

ООО «АРБИТР» Центр Независимых Экспертиз»

ИНН 720 338 22 91 / ОГРН 116 723 206 59 78

625000, г. Тюмень, ул. Республики, д. 59, оф. 729

office@arbitrexp.ru

+ 7 (3452) 21-74-84

ООО «АРБИТР» ЦНЭ» является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство инженеров-изыскателей «ГЕОБАЛТ», рег.№ ГБ-7203382291

ООО «АРБИТР» ЦНЭ» является членом Ассоциации СРО «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций», зарегистрировано в едином реестре членов СРО за №904.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ
по результатам обследования несущих
строительных конструкций здания
№ А-107/2021

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 6 «Дюймовочка», расположенное по адресу г. Урай, микрорайон 2, дом 85

Заказчик: МБДОУ "Детский сад №6 "Дюймовочка"

Управляющий  В.С. Вахромеев

Главный инженер проекта  Т.Т.Зайцева

г.Тюмень-2021г.

Объёмы работ приняты в соответствии с дефектной ведомостью данного заключения.

Согласно составленному локальному сметному расчету №1(см. Приложение №10), стоимость ремонтно-строительных работ на объекте Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №6 «Дюймовочка», расположенное по адресу: г. Урай, микрорайон 2, дом 85 составляет: **5 935 988 (Пять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят восемь) рублей 40 коп**, в т.ч. НДС 20%: 989 331,40руб.

Выводы.

Результаты произведенных расчетов сведены в таблицу №9.

Таблица №9 - Результаты произведенных расчетов

Наименование	Стоимость, руб *	Стоимость с учетом округления, руб*	Стоимость прописью
Стоимость возведения нового здания детского сада, расположенного по адресу: г. Урай, микрорайон 2, дом 85	140 992 701	140 993 000	Сто сорок миллионов девятьсот девяносто три тысячи рублей
Стоимость реконструкции здания детского сада, расположенного по адресу: г. Урай, микрорайон 2, дом 85	101 168 330	101 168 000	Сто один миллион сто шестьдесят восемь тысяч рублей
Стоимость капитального ремонта здания детского сада, расположенного по адресу: г. Урай, микрорайон 2, дом 85	5 935 988,40	5 935 988,40	Пять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 40 копеек

* - Точное определение стоимости капитального ремонта, реконструкции и строительства нового объекта возможно только при разработки проектно-сметной документации.

В результате выполненных экономических расчетов (на основании результата технического обследования) определены величины стоимости капитального ремонта здания (устранения выявленных дефектов), реконструкции здания с целью адаптации к существующим нормативным требованиям и строительства нового здания. Как правило, реконструкционные работы считаются рентабельными, если затраты на их проведение не превышают 70 % стоимости нового здания. Согласно выполненным расчетам стоимость работ по реконструкции составляет 71,8%.

Экономическая целесообразность реконструкции - характеристика, отражающая результаты капитальных вложений в развитие основных фондов. Общим показателем экономической целесообразности реконструкции является соотношение эффекта технического перевооружения предприятий или от эксплуатации реконструируемого здания и затратами на ее проведение.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №6 «Дюймовочка», расположенное по адресу: г. Урай, микрорайон 2, дом 85

ООО «АРБИТР»
Центр Независимых
Экспертиз»

Лист
94

№ заключения
А-107/2021

Дата начала
25.05.2021

Дата окончания
21.06.2021

Расчеты экономической целесообразности реконструкции служат для выбора наиболее эффективного варианта капитальных вложений в развитие производственных и непроизводственных основных фондов. Результаты реконструкции в социальной сфере - в увеличении предоставляемых услуг, расширении их ассортимента и качества. Выполнение реконструкции приведет к значительному уменьшению количества мест в детском саду.

Существенное влияние на экономическую целесообразность реконструкции оказывает и остаточный срок службы реконструируемых зданий и сооружений. По мере увеличения физического износа снижается эффективность реконструкции. Это обстоятельство предъявляет особые требования к вопросам прогнозирования технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем зданий.

Экспертами проведен сравнительный анализ фактического срока службы с нормативным усредненным сроком основных конструктивных элементов нежилого здания.

Год строительства: 1979. Срок эксплуатации составляет 42 года.

В соответствии с таблицей 5.1 СП 255.1325800.2016 Рекомендуемые сроки службы зданий (сооружений):

Объекты	Примерный срок службы
Временные здания (сооружения) (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.) (см. дополнительно ГОСТ 22853)	10 лет
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.)	Не менее 25 лет
Здания (сооружения) массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	Не менее 50 лет
Уникальные здания (сооружения)*	100 лет и более

Под сроком службы здания в целом понимают продолжительность его безотказного функционирования при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Под физическим износом подразумевается постепенная утрата технико-экономических первоначальных качеств (прочности, надежности) в результате воздействия естественных факторов. Процент физического износа определен согласно оценки технического состояния здания и составляет 21-40%.

Кроме физического износа происходит и моральное старение зданий. Моральный износ здания - постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

Моральный износ сооружений в основном зависит от научно-технического прогресса в промышленности и строительстве.

Различают моральный износ двух форм. Моральный износ первой формы связан со снижением стоимости здания по сравнению с его стоимостью в период

№ заключения
А-107/2021

Дата начала
25.05.2021

Дата окончания
21.06.2021

строительства. Уменьшение этой стоимости объясняется снижением затрат общественного необходимого труда на сооружение таких же объектов на момент оценки.

Моральный износ второй формы определяет моральное старение зданий или их элементов по отношению к существующим на момент оценки нормативными объемно-планировочными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями.

Сущность морального износа зданий заключается в том, что основные фонды, будучи физически пригодными к использованию, обесцениваются в результате того, что появляются новые, более дешевые или более совершенные с точки зрения потребительских качеств.

Моральный износ характеризуется несоответствием архитектурно-планировочного решения здания современным нормативным требованиям.

На практике для определения размера морального износа жилых зданий используют один из трех методов:

- - расчетный метод;
- - метод приблизительной оценки;
- - объективный метод.

Расчетным методом определяют две формы морального износа (первой и второй формы).

Под моральным износом первой формы понимают снижение стоимости здания во времени, связанное с уменьшением общественного труда, необходимого для возведения таких же зданий в момент оценки. Стоимостное выражение морального износа первой формы, %, определяют по формуле:

$$M_1 = \frac{a - B}{a} \cdot 100$$

где: a - первоначальная стоимость здания, руб.;

B - балансовая стоимость здания на момент оценки, руб.

Моральным износом второй формы называют старение здания в виду его несоответствия на момент оценки нормативным требованиям, действительным в данный период времени. Стоимостное выражение морального износа второй формы, %, определяют по формуле:

$$M_2 = \frac{C}{B}$$

где: C - стоимость ремонтно-реконструктивных мероприятий (в действующих ценах), направленных на устранение морального износа второй формы, руб.

Метод приблизительной оценки основан на использовании для определения морального износа жилых зданий шкал и таблиц укрупненных показателей, в которых приводится краткая характеристика здания. Данный метод не позволяет с достаточной степенью точности определять размер морального износа, а применяемые шкалы и таблицы пока не учитывают изменения в нормировании теплозащиты зданий.

Таким образом, определение количественной характеристики морального износа на данной стадии обследования не представляется возможным, так как эксперты не имеют данных о первоначальной стоимости здания, а стоимость ремонтно-реконструктивных мероприятий возможно определить только после

№ заключения	Дата начала	Дата окончания
A-107/2021	25.05.2021	21.06.2021

выполнения проектных работ. По результатам обследования выявлено, что моральный износ присутствует. Требуется замена конструктивных элементов, системы отопления, вентиляции и электроснабжения, установка современного технологического оборудования.

На основании выше изложенного эксперты считают новое строительство наиболее экономически целесообразным вариантом.

Главный инженер проекта _____ /Т.Т. Зайцева/
Инженер-проектировщик АС, сметчик _____ /К.Д. Сафронов/
Инженер-проектировщик АС _____ /Н.О. Гуляев/
Эксперт-оценщик _____ /Е.В. Коротаева/

Зарегистрировано в ООО «АРБИТР» Центр Независимых Экспертиз»
Отчет без печати недействителен.
М.п.

№ заключения	Дата начала	Дата окончания
A-107/2021	25.05.2021	21.06.2021

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №6 «Дюймовочка», расположенное по адресу: г. Урай, микрорайон 2, дом 85

ООО «АРБИТР»
Центр Независимых
Экспертиз»

Лист
97