



Утверждаю
Директор ООО «УРПАСЭ»

Матасова А.В.

28.01.2026 г.

СПРАВКА № 20

О степени физического износа конструктивных элементов и систем здания по адресу;
Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, п. Лесной д.27

Характеристики дома:

Назначение здания	Многоквартирный жилой дом (МКД)
Кадастровый номер	89:10:010102:1775
Год постройки здания	2014 г.
Этажность МКД	3
Материал стен	Крупноблочные панели
Общая площадь	2938,2
Наличие подвалов в МКД	Нет
Количество жилых помещений	44
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:

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.



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: $F = (ДВ / ФЖ) * 100\%$,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.

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

¹ 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 истощения 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), % ²	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%
Инженерные системы:	22%		
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%
ИТОГО	100%		Общ.Σ Износ=23,95%

² 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, п. Лесной д.27 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»

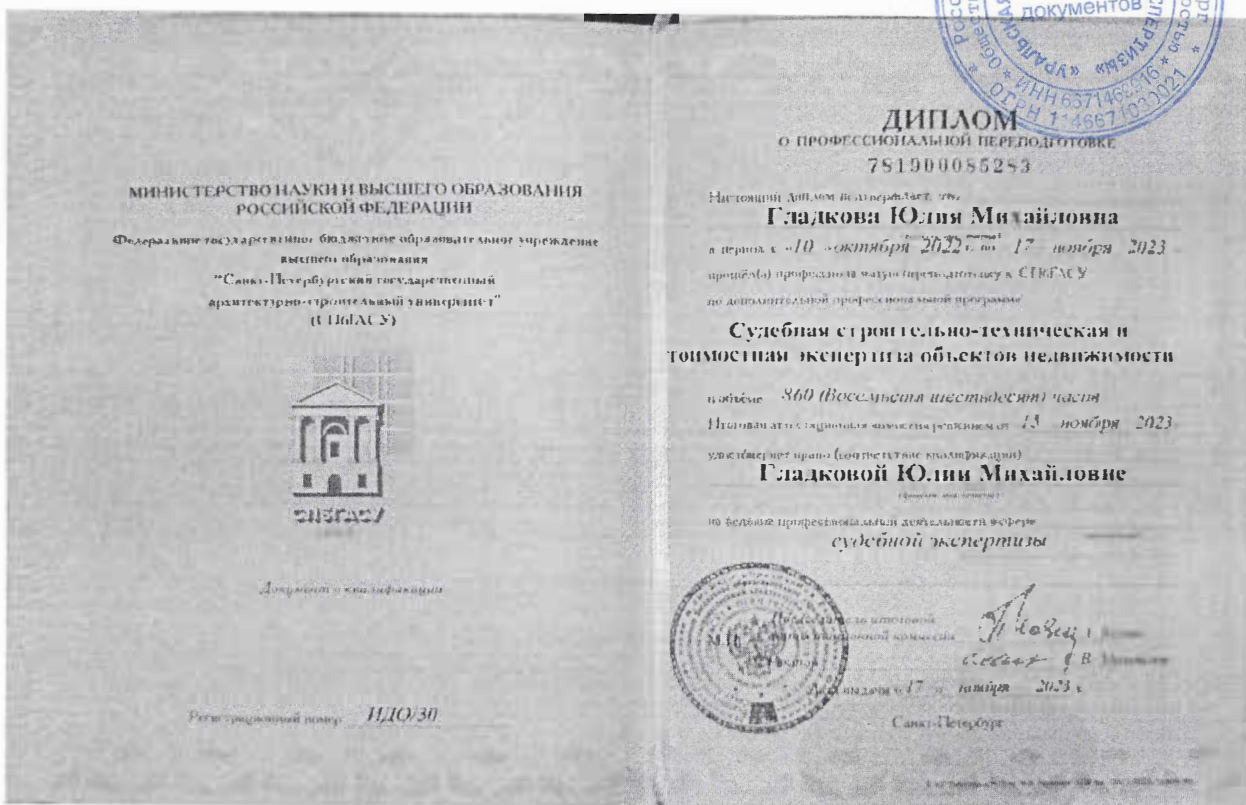


Гладкова Ю.М.





ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ДОКУМЕНТОВ СПЕЦИАЛИСТА





ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ 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 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 территория, функционально связанной 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 залитом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;

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



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



AA № 000060



Исполнитель: Анидам Елизавета Викторовна
Гладкова
Юлия Михайловна

08.03.01 СТОПДЕЛСТВО

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ
Екатеринбург

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106604 0033240

Информационный номер
21000007226
Дата выдачи
23 сентября 2025 года

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Руководитель организации,
осуществляющей образовательную
деятельность



