

Ю.А.Рыбак (4курс, каф. СКИМ), Г.В.Ширяев, к.т.н., доц.

## ТЕХНИЧЕСКАЯ ПАСПОРТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛОГО ФОНДА

Технический паспорт является документом, содержащим объективную и исчерпывающую информацию об объекте недвижимости. Эта информация необходима при всех операциях с недвижимостью: продаже, ипотеке, наследстве, дарении, страховании и др.

Технический паспорт содержит:

- сведения о месте положения объекта учёта, инвентарный и кадастровый номера, а также номер в реестре жилищного фонда;
- сведения о принадлежности объекта и документах, подтверждающих право собственности;
- экспликацию площади земельного участка (если это домовладение) или площади квартиры;
- описание зданий и сооружений, составляющих объект недвижимости (характеристика конструктивных элементов) в случае домовладения или техническое описание квартиры;
- информацию о техническом состоянии объекта учета.

Техническое состояние объекта учета определяется его физическим износом на момент обследования.

Физический износ отдельных конструкций оценивают путём сравнения признаков физического износа, выявленных, как правило, в результате визуального обследования, с их значениями, приведёнными в ВСН 53-86.

Физический износ объекта в целом определяется как сумма средневзвешенного износа отдельных элементов:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} l_i,$$

где  $\Phi_z$  - физический износ здания, %;  $\Phi_{ki}$  - отдельной конструкции, элемента или системы, %;  $l_i$  - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания, который приводится в сборниках УПВС;  $n$  - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Физический износ отдельного элемента определяется:

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

где  $\Phi_k$  - физический износ конструкции, элемента или системы, %;  $\Phi_i$  - физический износ участка конструкции, элемента или системы;  $P_i$  - размеры (площадь или длина) поврежденного участка, м<sup>2</sup> или м;  $P_k$  - размеры всей конструкции, м<sup>2</sup> или м;  $n$  - число поврежденных участков.

Полная балансовая стоимость определяется из расчёта затрат на возведение новых аналогичных объектов или по сборникам УПВС. Остаточная балансовая стоимость получается путём уменьшения полной на сумму износа, либо в качестве неё выступает рыночная стоимость.

Технический паспорт предоставляет исчерпывающую информацию об объекте недвижимости. Остаточная балансовая стоимость равна рыночной стоимости на момент обследования или полной балансовой с учетом физического износа.