



**Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-исследовательский проектный институт
«Промышленное и гражданское строительство»**

Экспертное заключение
Здание резервной котельной №10,
расположенной по адресу: Оренбургская область,
Акбулакский район, п. Акбулак,
ул. Терещенко, 24 «б»

2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-исследовательский проектный институт
«Промышленное и гражданское строительство»

Экспертное заключение

Здание резервной котельной №10,
расположенной по адресу: Оренбургская область,
Акбулакский район, п. Акбулак,
ул. Терещенко, 24 «б»

Директор

Харабрин Е.В.

Эксперт ООО «НИПИ ПГС»

Логинов Д.О.

2019 г.

Оглавление	
ВВЕДЕНИЕ	2
ОБЪЕМ ОБСЛЕДОВАНИЯ.....	3
МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЙ.....	4
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБСЛЕДУЕМОГО ЗДАНИЯ	6
РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ.....	7
ФУНДАМЕНТЫ И СТЕНЫ	7
КРОВЛЯ.....	7
ОТМОСТКА.....	8
ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ. КОТЛЫ И КОТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	8
ВЫВОДЫ.....	8
РЕКОМЕНДАЦИИ	9
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	10
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	14
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	22
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	23

ВВЕДЕНИЕ

На основании договора проведено инженерно-техническое обследование резервной котельной № 10 по адресу: Оренбургская область, Акбулакский район, п. Акбулак, ул. Терещенко, 24 «б».

Работа выполнена в соответствии с техническим заданием.

По результатам инженерного обследования разработано техническое заключение.

На основании результатов обследования даны рекомендации о дальнейшей безопасной эксплуатации резервной котельной № 10 по адресу: Оренбургская область, Акбулакский район, п. Акбулак, ул. Терещенко, 24 «б».

Расположение и назначение	Здание котельной расположена по адресу: п. Акбулак, ул. Терещенко 24 «б». Основной вид деятельности - производство и передача тепловой энергии и горячего водоснабжения потребителям.
Конфигурация здания в плане	Основное строение площадью 334.6 м ² . Высотой 5.5 м, шириной 17.9 м, длина 20.1 м. Объем 1840 м ³ . Литер по плану В ⁵ прямоугольное. Тамбур площадью 36.3 м ² . Высотой 3.0 м, шириной 4.9 м, длина 8.1 м. Объем 109 м ³ . Литер по плану «в» прямоугольное. 1969 года постройки.
Конструктивная схема здания	Здание выполнено из кирпича, плиты перекрытия ж/б, кровля скатная выполнена мягкой кровлей частично шифер с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами.
Пространственная жесткость здания	Пространственная жесткость здания обеспечивается за счет конфигурации здания, совместной работы продольных и поперечных стен.

ОБЪЕМ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Обследованию подлежат следующие конструкции здания:

- Фундаменты и стены;
- Кровля;
- Отмостка;
- Инженерные сети. Котлы и котельное оборудование;

Конечная цель экспертного обследования:

Определение технического состояния здания с выдачей технического заключения о возможности дальнейшей безопасной эксплуатации обследованных конструкций и сооружений.

МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЙ

Исходя из цели обследований и основываясь на предварительном осмотре объекта, были приняты методы, приведенные в табл. 1.

Табл. 1

Методы обследования	Стандарты, нормативные и инструктивные документы	Ожидаемый результат
1	2	3
Визуальный	СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. М. 2004, Пособие по обследованию строительных конструкций. ОАО «ЦНИИ Промзданий». М. 1997г. 222с. Рекомендации по обеспечению надежности и долговечности железобетонных конструкций промышленных зданий и сооружений при их реконструкции и восстановлении. - М.: Харьковский ПСП, 1990	Описание состояния конструкций чертежи дефектов
Прямых измерений	СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу ГОССТРОЙ РОССИИ. Москва 2004 г.	

МРР-2.2.07-98. Методика проведения обследования зданий и сооружений при

их реконструкции и перепланировке. Правительство Москвы. Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы. М.ГУП «НИАЦ», 1998. 28с.
Параметры конструкций, нагрузки Поверочные расчеты

1. СНиП 2.03.01-84* Бетонные и железобетонные конструкции. Госстрой России. М.ГУП ЦПП, 2003г. 88с.

2. СНиП 2.01.07-85 Нагрузки и воздействия. Госстрой России. М. ГУП ЦПП, 2001г. 44с.

3. СНиП 11-22-81. Каменные и армокаменные конструкции. Госстрой СССР. М.1995.Стройиздат. 40с.

4. СНиП 11-23-81* Стальные конструкции. Госстрой России. М.ГУП ЦПП, 2001г. 90с.

5. СНиП 2.02.01-83* Основания и фундаменты. Госстрой СССР. М.1983.Стройиздат.

Расчетные параметры напряженно-деформированного состояния конструкций. Оценка состояния и усилений. Рекомендации по оценке состояния и усилению строительных конструкций зданий и сооружений. — М.: НИИСК, 1989. Оценка состояния конструкций Расчеты конструкций.

Использованные нормативные документы

- СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Госстрой России. М.ГУП НИИЖБ, 2003г.
- СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия.
- СП 22.13330.2011 Основание зданий и сооружений. актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*
- МДС 13-20.2004 Комплексная методика по обследованию и энергоаудиту реконструируемых зданий. Раздел 4 - обследование инженерных систем;
- ГОСТ Р 53778-2010 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Раздел 5.4 - обследование технического состояния инженерного оборудования. Раздел 5.5 - обследование технического состояния электрических сетей и средств связи;
- СП 89.13330.2012 Котельные установки - актуализированная редакция СНиП II-35-76;
- СП 124.13330.2012 Тепловые сети - актуализированная редакция СНиП 41-02-2003;

СП 61.13330.2012 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов актуализированная редакция СНиП 41-03-2003;

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБСЛЕДУЕМОГО ЗДАНИЯ

1. Здание технического назначения, прямоугольное в плане, многопролетное, 1 этаж, (см. фото), введено в эксплуатацию 1969 году.

2. Конструктивной схемой здания служат кирпичные продольные и поперечные стены. Фасад выполнен из красного глиняного кирпича на известковом растворе, оштукатурен известковым и цементно-песчаным раствором и частично окрашен.

3. Пристрой выполнен из керамзитоблоков без внешнего защитного слоя.

4. Пространственная жесткость здания в продольном и поперечном направлениях обеспечивается горизонтальными и вертикальными несущими элементами стен и перекрытий.

5. Внутренние стены здания оштукатурены известковым и цементно-песчаным раствором и окрашены.

6. Перекрытия здания выполнено из железобетонных плит, частично из шифера;

7. В здании имеются помещения различных типов;

8. Крыша здания скатная, состоящая из плит перекрытия (ребристая плита) П-образной формы и стропильная деревянная конструкция покрыта шифером.

9. Территория вокруг здания имеет многочисленные заросли сорняковой травы, деревьев и кустарников, что не приемлемо для данного типа сооружений;

10. По наружному периметру стен здания отсутствует отмостка;

11. Техническое состояние здания по внешнему виду характеризуется:

- Имеются повреждения в наружных стенах;
- Имеются сколы и трещины в защитном слое фасада;
- Имеются следы протечек атмосферной влаги на поверхностях;
- Имеются следы протечек в следствии не герметичности мест сопряжения стропильной конструкции и покрытия кровли с вертикальными поверхностями, выполненными с нарушениями нормативных документов;
- Отсутствие организованного водостока (допускается отсутствие организованного водостока при наличии козырьков над входами и наличием отмостки)
- Отсутствие снегозадержателей, так же отсутствие ограждения на кровле здания, что не допустимо;
- Имеется увлажнение наружных стен, вследствие проникновения атмосферной влаги через кровлю, а также трещины и щели в цементно-песчаном растворе фасада, разрушением (отсутствием) облицовки на наружных стенах;

РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

ФУНДАМЕНТЫ И СТЕНЫ

Фундаменты ленточного типа выполнены из каменных блоков и красного глиняного кирпича, техническое состояние неработоспособное имеются разрушения основания здания в виду постоянного увлажнения и затекания атмосферных осадков как снаружи, так и внутри здания.

Состояние наружных стен дано на листах приложения (фото).

По состоянию обследования внешний вид фасада и цоколя имеет неудовлетворительное состояние. Стены и цоколь имеет обширные дефекты по внешнему виду.

Стены выполнены кирпичной кладкой из полнотелого кирпича пластического прессования на известковом и цементно-песчаном растворе имеют повреждения и частичное разрушение, отсутствие кирпичной кладки по всему периметру здания.

По результатам теплотехнических расчетов термосопротивление стен комфортным условиям недостаточно, состояние стен неудовлетворительное.

По санитарно-гигиеническим нормам недостаточно;

По условиям энергосбережения недостаточно.

Техническое состояние стен здания характеризуется как неработоспособное, неудовлетворительное, имеются трещины сколы отсутствие частично кирпичной кладки и защитного слоя в наружных и внутренних стенах.

КРОВЛЯ

Инженерно - техническое состояние кровли неудовлетворительное, влажность превышает нормативные значения.

По результатам теплотехнических расчетов, термосопротивление кровли по условиям энергосбережения под существующий температурно-влажностный режим эксплуатации недостаточно, имеются затекание атмосферных осадков в зимнее время попадание снега. По периметру кровли имеются сквозные отверстия. Оголенная арматура в плитах перекрытия имеет обширные следы коррозии, что снижает характеристики всей плиты перекрытия в целом и возникает опасность обрушения плит перекрытия.

ОТМОСТКА

Отмостка на данном здании отсутствует, что не допустимо по норме. Затекаания атмосферных осадков под здание провоцирует разрушения основания здания и фундамент.

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ. КОТЛЫ И КОТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Инженерные сети демонтированы и частично отсутствуют в данной здании котельной.

Тепловые сети:

Нормативный срок эксплуатации тепловых сетей составляет 25 лет. Сети эксплуатируются с 1969 года. Ранее производился частичный ремонт. Износ внутренних инженерных сетей и теплового оборудования составляет 100%.

Котельное оборудование: арматура, насосы, трубопроводы, полностью демонтированы.

Дымовая труба отсутствует, дымоход разрушен на 100%

ВЫВОДЫ

На основании результатов инженерно-технического обследования несущих и ограждающих строительных конструкций и теплового оборудования здания резервной котельной № 10 по адресу: Оренбургская область, Акбулакский район, п. Акбулак, ул. Терещенко, 24 «б», испытания конструкционных материалов, поверочных расчетов строительных конструкций, анализа климатического воздействия на несущие конструкции и конструкционные материалы, а также анализа существующих дефектов строительных конструкций можно сделать следующие выводы:

Согласно норм состояние здания можно классифицировать как неработоспособное. Здание находится в неустойчивом состоянии, деформация осадочно-силового характера присутствует.

Имеющиеся дефекты и повреждения строительных конструкций привели к снижению их несущей способности и эксплуатационных характеристик.

Техническое состояние обследуемого здания по категории состояния

конструкций оценивается, как аварийное.

Инженерно - техническое состояние кровли аварийное.

Инженерное и тепловое оборудование износ 100%

РЕКОМЕНДАЦИИ

Рекомендуется: произвести списание и выполнить демонтаж строительных конструкций и инженерных сетей резервной котельной № 10 по адресу: Оренбургская область, Акбулакский район, п. Акбулак, ул. Терещенко, 24 «б».

ПРИЛОЖЕНИЕ 1


ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

06 декабря 2017г. № 4
(дата)

Саморегулируемая организация: АС «Объединение проектировщиков "УниверсалПроект»
основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование
(вид саморегулируемой организации)

Ассоциация «Объединение проектировщиков "УниверсалПроект»
полное наименование саморегулируемой организации
123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 28, комн. 303б
универсалпро.рф
адрес, электронный адрес в сети интернет
СРО-П-179-12122012
регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

N п/п	Вид информации	Сведения
1	2	3
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» (ООО «НИПИ ПГС») ИНН 5609178046 460052, Оренбургская область, Оренбург, Салмышская, дом 24, кв.174 Регистрационный номер в реестре членов: 061217/359 Дата регистрации в реестре: 06.12.2017
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение б/н от 06.12.2017 вступило в силу 06.12.2017



3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	Действующий член Ассоциации
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров: а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии); в) в отношении объектов использования атомной энергии	Имеет право выполнять работы по осуществлению подготовки проектной документации объектов капитального строительства (за исключением работ по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров): а) в отношении объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	1 уровень ответственности
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных	---



	изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	Не приостановлено.

Генеральный директор
 АС «Объединение проектировщиков
 "УниверсалПроект»
 (должность уполномоченного лица)

Ю. Г. Синцов
 (подпись)

Синцов Ю. Г.
 (инициалы, фамилия)



АС «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект»
В настоящем документе прошито пронумеровано и скреплено
Печатью на 3 листах
Секретарь
АС «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект»
Ильина Е.А.



(Подпись)
МП

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ГУП Оренбургской области
«Областной центр инвентаризации
и оценки недвижимости»

И Я

квартал
теред. о
литан

основная

Технический паспорт

на здание производственная изба
(назначение нежилого строения)

район Абдулякский

город (пос.) Абдулак

улица (пер.) П. П. Ереценко 24

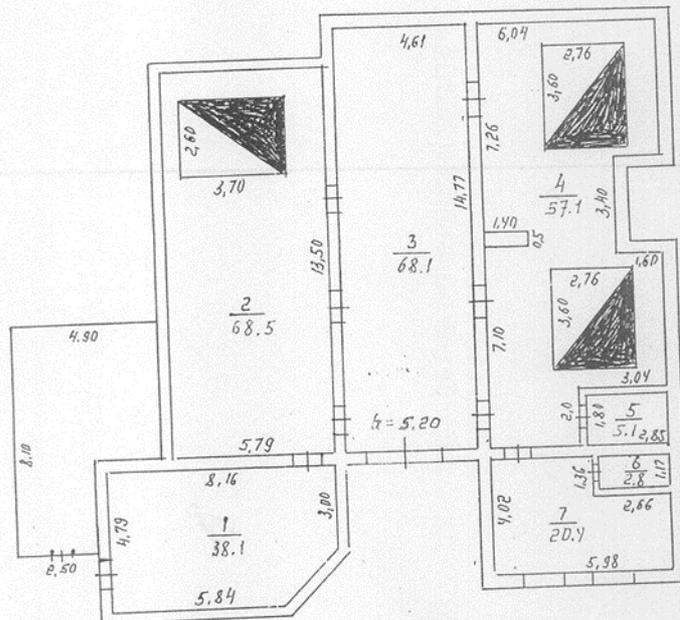
квартал № _____

инвентарный № _____

Форма технического паспорта утверждена при-
казом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

в поселке Апбулак по улице Терещенко
дом № 24 кв. № В литер В5



V Описание конструктивных элементов строения и определения износа.

Литера В⁵

Наименование элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (хорошее, удовлетворительное, деформации, осадки, трещины, гниль и пр.)	Удельные веса по таблице		Уд. веса после применения ценного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению (гр. 7 X гр. 8) : 100	Текущие изменения	
			Целостные коэффци.	Процент износа				20 г.	% износа
фундамент	бетонный		11	1	11	30	3.3		
внутренние и внешние стены	кирпичные		27	1	27	30	8.1		
перегородки	кирпичные								
чердачное	плиты шпб и деревянные	гниль, про- шпб	23	1	23	50	11.5		
междуэтажное									
полы	линолеум	пестр. креп.	6	1	6	50	3.0		
1-го этажа	бетонные	вабины	5	1	5	60	3.0		
последующих этажей									
окна	дерево	перел. слом.	10	1	10	60	6.0		
двери	простые	полотна слом.							
внутренняя	штук-ка		3	1	3	60	1.8		
наружная	штук-ка								
отопление	водяное		14	1	14	60	8.4		
технические очаги									
работы по ремонту, окраске, штукатурке и пр.			1	1	1	60	0.6		
Итого			100	X	100	X	45.7	X	

Процент износа приведенный к 100

графа 9 x 100 графа 7

и = 46%

Нежилое строение
VII. Техническое описание нежилых пристроек к основному строению

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Ценности. коэффци.	Удельн. вес после при- мен. ц.к.	Литера	Удельн. вес по таблице	Ценности коэффци.	Удельн. вес после при- мен. ц.к.	Литера	Удельн. вес по таблице	Ценности. коэффци.	Удельн. вес после при- мен. ц.к.
Фундамент												
Стены												
Полы												
Крыша												
Перекрытия												
Окна												
Двери												
Вн. отделка												
Разные работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Ценности. коэффци.	Удельн. вес после при- мен. ц.к.	Литера	Удельн. вес по таблице	Ценности коэффци.	Удельн. вес после при- мен. ц.к.	Литера	Удельн. вес по таблице	Ценности. коэффци.	Удельн. вес после при- мен. ц.к.
Фундамент												
Стены												
Полы												
Крыша												
Перекрытия												
Окна												
Двери												
Вн. отделка												
Разные работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Исчисление стоимости основной и отдельных частей строения и пристроек

Литера по плану	Наименование частей строения и пристроек	№ таблицы	Стоимость измерителя по таблице	Ценности. коэффци.	Стоимость после при- мен. ц.к.	Группа ха- рактерности	Кли- матичес- кий район	Ул. вес с уче- том поправок	Стоимость измерителя с поправк.	Объем м ³ площ. м ²	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
В ⁵	панельное строение	2/1135	1059.86	1.0	1059.86			1.12	1187.04	1840	2184159	46	1179446
В	ташбур	26/140	597.18	1.0	597.18			1.12	668.84	109	72904	50	36452
								1.12	53.8		2257063		1215009



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ

повторное, взамен свидетельства : серия 56 АА № 758214 , дата выдачи 15.09.2009

Дата выдачи:

"02" мая 2011 года

Документы-основания: • Постановление Администрации Оренбургской области № 58-п от 28.03.2001

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование Акбулакский район Оренбургской области

Вид права: Собственность

Объект права: Котельная №10 (резервная), назначение: нежилое, общая площадь 260,1 кв. м, инв.№ Акб-234/В5, лит. В5, адрес объекта: Оренбургская область, Акбулакский район, пос.Акбулак, ул.Терешенко, д.24"Б"

Кадастровый (или условный) номер: 56-56-04/004/2009-442

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 56-56-04/004/2009-442

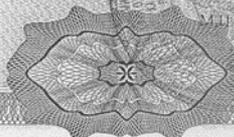
ОРЕНБУРГСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

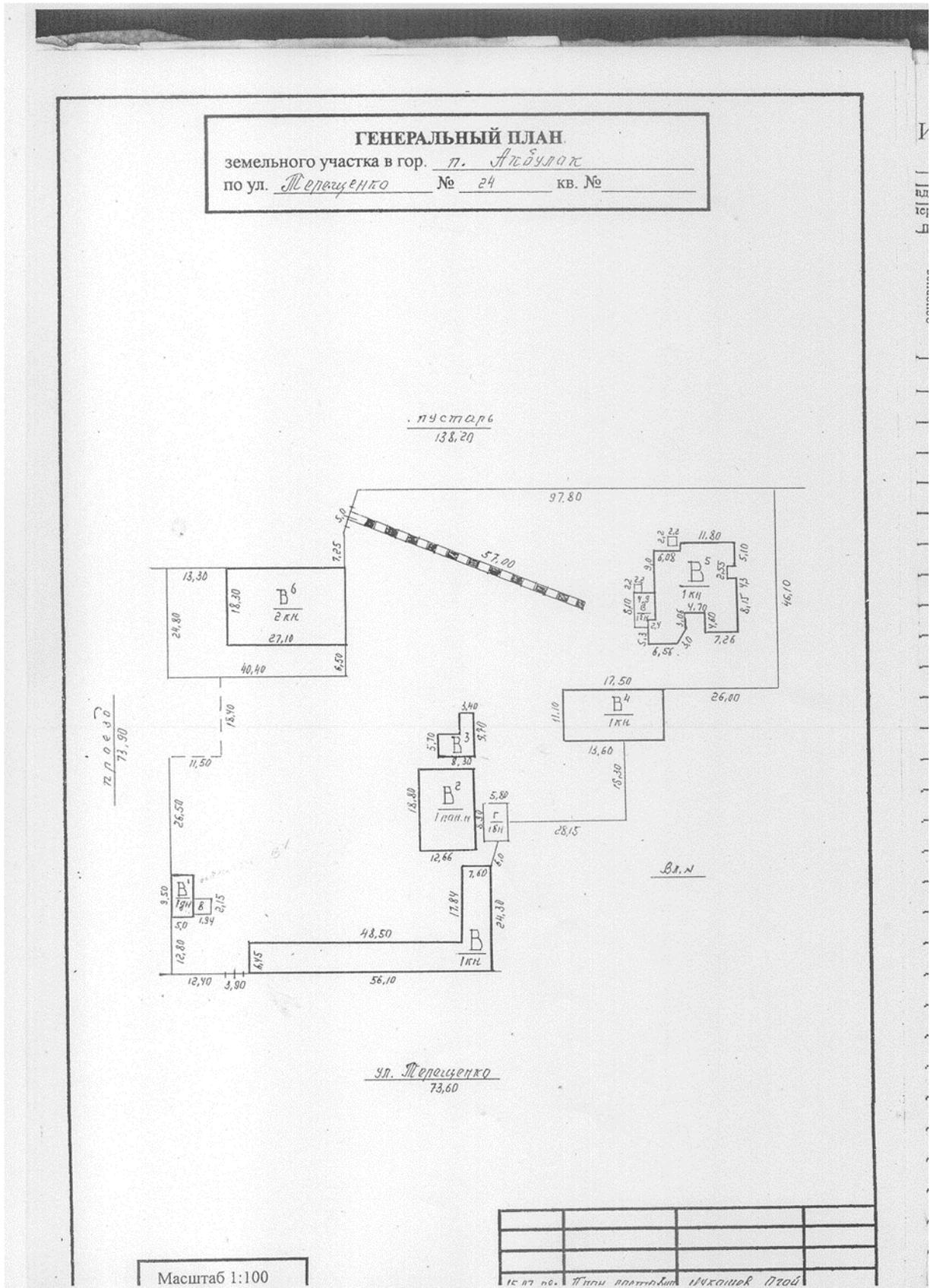
Нурмухамедова З. С.

(подпись)

56-АВ 351471



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ПРИЛОЖЕНИЕ 4
ФОТООТЧЕТ

























