

# **Независимая строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости**

Строительный эксперт  
Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС № 014080, выдан по системе добровольной  
сертификации регистрационный номер: Росс RU.31185.04 ЖНТ0; № КАЕО RU.SP.74.14450.01

---

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ)**

**№ 14/19-10/10 от 18 октября 2019 г.**

**Обследование несущих и ограждающих  
конструкций гаража № 14, расположенного  
по адресу:  
ГТ «Энергетик»**

**г. Челябинск**

**2019 год**

## 1. Вводная часть

<b>1. Основание производства экспертного исследования</b>	Договор № 14/19-10/10 от 10.10.2019 г. на проведение строительно-технического исследования.
<b>2. Заказчик</b>	
<b>3. Эксперт</b>	
<b>4. Квалификация эксперта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Профессиональная переподготовка по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» в Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» г. Саратов. Диплом № 642408156169, рег. № 2018/049-8409 от 31.12.2018 г.</li> <li>▪ Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС № 014080, выдан по системе добровольной сертификации регистрационный номер: Росс RU.31185.04 ЖНТО; № КАЕО RU.SP.74.14450.01.</li> </ul>
<b>5. Время и место проведения экспертного исследования</b>	<p><b>Осмотр объекта производился:</b> 11 октября 2019 г. по адресу: г., гараж № 14, ГТ «Энергетик» в присутствии Заказчика. Осмотр начат: 16-10 час., окончен 17-30 час. в светлое время суток.</p> <p><b>Место проведения экспертизы:</b> г. Челябинск. <b>Дата составления заключения:</b> с 10 октября 2019 года по 18 октября 2019 года.</p>
<b>6. Объект экспертного исследования</b>	Гараж № 14, расположенный по адресу: ГТ «Энергетик».
<b>7. Элементы подлежащие обследованию</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Фундаменты.</li> <li>- Стены.</li> <li>- Покрытие.</li> <li>- Крыша.</li> <li>- Кровля.</li> <li>- Инженерные сети.</li> </ul>
<b>8. Вопросы, поставленные на разрешение эксперта</b>	Соответствуют ли несущие и ограждающие конструкции гаража № 14, расположенного по адресу:, ГТ «Энергетик», строительным нормам и правилам и обеспечивают ли они безопасную эксплуатацию всего объекта, создает ли объект угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает ли права и законные интересы третьих лиц?
<b>9. Задачи обследования</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обмерные работы конструкций и габаритов здания. Определение геометрических размеров конструктивных элементов.</li> <li>2. Определение технического состояния здания, определение безопасности эксплуатации здания, определение безопасности здания для третьих</li> </ol>

	<p>лиц. Определение физического износа здания.</p> <p>3. Проведение анализа конструктивных особенностей здания. Определение фактических прочностных характеристик материалов. Определение соответствия выполненных конструкций требованиям СП, СНиП и ГОСТ.</p> <p>4. Составление экспертного заключения</p>
<b>10. Выполненный комплекс работ</b>	<p>1. Произведен внешний осмотр объекта, с выборочным фиксированием на цифровую камеру (см. Приложение № 1, фото), что соответствует требованиям п.7.2. СП 13-102-2003.</p> <p>2. Выполнены обмерные работы конструкций и габаритов здания. Определены геометрические размеры конструктивных элементов.</p> <p>3. Определено техническое состояние здания. Определён физический износ здания.</p> <p>4. Проведен анализ конструктивных особенностей здания. Определено соответствие выполненных конструкций требованиям СП, СНиП и ГОСТ.</p> <p>5. По результатам обследования составлено настоящее заключение.</p> <p>6. Проведен анализ наличия факторов, представляющих угрозу жизни и здоровью граждан от возведенной постройки (на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 30.12.2009г. N384-ФЗ «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений»).</p>
<b>11. Общие методы, примененные при проведении экспертных исследований</b>	<p>1. Анализ документации, предоставленной эксперту.</p> <p>2. Визуально-инструментальное обследование объекта строительства (порядок проведения регламентируется требованиями СП 13-102-2003).</p> <p>3. Анализ учетно-технической документации.</p> <p>4. Анализ нормативно-технических и законодательных источников.</p> <p>5. Измерительные методы.</p> <p>6. Метод фотографирования.</p> <p>7. Объединенные методы.</p>
<b>12. Применяемые средства измерений и фиксации</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Цифровой фотоаппарат Nikon D40;</li> <li>- Цифровой ультразвуковой дальномер Bosch;</li> <li>- Рулетка измерительная металлическая;</li> <li>- Уровень строительный L-2000 мм.</li> <li>- Трещиномер – шаблон.</li> <li>- Линейка измерительная.</li> <li>- Штангенциркуль.</li> </ul>
<b>13. Используемая при</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Технический паспорт здания по</li> </ul>

<p><b>обследовании проектная, исполнительная, эксплуатационная и другая документация предоставленная Заказчиком</b></p>	<p>состоянию на 12.09.2019 г.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Копия Постановления Главы администрации города Аши Челябинской области от 17.02.1995 года № 145;</li> <li>▪ Копия Постановления Главы администрации города Аши Челябинской области от 28.03.1995 года № 261;</li> <li>▪ Свидетельство на право собственности на землю (бессрочного) постоянного пользования землей № 7087 от 27.02.1995 года ;</li> </ul>
---	---

## 2. Допущения и ограничительные условия

- Настоящее Заключение достоверно лишь в полном объеме;
- В процессе проведения исследования специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности объекта исследования, не проводилась;
- В процессе подготовки настоящего Исследования, эксперт исходил из достоверности информации предоставленной Заказчиком, в том числе о принадлежности исследуемого имущества;
- Исходные данные, использованные экспертом при проведении исследования, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, эксперт не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.
- Настоящее Заключение составлено в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями:
  - Заключение содержит профессиональное мнение эксперта относительно технического состояния объекта экспертизы;
  - мнение эксперта действительно только на дату осмотра объекта экспертизы. Эксперт не принимает на себя ответственность за последующие изменения (ухудшения) технических свойств, которые могут возникнуть в результате дальнейшей эксплуатации объекта экспертизы;
  - настоящее Заключение достоверно лишь в полном объеме и относится к объекту экспертизы в целом. Любое соотнесение части Заключения с какой-либо частью исследуемого объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Заключении.

## 3. Нормативные документы и используемая литература

- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- ФЗ от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. От 10.07.2012) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр);
- ГОСТ 26433.2-94. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений" (утв. Постановлением Минстроя РФ от 20.04.1995 N 18-38);
- СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия;
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 Утвержден Приказом Минрегиона России от 27 декабря 2011 г. (актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87. Несущие и ограждающие конструкции;
- СП 20.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85. Нагрузки и воздействия;
- "СП 63.13330.2018. Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.12.2018 N 832/пр);
- СП 45.13330.2012 Утвержден Приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 г. N 635/2 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87. Земляные сооружения, основания и фундаменты (ред. от 21.01.02г.);
- СП 15.13330.2012. Свод правил. Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81\* (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/5) (ред. от 18.11.2016);
- СП 112.13330.2011 (СНиП 21-01-97\*. Пожарная безопасность зданий и сооружений);
- Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам. ЦНИИ Промзданий, Москва, 2001 г.;
- Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. прик. Минкоммунхоза от 27.10.70г. №404);
- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (введен в действие Приказом Росстандарта от 27.12.2012 N 1984-ст);
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (Утв. приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986г. № 446);
- сб. № 1 "Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в организациях и учреждениях, состоящих на государственном учете для переоценки основных фондов» М., 1971.

#### **4. Исследовательская часть**

##### **4.1. Характеристика объекта:**

<b>1.Место расположения (адрес) объекта</b>	Гараж № 14, расположенный по адресу: ГТ «Энергетик».
<b>2.Назначение здания</b>	Нежилое, встроено-пристроенное здание Гараж - используется Заказчиком для стоянки,

	хранения, ремонта и технического обслуживания автомобиля.
<b>3. Год постройки здания</b>	1993 год
<b>4. Площадь (кв.м.)</b>	18,4
<b>5. Количество этажей.</b>	1
<b>6. Инвентаризационная стоимость</b>	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2019 г. составляет 90288 рублей (согласно Техническому паспорту на гараж от 12.09.2019 г.)
<b>7. Фундамент</b>	Мелкозаглубленный ленточный железобетонный
<b>8. Наружные стены</b>	Шлакобетонные блоки толщиной – 200 мм, с кладкой на цементно-песчаном растворе, оштукатуренные.
<b>9. Наличие внутренних стен</b>	_____
<b>10. Перекрытия</b>	Сборные железобетонные плиты.
<b>11. Кровля</b>	Однокатная, совмещенная с перекрытием, с покрытием из рубероида
<b>12. Пространственная жёсткость</b>	Обеспечивается совместной работой капитальных стен и перекрытий, передающих усилия от вертикальных и горизонтальных нагрузок на грунты основания через фундаменты.
<b>13. Состояние здания по наружному виду</b>	Выветривание кладки и отслоение штукатурного слоя не выявлено.
<b>13.1. Состояние перемычек</b>	В работоспособном состоянии.
<b>13.2. Деформации</b>	Деформаций и признаков перенапряжения конструкций в виде трещин не зафиксировано.
<b>14. Проемы</b>	Проем заполнен металлической коробкой с металлическими двухстворчатыми воротами.
<b>15. Полы</b>	Бетонные заливные.
<b>16. Вентиляция</b>	Естественная приточно-вытяжная

### 5. Результат обследования несущих и ограждающих конструкций

Для ответа на поставленный вопрос необходимо определить техническое состояние объекта исследования на дату проведения осмотра и соответствие требованиям строительных, технических и иных норм и правил.

**5.1. Фундамент** - мелкозаглубленный ленточный из железобетона по всему периметру Объекта. Цоколь из кирпичной кладки. Выполнена горизонтальная гидроизоляция из рубероида по верху цоколя. Наличие сырости и капиллярной влаги не выявлено.

**В соответствии с СП 13-102-2003 техническое состояние фундамента соответствует работоспособному состоянию.**

**В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий и ВСН 53-86(р) физический износ фундамента равен 10%.**

Принимая во внимание небольшую нагрузку от веса конструкций стен на основание и отсутствие видимых значительных и критических кренов можно утверждать о достаточности принятой конструкции фундамента, подтвержденной временем, в связи с чем в ходе настоящей экспертизы проверка расчета несущей способности фундамента не производилась. Дефектов и повреждений фундамента, влияющих на его несущую способность не установлено. Надежность конструкции фундамента исследуемого здания на текущие нагрузки обеспечена.

**5.2. Наружные ограждающие конструкции (стены) - кладка из шлакобетонных блоков с толщиной – 200 мм, на цементно-песчаном растворе представляют единую цельную конструкцию. В результате осмотра стен дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении их несущей способности не установлено.**

**В соответствии с СП 13-102-2003 техническое состояние стен соответствует исправному состоянию.**

**В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий и ВСН 53-86(р) физический износ стен равен 10%.**

**Техническое состояние отделочных покрытий стен - техническое состояние отделочных покрытий стен соответствует исправному состоянию.**

**Физический износ отделочных покрытий стен не превышает 10%.**

**5.3. Проем в стене - заполнен металлической коробкой с металлическими двухстворчатыми воротами. техническое состояние - исправное Физический износ не превышает 10%.**

**5.4. Перекрытия - из сборных железобетонных плит толщиной 220 мм. Опирается на наружные стены и промежуточные металлические балки. В результате осмотра дефектов и повреждений перекрытия, влияющих на его несущую способность не установлено.**

**Техническое состояние перекрытий соответствует исправному состоянию.**

**Физический износ перекрытий равен 10%.**

**5.5. Кровля - односкатная, совмещенная с перекрытием, с покрытием из рубероида. В результате осмотра наличие дефектов и повреждений кровли не обнаружено.**

**Техническое состояние кровли соответствует исправному состоянию. Физический износ кровли равен 10%.**

**5.6. Полы - бетонные. В результате осмотра наличие дефектов и повреждений полов не обнаружено.**

**Техническое состояние - исправное. Физический износ не превышает 10%.**

**5.7. Система электрооборудования - в здании выполнена открытая электропроводка в двойной изоляции из ПВХ. Установлен щит ВРУ, в котором произведено подключение сетей от розеток и светильников к автоматам.**

**Состояние электрооборудования соответствует работоспособному состоянию. Физический износ системы электрооборудования не превышает 10%.**

Внутри объекта имеются погреб и смотровая яма. В результате осмотра наличие дефектов и повреждений полов не обнаружено.

**Техническое состояние - исправное.**

**Физический износ не превышает 10%.**

Вентиляция естественная приточно-вытяжная.

Централизованные сети отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации отсутствуют.

Согласно положениям Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», нежилым зданием признается здание - предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

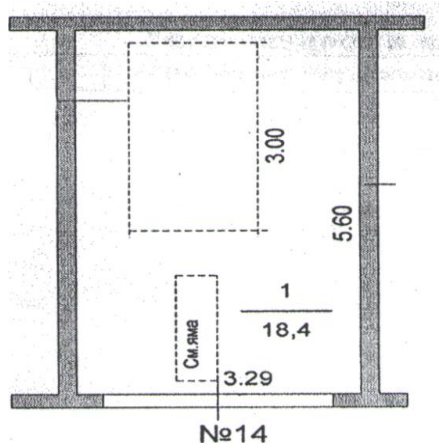
Объект исследования соответствует характеристикам и определению нежилого помещения, предъявляемому к нежилому помещению (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 14 ч. 2 ст. 2 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37).

При проведении осмотра не было выявлено наличие специального оборудования, установленного для осуществления какой-либо деятельности производственного характера. Санитарно-эпидемиологические требования в части микроклимата к неотапливаемым строениям не предъявляются.

## **6. Конструктивное решение и техническое состояние строительных конструкций здания**

Технические характеристики конструктивных элементов объекта исследования, приняты на основании данных проведенного осмотра, произведенного 11 октября 2019 г. (Приложение № 2 настоящего Заключения – Акт обследования от 11.10.2019 г.) был составлен схематичный план объекта, определены его конструктивные элементы, их состояние, состав необходимых ремонтных работ, результаты приведены в Таблице №1.

*Схематичный план расположения объекта исследования, расположенного по адресу: гараж № 14, ГТ «Энергетик»*



**Таблица №1.**



№ п/п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Состояние конструктивных элементов	Состав необходимых ремонтных работ
1.	2.	3.	4	5
1.	Фундамент	бетонный, (ленточный) мелкозаглубленный	Состояние – Работоспособное. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента	Не требуется
2.	Стены и перегородки	Стены шлакоблок,	Состояние – исправное.	Не требуется
3.	Кровля	совмещенная с перекрытием	Состояние – исправное.	Не требуется
4.	Перекрытия	Железобетонные плиты	Состояние – исправное.	Не требуется
5.	Полы	Бетонные, заливные	Состояние – исправное.	Не требуется
6.	Проемы:	Металлические двухстворчатые ворота	Состояние – исправное.	Не требуется
7.	Отделка: внутренняя, наружная	Стены оштукатуренные, побелка водно-известковым раствором	Состояние – исправное. Волосные трещины	Затирка местами со шпаклевкой
8.	Отопление	отсутствует	-----	-----
9.	Водопровод	отсутствует	-----	-----
10.	Канализация	отсутствует	-----	-----
11.	Электроснабжение	Открытая в двойной изоляции, электротехнические устройства простые	Состояние – исправное.	Не требуется
12.	Прочие работы	Погреб, смотровая яма	Исправное	Не требуется

На основании результатов экспертного осмотра, контрольных замеров определены геометрические параметры объекта исследования, результаты сведены в таблицу № 2.

**Таблица № 2**

п/п	Этаж	Наименование строения (части строения)	Площади застройки кв. м.	Площадь общая, по внутреннему обмеру кв. м.	Площадь иная, кв. м.
1	2	3	4	5	6
1	1	Гараж	21,0	18,4	-
					-
		Итого:	21,0	18,4	-

## 7. Общая оценка физического износа здания

Для ответа на вопрос о техническом состоянии конструктивных элементов объекта исследования необходимо определить фактическое состояние строения, физический износ на момент осмотра. Для определения физического износа основанием послужил визуальный осмотр, результаты контрольных замеров.

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью замещения нового и реальной рыночной стоимостью оцениваемого объекта на дату оценки.

Физический износ здания нормативным методом следует определять по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} l_i$$

где  $\Phi_3$  – физический износ здания, %;

$\Phi_{ki}$  – отдельной конструкции, элемента или системы, %;

$l_i$  – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости. Усредненные доли восстановительной стоимости укрупненных конструктивных элементов здания приведены в рекомендуемом приложении 2 ВСН 53-86(р).

Удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии со сб. № 1 "Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в организациях и учреждениях, состоящих на государственном учете для переоценки основных фондов» М., 1971. Определяем удельные веса по восстановительной стоимости укрупненных конструктивных элементов.

Результаты оценки физического износа объекта исследования, а также определения удельного веса по восстановительной стоимости сведены в Таблицу № 3:

**Таблица № 3**

№ п/п.	Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по таблице № 108 сб. № 1, %	Уд. веса каждого элемента %	Расч. уд. вес элемента, $l_i \times 100$ , %	Физический износ элементов здания, %	
					по результатам оценки ФК	Средне-взвешенное значение физ. износа
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фундаменты	17	100	17	10	1,7
2.	Стены и перегородки	30	100	30	10	3,0
3.	Перекрытия	6	100	6	10	0,6
4.	Крыша	7	100	7	10	0,7
5.	Полы	7	100	7	10	0,7
6.	Проемы:	6	100	6	10	0,6

№ п/п.	Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по таблице № 108 сб. № 1, %	Уд. веса каждого элемента %	Расч. уд. вес элемента, $i_i \times 100$ , %	Физический износ элементов здания, %	
					по результатам оценки ФК	Средне-взвешенное значение физ. износа
7.	Отделочные покрытия	5	100	5	10	0,5
8.	Внутр. Сан. технические и электротехнические устройства	18	100	3,2	10	0,32
9.	Прочее: погреб, Смотровая яма	4	100	4	10	0,4
10.	Итого:	100		85,2		8,52

**% износа определяем по формуле: % износа (гр.7) \* 100 / уд. вес (гр. 5).**

**Округляя величину износа до целого числа, получаем физический износ строения равный - 10%.**

В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий и ВСН 53-86(р) степень физического износа объекта исследования составила - 10 %.

Согласно Методике определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом Минкоммунхоза от 27.10.70г. № 404) установлены укрупненные показатели определения (оценки) технического состояния здания по величине его физического износа приведены в Таблице № 4.

**Таблица № 4.**

**Укрупненная шкала определения (оценки) тех. состояния здания по величине его физ. износа**

Физический износ здания, %	Категория тех. состояния здания	Общая характеристика технического состояния жилого здания	Стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет; имеются отдельные (устраняемые при текущем ремонте) мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатационные качества конструктивного элемента	0-11
21-40	Удовлетворительное	Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Конструктивные элементы в целом	38-90

		пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	
61-75	Ветхое	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	93-120
Более 75	Аварийное	Аварийное состояние несущих конструктивных элементов, а ненесущих - весьма ветхое. Конструктивные элементы ограниченно выполняют свои функции (лишь при проведении охранных мероприятий). Часто требуется полная замена конструктивных элементов	-

## 8. Выводы

На основании проведенного обследования технического состояния и конструкций гаража № 14, по адресу: ГТ «Энергетик» можно сделать следующие выводы:

1. Согласно Методике определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом Минкоммухоза от 27.10.70г. № 404) Техническое состояние объекта исследования оценивается как хорошее.

Повреждений и деформаций конструктивных элементов нет; имеются отдельные (устраняемые при текущем ремонте) мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатационные качества конструктивных элементов.

2. В зависимости от количества дефектов и степени повреждения, техническое состояние строительных конструкций оценивается по следующим категориям (см. Гл. 3 «Термины и определения» СП 13-102-2003):

**Исправное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

**Работоспособное состояние** - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают

требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

**Ограниченно работоспособное состояние** - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

**Недопустимое состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

**Аварийное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

**В результате проведенного визуально-инструментального обследования признаков снижения прочности и устойчивости несущих строительных конструкций и конструктивных элементов здания не обнаружено. Несущие строительные конструкции находятся в исправном работоспособном состоянии.**

**Дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций не обнаружены.**

Таким образом, детальное обследование несущих конструкций объекта экспертизы согласно п.7.5 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» не требуется.

3.В соответствии с п. 5.1.5. ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» оценку категорий технического состояния несущих конструкций, зданий (сооружений), проводят на основании результатов обследования и проверочных расчетов, по этой оценке, конструкции, здания и сооружения, подразделяют на находящиеся:

- в нормативном техническом состоянии;
- в работоспособном состоянии;
- в ограниченно работоспособном состоянии;
- в аварийном состоянии.

Для конструкций, зданий (сооружений), включая грунтовое основание, находящихся в нормативном техническом состоянии и работоспособном состоянии, эксплуатация при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений.

С учетом отсутствия дефектов, влияющих на снижение несущей способности конструкций категория технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания в целом оценивается как, **нормативное.**

4. Физический износ здания равен 10 %.

5. Здание соответствует характеристикам и определению нежилого помещения, предъявляемому к нежилому помещению (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 14 ч. 2 ст. 2 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37).

При проведении осмотра не было выявлено наличие специального оборудования, установленного для осуществления какой-либо деятельности производственного характера. Санитарно-эпидемиологические требования в части микроклимата к неотапливаемым строениям не предъявляются.

6. Выявленное состояние несущих конструкций здания не нарушает требований, предусмотренных Главой 2 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса):

Таблица № 5

п/п	Наименование требования документа Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"	Выявленный показатель	Результат
	<p>Глава 2. Статья 7. <b>Требования механической безопасности</b> Строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;</li> <li>2) разрушения всего здания, сооружения или их части;</li> <li>3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;</li> <li>4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.</li> </ol>	<p>В ходе исследования не были выявлены нарушения градостроительных и строительных норм и правил, допущенных при возведении объекта, установлено, что строительные конструкции обладают достаточной прочностью и устойчивостью. Следовательно, угрозу жизни и здоровью граждан эксплуатация здания не создает.</p>	Соответствуют

Таким образом, исследуемое строение пригодно для использования, согласно функциональному назначению. **Несущие строительные конструкции находятся в исправном работоспособном состоянии. Дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций не обнаружены. Угроза жизни и здоровью граждан отсутствует.**

## 9. Заключение

Несущие и ограждающие конструкции гаража № 14, расположенного по адресу: **соответствуют** строительным нормам и правилам, **обеспечивают** безопасную эксплуатацию всего объекта, **не создают** угрозу жизни и здоровью граждан, **не нарушают** права и законные интересы третьих лиц.

Конструктивные элементы объекта исследования находятся в исправном состоянии, вышеуказанное строение не оказывает негативного влияния на конструктивные элементы расположенных рядом строений, их прочностные характеристики и общую устойчивость.

Эксперт \_\_\_\_\_