|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Анастасия\Desktop\логотип УК Стандарт.jpg | 690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9  Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21  e-mail: [ukstandart-dv@mail.ru](mailto:ukstandart-dv@mail.ru)  сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>  Исх. №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. |
| **ООО «УК СТАНДАРТ»** |

Разъяснения

о ходе проведения расчётов величин физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 7 по пер. Шевченко 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 № 7 по пер. Шевченко 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).

Величины физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке, а также здания в целом, были определена нижеследующим образом:

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 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)).

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.

1. **Фундамент.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «фундамент ленточный из бутового камня на сложном или цементном растворе» до капитального ремонта составляет 50 лет. Методом экстраполяции, учитывая срок службы элемента «фундамент» 73 года, определяем величину физического износа элемента «фундамент» по сроку эксплуатации 80 %.

Таким образом, величина физического износа элемента «фундамент» по сроку эксплуатации составляет 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента».

В соответствии с положениями табл. 3 ВСН 53-86(р) «Фундаменты ленточные каменные» данные дефекты соответствуют интервалу 21-40 %, 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.

Таким образом, величина физического износа, определённая визуальным образом, составляет 40%.

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

Итого величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» определяется равной 80 %

2. **Цоколь.**

Поскольку элемент «цоколь» в МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке является продолжением элемента «фундамент», величина физического износа цоколя определяется аналогично фундаменту.

Величина физического износа конструктивного элемента фундамента определяется равной 80 %

3. **Стены наружные.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Каменные из шлакоблоков» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Учитывая отсутствие информации о ранее проведённых капитальных ремонтах элементах «стены наружные» величина физического износа элемента «стены наружные» по сроку эксплуатации определяется как 80%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Выветривание швов отдельных камней, трещины в швах или отпадение штукатурки местами, сколы краев камней, глубокие трещины в карнизе».

В соответствии с положениями табл. 12 «Стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней» ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалу 21-30 %, 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.

Таким образом, величина физического износа, определённая визуальным образом, составляет 30%.

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

Итого величина физического износа элемента «Стены наружные» принимается равной 80%

4. **Стены внутренние.**

Данную позицию оцениваем совместно с позицией п. 12 акта «Перегородки», принимая для расчёта аналогичные исходные цифры и значения.

По конструктивным решениям в МКД № 7 по ул. Шевченко в г. Владивостоке применён вид внутренних стен и перегородок: «Перегородки из сухой штукатурки по деревянному каркасу».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Перегородки из сухой штукатурки по деревянному каркасу» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Методом экстраполяции, учитывая срок службы стен внутренних 73 года, определяем величину физического износа стен внутренних из сухой штукатурки по деревянному каркасу по сроку эксплуатации 80 %.

Таким образом, величина физического износа стен внутренних и перегородок из сухой штукатурки по деревянному каркасу принимается равной 80%.

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

Итого величина физического износа стен внутренних и перегородок принимается равной 80%

5. **Фасад**

Капитальный ремонт фасада проводился в 2018 году.

Методом экстраполяции, учитывая срок службы элемента после капитального ремонта «фасад» 3 года, определяем величину физического износа элемента «фасад» по сроку эксплуатации 8 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 10 %; для конструкций, элементов и систем до – 5 %; для здания в целом – до 1 %.

Таким образом, величина физического износа элемента «фасад» по сроку эксплуатации определяется как 10%.

6. **Несущие конструкции.**

Поскольку элемент «несущие конструкции» в МКД № 7 по пер. Шевченко 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 830%.

7. **Водостоки.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Водосточные трубы из стали оцинкованной» до капитального ремонта составляет 10 лет. Методом экстраполяции, учитывая отсутствие информации о проведении капитального ремонта позже указанного срока, получаем величину физического износа равной 80%.

Таким образом, величина физического износа конструктивного элемента «Водосточные трубы из стали оцинкованной» по сроку эксплуатации принимается равной 80%.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Таким образом, величина физического износа конструктивного элемента «Водосточные трубы из стали оцинкованной» принимается равной 80%.

8. **Перекрытия.**

По конструктивным решениям в МКД № 9 по ул. Шевченко в г. Владивостоке использованы перекрытия деревянные по металлическим балкам.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Перекрытия деревянные по металлическим балкам», до капитального ремонта составляет 20 лет.

Методом экстраполяции, учитывая срок службы данного элемента в 73 года, получаем величину физического износа по сроку эксплуатации равной 80%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 10 %; для конструкций, элементов и систем до – 5 %; для здания в целом – до 1 %.

Таким образом, величина физического износа конструктивного элемента «Перекрытия» по сроку эксплуатации принимается равной 75%.

Провести визуальный осмотр элемента «Перекрытия» не представилось возможным.

Таким образом величина физического износа конструктивного элемента «перекрытия» по сроку эксплуатации равной 80%.

**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.

Методом экстраполяции, с учётом проведении капитального ремонта конструктивного элемента «отмостка» в 2018 г., определяем величину физического износа отмостки по сроку эксплуатации 24 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 10 %; для конструкций, элементов и систем до – 5 %; для здания в целом – до 1 %.

Таким образом, величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» по сроку эксплуатации принимается равной 25%

Примечание: в положениях ВСН 53-86(р) отсутствуют признаки износа конструктивного элемента «отмостка», поэтому величина физического износа по визуальному осмотру определена по табл. 48 ВСН 53-86(р) «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные»

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 ВСН 53-86(р) «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» данные дефекты соответствуют интервалам износа 21-40%. 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.

Таким образом, величина физического износа элементов «Отмостка» по визуальному осмотру определяется как 40%.

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

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

10. **Кровля.**

Конструктивный элемент «кровля» в МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке состоит из нижеследующих элементов: «Стропила и обрешетка», «Покрытие крыши (кровля) из оцинкованной стали».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «стропила и обрешётка», до капитального ремонта составляет 50 лет.

Капитальный ремонт кровли проводился в 2016 г. При этом стропила и обрешётка не ремонтировались.

Методом экстраполяции, учитывая отсутствие информации о проведении капитального ремонта элемента «Стропила и обрешётка» позже указанного срока, получаем величину физического износа равной 80%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; наличие дополнительных временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины».

В соответствии с положениями табл. 38 ВСН 53-86(р) «Крыши деревянные» данные дефекты соответствуют интервалам износа 41-60%. 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.

Таким образом, величина физического износа элементов «Стропила и обрешётка» по визуальному осмотру определяется как 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа «Стропила и обрешётка» по сроку эксплуатации.

Таким образом, величина физического износа элемента «стропила и обрешётка» принимается равной 80%

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали», до капитального ремонта составляет 15 лет.

Капитальный ремонт кровли проводился в 2016 г.

Методом экстраполяции, учитывая срок службы элемента «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» 5 лет, получаем величину физического износа равной 26.67 %.

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

Таким образом, величина физического износа элемента «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» по сроку эксплуатации, определяется равной 25 %

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек».

В соответствии с положениями табл. 41 ВСН 53-86(р) «Кровли стальные» данные дефекты соответствуют интервалам износа 41-60%. 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.

Таким образом, величина физического износа элементов «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» по визуальному осмотру определяется как 60%.

Общая величина физического износа элемента, состоящего из различных участков, 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 «Кровля» принимается равной 70 %.

11. **Полы.**

По конструктивным решениям в местах общего пользования МКД № 9 по

пер. Шевченко в г. Владивостоке использованы элементы «Полы цементные

железненые».

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

Учитывая отсутствие информации о проведении капитального ремонта конструктивного элемента «Полы цементные железненые» позднее данного срока, определяем величину физического износа данного элемента по сроку эксплуатации равной 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 %. В техническом подвале имеется штроба глубиной до 10 см»

В соответствии с положениями табл. 48 ВСН 53-86(р) «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» данные дефекты соответствуют интервалам износа 21-40%. 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.

Таким образом, величина физического износа элементов «Отмостка» по визуальному осмотру определяется как 40%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» принимается равной 80%.

12. **Перегородки.**

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

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

**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 ПХВ окон составляет 40 лет. Окна пластиковые были установлены в 2012 году. Методом экстраполяции, учитывая сроки эксплуатации в 9 лет, величина физического износа оконных заполнений определены как: 18 %.

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

Таким образом, величина физического износа элемента «Оконные заполнения» по сроку эксплуатации составляет 20%.

Примечание: в положениях ВСН 53-86(р) отсутствуют признаки износа для конструктивного элемента «оконные блоки пластиковые», поэтому величина физического износа по визуальному осмотру определена по табл. 56 ВСН 53-86(р) «Оконные блоки металлические».

В ходе визуального осмотра дефекты не выявлены.

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

**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». Двери металлические были установлены в 2008 г. Минимальная продолжительности эффективной эксплуатации данного элемента до капитального ремонта составляет 40 лет.

Методом экстраполяции, учитывая сроки эксплуатации в 13 лет, величина физического износа дверных заполнений определены как: 24%.

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

Таким образом, величина физического износа элемента «Дверные заполнения» по сроку эксплуатации составляет 25%

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» принимается 25%

**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. С учётом срока эксплуатации 70 лет, величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» определяется равной 80 %.

16. **Балконы и лоджии.**

**плиты отремонтированы**

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 эксплуатации 66 лет, величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 66 %.

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 «Балконы и лоджии» по сроку

эксплуатации определяется равной 65 %.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» принимается равной 65 %.

17. **Общие коридоры и тамбуры.**

При отделке поверхностей конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» использованы нижеследующие виды покрытий: отделка штукатуркой, отделка водными составами, отделка масляными красками.

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

В 1-ом подъезде капитальный ремонт проведён в 2019 году. С учётом срока эксплуатации 3 года величина физического износа элемента «Штукатурка по каменным стенам» в 1-ом подъезде составляет 4 %.

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

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Таким образом для 1-ого подъезда величина физического износа составляет 5%.

Учитывая отсутствие данных о сроке проведения капитального ремонта во 2-ом подъезде, с учётом срока эксплуатации 73 года, величина физического износа элемента «Штукатурка по каменным стенам» составляет 80%.

При визуальном осмотре общих коридоров и тамбуров в 2-ом подъезде 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.

Таким образом, величина физического износа элемента «штукатурка по

каменным стенам» по визуальному осмотру определяется равной 50 %.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «штукатурка по

каменным стенам» во 2-ом подъезде определяется равной 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.

Таким образом, величина физического износа конструктивного элемента «штукатурка по каменным стенам» в целом по дому составляет 42.5%

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

Таким образом, величина физического износа конструктивного элемента «штукатурка по каменным стенам» в целом по дому составляет 45%.

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

В 1-ом подъезде капитальный ремонт проведён в 2019 году. С учётом срока эксплуатации 3 года величина физического износа элемента «Окраска в помещениях водными составами» по сроку эксплуатации в 1-ом подъезде составляет 60 %.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Таким образом для 1-ого подъезда величина физического износа составляет 60%.

Учитывая отсутствие данных о сроке проведения капитального ремонта во 2-ом подъезде, с учётом срока эксплуатации 73 года, величина физического износа элемента «Окраска в помещениях водными составами» по сроку эксплуатации составляет 80%.

При визуальном осмотре 2-ого подъезда 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. 59 «Окраска водными составами» 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.

Таким образом, величина физического износа элемента «Окраска в помещениях водными составами» в 2-ом подъезде по визуальному осмотру определяется равной 80 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Окраска в помещениях водными составами» в 2-ом подъезде определяется равной 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.

Таким образом величина физического износа конструктивного элемента «Окраска в помещениях водными составами» в целом по дому принимается равной 70%.

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.

В 1-ом подъезде капитальный ремонт проведён в 2019 году. С учётом срока эксплуатации 3 года величина физического износа элемента «Окраска в помещениях водными составами» по сроку эксплуатации в 1-ом подъезде составляет 30 %.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Таким образом для 1-ого подъезда величина физического износа элемента «Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков» составляет 30%.

Во 2-ом подъезде с учётом срока эксплуатации после последнего ремонта более 8 лет, величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре в 3-ем подъездах 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 элемента «Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков» определяется равной 60 %.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая: по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «Окраска в помещениях водными составами» в 3-ем подъездах определяется равной 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.

Таким образом, величина физического износа конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» в целом по МКД принимается равной 55%.

Величина физического износа конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» принимается равной 55 %.

**18. Отопление.**

Величина физического износа внутренней инженерной системы ЦО определена нижеследующим образом.

При обследовании внутренней инженерной системы отопления (в дальнейшем – система ЦО) МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных чёрных; стояков, запорной арматуры, регулирующей арматуры, контрольно – измерительной аппаратуры, отопительных приборов.

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 в местах общего пользования.

При определении величины физического износа элементов системы ЦО по сроку их эксплуатации положениями ВСН 53-86(р) предписывается использовать 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 № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке элементов «конвекторы» и «калориферы», оценка величины их физического износа не проводилась. Для оценки физического износа элемента «отопительные приборы» использовались данные по элементам «радиаторы чугунные».

Примечание 2.

Капитальный ремонт системы отопления был проведён в 2019 году, в ходе ремонта магистрали и стояки были выполнены из труб полимерных армированных.

В соответствии с положениями ГОСТ 32415-2013 «Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия», максимальный срок службы трубопровода для пятого класса эксплуатации составляет 50 лет.

Методом экстраполяции, с учётом срока эксплуатации 2 года, величина физического износа элементов «магистрали полипропиленовые армированные» и «стояки полипропиленовые армированные» определяется в 3.2%.

Отдельно были определены величины физического износа элементов системы ЦО по сроку эксплуатации радиаторы чугунные (график 1 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 5%; запорная арматура всех видов – 30%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации в системах ЦО стояков из труб стальных составляет 30 лет, магистралей из труб стальных черных, составляет 19 лет, радиаторов чугунных – 40 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 |
|  | Магистрали | 25 | 0.25 | 3.2 | 0.8 |
|  | Стояки | 27 | 0.27 | 3.2 | 0.86 |
|  | Запорная арматура | 7 | 0.07 | 30 | 2.1 |
|  | Отопительные приборы (радиаторы чугунные) | 41 | 0.41 | 5 | 2.05 |
|  | **Итого** |  |  |  | **5.81** |

Таким образом, величина физического износа системы ЦО – 5.81 %.

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

Таким образом, величина физического износа по сроку эксплуатации принимается равной 5%.

В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.

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

Величина физического износа системы ЦО в целом составляет 5 %.

**19**. **Автоматизированные тепловые пункты.**

Отсутствуют

**20.** **Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии.**

В 2020 году в МКД № 7 по пер. Шевченко в городе Владивостоке установлен узел учета потребления тепловой энергии на основе вычислителя количества теплоты ВКТ-9-02 заводской № 014644.

В соответствии с сведениями паспорта, срок работы вычислителя установлен 12 лет.

Таким образом, методом экстраполяции, величина физического износа конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» принимается в 20%.

**21.** **Элеваторные узлы системы отопления**.

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок

эксплуатации элемента «элеваторные узлы системы отопления» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Учитывая, что узел учета потребления тепловой энергии установлен в 2020 г., определяем величину физического износа данного элемента по сроку эксплуатации равной 2.67 %.

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

Таким образом, величина физического износа элементов «элеваторные узлы системы отопления» в целом принимается равной 5 %.

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» в целом принимается равной 5 %.

**22**. **Система горячего водоснабжения.**

Величина физического износа определена нижеследующим образом.

При обследовании внутренней инженерной системы ГВС МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система ГВС МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке состоит из магистральных трубопроводов, стояков, запорной арматуры, контрольно – измерительной аппаратуры, 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.

Примечание.

В 2019 году был проведён капитальный ремонт элемента «магистрали» с заменой труб стальных чёрных на трубы полипропиленовые армированные.

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, выполненных из труб полипропиленовых армированных, полотенцесушителей всех видов, запорной арматуры латунной, запорной арматуры чугунной.

В соответствии с положениями ГОСТ 32415-2013 «Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия». Максимальный срок службы трубопровода для пятого класса эксплуатации составляет 50 лет.

Методом экстраполяции, с учётом срока эксплуатации 2 года, величина физического износа элементов «магистрали полипропиленовые армированные» и «стояки полипропиленовые армированные» определяется в 3.2%.

При определении величины физического износа остальных элементов системы ГВС по сроку их эксплуатации использовались графики износа (рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения»).

Отдельно были определены величины физического износа полотенцесушителей всех видов, запорной арматуры латунной (график 2 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)), - 25%,

Примечание. Максимальный срок эксплуатации стояков и магистралей из труб стальных черных в системе ГВС составляет 10 лет, полотенцесушителей всех видов – 15 лет, запорной арматуры латунной 10 лет.

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

Цифры расчёта сведены в таблицу.

Расчёт величины физического износа системы ГВС

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 |
|  | Магистрали | 30 | 0.3 | 3.2 | 0.96 |
|  | Стояки | 40 | 0.4 | 3,2 | 1.28 |
|  | Полотенцесушители | 13 | 0.13 | 25 | 3.25 |
|  | Запорная арматура латунная | 17 | 0.17 | 25 | 4.25 |
|  | **Итого** |  |  |  | **9.74** |

Таким образом, величина физического износа системы ГВС в целом по

сроку эксплуатации составляет 10.17%.

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 системы ГВС в целом по сроку эксплуатации составляет 10%.

При определении физического износа системы ГВС в целом путём визуального осмотра была использована таблица № 65 ВСН 53-86(р) физического износа внутренней системы инженерного оборудования горячее водоснабжение.

При визуальном осмотре системы ГВС дефекты не выявлены.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации –

выбирается большая – величина физического износа системы ГВС по сроку

эксплуатации.

Таким образом, величина физического износа системы ГВС принимается равной 10%.

**23. Общедомовые узлы учета потребления ГВС.**

В 2020 году в МКД № 7 по пер. Шевченко в городе Владивостоке установлен узел учета потребления ГВС на основе вычислителя количества теплоты ВКТ-9-02 заводской № 014644.

В соответствии с сведениями паспорта, срок работы вычислителя установлен 12 лет.

Таким образом, методом экстраполяции, величина физического износа конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления ГВС» принимается в 20%.

**24.** **Система холодного водоснабжения.**

Величина физического износа определена нижеследующим образом.

При обследовании внутренней инженерной системы ХВС МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система ХВС МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке состоит из магистральных трубопроводов, стояков, запорной арматуры, 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.

В 2019 году был проведён ремонт магистралей системы ХВС, в ходе которого магистрали и стояки были выполнены из труб полипропиленовых армированных.

В соответствии с положениями ГОСТ 32415-2013 «Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия». Максимальный срок службы трубопровода для пятого класса эксплуатации составляет 50 лет.

Методом экстраполяции, с учётом срока эксплуатации 2 года, величина физического износа элементов «магистрали полипропиленовые армированные» и «стояки полипропиленовые армированные» определяется в 3.2%.

Отдельно были определены величины физического износа элементов запорной арматуры латунной (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 22%.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | 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 |
|  | Магистрали и стояки | 55 | 0.55 | 3.2 | 1.76 |
|  | Запорная арматура  латунная | 45 | 0.45 | 22 | 9.9 |
|  | **Итого** | **11.66** | | | |

Таким образом, величина физического износа системы ХВС в целом по сроку эксплуатации составляет 11.66%.

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 системы ХВС в целом по сроку эксплуатации составляет 10 %.

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 дефекты не обнаружены.

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

Таким образом, величина физического износа системы ХВС, принимается равной 10 %.

**25. Общедомовые узлы учета потребления ХВС.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Общедомовые узлы учета потребления ХВС» до капитального ремонта не нормируется. Величина физического износа данного элемента определяется в соответствии с данными, приведёнными в технических паспортах оборудования общедомовых приборов учёта ХВС о максимальном сроке эксплуатации 12 лет. Счётчик ХВС ВСКМ 90ду 32 заводской № 269300707 был установлен в 2019 году.

Методом экстраполяции, определяем величину физического износа данного элемента по сроку эксплуатации равной 20 %.

В ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления ХВС», определяемых визуальным способом,

Таким образом, величина физического износа элемента «общедомовые узлы учета потребления ХВС» принимается равной 20%.

**26.** **Система газоснабжения**.

Система газоснабжения отсутствует.

**27.** **Общедомовые узлы учета потребления газа.**

Общедомовые узлы учета потребления газа отсутствуют.

**28**. **Система канализации.**

Величина физического износа внутренней инженерной системы определена нижеследующим образом.

При обследовании внутренней инженерной системы канализации МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений. Установлено, что система канализации МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке 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.

В 2019 году был проведён капитальный ремонт внутренней инженерной системы канализации, в ходе которого установлены пластиковые (ПХВ) трубопроводы.

В соответствии с положениями Приложения 3 к ВСН 58-88(р) продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), трубопроводов канализации: пластмассовые (ПХВ) 60 лет

Методом экстраполяции величина физического износа элемента «трубопроводы» определена, как 2.66%.

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

Таким образом, величина физического износа элемента «трубопроводы канализационные» по сроку эксплуатации принимается равной 5%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из труб чугунных составляет 40 лет. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из труб ПХВ составляет 60 лет.

При визуальном осмотре системы канализации дефектов не выявлено.

Таким образом, величина физического износа системы канализации принимается равной 5%.

**29. Система электроснабжения и освещения.**

Величина физического износа определена нижеследующим образом.

При обследовании внутренней инженерной системы электроснабжения МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система электроснабжения МКД № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке 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.

В 2011 году был проведён капитальный ремонт внутренней инженерной системы электроснабжения.

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))

С учётом срока эксплуатации 9 лет отдельно была определены величины

физического износа элементов «магистрали» и «ВРУ» (график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 25%, «электроприборов (осветительных приборов)», (график 4 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 30%.

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 |
|  | Магистрали | 45 | 0.45 | 25 | 11.25 |
|  | Электроприборы (осветительные приборы | 32 | 0.32 | 30 | 9.6 |
|  | ВРУ | 23 | 0.23 | 25 | 5.75 |
|  | **Итого** | **26.6** | | | |

Определённая таким образом общая величина физического износа системы электроснабжения по сроку эксплуатации в целом составляет 26.6 %.

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 физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Таким образом величина физического износа по сроку эксплуатации внутренней инженерной системы электроснабжения определяется как 25%

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

При визуальном осмотре системы электроснабжения дефекты не выявлены

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

Таким образом, величина физического износа системы электроснабжения принимается равной 25%.

**30.** **Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии.**

В соответствии с положениями Федерального Закона от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», с 01.07. 2020 года общедомовые приборы учёта электроэнергии выведены из состава общего имущества собственников помещений МКД.

**31.Система вентиляции.**

Технически система вентиляции представляет из себя систему отверстий во внутренних стенах, поэтому величина физического износа элементов «система вентиляции» по сроку эксплуатации принимается равной величине физического износа элемента «стены внутренние» и составляет 80%.

При визуальном осмотре установлено, что вентиляционные шахты в чердачном помещении не выходят за пределы кровли, имеют многочисленные отверстия в стенах.

Нормативно-правовыми актами ВСН 53-86(р), ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «Система вентиляции» до капитального ремонта не нормируется, также отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.

Величина физического износа элемента «система вентиляции» в целом принимается составляет 80%.

**32. Мусоропровод.**

Отсутствует

**33. Пожарный водопровод.**

Отсутствует.

**35. Переговорно-замочное устройство.**

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

**36. Лифтовое оборудование**

Отсутствует

**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 № 7 по пер. Шевченко в г. Владивостоке в целом**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование  элемента здания | Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб.№28,  таб. № 19 «А»,% | Удельные веса каждого элемента по таблице прил.2 ВСН 53-86 р,% | Расчетный удельный вес элемента, Х 100% | Физический износ элементов здания, % | |
| по результатам оценки | средневзвешенное значение физического износа |
|  | Фундаменты | 6 | — | 6 | 80 | 4.8 |
|  | Стены | 26 | 73 | 18.98 | 80 | 15.18 |
|  | Перегородки | 26 | 27 | 7.02 | 80 | 5.62 |
|  | Перекрытия | 12 | - | 12 | 75 | 9.0 |
|  | Конструкции крыши | 3 | 75 | 2.25 | 80 | 1.8 |
|  | Кровля | 3 | 25 | 0.75 | 25 | 0.19 |
|  | Окна | 11 | 48 | 5.28 | 20 | 1.06 |
|  | Отделочные  покрытия | 18 | - | 18 | 55 | 9.9 |
|  | Лестницы | 6 | 33 | 1.98 | 80 | 1.58 |
|  | Балконы и лоджии | 6 | 25 | 1. 5 | 65 | 1.14 |
|  | Полы | 7 | - | 7 | 80 | 5.6 |
|  | Двери | 11 | 52 | 5.72 | 25 | 1.43 |
|  | Холодное  водоснабжение | 2.2 | - | 2.2 | 10 | 0.22 |
|  | Горячее  водоснабжение | 2.2 | - | 2.2 | 30 | 0.66 |
|  | Отопление | 2.2 | - | 2.2 | 15 | 0.33 |
|  | Канализация | 2.2 | - | 2.2 | 5 | 0.11 |
|  | Электрооборудование | 2.2 | - | 2.2 | 25 | 0.55 |
|  | **Итого** |  |  |  |  | **59.17** |

В соответствии с положениями 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 10 %; для конструкций, элементов и систем до – 5 %; для здания в целом – до 1 %.

Таким образом, износ здания по адресу г. Владивосток, пер. Шевченко, 7 на 25 августа 2021 года в целом принимается равным 59%.

заместитель

генерального директора

ООО «УК СТАНДАРТ» Климовский А.Д.

Климовский

Андрей Дниирович

201-28-21