



Утверждаю
Директор ООО «УРПАСЭ»

Магасова А.В.
28.01.2026 г.

СПРАВКА № 11

О степени физического износа конструктивных элементов и систем здания по адресу;
Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Зверева 44

Характеристики дома:

Назначение здания	Многоквартирный жилой дом (МКД)
Кадастровый номер	89:10:010208:713
Год постройки здания	1989 г.
Этажность МКД	10
Материал стен	Крупнопанельные однослойные
Общая площадь	22500
Наличие подвалов в МКД	Есть
Количество жилых помещений	295
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).
6. Локальный отчет об обследовании 2021 года техническое заключение: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Зверева 44. на основе которого выполнен расчет по отдельным системам.

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:

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

Сведения об исполнителе:

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
ИНН/КПП	6671469916/667001001
ОГРН	1146671030021
Юридический адрес	620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, стр. 22, пом. 214
Фактический адрес	620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 22, офис 214
Почтовый адрес	620000, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-т. Ленина, д. 39, а/я 112
Страховой полис	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.)
Реквизиты	р/с 40701810602500001033 в ООО «Банк Точка», БИК 044525104, к/с 30101810745374525104
Директор	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.



БЛОК 1. Расчет физического износа с учетом данных натурного осмотра 2021 года и пересчетом на 2026 год

Настоящая справка не является строительно-технической экспертизой или повторным обследованием объекта и не подменяет результаты ранее выполненных натуральных обследований. Расчеты, приведенные в справке, носят аналитический и расчетный характер и выполнены на основании имеющихся технических данных, документов и результатов обследования 2021 года с их актуализацией на дату оценки.

Данный блок основывается на фактических данных: техническое заключение № 21/4 от 05.03.2021 г., том 1,2,3 полученных в результате натурального визуального и инструментального обследования.

Указанные данные отражают реальное техническое состояние элементов на дату обследования 2021 г. и приняты в качестве исходных значений физического износа.

В целях определения степени физического износа на дату оценки (28.01.2026 г.) выполнена расчетная актуализация ранее установленных значений с учетом дополнительного периода эксплуатации здания.

Актуализация износа выполнена с применением нормативно-временного (линейного) принципа накопления физического износа, используемого в инженерной и экспертной практике и применяемого при расчетной актуализации показателей технического состояния зданий.

В расчетной форме данный принцип выражен соотношением фактического дополнительного периода эксплуатации и нормативного срока службы элемента:

Общая формула: $F = (ДВ / ФЖ) * 100\%$,¹ 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.

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



Для расчета износа с учетом данных натурного осмотра 2021 г. принимаются следующие значения по формуле:

F – доля нормативного ресурса элемента, утраченная за период с момента обследования до даты оценки, %

ДВ – 5 лет, фактический период эксплуатации элемента после проведения обследования (с 2021 по 2026 гг.), лет;

ФЖ - нормативный срок службы соответствующего конструктивного элемента или системы, принятый по ВСН 58–88(р).

Прирост физического износа за указанный период определен путем пропорционального увеличения ранее установленного износа с учетом рассчитанной доли утраченного нормативного ресурса.

Итоговое значение физического износа элемента на 2026 год получено как сумма исходного износа по данным обследования 2021 года и расчетного прироста за период последующей эксплуатации.

Расчеты:

№ п/п	Конструктивный элемент или система	Физ. износ по заключению 2021 г., % (Исх.)	Норм. срок службы (ФЖ), лет (ВСН 58–88)	Физический износ за 5 лет (F=5/ФЖ*100%)	Прирост износа за 5 лет, % (Исх.*F/100)	Физ. износ на 2026 г., % (Исх. + Прирост)
1.	Система ХВС	70%	25	20.0%	14%	84%
2.	Система ГВС	61%	25	20.0%	12,2%	73,2%
3.	Система канализации	65%	60	8,33%	5,42%	70,42%
4.	Система отопления	61%	30	16,67%	10,17%	71,17%

Вывод по Блоку 1: по результатам выполненного расчетно-аналитического определения физического износа с 2021 года на 28.01.2026 год получены значения:

- ХВС – 84%
- ГВС – 73,2%
- канализация – 70,42%
- система отопления- 71,17%



БЛОК 2. Определение степени физического износа конструктивных элементов расчетным методом (по нормативным срокам службы)

Для элементов, не обследованных в 2021 году, износ рассчитан в зависимости от действительного (фактического) возраста здания (ДВ) и срока физической жизни (нормативного срока службы) (ФЖ) каждого элемента.

Общая формула: $F = (ДВ / ФЖ) * 100\%$,² 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 ремонтов, 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

² Анализ методик технического обследования объектов с целью определения их физического износа. П. А. Гнам





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	37	0,24*100	24,7%
2.	Стены и фасад	125	37	0,29*100	29,6%
3.	Перекрытия ж/б	125	37	0,29*100	29,6%
4.	Полы ж/б	125	37	0,29*100	29,6%
5.	Окна и двери	40	37	0,92*100	92,5%
6.	Внутренняя отделка	30	37	1,23*100	123%>100%=100%
7.	Система электроснабжения	40	37	0,92*100	92,5%
8	Газоснабжение	40	37	0.925*100	92,5%
9	Кровля	15	37	2,46*100	100%

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 натурного 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), % ³	Физ. износ (И), % (из Блоков 1 и 2)	Вклад в общий износ (И*УВ/100), %
Фундаменты	6%	24,7%	1,48%
Стены и фасад	25%	29,6%	7,40%
Перекрытия	15%	29,6%	4,44%
Кровля	5%	100%	5%
Полы	8%	29,6%	2,37%
Окна и двери	10%	92,5%	9,25%
Внутренняя отделка	9%	100%	9%
Инженерные системы:	22%		
ХВС	(3%)	84%	2,52%
ГВС	(4%)	73,2%	2,93%
Канализация	(2%)	70,42%	1,41%
Отопление	(5%)	71,17%	3,56%
Электроснабжение	(6%)	92,5%	5,55%
Газоснабжение	(2%)	92,5%	1,85%
ИТОГО	100%		Общ.Σ Износ=57.28%

³ 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 комбинированном подходе, включающем данные натурного обследования, приведенные в технических заключениях: № 21/4 от 05.03.2021 г., том 1,2,3 (актуализированные на дату оценки), а также расчетную оценку для отдельных элементов, по которым отсутствовали актуальные данные обследования, **получено расчетное значение общей средневзвешенной степени физического износа здания, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Зверева, д. 44, по состоянию на 28.01.2026 года, в размере 57,28%.**

Структура справки из двух блоков является **правомерной и методически обоснованной**, так как позволяет:

1. Точно учесть фактическое состояние ключевых систем, по которым есть экспертные данные.
2. Распространить нормативно-расчётный подход на те конструктивные элементы и системы здания, состояние которых не подвергалось существенным изменениям, либо их износ соответствует стандартным моделям старения, регламентированным нормативными документами.
3. Обеспечить прозрачность и проверяемость расчета.

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.ПТВО

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что
Гладкова Юлия Михайловна
соответствует требованию Системы сертификация,
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 залывом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;

Дата регистрации: 22 апреля 2022 г.
Руководитель: **Грилов В.А.**
Системы сертификация: **СДС 5000**

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



AA № 000060



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОПЕКАТОРСКОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ УНИВЕРСИТЕТЫ ПУТИ И СООБЩЕНИЙ
г. Екатеринбург

Исполнитель: Гладкова
Юлия Михайловна
08.03.01 СТРОИТЕЛЬСТВО

ДИПЛОМ
БАКАЛАВРА

1 0 6 6 0 0 3 3 2 4 0

ДОКУМЕНТ ОРИГИНАЛ
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
2100007236
Адрес: Россия
23 сентября 2025 года

Протокол № ПГ.СФБ50025 от 19 сентября 2025 г.
Банкнот
Федеральное государственное бюджетное учреждение
научно-исследовательского учреждения
«Федеральное государственное бюджетное учреждение
научно-исследовательского учреждения»
г. Екатеринбург



