



Утверждаю  
Директор ООО «УРПАСЭ»  
Матасова А.В.  
28.01.2026 г.



### СПРАВКА № 19

О степени физического износа конструктивных элементов и систем здания по адресу;  
Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, п. Лесной д.26

#### Характеристики дома:

Назначение здания	Многоквартирный жилой дом (МКД)
Кадастровый номер	89:10:010102:1745
Год постройки здания	2014 г.
Этажность МКД	3
Материал стен	Крупноблочные панели
Общая площадь	1954,5
Наличие подвалов в МКД	Нет
Количество жилых помещений	29
Год последнего капитального ремонта (при его наличии)	Сведения отсутствуют

**Основание для определения степени физического износа МКД:** Договор № УА-56 от 28.01.2026 г.

**Цель:** определить степень физического износа МКД (диапазон значений), в том числе по видам конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме по показателям.

**Дата проведения оценки:** 28.01.2026 г.

**Метод определения износа:** Расчетно-визуальный.





**Оценка физического износа выполнена с использованием расчетно-аналитического подхода, основанного на совокупности действующих нормативных документов, методических рекомендаций и общепринятых инженерных методик, применяемых в практике обследования и оценки технического состояния зданий:**

1. ВСН 58–88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».
2. ГОСТ 31937–2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
3. Анализ методик технического обследования объектов с целью определения их физического износа. П. А. Гнам.
4. Сборник 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов.
5. Методические рекомендации по определению физического износа гражданских зданий (утверждены приказом Минземстроя РФ № 37 от 4 июня 1998 г., используются в судебно-оценочной практике).

Оценка физического износа выполнена с использованием совокупности нормативных и методических документов, а также расчетно-аналитических подходов, применяемых в инженерной и экспертной практике для целей определения технического состояния зданий.

При выполнении расчетов физического износа конструктивных элементов и инженерных систем здания использован расчетно-аналитический подход, основанный на обобщении методических и инженерных принципов оценки физического износа, применяемых в практике технического анализа зданий, включая подходы, изложенные в специализированных методических материалах.

Применение методических положений ВСН 53–86(р) обусловлено отсутствием в действующих нормативных документах обязательной методики определения физического износа зданий в процентном выражении. Так, ГОСТ 31937–2011 устанавливает порядок обследования и классификацию технического состояния, но не содержит расчетных формул для количественной оценки физического износа.

Использованные в настоящей справке расчетные зависимости представляют собой аналитическое выражение общепринятого в инженерной практике нормативно-временного (линейного) принципа накопления физического износа и применены исключительно в целях технического анализа, обобщения и сопоставимости результатов.

Таким образом, использование положений ВСН 53–86(р) в настоящей справке не носит нормативного характера и не влечет правовых последствий, а служит инструментом расчетной и методической поддержки при определении степени физического износа здания.



**Сведения о заказчике:**

<b>Наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «УК «КонсьержЪ»
<b>ИНН/ КПП ОГРН</b>	8903032590 / 890301001 1128903001325
<b>Юридический адрес</b>	629730, ЯНАО, г. Надым, ул. Комсомольская д. 8, этаж 1, офис 22А
<b>Фактический адрес</b>	629730, ЯНАО, г. Надым, ул. Комсомольская д. 8, этаж 1, офис 22А
<b>Почтовый адрес</b>	629730, ЯНАО, г. Надым, ул. Комсомольская д. 8, этаж 1, офис 22А
<b>Контакты</b>	тел./факс: 8 (3499) 53-53-03 e-mail: 3499535303@mail.ru

**Сведения об исполнителе:**

<b>Исполнитель</b>	Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
<b>ИНН/КПП</b>	6671469916/667001001
<b>ОГРН</b>	1146671030021
<b>Юридический адрес</b>	620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, стр. 22, пом. 214
<b>Фактический адрес</b>	620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 22, офис 214
<b>Почтовый адрес</b>	620000, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-т. Ленина, д. 39, а/я 112
<b>Страховой полис</b>	Профессиональная ответственность компании при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 4391R/776/50006/25 от 21.08.2025 г. Период страхования с «26» августа 2025 г. по «25» августа 2026 г (страховая сумма 5 000 000 руб.)
<b>Реквизиты</b>	р/с 40701810602500001033 в ООО «Банк Точка», БИК 044525104, к/с 30101810745374525104
<b>Директор</b>	Матасова Анастасия Викторовна, действует на основании Устава



#### Сведения о специалисте:

Производство исследования поручено специалисту: Гладковой Юлии Михайловне, имеющая среднее профессиональное образование, по квалификации «Юрист» Диплом рег. № 2684 от 14.06.2017 года.

Прошедшая профессиональную переподготовку по программе «Судебная Строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» Диплом рег. № ИДО/30. Дата выдачи 17.11.2023г.

Сертифицированной в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы имеющий право самостоятельного производства судебных экспертиз, сертификат выдан Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии рег. №РОСС RU.32856.04ПГВ0 от 04.10.2023.

Диплом бакалавра, программа по направлению подготовки 08.03.01 Строительство, рег. № 2100007226, выдан 23.09.2025 года.





## Определение степени физического износа конструктивных элементов расчетным методом (по нормативным срокам службы)

Степень физического износа конструктивных элементов и инженерных систем здания определена расчетно-аналитическим методом на дату оценки с использованием нормативно-временного (линейного) принципа накопления износа, применяемого в инженерной и экспертной практике при отсутствии актуальных данных детального натурного обследования.

Расчет выполнен на основании сопоставления фактического срока эксплуатации здания (действительного возраста — ДВ) и нормативного срока службы (физической жизни — ФЖ) соответствующих элементов.

**Общая формула:**  $F = (ДВ / ФЖ) * 100\%$ ,<sup>1</sup> где

*F* – физический износ элемента.

*Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние основных конструктивных элементов здания или сооружения соответствует определенным критериям. Длительность физической жизни объекта недвижимости зависит от его группы капитальности. Физическая жизнь заканчивается сносом объекта.*

*Действительный (эффективный) возраст здания (ДВ) – определяют относительно хронологического возраста здания, учитывая его технические характеристики, а также сложившуюся на момент обследования экономическую ситуацию, оказывающие влияние на стоимость здания. На практике действительный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону, так как принимается с учетом условий эксплуатации.*

Для конструктивных элементов и инженерных систем здания, по которым отсутствуют актуальные данные натурного обследования, степень физического износа определена расчетным методом с использованием нормативно-временного принципа оценки износа, применяемого в инженерной и экспертной практике, с учетом нормативных сроков службы конструктивных элементов «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Применяемый расчетный подход предусматривает определение физического износа элементов в зависимости от фактического срока их эксплуатации по отношению к нормативному сроку службы, установленному для соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем. Нормативные сроки службы приняты по таблицам ВСН 58–88р). При определении нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем приняты стандартные условия эксплуатации, соответствующие жилым зданиям аналогичного назначения. Сведения о проведении капитальных

<sup>1</sup> Анализ методик технического обследования объектов с целью определения их физического износа. П. А. Гнам



ремонт, реконструкций либо аварийных воздействиях, влияющих на срок службы элементов, отсутствуют.

Расчет выполнен исходя из нормативно-временного (линейного) принципа накопления физического износа, применяемого в инженерной и экспертной практике для оценки технического состояния зданий, при условии отсутствия данных о проведении капитального ремонта или замены элементов.

При достижении высоких значений физического износа (свыше 75–80 %) расчетное определение износа ограничено указанным диапазоном, поскольку при достижении исчерпания нормативного ресурса элементов, в соответствии с общепринятыми методическими подходами оценки физического износа, такие элементы относятся к предельному техническому состоянию и требуют уточнения степени износа по фактическому состоянию, в том числе отраженными в методических материалах, применяемых в инженерной практике.

#### Расчеты:

№ п/п	Конструктивный элемент	Норм. срок службы (ФЖ), лет (ВСН 58–88)	Факт. возраст на 2026 г. (ДВ), лет	Расчет	Физ. износ, %
1.	Фундаменты	150	12	0,08*100%	8,00%
2.	Стены и фасад	125	12	0,10*100%	9,60%
3.	Перекрытия ж/б	125	12	0,10*100%	9,60%
4.	Полы ж/б	125	12	0,10*100%	9,60%
5.	Окна и двери	40	12	0,30*100%	30,00%
6.	Внутренняя отделка	30	12	0,40*100%	40,00%
7.	Кровля (мягкая рулонная)	15	12	0,80*100%	80,00%
8.	Система электроснабжения	40	12	0,30*100%	30,00%
9.	Система ХВС	25	12	0,48*100%	48,00%
10.	Система ГВС	25	12	0,48*100%	48,00%
11.	Система канализации	60	12	0,20*100%	20,00%





№ п/п	Конструктивный элемент	Норм. срок службы (ФЖ), лет (ВСН 58–88)	Факт. возраст на 2026 г. (ДВ), лет	Расчет	Физ. износ, %
12	Система отопления	30	12	0,40*100%	40,00%

Примечание: для элементов, фактический срок эксплуатации которых превышает нормативный срок службы, степень физического износа определена с учетом предельных значений, применяемых в методике ВСН 53–86(р), и отражает нахождение элементов в состоянии исчерпания нормативного ресурса).





## ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ ОБЩЕГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Общий физический износ здания определен на основании результатов расчетной оценки физического износа отдельных конструктивных элементов и инженерных систем, выполненной на основе расчетно-аналитического обобщения степени физического износа отдельных конструктивных элементов и инженерных систем здания с применением взвешенного подхода.

Расчет общего физического износа здания выполнен путем взвешенного учета степени физического износа конструктивных элементов, с учетом их доли в восстановительной стоимости здания, что соответствует принятому в инженерной практике подходу к взвешенному обобщению физического износа конструктивных элементов зданий.

Взвешивание выполнено по удельным весам конструктивных элементов, установленным в нормативных и методических материалах, применяемых при оценке физического износа зданий, при условии отсутствия данных о проведении капитального ремонта или замены элементов.

Итоговое значение общего физического износа здания отражает интегральную оценку технического состояния объекта на дату оценки и характеризует степень утраты эксплуатационных и потребительских свойств здания в целом.

Полученное значение общего физического износа используется исключительно в расчетных и аналитических целях и не подменяет результаты детального натурального обследования конструкций здания.

Для определения вклада отдельных конструктивных элементов и инженерных систем в общий физический износ здания использован расчетный аналитический показатель, отражающий долю участия каждого элемента в формировании интегрального показателя физического износа здания в целом.

Указанный показатель определяется путем сопоставления степени физического износа элемента с его удельным весом в восстановительной стоимости здания. Данный подход основан на принципе взвешенной оценки, применяемом в инженерной и экспертной практике при расчете обобщенных показателей технического состояния сложных объектов.

Расчет вклада элемента в общий физический износ здания не является самостоятельной нормативной формулой, а представляет собой математическое выражение методического подхода к определению общего физического износа здания, предусматривающего учет значимости (удельного веса) конструктивных элементов при их суммировании.

$$\text{Вклад в общий износ} = \text{УВ} * \text{И} / 100, \%$$

- И i – износ i-го элемента, %.
- УВ i – удельный вес i-го элемента в стоимости здания, %.





Элемент	Удельный вес (УВ), % <sup>2</sup>	Физ. износ (И), % (из Блока 1)	Вклад в общий износ (И*УВ/100), %
Фундаменты	6%	8,00%	0,48%
Стены и фасад	25%	9,60%	2,40%
Перекрытия	15%	9,60%	1,44%
Полы	8%	9,60%	0,77%
Окна и двери	10%	30,00%	3,00%
Внутренняя отделка	9%	40,00%	3,60%
Кровля	5%	80,00%	4,00%
<b>Инженерные системы:</b>	<b>22%</b>		
Электроснабжение	7%	30,00%	2,10%
ХВС	3%	48,00%	1,44%
ГВС	4%	48,00%	1,92%
Канализация	2%	20,00%	0,40%
Отопление	6%	40,00%	2,40%
<b>ИТОГО</b>	<b>100%</b>		<b>Общ.Σ Износ=23,95%</b>

<sup>2</sup> Сборник 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий, и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам выполненного расчетно-аналитического определения физического износа, основанного на применении нормативно-временного (линейного) принципа накопления износа и сопоставлении фактического срока эксплуатации здания с нормативными сроками службы конструктивных элементов и инженерных систем, получено **расчетное значение общей средневзвешенной степени физического износа здания, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, п. Лесной д.26 по состоянию на 28.01.2026 года, в размере 23,95%.**

Примененный расчетно-аналитический подход является методически обоснованным и соответствует общепринятым инженерным принципам определения физического износа зданий в условиях отсутствия актуальных данных детального натурного обследования.

Использованный метод обеспечивает:

- Единообразное определение степени физического износа конструктивных элементов и инженерных систем на основании сопоставимых расчетных критериев.
- Прозрачность и воспроизводимость расчетов.
- Возможность аналитического обобщения полученных результатов при определении интегрального показателя физического износа здания.

Полученное значение физического износа носит расчетный характер и используется в аналитических целях при оценке технического состояния объекта.

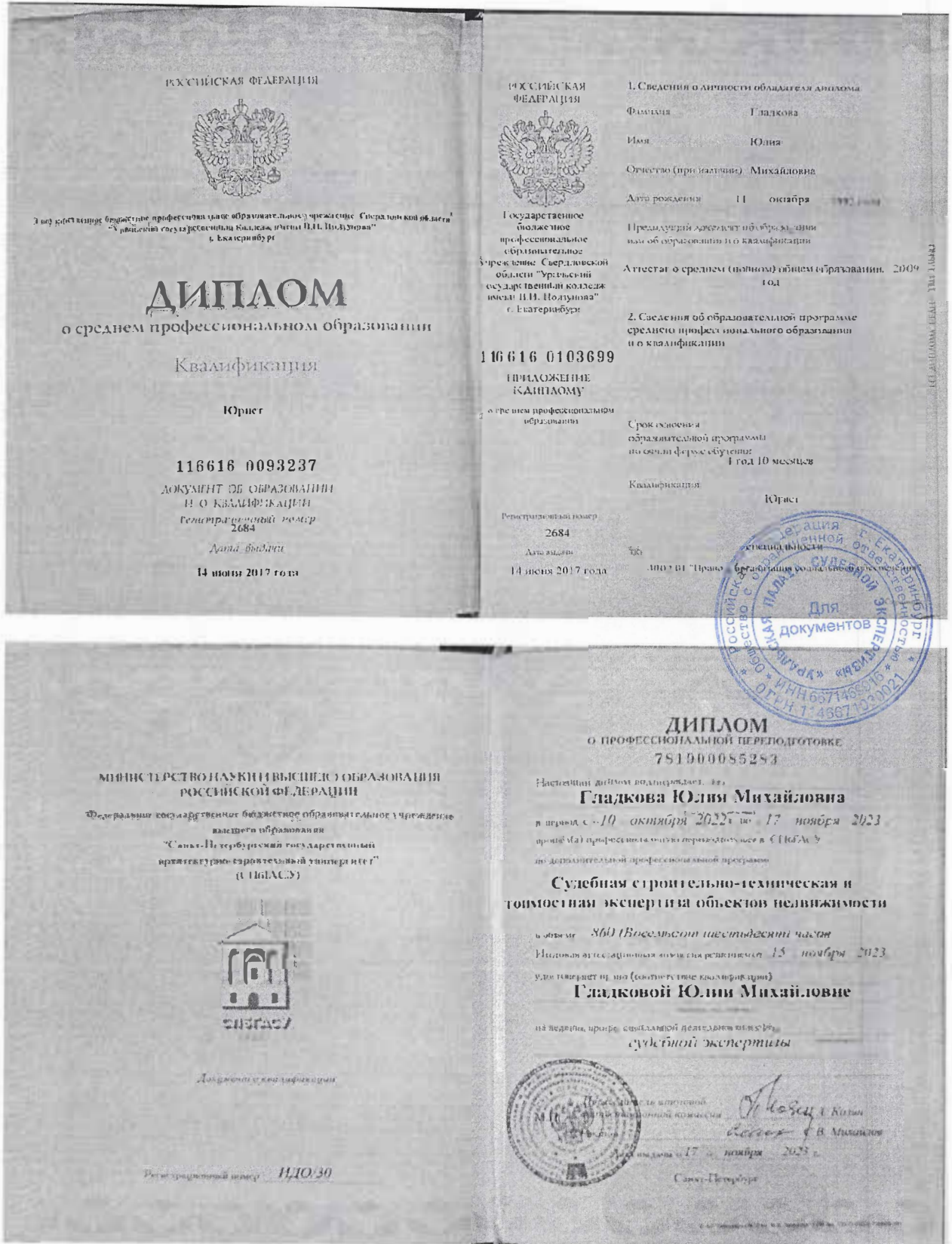
Подготовил специалист ООО «УРПАСЭ»



Гладкова Ю.М.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ДОКУМЕНТОВ СПЕЦИАЛИСТА







ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
СИСТЕМА ДОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ  
Зарегистрирована в Едином реестре систем добровольной сертификации  
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
от «04» октября 2023 г. рег. № РОСС RU 32856.04.ПГ.В0

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что  
**Гладкова Юлия Михайловна**  
соответствует требованию Системы сертификации,  
предъявляемым к судебному эксперту по направлению:

16.1. Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними;  
16.2. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости;  
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;  
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;  
16.6. Исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;

Дата регистрации: 22 апреля 2025 г.  
Руководитель  
Системы сертификации  
Таврилов В.А.

Действительно до: 22 апреля 2028 г.

Сертификат действителен при условии занесения данных в Реестре сертифицированных экспертов на официальном сайте sds5000.ru



AA № 000060



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ВНУТРЕННЕЕ СОУДОПРОИЗВОДСТВО  
ЭКСПЕРТИЗЫ» ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ  
г. Екатеринбург

Исполнитель: Актинин Сергей Владимирович  
Гладкова  
Юлия Михайловна  
08.01.01 СТРОИТЕЛЬСТВО

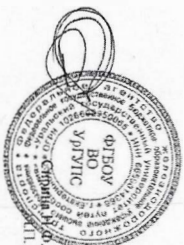
ДИПЛОМ  
БАКАЛАВРА

1 0 6 6 0 4 0 0 3 3 2 4 0

ДОКУМЕНТОВ ОБРАЗОВАНИЯ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер  
2 1 0 0 0 0 0 7 2 2 6  
Дата выдачи  
23 сентября 2025 года

Уполномоченный представитель  
организации, осуществляющей образовательную  
деятельность





ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОРГАНИЗАЦИИ

Форма № 1-1-Учет  
Код по ОКД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ"**

ОГРН **1146671030021**

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации **05.10.2012**

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой  
службы по Кировскому району г. Екатеринбурга **4020**

в сей присвоены  
ИНН КИ **6671469916** / **6670010991**



Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных  
юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА  
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ"**  
полное наименование организации

внесена запись о создании юридического лица

**12** декабря **2014** года  
(месяц) (год)

на основании государственного регистрационного номера (ОГРН)  
**1146671030021**

Запись, содержащая сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему  
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц

Свидетельство выдано налоговым органом Инспекция Федеральной налоговой службы  
по Кировскому району г. Екатеринбурга

**12** декабря **2014** года  
(месяц) (год)

Заместитель начальника **Брылина Ф. П.**  
Должность ответственного лица (подпись)

серия **66 №007791730**

