф.И.О. Заказчика:** Администрация Турковского муниципального района Саратовской области, в лице главы Турковского муниципального района Никитина Алексея Владимировича.

### 1.3. Сведения об экспертной организации:

**Наименование организации:** независимый эксперт Костин Валерий Михайлович, зарегистрированный в ФНС в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход в соответствии с ФЗ от 27.11.2018 №422-ФЗ

**Юридический адрес:** 413142 Саратовская область г. Энгельс, ул. Транспортная д. 19А, кв. 1, тел. 90-02-97, 8-904-243-80303

**ИНН:** 644900379013

**Основной вид деятельности по ОКВЭД:** 71.20.2 „Судебно-экспертная деятельность”.

### 1.4. Сведения об экспертах:

**ФИО эксперта:** Костин Валерий Михайлович.

**Образование:** Высшее. Пушкинское высшее военное инженерно-строительное училище.

**Специальность:** Инженер-строитель по специальности „Строительство зданий и сооружений”

Диплом № 074874 от 23.06.1983 г.

**Квалификация эксперта:**

Сертификат соответствия судебного эксперта № КАЕО RU.SP.64.10579.03 по специальности 16.6: „Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта”.

Сертификат соответствия судебного эксперта № КАЕО RU.SP.64.0264.01 по специальности: „Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий”.

Сертификат соответствия судебного эксперта № КАЕО RU.SP.64.10579.01 по специальности 16.1: „Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки”.

Сертификат соответствия судебного эксперта № КАЕО RU.SP.64.10579.02 по специальности 16.4 : „Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств”.

**Стаж работы по специальности:** С 1983 г.

**Стаж работы в качестве эксперта:** С 2010 года.

### 1.5 Вопросы, поставленные на разрешение эксперта:

1. Определить техническое состояние объекта исследования (жилого здания общежития) по адресу: Саратовская обл., р.п. Турки, улица Гагарина, д. 32, строение 2.

2. Определить стоимость вторичных материалов в случае демонтажа объекта исследования.

### 1.6 Объекты, представленные для исследования:

№ п/п	Объект исследования	Адрес:	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер
1	жилое здание общежития	Саратовская обл., р.п. Турки, улица Гагарина, д. 32, строение 2	1934,6	64:35:350504:2531

### 1.7 Время и место производства осмотра объекта исследования:

Осмотр объекта исследования производился 09 декабря 2020 г. по месту его нахождения, при естественном освещении.

Осуществление съемки объекта	съемки произведены цифровым фотоаппаратом, CANON A 530
Применение дополнительных технических средств	Металлическая рулетка 5 м со значением делений до 1 мм., лазерный дальномер BOSCH DLE 70 Professional, серийный номер 008662695.

## II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

### 2.1 Нормативно-технические документы и применяемая литература, используемая при экспертизе.

1. Федеральный закон от 31.05.2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ».
2. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы МЮ РФ (Приложение к приказу МЮ РФ от 20.12.2002 г. №347. – М. 2003.)
3. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы МЮ РФ (Приложение к приказу МЮ РФ от 20.12.2002 г. №346. – М. 2003.)
4. Бутырин А.Ю. «Теория и практика судебной строительной экспертизы» М. 2006 г.
5. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа зданий»
6. Ведомственные строительные нормы ВСН 57-88(р) "Положение по техническому обследованию зданий"(утв. приказом Госстроя СССР от 6 июля 1988 г. N 191)
7. СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»
8. СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»
9. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
10. Информационная база лаборатории строительной экспертизы.

### 2.2 Методы исследования:

1. Экспертом были произведены детальный осмотр визуальным способом и необходимые измерения инструментальным методом основных конструктивных элементов объекта исследования для определения признаков физического износа и уточнения размеров отдельных конструктивных элементов.
2. Выполнено фотографирование объекта, фотографии объекта представлены в приложениях.
3. На основании Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) определена величина физического износа отдельных конструктивных элементов здания. В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка.
4. Произведено определение физического износа здания в целом принятым методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.
5. Сделан вывод по поставленным вопросам.

### 2.3 Физический износ зданий. Оценка состояния здания.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных

работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период не использования здания; плотность заселения.

### Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

### Определение физического износа и технического состояния здания (объекта исследования)

Физический износ объекта определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum \Phi_{ki} \times I_i$$

где  $\Phi_3$  - физический износ объекта, %,

$\Phi_{ki}$  - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %,

$I_i$  - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости объекта.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС), а для тех, которые не имеют утвержденных показателей - по их сметной стоимости. В исключительных случаях используются близкие аналоги.

При определении износа конструкций и элементов нежилого помещения (объекта исследования), экспертами применялись следующие таблицы ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»: №№ 3, 10, 23, 27, 28, 43, 44, 48, 51, 55, 57, 63, 70.

### 2.4 Описание объекта экспертизы (жилого здания общежития).

Объект экспертизы представляет собой нежилое двухэтажное здание, группа капитальности IV согласно приложению к УПВС.

В результате проведенных исследований установлено следующее.

Строение (фото №№ 1-8) выполнено из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе. Год постройки - 1980. Фундаменты - ленточный из сборного железобетона. Перекрытия ж/б плиты. Кровля мягкая, рулонная. Полы в помещении дощатые. Оконные и дверные заполнения простые деревянные в шпунт. Отделка помещений в обычном исполнении. Поверхности потолков окраска по подготовленным поверхностям.

### Физические свойства объекта исследования

Наименование	Описание конструкции	Износ в %	Техническое состояние	Признаки износа	Удельный вес по таблице	% износа
1	2	3	4	5	6	7
жилое здание общежития						
Год	1980					
Фундамент	Бетонный, ленточный.	61,0%	ветхое	Искривление горизонтальных линий стен, осадка с вывешиванием стен отдельных участков здания. Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, значительное выпирание грунта и разрушение стен подвала	17	10,4%
Стены	Силикатный кирпич	70,0%	ветхое	Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен. Разрушение кладки местами.	19	13,3%

Покрытия	ж/б панели	65,0%	ветхое	Множественные глубокие трещины в плитах, смещение плит из плоскости, заметны прогибы плит	25	16,25%
Проемы	деревянные	100,0 %	аварийное	Заполнения отсутствуют.	11	11%
Полы	дощатые	100,0 %	аварийное	Полностью разрушены	9	9,0%
Отделка	обычная	100,0 %	аварийное	Отсутствует.	1	1%
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	100,0 %	аварийное	Отсутствует.	3	3%
Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	100,0 %	аварийное	Отмостка полностью разрушена.	15	15%
					<b>100</b>	<b>79%</b>

**Общий физический износ объекта исследования определен в 79%. Объект находится в аварийном (непригодном для эксплуатации) состоянии.**

Эксперт считает, что в настоящее время отсутствуют какие-либо законодательные нормативные документы, определяющие обязательный или рекомендательный порядок определения количества и стоимости возвратных материалов.

Кроме того, в современных условиях использование возвратных материалов на объекте их получения организационно нереально, технически недопустимо и практически невозможно. Определение стоимости возвратных материалов на рынке возможно только при наличии на него спроса, а также степени его износа. В результате произведенных измерений объекта исследования, использования данных технического паспорта, экспертом произведен расчет количества строительных материалов, использованных при строительстве здания.

Общая площадь сборных железобетонных плит перекрытий – 1944 кв.м. (216 плит); объем сборного железобетона ФБС – 229 куб.м (265 блоков); кирпич силикатный - 389 куб.м (194 000 шт.)

Учитывая степень изношенности материалов и, основываясь на сложившейся практике, эксперт считает, что количество материала сборного железобетона, пригодно в полном объеме для вторичного использования после разборки здания составляет для плит перекрытий – 30%, для блоков ФБС – 40%. Кирпича силикатного на цементно-песчаном растворе, пригодного для вторичного использования следует считать 20%.

Таким образом, общая площадь сборных железобетонных плит перекрытий, пригодных для вторичного использования – 583 м<sup>2</sup> (65 плит) (1944 кв.м – 70%), фундаментных блоков ФБС – 106 блоков (265 – 60%), кирпича силикатного – 38800 штук (194000-80%).

По данным интернет (<https://nn.tiu.ru/p286463937-zhb-plita.html>) стоимость б/у аналогичных строительных материалов составляет: железобетонных плит перекрытий составляет – 150 руб./ кв.м., фундаментных блоков ФБС – 1500 руб./шт, кирпич силикатный – 3,0 руб./шт..

Таким образом:

стоимость материалов, пригодных для вторичного использования:

- железобетонных плит перекрытий – 87 450 рублей (583\*150);
- стоимость фундаментных блоков ФБС – 159 000 рублей (106 \* 1500);
- стоимость кирпича силикатного – 116 400 рублей (38800\*3,0).

Итого: 362 850 (87450+159000+116400).

Таким образом, стоимость вторичных материалов будет составлять: 362 850 рублей.

## ВЫВОДЫ.

Формулировка выводов по поставленным на разрешение эксперта вопросам:

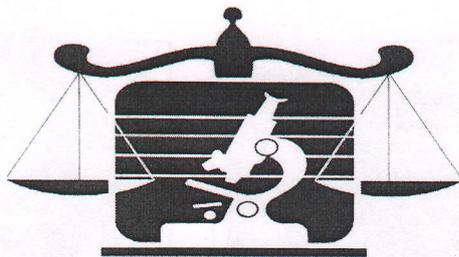
Вопросы, поставленные на разрешение эксперта.	Ответ.
1. Определить техническое состояние объекта исследования (жилого здания общежития) по адресу: Саратовская обл., р.п. Турки, улица Гагарина, д. 32, строение 2.	Общий физический износ объекта исследования (жилого здания общежития) по адресу: Саратовская обл., р.п. Турки, улица Гагарина, д. 32, строение 2 определен в 79%. Объект находится в аварийном состоянии.
2. Определить стоимость вторичных материалов в случае демонтажа объекта исследования.	Стоимость вторичных материалов в случае демонтажа объекта исследования составляет: 362 850 (триста шестьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей.

Подпись экспертов:

Эксперт



Костин В.М.



Независимый эксперт Костин Валерий Михайлович, зарегистрированный в ФНС в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход в соответствии с ФЗ от 27.11.2018 №422-ФЗ 413142 Саратовская область г. Энгельс, ул. Транспортная д. 19А, кв. 1, тел. 90-02-97, 8-904-243-80303

## Задание на проведение экспертизы

В соответствии с договором № 134 от «09» декабря 2020 г. между организацией (физическое лицо): Администрация Турковского муниципального района Саратовской области, в лице главы Турковского муниципального района Никитина Алексея Владимировича., именуемый (ое) в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», и независимый эксперт Костин В.М., именуемое в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ».

Объект экспертизы: согласно перечня.

Цель экспертизы: определение технического состояния объекта.

### Перечень объектов экспертизы

№ п./п.	Наименование объекта экспертизы	Кол-во
1	жилое здание общежития	1

### Перечень вопросов поставленных на разрешение эксперта

№ п./п.	Наименование вопросов экспертизы
1	Определить техническое состояние объекта исследования (жилого здания общежития) по адресу: Саратовская обл., р.п. Турки, улица Гагарина, д. 32, строение 2
2	Определить стоимость вторичных материалов в случае демонтажа объекта исследования.

ЗАКАЗЧИК

МП \_\_\_\_\_



Приложение № 1

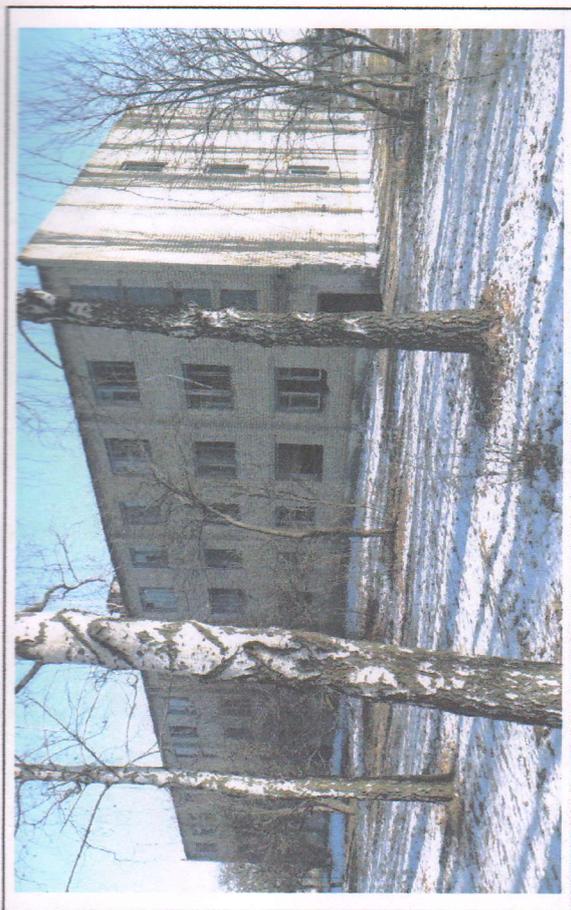


Фото № 1

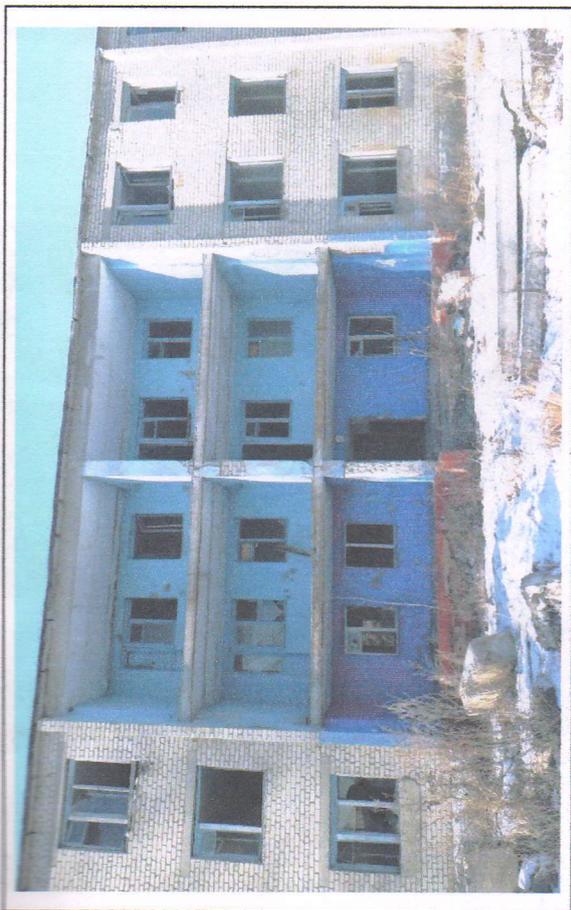


Фото № 2

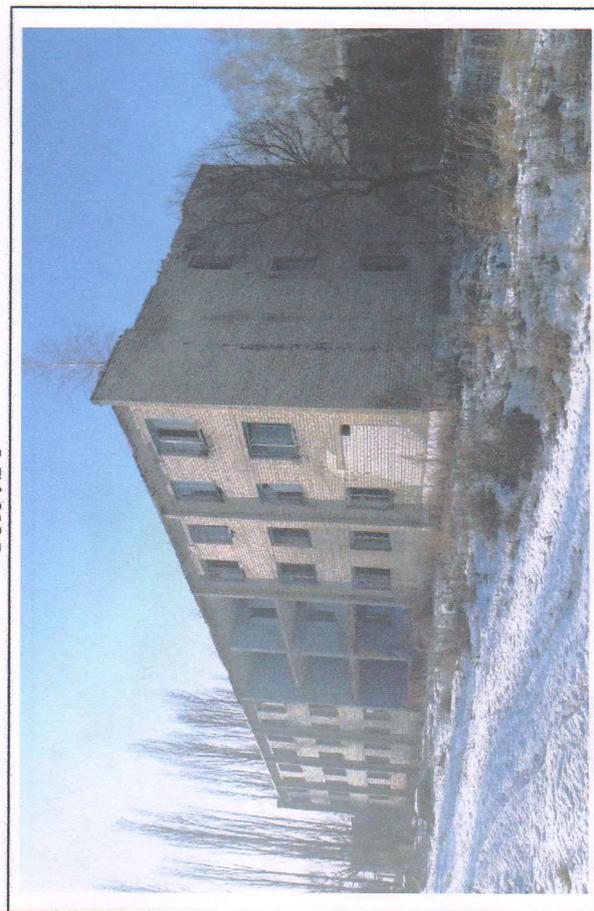


Фото № 3

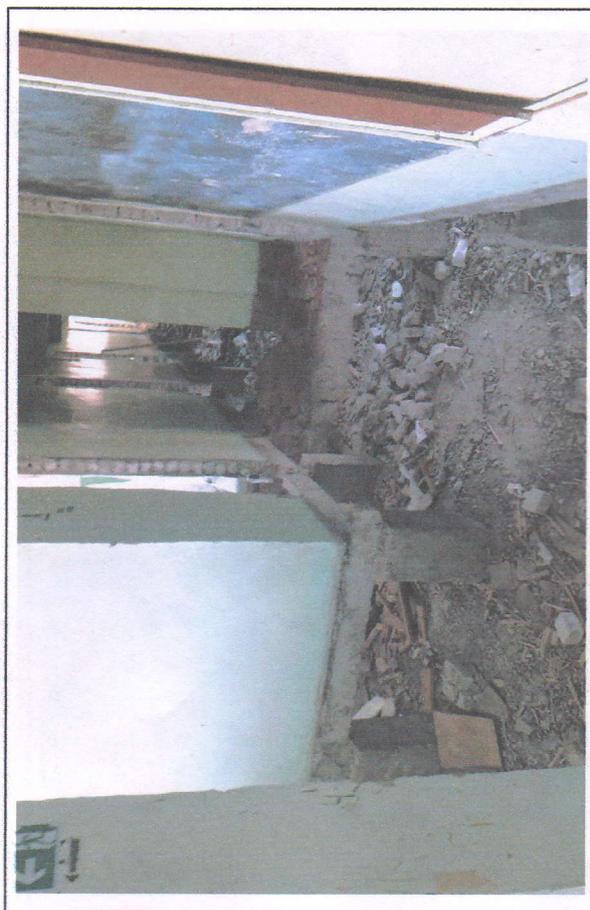


Фото № 4



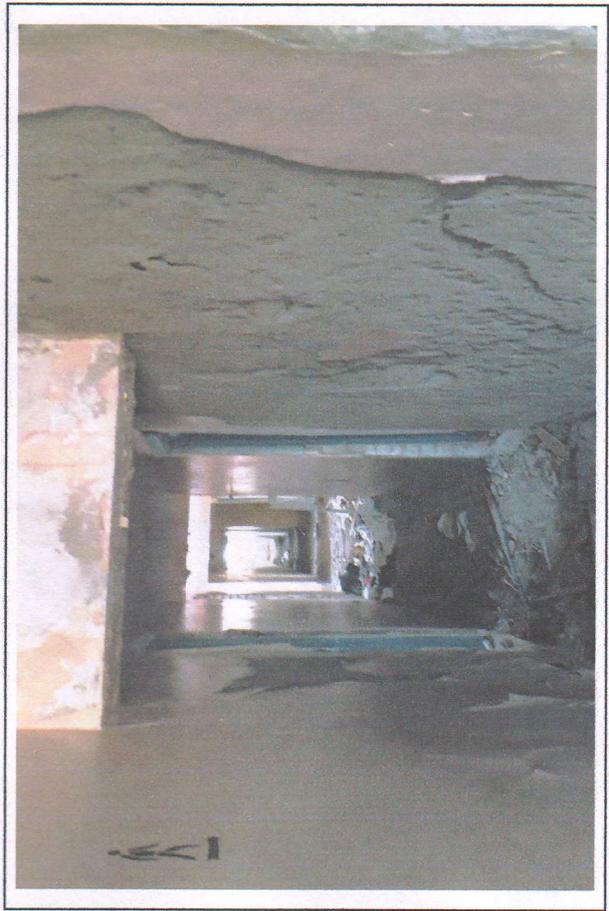
Φωτο Νέο 6



Φωτο Νέο 8



Φωτο Νέο 5



Φωτο Νέο 7



Система добровольной сертификации "Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка" регистрационный номер: Росс. RU.31.185.04ЖИ110  
принадлежит Федеральному агентству по техническому регулированию и метрологии  
Органы, образующий систему ООО "Центр реформ предприятий", ОГРН 1026403040454  
410065, г. Саратов, проспект 50 лет Октября, 93Г  
сайт: центр-реформ.рф, тел: (8452) 96 71 18

№ КАЗО RU.SP.64.10579.02

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Костин Валерий Михайлович**

является компетентным экспертом и соответствует требованиям системы добровольной сертификации «Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка», предъявляемым к судебным экспертам по экспертной специальности 16.4: «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств».

Дата регистрации: 25 апреля 2018 г.

Действителен до: 24 апреля 2021 г.

Руководитель Органа по сертификации:



Тоспошков А.В.  
(подпись)

Председатель комиссии:

Семенов А.И.  
(подпись)

Серия СС № 008675 \*



Система добровольной сертификации "Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка" регистрационный номер: Росс. RU.31.185.04ЖИ110  
принадлежит Федеральному агентству по техническому регулированию и метрологии  
Органы, образующий систему ООО "Центр реформ предприятий", ОГРН 1026403040454  
410065, г. Саратов, проспект 50 лет Октября, 93Г  
сайт: центр-реформ.рф, тел: (8452) 96 71 18

№ КАЗО RU.SP.64.10579.01

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Костин Валерий Михайлович**

является компетентным экспертом и соответствует требованиям системы добровольной сертификации «Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка», предъявляемым к судебным экспертам по экспертной специальности 16.1: «Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки».

Дата регистрации: 25 апреля 2018 г.

Действителен до: 24 апреля 2021 г.

Руководитель Органа по сертификации:



Тоспошков А.В.  
(подпись)

Председатель комиссии:

Семенов А.И.  
(подпись)

Серия СС № 008674 \*



Система добровольной сертификации "Консалтинг, аудит, экспертиза, оценки"  
 регистрационный номер: Росс RU.31185.04ЖНТО  
 присвоен Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии  
 Орган, осуществляющий систему: ООО "Центр реформ предприятий", ОГРН 1026403040454  
 410065, г. Саратов, проспект 50 лет Октября, 93Г  
 сайт: центр-реформ.рф; тел.: (8452) 96-71-18

№ КАОО RU.SP.64.10579.03

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Костин Валерий Михайлович**

является компетентным экспертом и соответствует требованиям системы добровольной сертификации «Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка», предоставляемым к судебным экспертам по экспертной специальности 16.6:

**«Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных залогом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»**

Дата регистрации: 25 апреля 2018 г.

Действителен до: 24 апреля 2021 г.

Руководитель Органа по сертификации:



*(подпись)*  
Ностолопов А.В.

Председатель комиссии:

*(подпись)*  
Семенов А.И.

Серия СС № 008676 \*

КНД 1122035

Справка о постановке на учет (списки с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход за 2020 г.

№ 202/902

02.12.2020 г.

Налогоплательщик

КОСТИН ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ  
 (Ф.И.О. налогоплательщика)

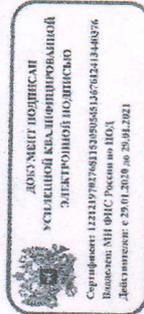
ИНН 644900379013

Код вида документа, удостоверяющего личность: 1 21  
 Серия и номер документа 6305 811514

Адрес (место жительства/место регистрации) 413118, РОССИЯ, Саратовская обл., Энгельс г, Транспортная ул, 19а,1

Сведения о периодах учета физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход

№ п/п	Дата постановки на учет	Дата снятия с учета	Наименование ИФНС России места постановки на учет
1	02.12.2020	-	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Саратовской области



1 21 Паспорту гражданина Российской Федерации  
 10 Паспорту иностранного гражданина

# ДИПЛОМ

ИВ № 074874

Настоящий диплом выдан **Жостичу Валерию Михайловичу** в том, что он в 1978 году поступил в **Лининское высшее военное инженерное строительное училище** и в 1983 году окончил полный курс **наравного училища**

по специальности **Строительство зданий и сооружений**

Решением Государственной экзаменационной комиссии от **23 июня 1983 г.**

присвоена квалификация **военного инженера-строителя**

Профессор, Государственный университет  
Инженерно-строительный факультет  
**генерал-майор инженер 1-го ранга В. Петухов**  
генерал-майор инженер 1-го ранга В. Петухов  
Малкович, Ункеев  
Город Луцк, 23 июня 1983 г.

М. П.

Регистрационный № 1518

Московская типография Гознака, 1981.



ЛАБОРАТОРИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

32, стр. 1





Пропекувано 13 листопада  
Пронумеровано  
«*13*» листопада 2020г.  
Ф.И.О. *Костин В.И.*  
Получено *13.11.20*