

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
«КРЫМСУДЭКСПЕРТ»**

295022, Офис - г. Симферополь, ул. Зуйская, 7; для почты: г. Симферополь, пер. Зуйский, 26/7
тел.: +7 (978) 7-44-99-47
<http://crimsudexpert.at.ua>, e-mail: crimeaexp@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № XX

(судебная строительно-техническая экспертиза)
по гражданскому делу №22-ц/хх/ххх/2014

г. Симферополь

2015 г.

ПОДПИСКА СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Мне, Клименко Ирине Виленовне, в связи с поручением произвести судебную экспертизу по материалам дела №22-ц/хх/ххх/14, ясны права и обязанности эксперта, изложенные в ст.84 ГПК РФ, ст.16, 17 ФЗ №73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ». Я предупреждена об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, о чем и даю настоящую подписку.

Судебный эксперт

Клименко И.В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 75

(повторная судебная строительно-техническая экспертиза)
по гражданскому делу №22-ц/хх/ххх/14

25 хххххххх 2015 г.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

25.11.2014 г. из Апелляционного суда ХХХ поступило определение судьи (ФИО), при материалах гражданского дела №22-ц/хх/ххх/хх в 2- томах (1 том – на 246 листах, 2 том – на 57 листах) по иску Прохоровой Пелагеи Семеновны, Резник Татьяны Викторовны к Медведеву Семену Анатольевичу, ХХХ районной государственной администрации в Р Крым, третье лицо – КРП «Бюро регистрации и технической инвентаризации в г. ХХХХ», об отмене свидетельства о праве собственности Медведева С.А. на жилой дом №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района, согласно которому исследованию подлежит домовладение №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района.

На разрешение повторной экспертизы поставлены вопросы:

1. Является ли жилой дом №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района Республики Крым новым домом или реконструированным жилым домом, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году?

2. Если указанный жилой дом является реконструированным, то какой процент от ранее существовавшего дома составляют эти реконструкции; какова их стоимость и т.п.?
3. Отвечает ли площадь застройки и место застройки существующего жилого дома площади и месту застройки, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году?
4. Являются ли хозяйственные постройки, указанные в техническом паспорте усадьбы новыми строениями или такими, которые существовали на момент принятия наследства сторонами в 1985 году?

Примечание: для удобства описания в исследовательской части вопросы №1, №3 и №4 определения экспертом объединены.

13.12.2014 производство экспертизы было приостановлено ходатайством №244 о проведении осмотра объекта исследования и предоставления дополнительных материалов.

Ходатайство удовлетворено частично – 15.01.2015 в адрес предприятия АНО СЭ «КРЫМСУДЭКСПЕРТ» поступили дополнительные материалы на 8 листах.

Первичная экспертиза была проведена экспертом ООО «xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx» Кxxxxxxx Сxxxxxxxx Вxxxxxxxx.

На вопросы поставленные судом были даны следующие выводы:

1. Установить, является ли жилой дом №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района Республики Крым новым домом или реконструированным жилым домом, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году не представляется возможным, в связи с тем, что не предоставлены данные о технико-экономических показателях, конструктивных элементах, техническом состоянии и прочем о жилом доме №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района Республики Крым по состоянию на 1985 год.
2. Так как не представляется возможным установить, что указанный жилой дом является реконструированным, то установить процент реконструкции от ранее существовавшего дома, какова их стоимость и т.п., не представляется возможным.
3. Определить, отвечает ли площадь застройки и место застройки существующего жилого дома площади и месту застройки, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году не представляется возможным, в связи с тем, что не предоставлены данные о

площади застройки и месте застройки существующего жилого дома №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка XXXX района Республики Крым по состоянию на 1985 год.

4. Определить, являются ли хозяйственные постройки, указанные в техническом паспорте домовладения новыми строениями или такими, которые существовали на момент принятия наследства сторонами в 1985 году не представляется возможным, в связи с тем, что не предоставлены данные о технико-экономических показателях, конструктивных элементах, техническом состоянии и прочем о хозяйственных постройках жилого дома №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка XXXX района Республики Крым по состоянию на 1985 год.

Проведение повторной экспертизы поручено судебному эксперту Клименко Ирине Виленовне, имеющей высшее строительное-техническое образование и квалификацию судебного эксперта по специальностям:

«16.1 Исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости» - сертификат соответствия №005284 от 25.06.14 г.,

«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» - сертификат соответствия №005286 от 25.06.14 г.,

«16.5 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 №005287 от 25.06.14 г.

«27.1 Исследование объектов землеустройства и земельных участков, в том числе с определением их границ на местности» - сертификат соответствия №005289 от 25.06.14 г.

Стаж экспертной работы с 2002 г.

Осмотр домовладения №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка XXXX района проведен 21.01.2014г. в присутствии Медведева Семена Анатольевича. Прохорова Пелагея Семеновна, Резник Татьяна Викторовна предупреждены об осмотре письмами, на осмотре не присутствовали.

Справочные материалы и нормативные документы.

1. Федеральный Закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 25 ноября 2013 года).
2. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации (Приказ об утверждении от 20.12.2002 N 347).
3. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. Утверждены приказом Министерства Юстиции России от 20.12.2002 № 346.
4. Письмо Государственного строительного комитета СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д – Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ, прочих работ и затрат в строительстве.
5. Постановление Совмина СССР от 02.10.1981 N 961 «О государственном обязательном страховании имущества, принадлежащего гражданам».
6. Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.
7. Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации. Утв.приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37.
8. Инструкция о порядке проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества. Приказ Госстрой Украины №127 от 24.05.2001.
9. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов.– 2-е изд., стер.– М.: КНОРУС, 2011.– 752 с.
10. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие/О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой.– М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.– 736 с. (Университетская серия).
11. Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 №147 О введении в действие положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий.
12. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Дата введения 1987-07-01.

ИССЛЕДОВАНИЕ

В ходе исследования экспертом использовались:

- метод анализа предоставленных документов;
- метод визуального осмотра объекта на месте;
- метод фотофиксации.

При этом проводились необходимые измерения стальной рулеткой, с точностью до 1 см, в соответствии с ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения», составлялись описания и эскизы.

По первому, третьему и четвертому вопросам:

1. «Является ли жилой дом №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района Республики Крым новым домом или реконструированным жилым домом, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году?»

3. «Отвечает ли площадь застройки и место застройки существующего жилого дома площади и месту застройки, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году?»

4. «Являются ли хозяйственные постройки, указанные в техническом паспорте усадьбы новыми строениями или такими, которые существовали на момент принятия наследства сторонами в 1985 году?»

Объектом исследования является домовладение №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района. Домовладение расположено в центральной части села на расстоянии около 350 м от моря.

На территории домовладения расположен двухэтажный жилой дом и хозяйственные постройки. Вход на первый этаж жилого дома выполнен со старого крыльца №1¹, и далее в помещения первого этажа (см. изображение №2).

На второй этаж выполнен изолированный вход с нового крыльца №2¹, затем по наружной металлической лестнице на балкон, и далее в помещения второго этажа (см. изображение №2).

Технический паспорт БТИ на указанное домовладение, по состоянию до 27.04.1994 г., когда решением 18-й сессии 21 созыва ХХХХХХ сельского совета Медведеву Олегу Анатольевичу разрешена реконструкция жилого дома в с. Кленовка по ул. Абрикосовой, 3, а также другие инвентаризационные

¹ Обозначение крылец - №1 и №2 принято экспертом для удобства описания, т.к. в документах БТИ их обозначение отсутствует.

данные на исследуемое домовладение, выполненные в этот период, отсутствуют.

В материалах гражданского дела представлена копия Справки №26 от 21.01.2010 г. о принадлежности строений домовладения №3 по ул. Абрикосовой в с. Кленовка, XXXX района зарегистрированных инвентаризационным бюро в реестровой книге домовладений под реестровым номером №7419 за Медведевым Семеном Анатольевичем – л.д.20.

Согласно журналу наружных обмеров в домовладении №3 по ул. Абрикосовой в с. Кленовка по состоянию на 21.08.2012 г., зарегистрированы следующие строения (л.д.115, 126-128, приложения №2, №3):

- жилой дом литер «А» размером 9,75 x 8,20, площадью 80,0 кв.м.;
- крыльцо – 1,40 x 0,80 (*одно крыльцо на плане участка нанесено в другом месте – с обратной стороны дома, а второе крыльцо на плане отсутствует²*);
- сарай литер «Б» - 8,00 x 7,00 (*размеры строения указаны не верно, фактические размеры – 8,1 x 4,8*);
- сарай литер «В» - 4,00 x 4,00 (*размеры строения указаны не верно, фактические размеры – 8,1 x 4,8*);
- сарай литер «Г» - 3,00 x 4,00;
- сарай литер «Д» - 4,00 x 8,00 (*длина строения указана не верно, фактический размер – 4,0 x 5,4*);
- сарай литер «Е» - 2,00 x 8,00 (*на момент осмотра на земельном участке отсутствует*);
- сарай литер «Ш» - 3,00 x 6,00;
- ворота – 2 шт;
- забор.

В материалах исследуемого гражданского дела представлено письмо XXXX сельского совета XXXX района Р Крым №23 от 10.01.2011 за подписью сельского Головы XXXXX В.Н. – л.д.18.

В письме указано, что «...Согласно записи в похозяйственной книге №19 с. Кленовка на 1991-1995 гг., ... домовладение №3 по ул. Абрикосовой в с.

² В приведенном списке строений курсивом выделены примечания эксперта.

Кленовка унаследовано Медведевым С.А., Медведевым О.А., Прохоровой П.А. и Резник Т.В. на основании свидетельства о праве на наследство №149/85; в вышеуказанном домовладении по состоянию на 1991 г. зарегистрированы Медведев О.А. 1971 г.р., Медведев С.А., 1971 г.р., работавшие плотниками в пансионате «XXXX» с. Кленовка ; по состоянию на 1991 г. общая площадь домовладения составляла - 78,2 кв.м., жилая площадь – 37,5 кв.м.; всего земли в 1991 г. – 0,06 га, в том числе под строениями – 0,01 га» (л.д.18).

В Свидетельстве о праве на наследство по закону от 30.09.1986 г. указана жилая площадь дома – 37,5 кв.м. (л.д.16).

На исследование представлены следующие документы:

- 25.12.1993 г. в адрес Головы XXXX сельского совета направлено заявление Медведева Семена (исправлено на Олега) Анатольевича с просьбой разрешить реконструкцию жилого дома и хозяйственных построек (см. доп. материалы).
- 27.04.1994 г. решением 18-й сессии 21 созыва XXXX сельского совета Медведеву Олегу Анатольевичу разрешена реконструкция жилого дома в с. Кленовка по ул. Абрикосовой , 3 (см. доп. материалы).
- 08 октября 1999 года в Акте государственной технической комиссии о приемке в эксплуатацию законченных строительством жилого дома и хозяйственных построек индивидуального застройщика, отмечено (л.д. 231):

«Государственная техническая комиссия, назначенная распоряжением XXXXX районной администрации №421 от 07.09.1999 года в составе: председателя XXXX А.Н., начальника инспекции Госархстройконтроля и членов комиссии – представителей органов государственного санитарного надзора – XXXX В.М., органов государственного пожарного надзора – XXXX А.Г., исполкома XXXXX сельского Совета народных депутатов XXXX Н.И., застройщика Медведева Семена Анатольевича,

УСТАНОВИЛА:

1. Застройщиком Медведевым С.А. предъявлен индивидуальный жилой дом в с.Кленовка по ул. Абрикосовой , 3.
2. Строительство произведено на основании:
 - строительного паспорта на застройку земельного участка, выданного согласно распоряжению XXX районной администрации №390 от 13 августа 1999 г. (в материалах дела отсутствует);

- разрешения инспекции Государственного архитектурно-строительного контроля на производство строительных работ индивидуального жилого дома и хоз построек №390/32 от 16 августа 1999 года;
- Застройка исследуемого участка начата – август 1999 г. окончена октябрь 1999 года» (л.д.231 – посл. абзац).

05.09.2000 г. согласно Распоряжению №518/4 от об утверждении акта госкомиссии по приемке в эксплуатацию жилого дома гр. Медведева С.А. – «На основании решения 2-й сессии Хсозыва ХХХХХ сельского совета об отводе земельного участка, акта ввода в эксплуатацию от 08.10.99 г., технического паспорта БТИ:

1. Утвердить акт государственной технической комиссии о приемке в эксплуатацию двухэтажного 3-х комнатного жилого дома наружными размерами 8,20 x 9,75 м, построенного Ставицким Семеном Анатольевичем, в с. Кленовка , по ул. Абрикосовой , 3, со следующими показателями:

- общей площадью - 104,2 кв.м;
- жилой площадью - 56,5 кв.м;
- площадью застройки - 80 кв.м;
- строительным объемом - 480 куб.м.

2. Под литер «Б» - сарай, размером 8,0 x 7,0; под литер «В» - сарай размером 4,0 x 4,0; под литер «Г» - сарай, размером 4,0 x 3,0 м; под литер «Д» - сарай, размером 8,0 x 4,0 м; под литер «Е» - сарай, размером 2,0 x 8,0 м; под литер «Ш» - сарай, размером 3,0 x 6,0 м» – л.д.14.

08.11.2011 г. в постановлении Окружного Административного суда Республики Крым, по делу №2а-ХХХ/ХХ/ХХХ/ХХ установлено, что «В судебном заседании, которое состоялось 28.09.2011 года, третье лицо Медведев (С).А. и его представитель исковые требования не признали и пояснили суду, что спорный дом после смерти матери был брошенный, практически разрушенный, и никто из истцов в нём не проживал. Третье лицо утверждало, что ему не было известно, что истцы имеют право собственности на этот дом, в связи с чем он обратился к сельскому Совету, который дал ему разрешение на осуществление его реконструкции, а ХХХХ райгосадминистрация дала согласие на его строительство. Он несколько лет осуществлял реконструкцию дома, после завершения которой дом был принят в эксплуатацию, ему выдано свидетельство на право собственности на дом» (л.д. 61, 2 абз. сверху).

Исследование технического состояния конструктивных элементов жилого дома литер «А»

Духэтажный жилой дом №3 по ул.Абрикосовой в с.Кленовка облицован снаружи природным камнем, поверх отмостки по всему периметру дома устроен цоколь. Для входа на второй этаж жилого дома забетонировано второе крыльцо, которое служит опорой для металлической лестницы, ведущей на балкон, а затем в помещения второго этажа (см. изображение №2).

Балкон представляет собой железобетонную конструкцию при монтаже которой сварен каркас из швеллеров, между которыми приварена арматура, а затем по опалубке залита монолитная бетонная плита (см. изображение №5).

Согласно ВСН 53-86 [12] физический износ определяется на основании визуального обследования.

«1.1. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

1.2. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1 - 71.

Примечания:

1. Если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

2. Если в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.

3. Если в таблице интервалу значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции,

элемента, системы или их участков, следует принимать по интерполяции в зависимости от размеров или характера, имеющих повреждения».

Визуальным осмотром установлено, что металлические и бетонные конструкции балкона, металлической лестницы и бетонного крыльца №2 находятся в одинаковом физическом состоянии – имеют одинаковый физический износ, что свидетельствует об их одновременном монтаже.

Эти элементы жилого дома находятся в хорошем состоянии, грани бетонных конструкций цоколя и крыльца ровные и четкие, на них имеются незначительные признаки физического износа – волосяные трещины (см. изображения №2-4). Физический износ, согласно п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий [6], составляет 10% («Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента»).

Облицовка стен первого и второго этажей имеет одинаковый физический износ, что свидетельствует о проведении облицовочных работ в течение 1-2 лет после реконструкции дома. Состояние облицовки стен хорошее, выпадения камней и выветривание раствора из швов не наблюдается (см. таблицы изображений).

Также визуальным осмотром установлено, что цоколь жилого дома и отмостка выполнялись в разные периоды времени, так как отличаются по степени износа. Поверхность цоколя ровная и гладкая (штукатурка цоколя выполнялась в более поздний период, чем отмостка), поверхность отмостки выбита дождями и покрыта мхом (см. изображение № 3).

Такие конструктивные элементы, как отмостка жилого дома, крыльцо перед входной дверью на I этаж жилого дома имеют неудовлетворительное состояние – трещины с раскрытием более 0,5 мм, просадка отдельных участков отмостки со следами ремонта (см. изображение №3). На крыльце также имеются глубокие трещины и отслоение цементного слоя и облицовочной плитки (см. изображения №2, 4).

Физический износ крыльца, согласно п.12 Методики [6], составляет 40% («Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии»).

Крыльцо №1 для входа на первый этаж жилого дома имеет физический износ в 4 раза больше, чем крыльцо №2 для входа на второй этаж жилого дома на которое опирается металлическая лестница (см. изображение №2).

Бетонные конструкции, которые при постройке жилого дома возведены одновременно, находятся в непосредственной близости, и в одинаковых условиях эксплуатации, должны иметь одинаковый физический износ.

При постройке нового жилого дома, который имеет площадь застройки больше, чем старый дом, старая отмостка и старое крыльцо не могли быть сохранены, т.к. они вплотную примыкают к конструкциям реконструированного жилого дома, а новый цоколь со всех сторон дома нависает над старой отмосткой. Также при устройстве траншеи для заливки новых фундаментов большего размера старая отмостка и старое крыльцо были бы разрушены, следовательно, фундаменты и стены первого этажа жилого дома, примыкающие к отмостке, которая расположена по периметру, и к старому крыльцу, не перестраивались.

Таким образом, физический износ жилого дома №3 по ул.Абрикосовой в с. Кленовка XXXX района, без проведения реконструкции был бы не менее 40%, как и физический износ крыльца №1, которое служит для входа на первый этаж, что также подтверждается пояснениями Медведева (С).А. зафиксированными в постановлении Окружного Административного суда Республики Крым, по делу №2а-XXX/XXX/XX/XX от 08.11.2011 г. – «спорный дом после смерти матери был брошенный, практически разрушенный, и никто из истцов в нём не проживал...Он несколько лет осуществлял **реконструкцию** дома...» (л.д. 61, 2 абз. сверху).

Площадь домовладения, указанная в записях похозяйственной книги №19 с. Кленовка по состоянию на 1991 г. составляла - 78,2 кв.м.

В данных представленного на исследование инвентаризационного дела указана площадь застройки – 80 кв.м., с размерами жилого дома 8,20 x 9,75 м.

При отсутствии облицовки морским камнем со всех сторон дома, которая была выполнена после реконструкции дома и толщина которой с учетом толщины раствора - около 5 см, размеры жилого дома составляют (8,2 – 0,05 – 0,05) x (9,75 – 0,05 – 0,05), а площадь застройки – 78,2 кв.м. (8,1 x 9,65), что соответствует площади, указанной в похозяйственной книге.

Существует определенный порядок застройки населенных пунктов, который ранее соблюдался при застройке улицы Абрикосовой в с. Кленовка . При застройке соблюдались красные линии застройки, дома располагались на определенном расстоянии от границы домовладения. Расположение исследуемого жилого дома на территории домовладения соответствует расположению большинства домов в исследуемом квартале (см. приложение №1).

Согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации [7]:

«Домовладение - жилой дом (дома) и обслуживающие его (их)строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке».

С учетом площади находящейся под строениями (0,01 га), указанной в похозяйственной книге (л.д.18), и площади домовладения (застройки жилого дома - 78,2 кв.м.), площадь одной или нескольких хозяйственных построек, входивших в наследственное имущество, составляла $\approx 21,8$ кв.м. ($100 - 78,2$).

В результате замеров установлено, что хозяйственные постройки, которые заинвентаризированы в домовладении имеют следующую площадь застройки:

- сарай литер «Б» - 38,9 кв.м.(8,10 х 4,8);
- сарай литер «В» - 24 кв.м. (6,00 х 4,0);
- сарай литер «Г» - 12 кв.м. (3,00 х 4,0);
- сарай литер «Д» - 21,6 кв.м. (4,00 х 5,4);
- сарай литер «Ш» - 18,0 кв.м. (3,00 х 6,00).

Площадь застройки сарая литер «Д», который расположен в непосредственной близости к жилому дому (см. изображения №6, 7, 8), близка по значению к $S=21,8$ м. Также визуальным осмотром установлено, что сарай литер «Д» имеет физический износ сравнимый с износом крыльца №1.

Площадь застройки каждого из сараев «Б», «В», «Г», «Ш» существенно отличается от расчетной площади хозяйственной постройки, входившей в наследственное имущество, которая составляла $\approx 21,8$ кв.м. ($100 - 78,2$).

Расчет значения физического износа строительных конструкций сарая литер «Д» производится по нормам ВСН 53-86 [12]. За аналог принят «Сарай из бутового и штучного камня» - Сборник УПВС № 26, том 2, таблица 145.

Конструктивный элемент	Описание признаков физического износа	Удельный вес элемента	Физический износ %	Средне-взвеш. значение износа
Фундамент - бутобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен.	12	35	3,7
Стены – кладка из камня - ракушечника	Вздутия штукатурки, трещины на поверхности, трещины в карнизе	39	35	13,65
Перекрытие – деревянное,	Поражение гнилью концов стропильных ног, ослабление врубок и соединений.	13	45	5,85
Кровля – листы асбоцементные	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины; отрыв листов до 10% площади кровли, ослабление креплений листов к обрешетке.	18	45	8,1
Двери - щитовые, однополотные	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами, щели в местах соединения элементов дверных полотен	3	20	0,6
Отделочные работы	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	1	45	0,45
Электроосвещение - от внешних сетей	Ослабление закрепления подводящих проводов	2	10	0,2
ИТОГО:		88		32,55

Физический износ сарая литер «Д» - 37% ($32,55 : 88 \times 100$).

Определение хронологического возраста здания с использованием формулы расчета износа методом срока жизни

Как следует из Приказа Госстроя СССР от 08.09.1964 № 147 «О введении в действие положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», срок службы зданий III группы капитальности составляет 100 лет.

К III группе капитальности относятся здания каменные облегченные: фундаменты -каменные и бетонные, стены - облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия - деревянные или железобетонные.

Исследуемый жилой дом относится к III группе капитальности.

Как следует из Учебного пособия «Оценка стоимости имущества» [9]:

«Износ в оценке означает потерю полезности, а значит и стоимости объектом оценки по любой причине.

Выделяют два способа определения износа:

- *метод срока жизни;*
- *метод разбиения на виды износа.*

Износ, как потеря стоимости, может быть выражен как в относительном выражении (по отношению к затратам на восстановление/замещение объекта как нового), так и в абсолютном выражении.

Расчет износа методом срока жизни

Совокупный накопленный физический износ является функцией времени объекта.

При расчете износа методом срока жизни используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

Физическая жизнь здания (T_n) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст ($T_{факт}$) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{эф}$) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в

большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа (I), эффективного возраста и срока экономической жизни строения находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$I = \frac{T_{эф.}}{T_n} \times 100\%,$$

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания, так и для здания в целом. В случае нормальной эксплуатации $T_{эф.} = T_{факт.}$, возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \frac{T_{факт}}{T_n} \times 100\%,$$

где I – износ, %; $T_{эф.}$ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом; T_n – типичный срок физической жизни, $T_{факт.}$ – хронологический возраст».

Используем последнюю формулу для определения ориентировочного хронологического возраста строений ($T_{факт.}$):

$$T_{факт.} = \frac{T_n \times I}{100\%}$$

Расчеты приведены в табличной форме:

Наименование строения, сооружения	T_n для зданий III группы капитальности, лет	I , %	T факт, лет
Дом с крыльцом №1 без проведения реконструкции	100	40	40
Сарай литер «Д»	100	37	37

Хронологический возраст ($T_{факт.}$) - это период времени, прошедший с момента постройки объекта до даты проведения обследования.

Ориентировочный год постройки жилого дома №3 с крыльцом №1 по улицеАбрикосовой в с. Кленовка XXXX района - 1975 г. (2015 – 40).

Ориентировочный год постройки сарая литер «Д» на территории домовладения №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района 1978 г. (2015 –37).

Общая площадь застройки домовладения жилым домом литер «А» (и сараем литер «Д» составляла с учетом округления 100 кв.м. = 78,2 + 21,6.

Проведенными исследованиями установлено, что жилой дом №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района Республики Крым является реконструированным жилым домом, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году.

Площадь застройки и место застройки существующего жилого дома отвечают площади и месту застройки дома, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году.

Наиболее вероятно, что сарай литер «Д» является хозяйственной постройкой, которая существовала на момент принятия наследства сторонами в 1985 году.

По второму вопросу: «Если указанный жилой дом является реконструированным, то какой процент от ранее существовавшего дома составляют эти реконструкции; какова их стоимость и т.п.»

Жилой дом №3 по улице Абрикосовой в селе Кленовка ХХХХ района, как установлено в исследовании по первому вопросу, является реконструированным.

В ответ на ходатайство, эксперту не предоставлены данные о технико-экономических показателях, конструктивных элементах, техническом состоянии жилого дома №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района, в связи с этим, определить процент от ранее существовавшего дома возможно только в стоимостном выражении по имеющимся в материалах дела документам и по результатам осмотра.

На исследование в материалах гражданского дела представлена справка исполнительного комитета ХХХХХ сельского Совета народных депутатов по состоянию на 29.09.1986 г., в которой указано, что жилая площадь дома №3 по улице Абрикосовой в селе Кленовка составляла 37,5 кв.м. Страховая оценка дома – 8787 руб. (см. том2, л.д.40).

В соответствии с Постановлением Совмина СССР от 02.10.1981 N 961 «О государственном обязательном страховании имущества, принадлежащего

гражданам»[5] - «1. Установить, что исчисление стоимости (оценка) строений для целей государственного обязательного страхования производится по оценочным нормам с учетом износа строений.

Оценочные нормы для оценки строений в сельской местности разрабатываются органами государственного страхования, а в городской местности - органами коммунального хозяйства на типичные для данной местности строения исходя из их стоимости, исчисляемой по государственным розничным ценам на строительные материалы, тарифам на их перевозку и ставкам заработной платы работников, занятых в строительстве.

Оценочные нормы утверждаются Советами Министров союзных республик или по их поручению Советами Министров автономных республик, исполнительными комитетами краевых, областных Советов народных депутатов, Советов народных депутатов автономных областей и автономных округов.

2. Оценка строений в сельской местности производится органами государственного страхования, а в городской местности - органами коммунального хозяйства.

Оценка производится с обязательным участием страхователя либо совершеннолетнего члена его семьи (колхозного двора), а в сельской местности, кроме того, с участием представителя поселкового или сельского Совета народных депутатов и утверждается исполнительным комитетом соответствующего Совета.

Переоценка строений производится не реже одного раза в 5 лет».

Согласно Указу Президиума ВС СССР от 02.10.1981 N 5764-X «О государственном обязательном страховании имущества, принадлежащего гражданам»: - «1. Установить, что государственному обязательному страхованию подлежат находящиеся в личной собственности граждан:

строения (жилые дома, садовые домики, дачи, хозяйственные постройки);

животные (крупный рогатый скот в возрасте от 6 месяцев, лошади и верблюды - от 1 года).

Не подлежат государственному обязательному страхованию ветхие строения, если они не используются для каких-либо хозяйственных нужд, а также строения, принадлежащие гражданам, место пребывания которых неизвестно».

Таким образом, стоимость строительства жилого дома и хозяйственных построек домовладения, с учетом износа, по состоянию на 1985 год, составляла - 8787 рублей (см. том2, л.д.40).

Для перевода стоимости дома в 1985 г. в действующие цены определяется коэффициент Кц - коэффициента изменения стоимости

строительства по данным СМ БРТИ в ценах на 1985 г. к ценам действующим на время производства экспертизы:

$$Kц = 221,33 = (\text{расчет скрыт}).$$

С учетом индексов изменения сметной стоимости строительства определяем стоимость наследственного жилого дома №3 по улице Абрикосовой в селе Кленовка с хозяйственными постройками, в техническом состоянии на 1985 год, в ценах действующих на время производства экспертизы, которая составит, с учетом округления 1944827 руб. (8787 x 221,33).

Определение стоимости строений домовладения №3 по ул.Абрикосовой в с. Кленовка XXXX района после реконструкции

В данном Заключении стоимость остальных хозяйственных построек домовладения определяется по методу стоимости единичного показателя строительного аналога.

Определение восстановительной стоимости.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта оценки, определенная методом воссоздания без учета физического износа в ценах, действующих на момент оценки. Восстановительная стоимость при использовании метода расчета по стоимости единичного показателя определяется по формуле:

$$\text{Сов.} = \text{Сe} \times \text{V},$$

где: Сов – восстановительная стоимость объекта оценки;

Се – базовая стоимость единичного показателя;

V – строительный объем здания или сооружения.

Восстановительная стоимость объекта пересчитывается в цены, действующие на момент оценки. Подбор соответствующего показателя по сборнику УПВС (Укрупненных показателей восстановительной стоимости строений) в редакции 1972 года производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания и сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и т.д.

Показатели стоимости зданий и сооружений учитывают полную восстановительную стоимость, в том числе накладные расходы, плановые накопления и различного рода затраты, как-то: затраты по временным зданиям и сооружениям, за исключением возвратных сумм; затраты, связанные с

производством работ в зимнее время; доплата строительным организациям за передвижной характер работ; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты на содержание дирекции строящихся предприятий и технадзора и др. (Сборник УПВС №26, том 2, техническая часть, п.6).

Восстановительная стоимость зданий и сооружений включает стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в том числе затраты на санитарно-технические устройства (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, горячее водоснабжение и их вводы в здания), затраты на электроосветительные и слаботочные устройства (радио, телефон), а также в некоторых случаях затраты на устройство телевидения и газооборудование, что отражено в характеристике зданий, приведенной в каждой таблице (Сборник УПВС №26, том 2, техническая часть, п.7).

Определение действительной стоимости:

$$\text{Сост} = \text{Сов} \times \text{Кфi},$$

где: Сов – восстановительная стоимость;

Кфi - коэффициент физического износа.

Определение стоимости жилого дома литер «А»

Для оценки стоимости Двухэтажного жилого дома литер «А», расположенного по улице Абрикосовой, 3 в селе Кленовка XXXX района Республики Крым, за аналог принят «Жилые здания двухэтажные кирпичные» - Сборник УПВС № 28, отдел 1, раздел 1. Таблица 12.

Группа капитальности III.

Данные для Крыма принимаются по таблицам УПВС с учетом 2-го территориального пояса, III климатического района (Общая часть к сборникам УПВС 1972 г.).

Размеры жилого дома – 1 этаж - 9,75 x 8,20 м, Н=6,0 м, объем – 240 м³.

– 2 этаж - 6,42 x 8,20 м, Н=3,0 м, объем – 158 м³

Объем жилого дома – 398 м³.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания с улучшенной отделкой в руб. – 25,1 руб. в ценах на 01.01.1972 г.

Применяем поправки на отсутствие центрального отопления, радио, телефона, горячего водоснабжения в размере $-7\% = (-4,3\% - 0,2\% - 0,2\% - 2,3\%)$, а также поправки на наличие газоснабжения, ванны и телевидения $+7,1\% = (1,7\% + 3,9\% + 1,5\%)$.

В сумме поправки составят $+0,1\% = (7,1\% - 7\%)$, $k = (100+0,1)/100=1,001$.

Также согласно УПВС к стоимости 1 м³ здания вводятся следующие дополнительные коэффициенты:

0,95 – поправочный к-т для III климатического района (сборник 26, том 2, тех. часть, п.10).

0,96 - при оценке зданий со стенами из ракушечника следует применять коэффициент 0,96 к оценочной стоимости 1 м³ зданий со стенами из кирпича (сборник 26, том 2, тех. часть, п.16).

1,05 – коэффициент учитывающий расположение в сейсмическом районе здания III группы капитальности (сборник 26, том 2, тех. часть, п.18).

С учетом поправок, стоимость 1 м³ строения жилого дома составит 24,1 руб. (25,1 x 1,001 x 0,95 x 0,96 x 1,05) в ценах на 01.01.1972 г.

Определение физического износа жилого дома №3 по ул.Абрикосовой при условии, что при реконструкции были сохранены старые конструкции стен и фундамента и заменены остальные конструкции:

	Конструктивный элемент	Описание конструктивного элемента	Удельный вес элемента	Физический износ %	Средне-взвеш. значение износа
1	Фундаменты	Ленточные бутобетонные толщиной 50 см (износ принят по износу крыльца №1)	4	40	1,6
2	Стены	Кладка из камня – ракушечника (износ принят по износу крыльца №1)	29	40	11,6
3	Перекрытия	Чердачное – балки из дерева с черепными брусками, несущая подшивка из досок, утеплено. Междуэтажные – ж/бетонные	12	10	1,2
4	Кровля, крыша	Листы асбоцементные волнистые по прогонам из брусков	4	10	0,4
5	Полы	Дощатые по лагам на кирпичных столбиках, рулонные материалы	6	10	0,6
6	Проемы	Двери внутренние деревянные, глухие филенчатые, наружные – металлические. Окна – стеклопакеты из металлопластикового профиля	13	10	1,3
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка улучшенная, наружная – облицовка природным камнем.	10	10	1
8	Инженерные сети	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	13	10	1,3

9	Прочие работы	Крыльцо №1	1,5	40	0,6
		Крыльцо №2	1,5	10	0,2
		Лестница	4,0	10	0,4
ИТОГО:			100		20

Физический износ жилого дома после выполненной реконструкции составляет 20%.

Определение коэффициента Кц - коэффициента изменения стоимости строительства за период с 01.01.1972 до 01.05.2015 г.:

$$Кц = 277,1 = (\text{расчет скрыт})$$

Все данные сведены в таблицу:

Наименование строения или сооружения	Стоимость 1 м3 по УПВС с поправк. на 01.01.1972, руб.	Объем, м3	Восст. стоимость на 01.01.1972 руб.	Кц за период с 01.01.1972 г. по 01.05.2015	Восст. стоимость на 01.05.2015, руб.	Физический износ %	Действительная стоимость на 01.05.2015, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
жилой дом литер «А»	24,1	398	9591,80	270,02	2589977,84	20	2071982,27

Действительная стоимость жилого дома литер «А» по состоянию на 01.05.2015 г., с учетом округления составляет 2071982 руб.

Определение стоимости сараев «Б», «В», «Г», «Д», «Ш»

За аналог для оценки сараев принят «Сарай из бутового и штучного камня» - Сборник УПВС № 26, том 2, таблица 145.

Характеристика: Фундаменты из бутового камня и стены из штучного или бутового камня. Кровля по деревянным стропилам. Учтено электроосвещение. Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 м2 здания по состоянию на 01.01.1972 г. – 34,2 руб.

Также согласно УПВС к стоимости 1 м3 здания вводятся следующие дополнительные коэффициенты:

0,95 – поправочный к-т для III климатического района (сборник 26, том 2, тех. часть, п.10).

1,05 – коэффициент учитывающий расположение в сейсмическом районе здания III группы капитальности (сборник 26, том 2, тех. часть, п.18).

С учетом поправок, стоимость 1 м2 строения сарая составит 34,11 руб. (34,2 x 0,95 x 1,05) в ценах на 01.01.1972 г.

Как указано выше по тексту:

Площадь застройки сараев составляет:

- сарай литер «Б» - 38,9 кв.м.(8,10 х 4,8);
- сарай литер «В» - 24 кв.м. (6,00 х 4,0);
- сарай литер «Г» - 12 кв.м. (3,00 х 4,0);
- сарай литер «Д» - 21,6 кв.м. (4,00 х 5,4);
- сарай литер «Ш» - 18,0 кв.м. (3,00 х 6,00).

Физический износ сарая литер «Д» рассчитан ранее, и составляет – 37%.

Определение физического износа сараев «Б», «В», «Г», «Ш»

В результате осмотра остальных хозяйственных построек домовладения №3 по ул.Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района установлено, что отдельные конструктивные элементы хозяйственных построек «Б», «В», «Г», «Ш» подвергались ремонту.

Выполнялась частичная замена конструкций крыши (обрешетки и асбоцементных листов), ремонт штукатурки в отдельных местах, известковая окраска стен.

Физический износ хозяйственных строений «Б», «В», «Г» согласно п.12 Методики [6], составляет 35% - «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии».

Конструкции сарая литер «Ш» находятся в хорошем физическом состоянии, согласно п.12 Методики - «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ». Величина износа – 20%.

Стоимость сараев «Б», «В», «Г», «Д», «Ш» определяется в табличной форме:

Наименование строения или сооружения	Стоимость 1 м2 по УПВС с поправк. на 01.01.1972, руб.	Площадь, м2	Восст. стоимость на 01.01.1972 руб.	Кц за период с 01.01.1972 г. по 01.05.2015	Восст. стоимость на 01.05.2015, руб.	Физический износ %	Действительная стоимость на 01.05.2015, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
сарай литер «Б»	34,11	38,9	1326,88	270,02	358284,14	35	232884,69
сарай литер «В»	34,11	24	818,64	270,02	221049,17	35	143681,96
сарай литер «Г»	34,11	12	409,32	270,02	110524,59	35	71840,98
сарай литер «Д»	34,11	21,6	736,78	270,02	198945,34	37	125335,56
сарай литер «Ш»	34,11	18	613,98	270,02	165786,88	20	132629,50
ИТОГО:							706372,69

Действительная стоимость сараев «Б», «В», «Г», «Д», «Ш» в ценах, действующих на 01.05.2015 г. с учетом округления, составляет 706373 руб.

Общая стоимость строений домовладения №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района с 1985 г по 01.05.2015 г. составляет 2778355 руб. (706373 + 2071982).

Увеличение стоимости жилого дома и хозяйственных построек домовладения №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района с 1985 г по 01.05.2015 г. составляет 833528 руб. (2778355 – 1944827), что составляет 30% = (833528 : 2778355)/100% от общей стоимости строений домовладения после реконструкции.

ВЫВОДЫ

По первому вопросу

Жилой дом №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района Республики Крым является реконструированным жилым домом, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году.

По второму вопросу

В ответ на ходатайство, эксперту не предоставлены данные о технико-экономических показателях, конструктивных элементах, техническом состоянии жилого дома №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района, в связи с этим, определить процент реконструкции от ранее существовавшего дома возможно только в стоимостном выражении по имеющимся в материалах дела документам.

Увеличение стоимости жилого дома и хозяйственных построек домовладения №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района с 1985 г по 01.05.2015 г. в ценах, действующих на время производства экспертизы, составляет 833528 руб., что в процентном отношении равно 30% от общей стоимости жилого дома и хозяйственных строений домовладения №3 по улице Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района после реконструкции.

По третьему вопросу

Площадь застройки и место застройки существующего жилого дома отвечают площади и месту застройки дома, который существовал на момент принятия наследства сторонами в 1985 году.

По четвертому вопросу

Наиболее вероятно, что сарай литер «Д» является хозяйственной постройкой, которая существовала на момент принятия наследства сторонами в 1985 году.

Приложение №1 – Фрагмент аэрофотосъемки с. Кленовка Республики Крым – на одном листе.

Приложение №2 – План домовладения №3 по ул.Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района – на одном листе.

Приложение №3 – План жилого дома №3 по ул.Абрикосовой в с. Кленовка ХХХХ района – на одном листе.

Таблицы изображений №1-4 – на 4-х листах.

Дополнительные документы – на 8 листах.




Материалы дела №22-ц/хх/ххх/хх – в 2-х томах (1 том – на 246 листах, 2 том – на 57 листах).

Судебный эксперт

И.В.Клименко



Условные обозначения:

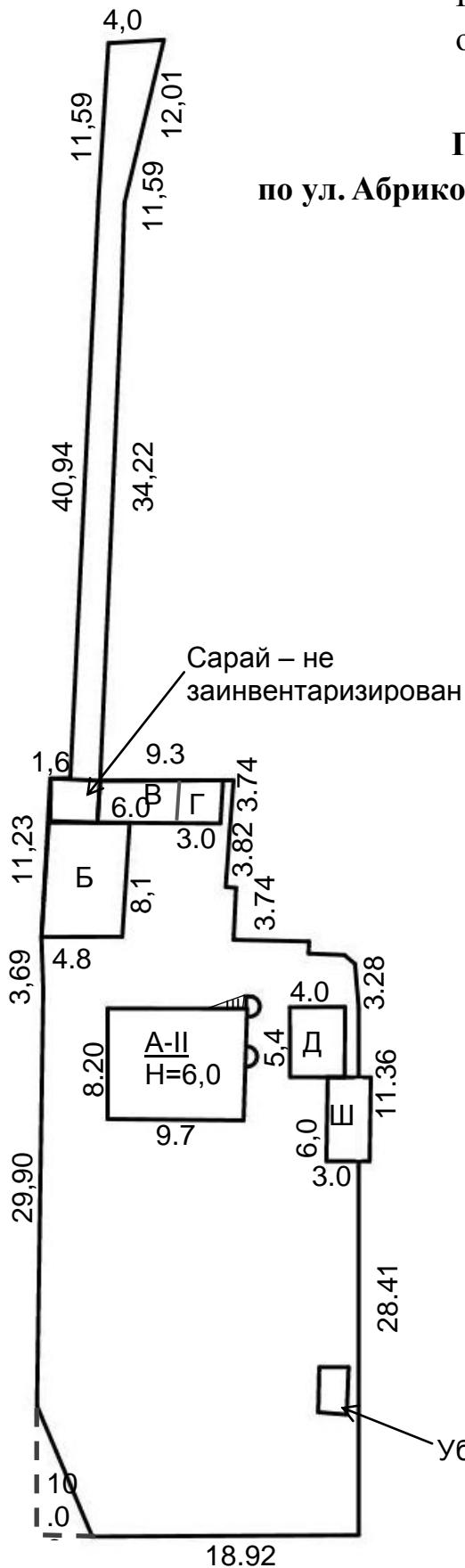
-  - обозначение жилых домов, расположенных на расстоянии около 11-12 м от красной линии застройки по улице Абрикосовой в с. Кленовка.
-  - линия застройки жилых домов на территории домовладений, расположенных в пределах квартала.
-  - стрелка указывает на ограждения земельных участков, выстроенные вдоль улицы Рыбалко и расположенные на одной линии.

Судебный эксперт

И.В.Клименко

Приложение №2 к заключению № 75
от 25 мая 2015 г.

**План домовладения №3
по ул. Абрикосовой в с. Кленовка XXXXX района**



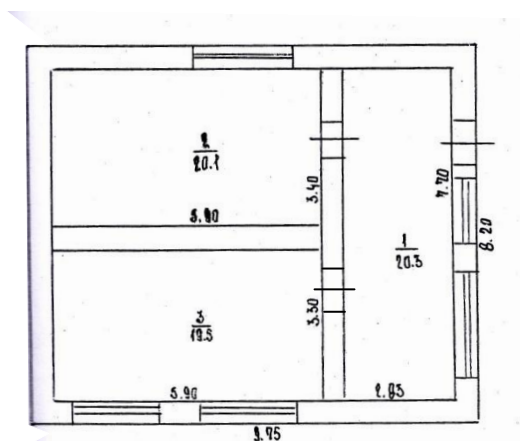
Экспликация строений

- жилой дом литер «А»;
- сарай литер «Б»;
- сарай литер «В»;
- сарай литер «Г»;
- сарай литер «Д»;
- сарай литер «Ш».

Приложение №3
к заключению № 75
от 25 мая 2015 г.

**План жилого дома №3
по ул. Абрикосовой в с. Кленовка XXXXX района**

I этаж



II этаж

