



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

## СПРАВКА № 2

О степени физического износа конструктивных элементов и систем здания по адресу;  
Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Заводская, д. 10.

### Характеристики дома:

Назначение здания	Многоквартирный жилой дом (МКД)
Кадастровый номер	89:10:010208:489
Год постройки здания	1989 г.
Этажность МКД	5
Материал стен	Крупноблочные панели
Общая площадь	7822,9
Наличие подвалов в МКД	Есть
Количество жилых помещений	126
Год последнего капитального ремонта (при его наличии)	Сведения отсутствуют

**Основание для определения степени физического износа МКД:** Договор № УА-57 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 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. Локальные отчеты об обследовании 2020-2021 года технические заключения: №475/2 15.10.2020г, № 22/2 от 09.03.2021 г., том 1,2,3, 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:

<b>Наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Гардарика»
<b>ИНН/КПП ОГРН</b>	8904078485 / 890301001 1158904001420
<b>Юридический адрес</b>	629736, ЯНАО, МО Надымский район, г. Надым, ул. Комсомольская, стр. 8, помещ.11
<b>Фактический адрес</b>	629736, ЯНАО, МО Надымский район, г. Надым, ул. Комсомольская, стр. 8, помещ.11
<b>Почтовый адрес</b>	629736, ЯНАО, МО Надымский район, г. Надым, ул. Комсомольская, стр. 8, помещ.11
<b>Контакты</b>	Тел: +7 (3499) 53-53-03 E-mail: gardarika.yanao@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.



## БЛОК 1. Расчет физического износа с учетом данных натурного осмотра 2020-2021 года и пересчетом на 2026 год

Настоящая справка не является строительно-технической экспертизой или повторным обследованием объекта и не подменяет результаты ранее выполненных натурных обследований. Расчеты, приведенные в справке, носят аналитический и расчетный характер и выполнены на основании имеющихся технических данных, документов и результатов обследования 2020-2021 года с их актуализацией на дату оценки.

Данный блок основывается на фактических данных технических заключений: №475/2 15.10.2020г, № 22/2 от 09.03.2021 г., том 1,2,3. полученных в результате натурного визуального и инструментального обследования жилого дома: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Заводская, д. 1.

Указанные данные отражают реальное техническое состояние элементов на дату обследования (2020-2021 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:**  $F = (ДВ / ФЖ) * 100\%$ ,<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

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





возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону, так как принимается с учетом условий эксплуатации.

Для расчета износа с учетом данных натурного осмотра 2020-2021 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;

ДВ – 6 лет, фактический период эксплуатации элемента после проведения обследования (с 2020 по 2026 гг.), лет;(кровля)

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 2020-2021 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	67%	25	20,0%	13,4%	80,4%
2.	Система ГВС	63%	25	20,0%	12,6%	75,6%
3.	Система канализации	61%	60	8,3%	5,06%	66,06%
4.	Система отопления	63%	30	16,7%	10,5%	73,5%
№ п/п	Конструктивный элемент или система	Физ. износ по заключению 2020г., % (Исх.)	Норм. срок службы (ФЖ), лет (ВСН 58–88)	Физический износ за 6 лет (F=6/ФЖ*100%)	Прирост износа за 6 лет, % (Исх.*F/100)	Физ. износ на 2026 г., % (Исх. + Прирост)



№ 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.	Кровля (мягкая рулонная)	70%	15	40.0%	28,0%	98%

**Вывод по Блоку 1:** по результатам выполненного расчетно-аналитического определения физического износа с 2020, 2021 года на 28.01.2026 год получены значения:

- ХВС – 80,4%,
- ГВС – 75,6%,
- канализация – 66,06%,
- система отопления – 73,5%
- кровля – 98,0%.



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

Для элементов, не обследованных в 2020-2021 году, износ рассчитан в зависимости от действительного (фактического) возраста здания (ДВ) и срока физической жизни (нормативного срока службы) (ФЖ) каждого элемента.

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

<sup>2</sup> 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%

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.

**Вклад в общий износ = УВ \* И / 100, %**

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





Элемент	Удельный вес (УВ), % <sup>3</sup>	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%	98,0%	4,90%
Полы	8%	29,6%	2,37%
Окна и двери	10%	92,5%	9,25%
Внутренняя отделка	9%	100%	9%
<b>Инженерные системы:</b>	<b>22%</b>		
ХВС	3%	80,4%	2,41%
ГВС	4%	75,6%	3,02%
Канализация	2%	66,06%	1,32%
Отопление	6%	73,5%	4,41%
Электроснабжение	7%	92,5%	6,48%
<b>ИТОГО</b>	<b>100%</b>		<b>Общ.Σ Износ=56,48%</b>

<sup>3</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 комбинированном подходе, включающем данные натурного обследования, приведенные в технических заключениях №475/2 15.10.2020г, № 22/2 от 09.03.2021 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. Заводская, д. 10, по состоянию на 28.01.2026 года, в размере 56,48%.

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 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 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;

Действительно до: 22 апреля 2028 г.

Руководитель  
Системы сертификации \_\_\_\_\_  
Гаврилов В.А.

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

AA № 000060



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное учреждение  
«Уральский государственный университет имени  
г. Екатеринбург»

08.03.01 СТРОИТЕЛЬСТВО

Юлия Михайловна

Гладкова

Исполнитель: Акт о том, что

участием правлен(ая) государственного учреждения

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена(а) квалификация(и)

бакалавр

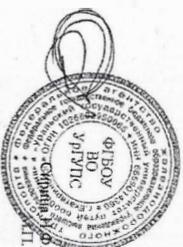
протокол № ПТ-СФБ500025 от 11 сентября 2025 г.)

**ДИПЛОМ  
БАКАЛАВРА**

108604 0033240

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Руководитель организации,  
исполнитель(ы) образовательного  
учреждения



Акт о том, что  
23 сентября 2025 года

Регистрационный номер  
2100007226



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОРГАНИЗАЦИИ

Форма № 1-1. Учет  
Код документа 1121007

Федеральная налоговая служба

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАВКЕ 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 **04.10.2013**

в налоговом органе по месту нахождения Исполнительной Федеральной налоговой  
службы по Кировскому району г. Екатеринбурга

и ей присвоен  
ИНН КИП **6671469916 / 667001001**

Форма № 11811003

Федеральная налоговая служба

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных  
юридических лиц

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА  
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ"**

представил запись о создании и юридическое лицо

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

на основании государственной регистрационной записи (ОГРН)  
**1146671030021**

Запись содержит сведения, приведенные в приложении к настоящему  
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом  
Исполнительной Федеральной налоговой службы  
по Ленинскому району г. Екатеринбурга  
(Налоговая инспекция)

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

Заместитель начальника  
Должность ответственного лица

Ермоленко Ф. Р.  
Функция, должность

серия **66 №007791730**