



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: 8 (423) 201-28-21;
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. № _____ «____» _____ 2025 г.

Разъяснения

о ходе проведения расчётов величин физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке, а также здания в целом, с обоснованием полученных в ходе расчёта величин,

В соответствии с действующими в настоящее время нормативно-правовыми документами, величины физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке, а также здания в целом, определялись в соответствии с положениями Ведомственных строительных норм «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) (в дальнейшем ВСН – 53-86 (р)), Ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р) (в дальнейшем ВСН – 58-88 (р)), Сборника № 28 «укрупнённых показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов» (в дальнейшем Сборник № 28), ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

В соответствии с положениями вышеуказанных документов техническое состояние МКД разделяется на:

а) нормативное техническое состояние:

Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

б) работоспособное техническое состояние:

Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

в) ограниченно-работоспособное техническое состояние:

Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей

способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

г) аварийное состояние:

Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

В соответствии с положениями п. 1.2. ВСН 53-86(р), физический износ, как величина утраты отдельными конструкциями, элементами, системами или их участками первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека, следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1-71 ВСН 53-86(р) с учётом величины физического износа по сроку их эксплуатации (см. рис. 3-7 ВСН 53-86(р)), ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

При определении величины физического износа жилого здания первоначально проведена оценка физического износа всех конструктивных элементов и инженерных систем по отдельности в соответствии с формой акта осмотра, предписанного к использованию Управлением содержания жилищного фонда администрации г. Владивостока.

Величины физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке, а также здания в целом, были определены нижеследующим образом:

1. Фундамент.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «фундамент ленточный железобетонный» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа элемента «фундамент» по сроку эксплуатации 20 %.

При визуальном осмотре дефектов не обнаружено.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» принимается равной 20 %.

Техническое состояние – работоспособное.

2. Цоколь.

Поскольку элемент «цоколь» в МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г.

Владивостоке является продолжением элемента «фундамент», величина физического износа цоколя определяется аналогично фундаменту (см. п.1).

Величина физического износа конструктивного элемента фундамента определяется равной 20 %.

Техническое состояние – работоспособное.

3. Стены наружные.

Конструктивный элемент стены наружные в МКД № 33А по ул. Давыдова в г. Владивостоке выполнен из трёхслойных несущих стеновых панелей с утепляющим слоем из керамзита с устройством герметичных швов между ними.

Данная конструкция относится к слоистым конструкциям.

В соответствии с положениями п. 1.6. ВСН 53-86(р) для слоистых конструкций – стен и покрытий следует применять системы двойной оценки физического износа: по техническому состоянию (табл. 14, 40 ВСН 53-86(р)) и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы следует определять по формуле

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i K_i,$$

где Φ_c – физический износ слоистой конструкции, %;

Φ_i – физический износ материала слоя, определяемое по рис. 1 и 2 ВСН 53-86(р) в зависимости от срока эксплуатации данной слоистой конструкции, %;

K_i – коэффициент, определяемый как отношение стоимости материала слоя к стоимости всей конструкции (см. рекомендуемое прил. 3 ВСН 53-86(р));

n – число слоев.

Величина физического износа участка «трёхслойные несущие стеновые панели с утепляющим слоем из керамзита» конструктивного элемента «стены наружные» по сроку эксплуатации определяется как 20 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Отслоение раствора в стыках, трещины на наружной поверхности, следы протечек в помещениях. Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках. Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 20 %».

Выявленные дефекты, в соответствии с положениями табл. 14 «Стены из слоистых железобетонных панелей ВСН 53-86(р), соответствуют интервалу 21-30 % и 31-40%, при этом имеются все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1. к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа участка «трёхслойные несущие стеновые панели с утепляющим слоем из керамзита» конструктивного элемента «Стены

наружные» по визуальному осмотру определена как 40%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа по визуальному осмотру.

Величина физического износа участка «трёхслойные несущие стеновые панели с утепляющим слоем из керамзита» конструктивного элемента «Стены наружные» определена как 40%.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» до капитального ремонта составляет 15 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта после 2008 года отсутствуют.

Величина физического износа участка «Герметизированные стыки панелей наружных стен» конструктивного элемента «Стены наружные» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

Положениями ВСН 53-86(р) не нормируются признаки физического износа конструктивного элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися», определяемые визуальным способом

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» определена как 80%.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа элемента «Стены наружные» принимается равной 40%

Техническое состояние – работоспособное.

4. Стены внутренние.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Перегородки шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные» до капитального ремонта составляет 75 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены внутренние» по сроку эксплуатации определена как 17.07 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до – 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены внутренние» принимается равной 15%

Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» в полном объёме не представилось возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены

внутренние» принимается равной 15%

Техническое состояние – работоспособное.

5. Фасад

Поскольку элемент «фасад» в МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке совпадает с элементом «стены наружные», величина физического износа фасада определяется аналогично стенам наружным.

Величина физического износа конструктивного элемента «фасад» принимается равной 40%.

Техническое состояние – работоспособное.

6. Несущие конструкции.

Поскольку элемент «несущие конструкции» в МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке совпадает с элементом «стены наружные», величина физического износа фасада определяется аналогично стенам наружным.

Величина физического износа конструктивного элемента «Несущие конструкции» принимается равной 40%.

Техническое состояние - работоспособное

7. Водостоки.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «водосток внутренний из полимерных труб», до капитального ремонта составляет 10 лет. Аналогичные цифры приведены на Рис. 6. ВСН 53-86(р) «Физический износ системы внутренней канализации» график 5 «трубопроводы ПХВ».

Величина физического износа конструктивного элемента «Водостоки» по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «Водостоки» принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

8. Перекрытия.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Железобетонные сборные и монолитные», до капитального ремонта составляет 80 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Перекрытия» по сроку эксплуатации определяется как 15%.

Провести визуальный осмотр конструктивного элемента «перекрытия» в полном объёме не представилось возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «перекрытия» принимается равной 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

9. Отмостка.

Для определения величины физического износа конструктивного элемента «отмостка» использованы положения Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) в отношении минимальной продолжительности эффективной эксплуатации

элемента «Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток», которая, до капитального ремонта, составляет 10 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м² на площади до 25 %»

В соответствии с положениями табл. 48 «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» выявленные дефекты относятся к интервалу 21 – 49%, при этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» по визуальному осмотру определяется как 40 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

Из 2 значений выбирается большая – величина физического износа «отмостка» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» принимается равной 40 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

10. Крыша.

Конструктивный элемент «Крыша МКД № 33 «А» по ул. Давыдова конструктивно состоит из участков «конструкции крыши» и «кровля».

Конструкциями крыши служат перекрытия, величина физического износа которых определена в п.8.

Величина физического износа конструктивного элемента «Конструкции крыши» по сроку эксплуатации определена как 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

При визуальном осмотре участка «конструкции крыши» конструктивного элемента «крыша» со стороны технического этажа выявлены нижеследующие дефекты: «в процессе строительства кровельные перекрытия и лотки водоприёмного желоба не состыкованы друг с другом, величины разрывов от 1.5 до 10 см, в разрывах отсутствует цементное соединение и гидроизоляция».

В ВСН 53-86(р) отсутствуют положения, позволяющие оценить физический износ конструкций крыши при помощи выявленных дефектов, поэтому использованы положения табл. 30 «Перекрытия из сборного железобетонного настила»: «Значительное смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены»

Данные дефекты соответствуют интервалам износа 21-30%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «конструкции крыши» по визуальному осмотру определяется как 30%.

Из 2 значений выбирается большая – величина физического износа «участка «конструкции крыши» конструктивного элемента «крыша»» по визуальному осмотру.

Величина физического износа участка «конструкции крыши» конструктивного элемента «крыша» определяется как 30%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «кровля из рулонных материалов (в 3—4 слоя)», до капитального ремонта составляет 10 лет.

Величина физического износа участка «кровля» конструктивного элемента «Крыша» определена как 80%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 10 % кровли; проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства. Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25 % кровельного покрытия. Массовые протечки, отслоения покрытия от основания».

В соответствии с положениями табл. 41 «Кровли рулонные» Ведомственных строительных норм «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалам износа 21-40%, 41-60; 61-80%. При этом выявлены все признаки износа для интервалов 21-40%, 41-60%. Также выявлена большая часть из перечня дефектов, отнесённых к интервалу 61-80%.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Если же в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то в соответствии с положениями Примечания 2 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.

Величина физического износа участка «кровля» конструктивного элемента «крыша» по визуальным осмотру, определена как 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа «кровля из рулонных материалов (в 3—4 слоя)» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «кровля» конструктивного элемента «крыша» определена как 80%.

Техническое состояние – аварийное.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка

к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Крыша» принимается равной 80 %.

Техническое состояние – аварийное.

11. Полы.

В местах общего пользования МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке применен элемент «Полы цементные железные».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Полы цементные железные» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 42,67 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Полы» определяется как 40%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «полы» принимается равной 40%.

Техническое состояние – работоспособное.

12. Перегородки.

Величина физического износа данного конструктивного элемента определяется аналогично «Стены внутренние» (см. п. 4)

Величина физического износа конструктивного элемента «перегородки» определяется равной 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

13. Оконные заполнения.

Положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Оконные заполнения пластиковые», не нормируются. Поэтому оценку физического износа производим в соответствии с положениями ГОСТ 30674-99, ГОСТ 23166-99, по которым долговечность ПВХ окон составляет 40 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Оконные заполнения» определена как: 32 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 30%.

В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «оконные заполнения» принимается равной 30 %.

Техническое состояние – работоспособное.

14. Дверные заполнения.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р)

минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Дверные заполнения наружные металлические», не нормируются. Поэтому оценку физического износа производим по аналогичному элементу «дверные заполнения общественных зданий наружные». Минимальная продолжительности эффективной эксплуатации данного элемента до капитального ремонта составляет 40 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Дверные заполнения» определена как: 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 30%.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» принимается равной 30 %.

Техническое состояние – работоспособное.

15. Лестничные клетки.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены внутренние» по сроку эксплуатации определена как 21,33 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа элемента «Лестничные клетки» по сроку эксплуатации определена как 20 %.

При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» принимается равной 20%.

Техническое состояние – работоспособное.

16. Балконы и лоджии.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Балконы и лоджии по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия» до капитального ремонта составляет 80 лет. С учётом срока, величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 15 %.

Величина физического износа элемента «Балконы и лоджии» по сроку эксплуатации определена как 15 %.

При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» принимается равной 15 %.

Техническое состояние – работоспособное.

17. Общие коридоры и тамбуры.

Данный конструктивный элемент относится к слоистым покрытиям.

В соответствии с положениями п. 1.6. ВСН 53-86(р) для слоистых конструкций - стен и покрытий следует применять системы двойной оценки физического износа: по техническому состоянию и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы следует определять по формуле

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i K_i ,$$

где Φ_c - физический износ слоистой конструкции, %;

Φ_i - физический износ материала слоя, определяемое по рис. 1 и 2 ВСН 53-86(р) в зависимости от срока эксплуатации данной слоистой конструкции, %;

K_i - коэффициент, определяемый как отношение стоимости материала слоя к стоимости всей конструкции (см. рекомендуемое прил. 3 ВСН 53-86(р));

n - число слоев.

Конструктивный элемент «общие коридоры и тамбуры» состоит из нижеследующих участков: «внутренняя отделка штукатуркой», «внутренняя отделка водными составами», «внутренняя отделка масляными красками».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) «Внутренняя отделка» минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «штукатурка по каменным стенам» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта после 2008 года отсутствуют.

Величина физического износа участка «внутренняя отделка штукатуркой» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» определена как 18.67%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10 %.

Величина физического износа участка «внутренняя отделка штукатуркой» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 20%.

Техническое состояние – работоспособное.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м² на площади до 5 %».

Положениями табл. 63 ВСН 53-86(р) «Штукатурка» такие дефекты, отнесены к интервалам износа 11-20%. 21-30%, 31-40%, 41-50%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если

конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 50 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» определена как 50 %.

Техническое состояние – работоспособное.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальный срок эффективной эксплуатации элемента «Окраска в помещениях водными составами» до капитального ремонта составляет 4 года.

Сведения о проведении капитального ремонта после 2008 года отсутствуют.

Величина физического износа участка «Окраска в помещениях водными составами» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден, растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины».

Положениями табл. 58 ВСН 53-86(р) такие дефекты, отнесены к интервалам износа 21-40%, 41-60% и 61-80%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа участка «Окраска в помещениях водными составами» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

Величина физического износа участка «Окраска в помещениях водными составами» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» определена как 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков» до капитального ремонта составляет 8 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта после 2008 года отсутствуют.

С учётом срока эксплуатации, величина физического износа участка «Окраска в помещениях масляными красками» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки. Сырые пятна, отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10 % поверхности».

Положениями табл. 59 ВСН 53-86(р) такие дефекты отнесены к интервалу износа 21-40%, и 41 – 60%. Выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного участка «Окраска в помещениях масляными красками» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» определяется как 60 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа по сроку эксплуатации.

Величина износа участка «Окраска в помещениях масляными красками» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» определяется как 80%.

Общая величина физического износа конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» принимается равной 65 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

18. Отопление.

Система ЦО МКД № 33 «А» по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из стальных труб, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, подкачивающих и циркуляционных насосов, отопительных приборов, конвекторов и калориферов.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ЦО оцениваются и учитываются только величины

физического износа магистралей, стояков, запорной арматуры и отопительных приборов, конвекторов в местах общего пользования.

При определении величины физического износа элементов системы ЦО по сроку их эксплуатации положениями ВСН 53-86(р) предлагается использоваться графики износа (рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)).

Примечание 1. В связи с отсутствием в перечне элементов ЦО в МКД № № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке элементов «радиаторы чугунные» и «калориферы», оценка величины их физического износа не проводилась. Для оценки физического износа элемента «отопительные приборы» использовались данные по элементам «конвекторы».

Отдельно были определены величины физического износа элементов системы ЦО: магистральные трубы стальные черные (график 3 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 49%; стояки стальные (график 2 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 38%, конвекторы (график 2 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 38%; запорная арматура всех видов (график 5 на рис. 4 на Рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации в системах ЦО стояков из труб стальных составляет 30 лет, магистралей из труб стальных черных, составляет 19 лет, конвекторов – 30 лет, запорной арматуры всех видов составляет 12 лет.

Для определения величины физического износа системы ЦО в целом по сроку эксплуатации использовались данные Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)».

Цифры расчёта сведены в таблицу.

Расчёт физического износа системы ЦО по сроку эксплуатации.

	Наименование	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, к 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Магистралы	15	0.15	49	7,35
2.	Стоякы	31	0.31	38	11.78
3.	Запорная арматура	3	0.3	80	24
4.	Отопительные приборы (конвекторы)	51	0.51	38	19,39
5.	Итого				62,52

Величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации определена как 62,52%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5 %.

Величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации определена как 60 %.

При визуальном осмотре системы ЦО были выявлены нижеследующие дефекты: «Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах».

В соответствии с табл. 66 «Системы центрального отопления» ВСН 53-86(р), выявленные дефекты соответствуют интервалу 0-20 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленных для интервала 0-20%.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) «если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала».

Величина физического износа системы центрального отопления по визуальному осмотру определена как 20%

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации – выбирается большая – величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ЦО составляет 60 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

19. Автоматизированные тепловые пункты.

Автоматизированными тепловыми пунктами считаются узлы учёта и управления с установленными датчиками погодного регулирования.

Поскольку система погодного регулирования в МКД № 33 «А» по ул. Давыдова в г. Владивостоке отсутствует, величина физического износа данного элемента не определяется.

20. Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии.

Нормативно-правовым актом ВСН 58-88(р) для элемента «общедомовые узлы потребления тепловой энергии» максимальный срок эксплуатации конструктивного элемента до капитального ремонта не нормируется. Срок эксплуатации элементов «общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» до капитального ремонта определяется по данным технической документации на прибор учёта.

17.10.2020 г. в МКД № 33 «А» по ул. Давыдова установлен узел учета потребления тепловой энергии (УУТЭ): Multical UF № 5169807/07. Теплосчётчик: ТВ7 заводской номер № 20112977

Срок эксплуатации элементов «общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» до капитального ремонта по данным технической документации на УУТЭ установлен как 12 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «общедомовые

узлы учёта тепловой энергии» определяется как 26,67%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «общедомовые узлы учёта тепловой энергии» по сроку эксплуатации определена как 25%.

Техническое состояние – нормируемое.

В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии», определяемых визуальным способом.

Величина физического износа конструктивного элемента «общедомовые узлы учёта тепловой энергии» принимается равной 25%.

Техническое состояние – нормируемое.

21. Элеваторные узлы системы отопления.

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления» по сроку эксплуатации определена как 42,67 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5 %.

Величина физического износа элемента «элеваторные узлы системы отопления» по сроку эксплуатации определена как 40%.

В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «элеваторные узлы системы отопления» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.

Величина физического износа элементов «элеваторные узлы системы отопления» принимается равной 40 %.

Техническое состояние – нормируемое.

22. Система горячего водоснабжения.

Система ГВС МКД № 33 «А» по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных чёрных, стояков, выполненных из труб стальных, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, подкачивающих и циркуляционных насосов, смесителей и кранов в точках водоразбора.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ГВС оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, стояков, полотенцесушителей всех видов, запорной арматуры латунной, запорной арматуры чугунной.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

При визуальном осмотре системы ГВС были выявлены нижеследующие дефекты: «Нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами».

В соответствии с табл. 65 ВСН «Система горячего водоснабжения» 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалу 21-40 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для данного интервала.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа системы ЦО, определённая способом визуального осмотра, определена как 40%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа ГВС по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ГВС принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

23. Общедомовые узлы учета потребления ГВС.

Общедомовые узлы учета потребления ГВС одновременно являются общедомовыми узлами учета потребления тепловой энергии (см. п.20).

Величина физического износа конструктивного элемента «общедомовые узлы учёта ГВС» принимается равной 25%.

Техническое состояние – нормируемое.

24. Система холодного водоснабжения.

Система ХВС МКД № 33 «А» по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из оцинкованных труб, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, подкачивающих и циркуляционных насосов, смесителей и кранов в точках водоразбора.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ХВС оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, стояков, запорной арматуры латунной, запорной арматуры чугунной.

При определении величины физического износа элементов системы ХВС по сроку их эксплуатации использовались графики износа (рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)).

Примечание. В соответствии с положениями таблицы прил.4 ВСН 53-86

(р), стояки и магистрали объединены в единый элемент «трубопроводы»

Отдельно были определены величины физического износа элемента «трубопроводы стальные черные» для магистралей и стояков (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р), составившая 80%, запорной арматуры латунной (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%, запорной арматуры чугунной (график 4 рис. 3 «Физический износ системы водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов стальных черных, запорной арматуры латунной составляет 15 лет, запорной арматуры чугунной составляет 9 лет.

Для определения величины физического износа по сроку эксплуатации системы ХВС в целом использовались данные Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)».

Расчёт величины физического износа внутренней инженерной системы
ХВС по сроку эксплуатации

	Наименование	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, к 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Магистрали	50	0.50	80	40
2.	Запорная арматура латунная	25	0.25	80	20
3.	Запорная арматура чугунная	25	0.25	80	20
4.	Итого	80			

Величина физического износа системы ХВС по сроку эксплуатации определена как 80%

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

При определении физического износа системы ХВС в целом была использована таблица № 67 ВСН 53-86(р) физического износа внутренней системы инженерного оборудования горячее водоснабжение.

При визуальном осмотре системы ХВС были выявлены нижеследующие дефекты: «Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов; массовое зарастание внутренних просветов трубопроводов

стоянков известковой накипью и ржавчиной»

Данные дефекты соответствуют интервалу 41-60 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для интервала 41-60%.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) «если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала».

Величина физического износа системы ХВС, определённая способом визуального осмотра, принимается равной 60%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации – выбирается большая – величина физического износа системы ХВС по эксплуатации.

Величина физического износа системы ХВС, принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

25. Общедомовые узлы учета потребления ХВС.

Отсутствует.

26. Система газоснабжения.

Система газоснабжения отсутствует.

27. Общедомовые узлы учета потребления газа.

Общедомовые узлы учета потребления газа отсутствуют.

28. Система канализации.

Система канализации МКД № 33 «А» по ул. Давыдова состоит из моек, раковин, умывальников, ванных, унитазов и трубопроводов.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы канализации оцениваются и учитываются только величины физического износа трубопроводов.

Отдельно была определена величина физического износа элемента «трубопроводы чугунные» (график 1 рис. 6 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем следует округлять до – 5 %.

Таким образом, величины физического износа отдельных элементов системы канализации составила: трубопроводы чугунные – 30%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из труб чугунных составляет 40 лет.

При визуальном осмотре системы канализации дефектов не выявлено.

Величина физического износа системы канализации принимается равной 30%.

Техническое состояние – работоспособное.

29. Система электроснабжения и освещения.

Система электроснабжения МКД № 33 «А» по ул. Давыдова состоит из магистралей, внутриквартирных сетей, электроприборов (осветительных приборов), ВРУ.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: электротехническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы электроснабжения оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, электроприборов (осветительных приборов), ВРУ.

При определении величины физического износа элементов системы электроснабжения по сроку их эксплуатации использовался график износа (Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р))

Отдельно были определены величины физического износа элементов «магистралей» (график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 50%, «электроприборов (осветительных приборов)», (график 4 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%, «ВРУ» график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 50%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации магистралей и ВРУ составляет 20 лет, электроприборов (осветительных приборов) – 15 лет.

Результаты расчётов сведены в таблицу:

Расчёт величины физического износа внутренней инженерной системы электроснабжение по сроку эксплуатации

	Наименование	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, к 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Магистралей	32	0.32	50	16,0
2.	Электроприборы (осветительные приборы)	44.8	0.45	80	36

3.	ВРУ	23.2	0.23	50	11.5
4.	Итого	63,5			

Величина физического износа системы электроснабжения по сроку эксплуатации по сроку эксплуатации определена как 63,5 %.

Аналогичные данные для определения величины физического износа по сроку эксплуатации до капитального ремонта содержатся в приложении 3 к ВСН 58-88 (р)

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем следует округлять до – 5 %.

Величина физического износа системы электроснабжения по сроку эксплуатации составляет 65 %.

Техническое состояние – работоспособное.

При определении физического износа системы электроснабжения в целом путём визуального осмотра была использована таблица № 69 «Системы электрооборудования» ВСН 53-86(р) физического износа внутренней системы инженерного оборудования электроснабжение.

При визуальном осмотре системы электроснабжения дефекты не обнаружены.

Величина физического износа системы электроснабжения принимается равной 65%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

30. Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии.

В соответствии с положениями Федерального Закона от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» и Федерального закона от 27.12.2018 г. № 522-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации» с 01.07. 2020 года, ответственность за коммерческий учет электроэнергии перенесена с потребителей на сетевые организации и гарантирующих поставщиков (постановление Правительства РФ от 29 июня 2020 г. № 950). Таким образом, общедомовые приборы учёта электроэнергии выведены из состава общего имущества собственников помещений МКД.

31. Система вентиляции.

Нормативно-правовым актом ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «Система вентиляции» до капитального ремонта не нормируется.

В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом,

Технически система вентиляции представляет из себя систему отверстий во внутренних стенах,

Величина физического износа принимается равной величине физического износа элемента «стены внутренние» (п.4).

Величина физического износа конструктивного элемента «система вентиляции» принимается равной 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

32. Мусоропровод.

Отсутствует

33. Пожарный водопровод.

Отсутствует.

35. Переговорно-замочное устройство.

Переговорно-замочное устройство ООО «УК СТАНДАРТ» не обслуживается.

36. Лифтовое оборудование

В соответствии с документами специализированной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство величина физического износа составляет 48%.

37. Оценка физического износа здания в целом.

При оценке здания в целом удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии со сб. № 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и здания и сооружения коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». М., 1970. с поправками на усредненные удельные веса укрупненных конструктивных элементов (прил. 2 ВСН 53-86(р)) и удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (прил. 4 ВСН 53-86(р)). В расчёт приняты элементы здания, нормируемые вышеуказанными нормативно-правовыми документами.

Результаты расчёта сведены в таблицу

**Определение физического износа здания
МКД № 31 «А» по ул. Давыдова в целом**

	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктив ных элементов по сб.№28, таб. № 50 «А»,%	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.2 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, Х 100%	Физический износ элементов здания, %	
					по результ атам оценки	сречно взвеше нное значен ие физиче ского износа
1.	Фундаменты	3	—	3	15	0.45
2.	Стены	43	73	31.39	30	9.42
3.	Перегородки	43	27	11.61	15	1.74
4.	Перекрытия	11	-	11	15	2.75
5.	Конструкции крыши	7	75	5.25	15	0.79
6.	Кровля	7	25	1.75	80	1.4

7.	Окна	6	48	2.88	30	0.86
8.	Отделочные покрытия	4	-	4	80	3.2
9.	Лестницы	2	33	0.66	15	0.2
10.	Балконы и лоджии	2	25	0.5	15	0.05
11.	Полы	11	-	11	35	3.85
12.	Двери	6	52	3.12	30	0.98
13.	Холодное водоснабжение	2.6	-	2.6	80	2.08
14.	Горячее водоснабжение	2.6	-	2.6	80	2.08
15.	Отопление	2.6	-	2.6	60	1.56
16.	Канализация	2.6	-	2.6	30	0.65
17.	Электрооборудование	2.6	-	2.6	65	1.65
	Итого					33.95

В соответствии с положениями 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для здания в целом – до 1 %.

Таким образом, износ здания по адресу г. Владивосток, ул. Давыдова, 33 «А» в целом по состоянию на 26.05.2025 г. принимается равным 34%.

Инженер ПТО
ООО «УК СТАНДАРТ»

Климовский А.Д.