

ЛЕКЦИЯ 7

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

1. Понятие физического износа. Методы определения физического износа.

2. Метод оценки признаков физического износа. Метод оценки общего состояния. Метод нормативного износа.

1. Понятие физического износа. Методы определения физического износа.

Под физическим износом конструктивного элемента и капитального строения (здания, сооружения) в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости.

Определение физического износа капитальных строений (зданий, сооружений), их составных и конструктивных элементов производится в соответствующей форме инвентарного дела.

Физический износ не определяется в отношении следующих объектов:

- изолированных помещений;
- машино-мест;
- незавершенных строений;
- зданий, сооружений, находящихся в состоянии реконструкции (реставрации, ремонта и тому подобного).

Физический износ капитальных строений (зданий, сооружений), их составных и конструктивных элементов при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик может определяться следующими методами:

- оценки признаков физического износа;
- оценки состояния;
- нормативного износа.

Метод оценки признаков физического износа применяется для определения физического износа строений и их конструктивных элементов, в отношении которых ТКП 45-1.04-119-2008 «Здания и сооружения. Оценка степени физического износа» установлены признаки физического износа конструктивных элементов.

Метод нормативного износа применяется для определения физического износа сооружений и их составных элементов при наличии одного из следующих оснований:

невозможность определения удельного веса конструктивных элементов;

отсутствие признаков физического износа, установленных нормативными актами Республики Беларусь;

невозможность обследования сооружения вследствие его расположения в недоступных для обследования местах (под землей и тому подобное).

Метод оценки состояния применяется для определения физического износа в целом по строению, пристройке (надстройке и тому подобному), составному элементу, принадлежности, без учета удельного веса конструктивных элементов при наличии одного из следующих оснований:

невозможность определения удельного веса конструктивных элементов;

отсутствие нормативных сроков службы строения;

отсутствие установленных признаков физического износа строения;

превышение физического износа строения, находящегося в рабочем состоянии, определенного методом нормативного износа, 80 %.

Физический износ определяется и записывается с точностью:

для отдельных участков конструктивного элемента – до 10 %;

для конструктивного элемента в целом – до 5 %;

для здания в целом – до 1 %.

Удельный вес конструктивных элементов типовых строений принимают по укрупненным показателям стоимости восстановления: для многоквартирных, блокированных жилых домов, садовых домиков и дач, индивидуальных гаражей, а также не завершенных строительством соответствующих объектов недвижимого имущества на основании норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623, для иных зданий, в том числе не завершенных строительством, – сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, ТКП 45-1.04-119-2008.

Удельный вес конструктивных элементов и поправки к ним подбираются на основании объемов и назначения капитального строения (здания, сооружения).

Удельный вес конструктивных элементов, не имеющих утвержденных показателей, может рассчитываться:

по их первоначальной стоимости – на основании утвержденной проектно-сметной документации (при наличии в ней сведений о стоимости конструктивных элементов);

по их стоимости восстановления – на основании сведений бухгалтерского учета;

исходя из фактических размеров.

Удельный вес конструктивного элемента определяется по формуле

$$L_i = C_i / C_k,$$

где L_i – удельный вес конструктивного элемента;

C_i – стоимость (размер) конструктивного элемента;

C_k – стоимость (размер) строения.

Физический износ конструктивного элемента, имеющего различную степень физического износа (различный нормативный, фактический срок службы) отдельных участков (более 10 %), Φ_k , %, может определяться по формуле

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^n \Phi_{yi} \frac{P_i}{P_k},$$

где Φ_{yi} – физический износ отдельного участка конструктивного элемента, %;

P_i – размер (площадь или длина) соответствующего участка конструктивного элемента, кв. м или м;

P_k – размер всего конструктивного элемента, кв. м или м;

n – число отдельных участков конструктивного элемента.

Физический износ отдельного участка конструктивного элемента определяется в порядке, предусмотренном для конструктивного элемента.

2. Метод оценки признаков физического износа. Метод оценки общего состояния. Метод нормативного износа.

Метод оценки признаков физического износа основан на определении физического износа по внешнему виду конструкций на дату обследования путем сопоставления признаков физического износа, выявленных при их визуальном осмотре с их значениями, установленными ТКП 45-1.04-119-2008.

Физический износ капитального строения (здания, сооружения) в целом определяется принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по сумме удельного веса конструктивных элементов строения с поправками к ним.

Формула определения физического износа строения в целом:

$$\Phi = \Phi_k \times 100 / B,$$

где Φ – физический износ строения в целом;

Φ_k – сумма величин физического износа отдельных конструктивных элементов;

B – сумма удельного веса конструктивных элементов строения с поправками к ним.

Метод оценки признаков физического износа применяется для определения физического износа основных строений и их конструктивных элементов, в отношении которых ТКП 45-1.04-119-2008 установлены признаки физического износа конструкций.

Метод оценки признаков физического износа основан на определении физического износа по внешнему виду конструкций на дату обследования путем сопоставления признаков физического износа, выявленных при их визуальном осмотре, с их значениями, установленными ТКП 45-1.04-119-2008.

Физический износ конструктивных элементов определяется по соответствующему интервалу значений физического износа в зависимости от размеров или характера имеющих повреждений:

если имеются все признаки износа, соответствующие интервалу значений, то износ принимается равным верхней границе интервала;

если выявлен только один из признаков износа соответствующего интервала значений, то износ принимается равным нижней границе интервала;

если интервалу значений износа соответствуют только отдельные признаки износа, то физический износ принимается по интерполяции в зависимости от размеров или характера имеющих повреждений.

Физический износ демонтированных (уничтоженных, погибших) конструктивных элементов определяется в интервале от 90 до 100 %.

Метод оценки общего состояния применяется для определения физического износа в целом по строению, пристройке (надстройке и тому подобному), составному элементу, принадлежности без учета удельного веса его конструктивных элементов в случаях невозможности определения удельного веса конструктивных элементов и (или) отсутствия установленных признаков физического износа.

Методом оценки общего состояния определяется физический износ хозяйственных построек, пристроек (надстроек и тому подобного), иных составных элементов и принадлежностей.

Физический износ методом оценки общего состояния определяется по шкале экспертной оценки физического износа путем сопоставления фактического состояния с соответствующими значениями физического износа согласно техническому кодексу установившейся практики ТКП 52.3.01-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества», утвержденному приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 августа 2015 г. № 179 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов», техническому кодексу установившейся практики ТКП 52.3.02-2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за

исключением объектов незавершенного строительства», утвержденному приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 августа 2015 г. № 179, или иных значений физического износа, установленных законодательством.

Если объект является подземным (скрытым), то физический износ определяется на основании состояния их видимых (доступных) элементов.

Физический износ методом нормативного износа ($\Phi_{\text{н}}$, %) определяется как отношение фактического срока службы строения ($C_{\text{ф}}$, мес.) к его нормативному сроку службы ($C_{\text{н}}$, мес.), выраженное в процентах:

$$\Phi_{\text{н}} = C_{\text{ф}} / C_{\text{н}} \times 100.$$

В случае наличия экспертного заключения специализированной организации об остаточном сроке службы сооружения процент физического износа по методу нормативного износа ($\Phi_{\text{н}}$, %) определяется как отношение фактического срока службы ($C_{\text{ф}}$, мес.) к сумме его нормативного ($C_{\text{н}}$, мес.) и остаточного срока службы ($C_{\text{о}}$, мес.), выраженное в процентах:

$$\Phi_{\text{н}} = C_{\text{ф}} / (C_{\text{н}} + C_{\text{о}}) \times 100.$$

Нормативный срок службы сооружения, конструктивного элемента определяется на основании нормативных сроков службы основных средств, установленных постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161 «Об установлении нормативных сроков службы основных средств».

По волеизъявлению заказчика организация по государственной регистрации может провести комиссионное обследование объектов, сведения о которых содержатся в реестре характеристик. При необходимости силами заказчика производится вскрытие отдельных конструкций: фундаментов, перекрытий, полов, отделки, а также иных конструкций.

Комиссионное обследование проводится комиссией, состоящей не менее чем из трех аттестованных специалистов по технической инвентаризации, в присутствии заказчика или иных лиц по его простому письменному поручению. По результатам комиссионного обследования составляются акт(ы) обследования, формы инвентарных дел, фотоприложения и иные необходимые материалы, акт определения физического износа, вносятся соответствующие документы и записи в инвентарное дело, базу данных реестра характеристик.

В инвентарное дело помещается один экземпляр акта определения физического износа, второй выдается заказчику. По дополнительному волеизъявлению заказчика могут быть выданы дополнительные акты определения физического износа.