



# Строительно-техническая экспертиза

## Обследование технического состояния зданий и сооружений



### Отправьте заявку

Наши специалисты оперативно и качественно предоставят Вам консультацию



### Запрос коммерческого предложения

Предложим оптимальное решение вопроса и стоимость



### Обратиться к руководству

Ответы на самые важные вопросы экспертизы

## О компании

Компания «Гилберт Инвест» оказывает услуги по проведению строительно-технической экспертизы с 2002 года. На сегодняшний день мы являемся крупной и полностью независимой экспертной группой высочайшего уровня. Команда компании – это сплав молодых активных людей и опытных высокопрофессиональных специалистов, объединенных целью работать в лучшей, ориентированной на высокие западные стандарты компании.

В настоящий момент мы представляем частным, корпоративным, институциональным и международным Заказчикам полный комплекс услуг в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, промышленной безопасности, строительно-технических услуг, а также услуги по инженерным изысканиям. Благодаря активной региональной экспансии наши филиалы открыты в 7 регионах РФ, мы сотрудничаем более чем с 50 партнерами и представлены в 24 городах России. На сегодняшний день специалистами нашей компании завершено более 300 проектов, и эта цифра постоянно растет.

НАША СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ЦЕЛЬ НЕИЗМЕННА - БЫТЬ ЛИДЕРАМИ В СОЗИДАНИИ В СЛОЖНЫХ И НЕСТАБИЛЬНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ - ЭТО ОЗНАЧАЕТ СПОСОБНОСТЬ ПОЛУЧАТЬ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ СВОБОДНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО РЫНОЧНОГО ЦИКЛА. МЫ СОЗДАЕМ УСТОЙЧИВЫЙ ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫЙ БИЗНЕС, СПОСОБНЫЙ ПРИНОСИТЬ БОЛЬШЕ ПРИБЫЛИ, ЧЕМ В СРЕДНЕМ ПО ОТРАСЛИ, ПРИ ЛЮБОМ СОСТОЯНИИ РЫНКА, ЗА СЧЕТ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, КОНТРОЛЯ ИЗДЕРЖЕК И ЗАНЯТИЯ ВЫГОДНОЙ РЫНОЧНОЙ ПОЗИЦИИ ДЛЯ КАЖДОГО НАШЕГО ЗАКАЗЧИКА.

## Строительно-техническая экспертиза

СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА – КЛЮЧЕВОЙ ИНСТРУМЕНТ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЙ СООТВЕТСТВУЮЩЕЕ КАЧЕСТВО, НАДЕЖНОСТЬ И БЕЗОПАСНОСТЬ ВОЗВОДИМЫХ И РЕКОНСТРУИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНОГО, ЖИЛОГО, ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ОНА ПОЗВОЛЯЕТ ОЦЕНИТЬ РЕАЛЬНУЮ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОМОГАЕТ ВОВРЕМЯ ВЫЯВИТЬ ПРОБЛЕМЫ ГОТОВОГО ПРОЕКТА.

Строительный рынок в России очень разнороден. Его составляют и дореволюционные здания, чей возраст иногда достигает не одного столетия, некоторые из них пришли в упадок, другие продолжают радовать глаз. Значительный сегмент составляет жилищное строительство периода советской власти. Современные реалии явили на свет понятие элитного жилья и офисов класса А.

В крупных городах строятся торговые и развлекательные центры. Однако все это отнюдь не означает, что только в результате строительства крупных объектов необходимо прибегать к строительной экспертизе. Даже если вы являетесь обладателем «хрущевки» на окраине города или прабабушкиной квартиры в старинном доме, вы никак не застрахованы от случаев, при которых вам могут пригодиться услуги эксперта в области строительной экспертизы, а случаи могут быть самыми разнообразными.

Например, вы решили не делать ремонт самостоятельно, а воспользовались услугами, как вы посчитали, специалистов. Или же в результате сильного дождя, ветра и прочих стихийных бедствий или просто нерадивых соседей был причинен ущерб вашему имуществу. Это только малая часть вопросов, по которым необходимо прибегнуть к строительной экспертизе.



## Экспертиза в строительстве

*НАЗНАЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ МОЖЕТ ПРОВОДИТЬСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО ЗАКАЗЧИКОМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ПОКУПАТЕЛЕМ ГОТОВОГО ОБЪЕКТА ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.*

### **ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬСТВА МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ СЛЕДУЮЩИЙ СПЕКТР РАБОТ:**

- определение уровня соответствия техническим регламентам;
- определение соответствия сметным нормативам;
- определение уровня соответствия результатам инженерных исследований;
- определение соответствия градостроительному регламенту, плану земельного участка;
- определение соответствия национальным стандартам;
- определение соответствия проектной документации.

## Строительно-техническая экспертиза может включать в себя:

- определение размеров ущерба недвижимому имуществу;
- консультации по вопросам ценообразования в строительстве;
- анализ факторов фактического удорожания стоимости строительства;
- классификация затрат по видам ремонтов и капитального строительства;
- оценка стоимости незавершенного производства при консервации строительных объектов или возобновлении их строительства;
- консультации по строительству в вопросах оформления разрешительной документации;
- консультации по строительству в вопросах оформления документов для ввода объектов в эксплуатацию;

- определение объема и стоимости выполненных работ;
- экспертизу проектно-сметной документации;
- определение качества выполненных работ;
- рецензирование экспертных заключений;
- экспертизу дорог и дорожного полотна;
- обследование зданий и сооружений;
- консалтинг в строительстве;
- экспертизу коммуникаций.

## Виды строительно-технических экспертиз

**Экспертиза организации проведения строительных работ** производится для проверки обоснованности сопровождающей документации, соответствия документации строительным нормам и правилам, а также соответствия нормативно-правовым актам. Данный вид анализа устанавливает законность и наличие документов, разрешающих строительство, наличие утвержденной проектной документации на начало работ, осуществление авторского и технадзора, законность отчетности по использованию стройматериалов, определяет объем реально выполненных работ, а также решает многие другие вопросы, связанные с организацией строительного процесса.

**Экспертиза объемов и стоимости строительно-монтажных работ** проводится, если возникли разногласия между заказчиком и исполнителем в части фактически выполненных работ и документально зафиксированных подрядчиками. Зачастую недобросовестные подрядчики по актам выполняют гораздо больше работ, чем это есть на самом деле. Происходит это потому, что заказчик самостоятельно не может оценить проделанные работы. Иногда строители уверяют, что крайне необходимо выполнить другие работы, не предусмотренные проектно-сметной документацией. В результате могут быть затянуты сроки, превышен бюджет, качество тоже может пострадать.

**Экспертиза качества строительных и ремонтных работ**, как правило, проводится в случае возникновения разногласий между заказчиком и исполнителем. Например, вам кажется, что ремонт или строительство ведутся неправильно. Эксперт сравнит проведенные работы на соответствие строительным нормам, правилам, проектно-сметной документации. Экспертиза качества строительных и ремонтных работ также применяется к оценке технического обслуживания различных строительных объектов.





## Виды строительно-технических экспертиз

**Экспертиза проектно-сметной документации** – один из важнейших видов экспертного исследования в рамках строительной экспертизы. Дело в том, что оформление проектно-сметной документации является неотъемлемой частью любого вида строительных работ. От того, насколько грамотно составлена проектно-сметная документация, подчас зависит судьба проекта. Очень часто эксперты сталкиваются со значительным завышением стоимости работ, трудозатрат, сроков выполнения работ, транспортных расходов. В рамках строительной экспертизы проектно-сметной документации можно снизить стоимость проекта путем детального анализа расчетов. Экспертиза проектно-сметной документации позволит выбрать оптимальные технологии и строительные материалы в соответствии с современными требованиями к конструктивной и экологической безопасности.

**Экспертиза инженерных систем и коммуникаций** применяется в случаях, когда необходимо исследовать надежность вентиляционных и канализационных систем, электрических сетей, связи, сигнализации или кондиционирования зданий и строений. Кроме того, к экспертизе инженерных сетей и коммуникаций прибегают при анализе обустройства и функционирования котельных и личных тепlopунктов. Этот вид экспертизы крайне важен перед приобретением недвижимости, так как затраты на реконструкцию инженерных систем подчас сопоставимы со стоимостью всего объекта, будь то коттедж или крупное промышленное здание.

**Оценка стоимости незавершенного производства при консервации строительных объектов или возобновления строительства** применяется в случае остановки работ в ходе строительства того или иного объекта. С течением времени с изменением экономических показателей стоимость замороженных строящихся зданий может меняться, в какую сторону и насколько – закономерный вопрос, встающий при продаже объекта, обращении владельца в банк с целью получения кредита, залоге объекта и банкротстве организации.

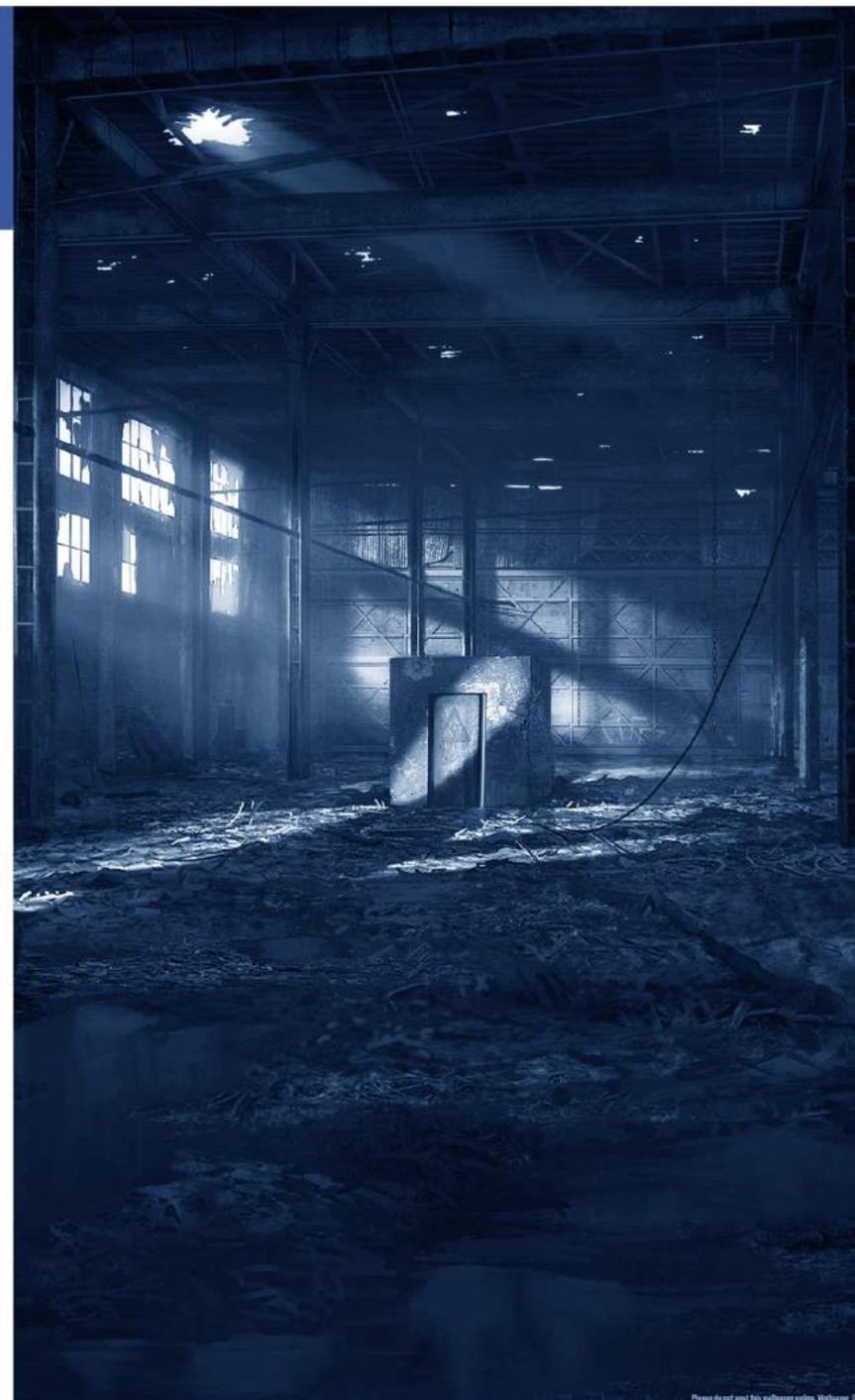


## Виды строительно-технических экспертиз

**Анализ факторов фактического удорожания стоимости строительства** служит для поиска реальных, обоснованных причин повышения затрат на строительство, вызванного инфляцией, изменением цен на строительные работы, переходом земли, на которой идет строительство, в другую зону использования, увеличением сроков строительства, задержкой получения разрешений на определенный вид работ и так далее. Данный вид экспертизы применяется, когда надо доказать обоснованность увеличения стоимости строительства, а также то, что удорожание вызвано объективными причинами, а не умыслом одного из участников строительства.

**Экспертиза затрат по видам ремонта и капитального строительства** в основном применяется в случае возникновения недопонимания юридического и налоговых органов по вопросам отнесения расходов на ремонт или реконструкцию. Понятия ремонта и реконструкции разнятся степенью переобустройства объекта. При реконструкции переделке подлежат основные технико-экономические показатели объекта. Ремонт же, в том числе и капитальный, их не затрагивает. Истину в подобных спорах определяет экспертиза затрат по видам ремонта.

**Определение размеров ущерба недвижимому имуществу** необходимо, когда помещение (здание, сооружение) пострадало в результате воздействия на него человека или стихии. Например, по причине взрыва, наводнения, проникновения воды из других помещений, пожара (поджога), поломок инженерных систем, целенаправленной вандальной деятельности и так далее. Данный вид экспертизы нужен для установления степени виновности лиц или для обращения в страховую организацию.



## Экспертиза по выявлению качества работ включает следующие основные этапы:

- 01** Экспертиза на предмет соответствия действующим строительным нормативам (ГОСТ, СанПиН), проектной документации.
- 02** Полная оценка качества – характеристика прочностных параметров используемых материалов для возведения конструкции.
- 03** В конечном результате заказчик получает отчет о проведенной экспертизе (готовый документ обладает юридической силой и при необходимости может использоваться в любых судебных разбирательствах).



# Обследование технического состояния зданий и сооружений

ОБСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ – КОМПЛЕКС МЕРОПРИЯТИЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ФАКТИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ПРИГОДНОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ.

## ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРОВОДИТСЯ В СЛУЧАЯХ:

- для определения категории технического здания;
- при возникновении дефектов и повреждений в конструкциях;
- перед капитальным ремонтом, реконструкцией, перепланировкой, техническим перевооружением;
- при расширении и/или увеличении технических нагрузок на здание или сооружение для определения несущей способности отдельных конструкций;
- для проведения оценки надежности и технического состояния объекта при строительстве нового здания в непосредственной близости от него;
- при восстановлении проектной или исполнительной документации;
- при консервировании строительства на неопределенный срок или расконсервировании объекта по истечении трех лет для продолжения его строительства;
- при приемке в эксплуатацию нового здания;
- при необходимости выявить отступления от исполнительной и проектно-технической документации здания;
- при купле-продаже;
- для определения возможности безопасной эксплуатации здания после пожара, затопления или любой техногенной катастрофы.



## Обследование технического состояния зданий и сооружений проводится в три этапа:

- **Подготовительные работы** проводят с целью ознакомления с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением, материалами инженерно-геологических изысканий; сбора и анализа проектно-технической документации; составления программы работ с учетом согласованного с заказчиком технического задания.
- **Предварительное обследование** проводят с целью предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования (при необходимости) по внешним признакам и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми измерениями и их фиксацией.
- **Зафиксированная картина дефектов и повреждений для различных типов строительных конструкций** позволяет выявить причины их происхождения и может быть достаточной для оценки технического состояния конструкций. Если результатов визуального обследования для решения поставленных задач недостаточно или обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания или сооружения проводят детальное (инструментальное) обследование.

- 01 ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ ОБСЛЕДОВАНИЯ
- 02 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ (ВИЗУАЛЬНОЕ) ОБСЛЕДОВАНИЕ
- 03 ДЕТАЛЬНОЕ (ИНСТРУМЕНТАЛЬНОЕ) ОБСЛЕДОВАНИЕ

## Заключение по итогам детального обследования технического состояния объекта включает в себя:

- оценку технического состояния (категорию технического состояния);
- материалы, обосновывающие принятую категорию технического состояния объекта;
- обоснование наиболее вероятных причин появления дефектов и повреждений в конструкциях (при наличии);
- определение характеристик материалов строительных конструкций;
- определение фактических эксплуатационных нагрузок;
- перерасчет строительных конструкций (определение несущей способности);
- задание на проектирование мероприятий по восстановлению или усилению конструкций (при необходимости).



# Обследование зданий и сооружений

## Подготовительные работы

Общий осмотр здания и его конструкций

Изучение имеющейся технической документации

Составление программы обследования

## Визуальное обследование

Сплошной визуальный осмотр конструкций здания (сооружения) с выявлением дефектов и повреждений

Составление обмерных чертежей объекта

Определение габаритов основных несущих конструкций

Составление ведомостей дефектов и повреждений с указанием параметров дефектов и причин их возникновения

Анализ результатов натурных обследований

Разработка технического заключения или принятие решения о детальном (инструментальном) обследовании

## Детальное обследование

Инструментальное определение параметров дефектов и повреждений

Определение характеристик материалов конструкций неразрушающими методами

Определение характеристик материалов конструкций разрушающими методами

Геологические изыскания

Определение фактических нагрузок и воздействий

Выполнение поверочных расчетов

Расчет конструкций и элементов с учетом дефектов и повреждений

Формулирование выводов и рекомендаций по усилению и дальнейшей безопасной эксплуатации

Разработка технического заключения

# Преимущества независимой экспертизы «Гилберт Инвест»



## Сделайте правильный выбор

- Работу выполняют исключительно опытные профессионалы, которые владеют всеми необходимыми знаниями для проведения высококачественной экспертизы.
- Наша компания имеет перечень всех необходимых для работы лицензий и сертификатов. Мы выполняем все работы в соответствии с действующими законами.
- Использование современных методик и оборудования, повышающих степень эффективности и точности работы.
- Индивидуальный подход к каждому клиенту. Мы всегда готовы быстро и эффективно решить задачи, стоящие в каждом конкретном случае.

- Помощь в безвыходных ситуациях и разрешение сложных задач. Мы помогаем даже там, где другие не смогли оправдать Ваших надежд.
- Аккредитация в авторитетных саморегулируемых организациях оценщиков (СРО).

- Высокопрофессиональное заключение экспертизы. Заключение нашего эксперта – это документ, который имеет юридическую силу. И он может сильно повлиять на исход разбирательств.
- Гибкая ценовая политика. Сравните наши цены с ценами конкурентов и убедитесь, насколько они демократичны у нас.

МЫ ГАРАНТИРУЕМ СОХРАНЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ, УВАЖИТЕЛЬНОЕ ОТНОШЕНИЕ И, ЕСТЕСТВЕННО, ЗАВЕРШЕНИЕ РАБОТ С РЕЗУЛЬТАТОМ, МАКСИМАЛЬНО УДОВЛЕТВОРЯЮЩИМ ВАШИМ ТРЕБОВАНИЯМ И ОЖИДАНИЯМ.



# Сертификаты соответствия эксперта



## Центр клиентского обслуживания

 +7 (495) 777-10-45

 107113, г. Москва, Маленковская, д. 32, стр. 3

[www.gilbert-invest.ru](http://www.gilbert-invest.ru); e-mail: [info@gilbert-invest.ru](mailto:info@gilbert-invest.ru)