

УДК 332.8

ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОПИСАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА

*Токарева Д.Ф., студент 1 курса факультета агротехнологии,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *техническое состояние, износ, осмотр, жилое здание, инвентаризация*

В рамках данной статьи будут рассматриваться определение и описание технического состояния и физического износа объекта, также, как определяется физический износ.

Техническое состояние здания определяется путем тщательного осмотра в натуре конструктивных элементов одновременно с описанием признаков их износа.

Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.[1]

Техническое описание каждого строения, пристройки и службы проводится по данным о конструктивных элементах, полученным в натуре, в специальных разделах технической документации.

Техническое состояние здания определяется путем тщательного осмотра в натуре конструктивных элементов одновременно с описанием признаков их износа.[2]

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования здания понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстроя (далее – ВСН 53-86), утвержденным Прика-

зом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446, физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального или инструментального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах данных Правил. При этом учитывается, что большинство элементов взаимосвязано. Это позволяет делать заключение о состоянии конструктивных элементов, недоступных непосредственному осмотру.[3,4]

При инвентаризации должны быть обследованы все части здания: фундамент, цоколь и стены, перегородки, перекрытия, полы, крыши, окна, двери, лестницы, крыльца, отмостки, внутренняя и наружная отделка, отопление, инженерное оборудование.

После произведенного осмотра и фиксации признаков износа и их количественной оценки (повреждения на площади в процентном отношении к площади всей осматриваемой конструкции) в полевом абрисе определяется физический износ конструктивного элемента по методике изложенной в ВСН 53-86.

Физический износ здания целиком определяется как сумма физических износов отдельных конструкций, умноженных на коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции в общей восстановительной стоимости здания.

Библиографический список

1. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов. - Ульяновск, 2015.- С. 19.
2. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, А.И. Нужный, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 18.
3. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, О.Н. Цаповская, А.А. Тимашов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 20.
4. Инвентаризация земель муниципальных образований сельских территорий / С.Е. Ерофеев, А.И. Нужный, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов,

А.А. Тимашов //Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 21.

DEFINITION AND DESCRIPTION OF TECHNICAL CONDITION AND PHYSICAL DETERIORATION OF THE FACILITY

Tokarev D.F.

Keywords: *technical condition, wear, inspection, residential building inventory*

As part of this article will be considered the definition and description of the technical condition and physical deterioration of the object, as well as wear and tear is determined.