

А.В. Белых

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ КЛАССА КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ И ГРУППЫ КАПИТАЛЬНОСТИ ЗДАНИЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Рассмотрена проблема определения соответствия между классификацией по конструктивным системам и группировкой по группам капитальности для общественных зданий. Предложено решение на основе сопоставления классификаций по формальным признакам и на основе сопоставления объектов. Изложены результаты исследования сопоставления объектов. Приведена таблица соответствия классов конструктивной системы группам капитальности зданий.

Ключевые слова: кадастровая оценка; затратный подход; класс конструктивной схемы; группа капитальности; укрупненные показатели стоимости строительства.

We consider the problem of conformity between constructive system classification and civil building design categories. A solution is offered on the basis of comparing formal matters classifications and objects comparison. The results of comparison are set out. A chart of conformity between constructive system classification and building design categories is given.

Keywords: cadastral valuation; cost-is-no-object approach; class of constructive scheme; building design category; aggregative indicators of building costs.

При проведении кадастровой оценки улучшений земельных участков согласно федеральному стандарту оценки № 4 [2] допускается применение любого из подходов к оценке. Доминирующим в настоящее время является затратный подход, методы которого в основном опираются на применение нормативных значений различных строительных норм и правил. В рамках кадастровой оценки чаще всего применяется метод расчета стоимости на основе укрупненных показателей стоимости строительства, данные по которым публикуются в различных ценовых сборниках. При этом наибольшее распространение имеют современные сборники, в связи с чем возникает необходимость в определении соответствия между классификацией объектов данных сборников и классификацией объектов, используемой в нормативной литературе. Решение подобной задачи может базироваться как на сопоставлении классификаций, так и на исследовании, учитывающем сопоставление объектов различных классификаций.

Общепринятым методом расчета

стоимости для целей массовой оценки является метод определения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС), который по своей сути является методом затратного подхода. Данный метод предполагает определение затрат на замещение объекта. Определение величины затрат на замещение происходит с применением справочников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС). Наибольшее распространение получили справочники УПСС, выпускаемые компанией «КО-ИНВЕСТ». Данные справочники являются «наследниками» справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости 1969 г. (УПВС-69).

Разделение объектов оценки по методу УПКС производится в соответствии с ценнообразующим фактором «материал ограждающих конструкций». Данное разделение целесообразнее всего проводить в соответствии с классом конструктивной системы здания или сооружения, что и реализуется на практике. Определение класса конструктивной системы происходит в соответствии с классификацией,

предлагаемой в справочнике УПСС «КО-ИНВЕСТ». Однако данная классификация была разработана создателями справочника без привязки к строительным нормам и правилам, существовавшим в СССР или действующим в РФ. В то же время метод УПКС предполагает помимо определения затрат на строительство также расчет прибыли предпринимателя и величины накопленного износа строений. Так как расчет затрат на строительство в части определения объемных характеристик зданий и определение физического износа производятся в соответствии с нормативной литературой, необходим переход от классификации справочника к классификации, применяемой в нормах и правилах. Данная задача может быть решена через определение соответствия между классом конструктивной системы и группой капитальности здания. Разделение зданий в соответствии с группой капитальности приведено в приложении № 4 сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС-69) и применяется в нормативной литературе [1].

Решение проблемы определения соответствия класса конструктивной системы и группы капитальности может быть получено из объединения результатов сопоставления характеристик классификаций по формальным признакам, а также из сопоставления объектов, для которых однозначно определены группа капитальности и класс конструктивной системы.

Формальные признаки разделения на классы конструктивных систем [3] и группы капитальности для зданий представлены в таб. 1–3.

Сопоставление, полученное по результатам анализа формальных признаков, не позволяет говорить об однозначном соответствии между двумя классификациями, в частности это касается конструктивных систем № 2, 6, 7.

В связи с тем, что сборники «КО-ИНВЕСТ» являются «наследниками» сборников УПВС-69, было проведено исследование объектов сборника «КО-ИНВЕСТ» «Общественные здания – 2011» и сборников УПВС-69 на предмет возможного сопоставления. Сборник «КО-ИНВЕСТ» «Общественные здания – 2011» был выбран в качестве базы для исследования, так как именно объекты, входящие в данный сборник, чаще всего имеют наибольший удельный вес среди объектов, подлежащих кадастровой оценке. Было выделено 483 объекта, по которым полностью совпадают данные по строительному объему и характеристикам конструктивных элементов. Данные, полученные по результатам сопоставления, представлены в табл. 4.

По результатам сопоставления можно говорить, что для класса конструктивной системы 1 модальным значением является первая группа капитальности. Для классов конструктивной системы 3 и 4 однозначно определена первая группа капитальности.

Таблица 1

Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Источник: таблица составлена по данным сайта компании «КО-ИНВЕСТ». URL: <http://www.coinvest.ru> [3].

Таблица 2

Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности

Конструктивные элементы здания	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, буто-бетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные стулья или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические балки и деревянное заполнение)	Деревянные			

Источник: таблица составлена по данным «Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» [1].

Таблица 3

Сопоставление класса конструктивной схемы и группы капитальности по формальным признакам

Класс конструктивной системы	Соответствующая группа капитальности
КС-1	I
КС-2	II, III, IV, V
КС-3	I
КС-4	I
КС-5	I
КС-6	-
КС-7	IV, V

Для класса конструктивной системы 6 – пятая группа капитальности. Класс конструктивной системы 7 имеет модальное значение четвертой группы капитальности. Однозначно определить группу капитальности для второго класса конструктивной системы не представляется возможным, так как разработчиками сборника «КО-ИНВЕСТ» к данному классу были отнесены все здания, для которых материалом ограждающих конструкций является кирпич, вне зависимости от прочностных характеристик различных видов кирпича. Так, объекты, ограждающие конструкции которых имеют материал стен – саманный кирпич, имеют пятую группу капитальности и относятся к КС-2 нарав-

не со зданиями из глиняного обожженного кирпича первой или второй группы капитальности. Преобладание объектов из четвертой группы капитальности среди объектов КС-2 объясняется также тем, что к данному классу конструктивной системы были отнесены объекты со смешанным материалом стен. Объединяя результаты, полученные через сопоставление формальных признаков классификаций, и результаты, полученные из сопоставления объектов сборников, получена итоговая таблица соответствия классов конструктивных систем группам капитальности зданий.

Проблема неоднозначности группы капитальности КС-2 в практике проведе-

Таблица 4

Результат сопоставления объектов сборников

Класс конструктивной системы	Количество объектов данного класса	Группа капитальности	Количество объектов класса с соответствующей группой капитальности
КС-1	273	I	253
		II	10
		III	4
		IV	6
КС-2	55	I	5
		II	5
		III	9
		IV	23
		V	13
КС-3	7	I	7
КС-4	25	I	25
КС-6	1	V	1
КС-7	122	IV	88
		V	34
Всего			483

ния кадастровой оценки решается принятием соответствующего допущения о значении группы капитальности для конкретной географической области, в зависимости от преобладающего материала, используемого в строительстве в данной области, что представляется наиболее рациональным решением.

Предложенное соответствие между классами конструктивной системы и группами капитальности решает проблему применения строительных норм и правил

для установления нормативных значений срока жизни или иных характеристик, необходимых для применения метода определения удельного показателя кадастровой стоимости. Следует отметить, что полученное соответствие может непосредственно применяться в практике массовой оценки. Полученные результаты будут использованы при разработке методики определения физического износа зданий различных классов конструктивных систем.

Таблица 5

Соответствие класса конструктивной схемы группе капитальности

Класс конструктивной системы	Соответствующая группа капитальности
КС-1	I
КС-2	II, III, IV, V
КС-3	I
КС-4	I
КС-5	I
КС-6	V
КС-7	IV

ЛИТЕРАТУРА

1. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Введ. 08.09.1964 г. / Госстрой СССР. М., 1964. 13 с.

2. Приказ об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)». Введ.

22.10.2010 г. / Минэкономразвития России. М., 2010. 4 с.

3. Классификаторы – Конструктивные системы // Компания «КО-ИНВЕСТ»: [сайт]. URL:

<http://www.coinvest.ru/jobs/doc.php?ID=110> & (дата обращения: 13.12.2012)