

УДК 69.059.32

А.Н.Бучнев (6 курс, каф. СКиМ), В.В.Белов, д.т.н., проф.

ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОСОБНЯКА КУПЦОВ КОЛОБОВЫХ ПОСТРОЙКИ 1890 г.

Под физическим износом конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом понимается утрата ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. По действующей нормативной документации, в том числе ВСН 53-86(р.) «Правила оценки физического износа жилых зданий», физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Использование нормативных документов затруднено тем, что они составлялись для рыночной экономики, и не учитывают всего спектра видов ремонтных работ, а также многообразия строительных материалов и изделий, появившихся со времени их утверждения. В каждой отдельной ситуации (т.е. при оценке конкретного здания) выбор состава ремонтных работ зависит от собственника недвижимости. Часто в проекте производства работ закладывается более дорогой и трудоемкий ремонт, чем простой восстановительный ремонт. На практике случается, что вопрос о проведении ремонтных работ еще не решен, и поэтому отталкиваться от стоимости ремонтных и восстановительных работ нет возможности. Дополнительные сложности возникают при оценке зданий, принятых на учет в Государственной инспекции по охране памятников.

Например, при проведении технического обследования административного здания, находящегося в г. Санкт-Петербурге по адресу ул. Большая Зеленина д. 43 литер В, известного как особняк купцов Колобовых, выявилась необходимость откорректировать методику определения физического износа здания. Наличие в здании декоративной отделки высокой художественной ценности не позволяло вести ремонт междуэтажных деревянных перекрытий путем их полной замены.

Новизна методики сводится к определению физического износа здания в целом как суммарного произведения физического износа отдельных элементов и конструкций на долю в удельном весе здания, рассчитанного из локальной сметы на восстановление здания:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n \Phi_i \cdot r_i,$$

где Φ_i – физический износ группы элементов, %; r_i – доля восстановительной стоимости группы элементов в восстановительной стоимости здания в целом; n – число групп элементов.

Например, при расчете физического износа фундаментов их доля в удельном весе всего здания составила 3,2%. При износе равном 60% их доля в физическом износе здания в целом составила 1,92%. Когда учитывался износ перегородок, то при их износе равном 40% и их доля в удельном весе 6%, их доля в физическом износе здания в целом составила 2,4%.