

Опыт применения методических указаний по государственной кадастровой оценке

О.В. Мокрушин

руководитель научно-технического экспертного совета при Ассоциации государственных бюджетных учреждений по государственной кадастровой оценке «АБУКО», директор ГБУ города Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки» (г. Севастополь)

И.Б. Мельдебек

председатель Ассоциации государственных бюджетных учреждений по государственной кадастровой оценке «АБУКО» (г. Москва)

Олег Владимирович Мокрушин, poguda@gmail.com

Материал статьи основан исключительно на практическом опыте использования методических указаний по государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Действовавшая на момент подготовки статьи редакция методических указаний является третьей по счету. В период с 2018 по 2020 годы бюджетные учреждения всех без исключения субъектов Российской Федерации в той или иной степени применили на практике как минимум одну из трех редакций.

На конференции «Эволюция кадастровой оценки и систем управления территориями», проходившей в городе Севастополе 24 и 25 сентября 2020 года, начальником отдела нормативно-правового регулирования в сфере государственной кадастровой оценки Управления законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Денисом Евгеньевичем Шереметьевым была озвучена информация о том, что Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) ведется разработка новых методических указаний с учетом практики применения в субъектах Российской Федерации действующих методических указаний.

При подготовке новых методических указаний важно учесть ошибки прошлого и не допустить их в будущем, поэтому в настоящей статье рассмотрены сложности, с которыми столкнулись бюджетные учреждения при выполнении требований методических указаний, предложены направления решения проблем и рекомендации к будущей редакции.

Затратный подход при оценке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест

В основу затратного подхода, описанного в методических указаниях, заложен метод сравнительной единицы, используемый в рамках определения индивидуальной рыночной стоимости объектов недвижимости. При реализации этого метода для расчета единичного показателя восстановительной стоимости предлагается использовать любой из существующих справочников (Ко-инвест, УПВС, УПСС) либо определить его самостоятельно, опираясь на сложившиеся в субъекте затраты на строительство.

Как показала практика, самостоятельное определение строительных издержек для каждого вида зданий оказалось непосильной задачей, поскольку ни один субъект не воспользовался этим положением методических указаний при применении затратного под-

хода. Безусловным источником информации являлись справочники укрупненных базовых цен в строительстве. Сложность применения этих справочников в том, что ни один из них не адаптирован для целей государственной кадастровой оценки. Самый популярный и самый информативный сегодня справочник Ко-инвест был создан для целей индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. В частности, в нем учитывается большое количество индивидуальных характеристик объекта, включая конструктивные элементы, объемно-планировочные решения, специфику строительных элементов зданий. Однако в рамках массовой кадастровой оценки учреждение обладает лишь теми данными, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Объем этих данных ограничен следующими сведениями:

- наименование, назначение объекта;
- местоположение объекта;
- для зданий, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства – площадь;
- для сооружений – площадь, объем, протяженность, высота, глубина;
- этаж, этажность;
- материал стен;
- год завершения строительства, ввода в эксплуатацию.

Какими-либо иными достоверными сведениями бюджетное учреждение, как правило, не обладает. Для корректного использования любого из названных справочников в большинстве случаев требуется строительный объем объекта. Не имея достоверных данных об этой характеристике, кадастровые оценщики вынуждены прибегать к различным уловкам и допущениям. Первый, самый распространенный вариант выхода из положения, – «придумывание» строительного объема для каждого объекта недвижимости. При таком подходе мы получаем «как бы индивидуальную оценку массовым способом». Этот подход удобен учреждениям, которые готовы массово принимать и обрабатывать обращения об исправлении ошибок, допущенных при таком «придумывании».

Второй, «универсальный», вариант – пересчет удельной стоимости строительства объекта недвижимости из кубических метров в квадратные. При таком варианте для каждого кода объекта недвижимости, к которому применяется объемный удельный показатель стоимости, на основе данных о высоте этажа справочного объекта-аналога рассчитывается коэффициент пересчета стоимости кубического метра в квадратные. В результате такого расчета при определении стоимости используется площадной удельный показатель стоимости строительства целой группы объектов недвижимости с усредненными характеристикам. При таком подходе высота каждого конкретного объекта оценки уже не играет никакой роли, поскольку в расчетах используется его общая площадь, содержащаяся в ЕГРН. Высота в этом случае не является ценообразующим фактором, а потому его фактическое значение не может использоваться для пересчета кадастровой стоимости в случае обращения правообладателя с заявлением об исправлении ошибки. Этот показатель может применяться только при установлении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Перечень материалов стен, возможных к указанию в сведениях ЕГРН, ограничен Приложением № 8 к Порядку заполнения формы сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним и о владельцах недвижимого имущества, утвержденному приказом Федеральной налоговой службы от 10 апреля 2017 года № ММВ-7-21/302@. Этот классификатор включает 29 позиций, среди которых встречаются даже такие, как «стены», «иное» и «из прочих материалов». На практике, как правило, не существует зданий со стенами, выполненными из «стен», у каждого объекта есть вполне конкретные материалы строительных конструкций. Например, в по-

следнее время очень часто объекты возводятся из так называемых «сэндвич-панелей», подобных наименований в классификаторе нет. Вместо этого в классификаторе указаны такие материалы стен, как «из унифицированных железобетонных элементов» и «из железобетонных сегментов». В справочниках восстановительной стоимости, используемых кадастровыми оценщиками, нет таких формулировок.

Неполное соответствие сведений ЕГРН справочным данным частично сглаживается классификацией материалов наружных стен по классам конструктивных систем или группам капитальности зданий. Содержание этих классификаций зачастую идет вразрез с содержаниями справочников УПВС и Ко-инвест.

Таким образом, для целей государственной кадастровой оценки необходима разработка специализированных справочников восстановительной стоимости с привязкой к сведениям ЕГРН и возможностью гибкой адаптации к условиям любого региона при помощи системы корректирующих индексов и коэффициентов.

Следующий параметр, влияющий на стоимость объектов оценки, – это величина физического износа. Методические указания дают возможность выбрать для каждого объекта недвижимости одну из трех моделей определения физического износа:

- как отношение эффективного возраста объекта к сроку его экономической жизни;
- эмпирическая формула зависимости физического износа от возраста здания для населенных пунктов численностью менее 100 тысяч человек и расположенных во II климатическом районе;
- эмпирическая формула зависимости физического износа от возраста здания для населенных пунктов численностью более 100 тысяч человек и расположенных во II климатическом районе.

Каждая из этих моделей имеет значительные ограничения практического применения. Первая модель опирается на сведения Приложения № 9, где приводятся величины сроков экономической жизни для различных видов объектов. Сложность применения этих данных состоит в том, что количество наименований объектов достаточно велико, а их описание, как правило, имеет мало общего со сведениями ЕГРН. Например, «картофелеовощехранилища *закромные* с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные, кирпичные и деревянные, покрытие железобетонное или асбестоцементные листы по деревянной обрешетке, кровля рулонная» имеет срок экономической жизни 28,6 года, а «картофелеовощехранилища *навалыные* с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны деревянные, покрытие – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке» – 35,7 года. В условиях массовой оценки, когда в сведениях ЕГРН в лучшем случае будет значиться «картофелехранилище» или «склад», но чаще – «нежилое здание», корректно установить срок экономической жизни невозможно.

Эмпирические формулы гораздо более применимы к кадастровой оценке, поскольку в Приложении № 8 они привязаны к наименованиям материалов стен. Казалось бы, это удобный выход из положения, если бы не оговорка о том, что эти формулы определены лишь для II климатического района, к тому же следует привязывать объекты оценки к численности населения в населенном пункте. Субъекты, расположенные в I или III климатическом районе, вынуждены использовать эти формулы, прибегая к допущениям.

Каждая из формул дает свою модель накопления физического износа. Далее приведены формулы для определения величины физического износа, а на рисунке 1 представлены примеры использования этих моделей для нежилого кирпичного здания с предельным сроком службы 90 лет.

Для здания, расположенного в населенном пункте с населением более 100 тысяч человек, формула имеет вид:

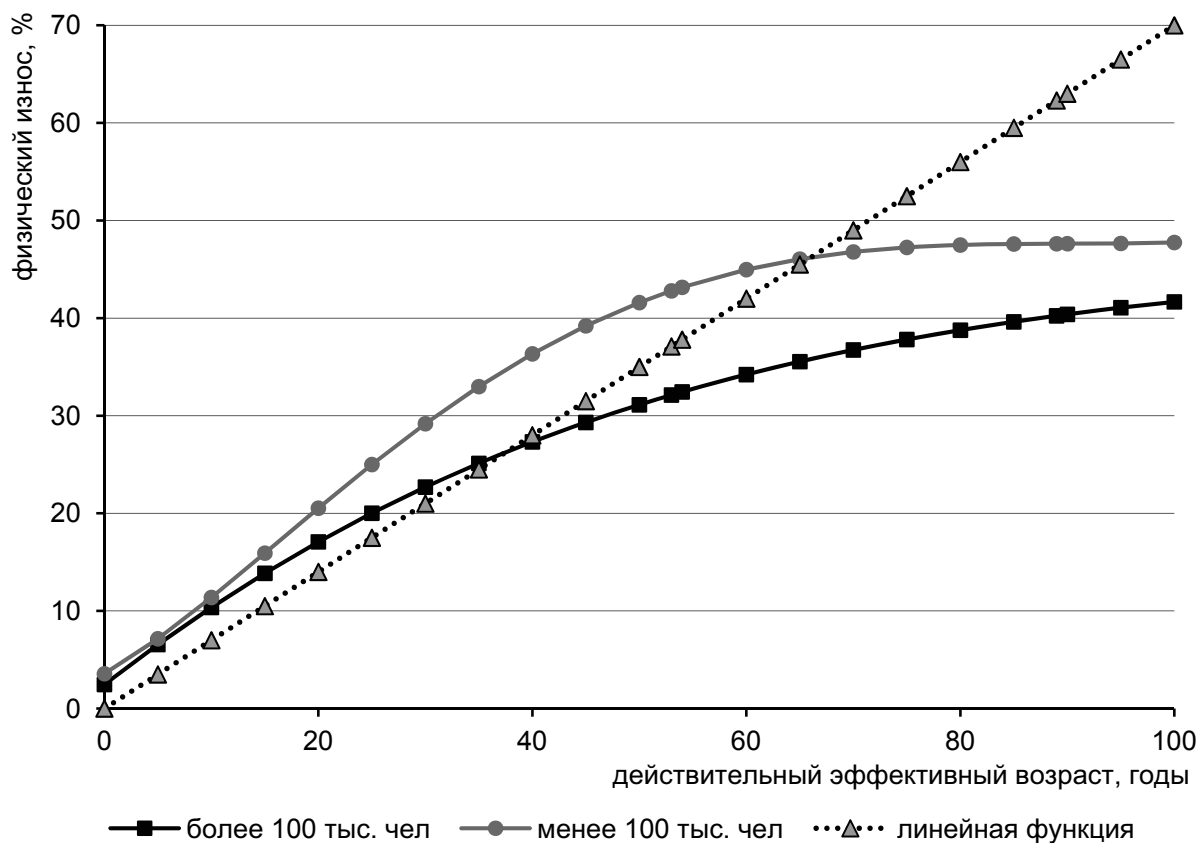


Рис. 1. Накопление физического износа по различным моделям

$$ФИ = [0,685 \times \arctg(0,0124 \times ДВ) / e^{0,0063 \times ДВ}] + 0,036,$$

где $ФИ$ – расчетная величина физического износа здания;

$ДВ$ – действительный возраст здания.

Для здания, расположенного в населенном пункте с населением менее 100 тысяч человек:

$$ФИ = (0,18884 + 0,016622 \times ДВ - 0,000184 \times ДВ^2 + 0,00000068 \times ДВ^3)^2.$$

Линейная функция, которая универсально может быть применена к любому объекту, имеет вид:

$$ФИ = (ЭВ / ЭЖ) \times К,$$

где $ЭВ$ – эффективный возраст здания;

$ЭЖ$ – срок экономической жизни здания;

$К$ – коэффициент типа объекта недвижимости (принимается в размере 0,7 для жилых объектов недвижимости и 0,6 для прочих объектов недвижимости).

По каждой из приведенных моделей по мере старения здания величина физического износа меняется неодинаково. Причем при достижении зданием срока его экономической жизни величина физического износа, рассчитанная с применением линейной модели, составляет 70 процентов, а результат расчета физического износа по нелинейным моделям не дотягивает и до 50 процентов.

И все было бы замечательно, если бы не одно «НО». Суть этого «НО» в том, что ме-

тодические указания гласят: «При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 до 100 процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 процентам, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 процентам».

При этом нет никакого разъяснения относительно того, что понимать под нормативным сроком службы здания. В качестве такового, как вариант, можно применять предельный возраст здания, указанный в Приложении № 8 с привязкой к материалу стен. С учетом описанных оговорок график изменения физического износа в зависимости от возраста здания получит вид, показанный на рисунке 2.

На приведенных графиках наглядно показано, что по какой бы формуле не проводился расчет физического износа в течение одного года при изменении действительного возраста с 53 до 54 лет он должен резко возрасти до 60 процентов, а еще через 36 лет – до 70 процентов. Насколько такой скачок оправдан с точки зрения справедливости установления кадастровой стоимости, остается большим вопросом.

Таким образом, предлагаемая методика определения кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест с применением затратного подхода требует глубочайшей переработке по следующим направлениям:

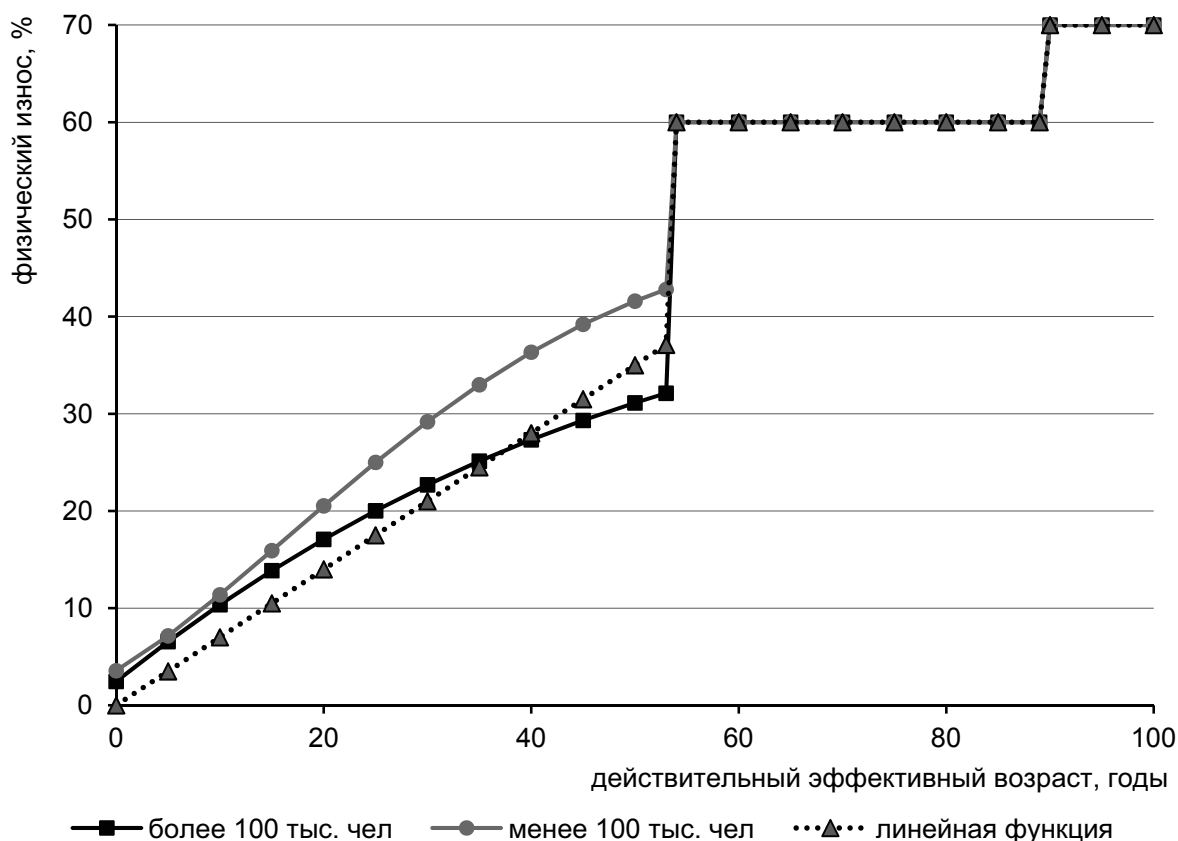


Рис. 2. Накопление физического износа здания с учетом ограничений по нормативному сроку службы кирпичного здания 90 лет

- приведение к единообразию всех понятий и формулировок;
- разработка специализированных сметных справочников величин стоимости строительства, опирающихся на сведения, содержащиеся в ЕГРН;
- разработка единого методического подхода при определении величин физического износа с использованием сведений ЕГРН.

О возможностях массовой оценки с применением нескольких подходов

При определении индивидуальной рыночной стоимости объектов недвижимости с применением положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), а также федеральных стандартов оценочной деятельности использование нескольких подходов к оценке весьма оправдано и даже рекомендовано, поскольку это помогает установить достоверное итоговое значение стоимости с учетом множества различных факторов.

Применение нескольких подходов к массовой оценке кадастровой стоимости намного более проблематично. В-первых, пунктом 9.2.2 методических указаний регламентированы определенные методики определения кадастровой стоимости для каждого из видов разрешенного использования земельных участков. Использование для них альтернативных методов не предусмотрено. Во-вторых, и что более важно, результаты определения стоимости с применением различных подходов могут различаться в несколько раз, что в итоге внесет лишь неразбериху в результаты оценки.

В качестве примера рассмотрим несколько случаев.

Пример 1. Применение доходного и сравнительного подходов к оценке кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Величина стоимости такого земельного участка при применении доходного подхода напрямую зависит от качественного состава почв, определяющего его нормативную урожайность. Сравнительный же подход опирается на иные модели ценообразования. На рынке, как правило, представлены либо дорогие «коммерческие» земли, пригодные для перевода под придорожный сервис, производство или индивидуальное жилищное строительство, либо дешевые паевые участки, ценообразование которых достаточно хаотично и имеет мало общего с плодородностью земель. Таким образом, один и тот же участок при применении сравнительного подхода может стоить 100 рублей за один квадратный метр, а доходного подхода – 1,5 рубля за один квадратный метр. Результатом согласования может стать величина 50 рублей за один квадратный метр, которая не будет корректно описывать ни сравнительный, ни доходный подходы.

Пример 2. Здания коммерческого назначения, индивидуальная рыночная стоимость которых может быть определена сразу в рамках трех подходов к оценке, с последующим согласованием

Применение всех трех подходов к массовой кадастровой оценке недвижимости связано с целым рядом трудностей. Для каждого из трех классических подходов существует свой набор ценообразующих факторов. Для затратного подхода – это материал стен и год постройки объекта недвижимости, для доходного – качество внутренней отделки помещений и состав арендопригодных площадей, для сравнительного – район расположения, удаленность от точек повышенной плотности пешеходных потоков и техническое состояние здания.

Доходный подход при массовой оценке объектов капитального строительства вызывает наибольшее количество нареканий. Бюджетное учреждение, как правило, не обладает достоверными данными о составе площадей объекта оценки, в том числе о количестве арендопригодных и вспомогательных, величинах затрат на содержание объекта, качестве отделки и прочих величинах, определяющих результат оценки, таких как коэффициент дисконтирования или ставка капитализации. Применение неких усредненных значений будет сродни пальбе из пушки по воробьям – адекватный результат оценки для некоторых объектов может быть лишь случайностью.

Затратный подход в этом смысле достаточно наиболее адекватен, поскольку опирается на достоверные и неопровержимые сведения ЕГРН. Основой расчета здесь является наименование объекта, материал стен, год его постройки и местоположение. Используя рыночные данные по населенным пунктам, а также аналитические сведения по их социальному положению, несложно определить величину внешнего износа объектов, приближающую их кадастровую стоимость к справедливым рыночным значениям.

При применении метода статистического моделирования сравнительного подхода при массовой оценке возможно учесть сразу несколько ценообразующих факторов. При этом чем более развит сегмент рынка, тем большее количество рыночной информации и большее количество факторов можно учесть при определении стоимости. Таким образом, в границах одного населенного пункта можно построить одну или несколько моделей ценообразования для каждого из сегментов рынка.

Определение кадастровой стоимости коммерческих зданий с применением методов затратного подхода, несмотря на учет конструктивных особенностей объектов, дает усредненный результат для определенных территорий, без учета их специфики месторасположения в границах территории (удаленность от центра, остановок транспорта и т. д.). Применение метода статистического моделирования для территорий с активным рынком дает результат, наиболее точно описывающий рыночную ситуацию, и согласование его с усредненным результатом применения методов затратного подхода приведет лишь к массовому искажению картины рынка.

Вместе с тем весьма качественный результат при оценке объектов капитального строительства может дать комбинация сравнительного и затратного подходов. Примером использования методов сравнительного подхода в затратном может быть применение величин внешнего износа для различных территорий на основе результатов оценочного зонирования. Обратный пример – учет индивидуальных характеристик объектов, характерных для затратного подхода, таких как материал стен или год постройки, в качестве ценообразующих факторов в составе статистической модели сравнительного подхода. Или, применяя метод типового (эталонного) объекта в рамках сравнительного подхода, можно учесть индивидуальные конструктивные особенности (тот же материал стен или год постройки) посредством внесения корректирующих коэффициентов.

Таким образом, предусмотренная методическими указаниями возможность использования более одного подхода к определению кадастровой стоимости методами массовой оценки с последующим согласованием результатов на практике неосуществима.

Определение кадастровой стоимости земельных участков под линейными объектами

К линейным объектам, как правило, относятся автодороги, подземные трубопроводы, линии электропередачи и т. п. Сложность определения кадастровой стоимости земельных

участков таких объектов состоит в полном отсутствии какого-либо рынка недвижимости. Актуальная редакция методических указаний предписывает проводить определение кадастровой стоимости таких участков с использованием значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее – УПКС) земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы земельных участков соседних с оцениваемым участком.

Сложность применения такого расчета состоит в том, что зачастую земельные участки линейных объектов не имеют общих границ с другими земельными участками. Как правило, они граничат со свободными землями, либо границы установлены некорректно. Кроме того, Росреестром могут быть не предоставлены координаты граничащих объектов, если относятся к иной категории земельных участков, кадастровая стоимость которых не определяется в рамках текущего тура государственной кадастровой оценки.

В результате бюджетные учреждения вынуждены прибегать к различным допущениям и применению альтернативных методик определения стоимости, самая популярная из которых – установление УПКС участков в размере средневзвешенного значения УПКС кадастрового квартала, в котором расположен объект.

Затраты на межевание и оформление прав

Одним из самых неоднозначных вопросов кадастровой оценки является определение стоимости ограниченных в обороте земельных участков, например земель запаса или общественных территорий – парков, скверов, улиц, площадей, пляжей и т. п. В эпоху определения кадастровой стоимости в соответствии с Законом об оценочной деятельности величина кадастровой стоимости таких объектов устанавливалась в размере одного рубля. Предыдущая редакция методических указаний предписывала в качестве кадастровой стоимости принимать величину затрат на межевание и оформление прав. В действующей редакции указаний такой нормы нет, но пунктом 9.2.2.2.2 предписывается: «Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлять при проведении анализа возможности получения дохода».

Что делать с участками, которые не могут приносить доход, в методических указаниях не разъясняется.

Очевидно, что рыночная и, как следствие, кадастровая стоимости таких «бесполезных» объектов должны быть равны нулю. Однако действующими нормами не предусмотрена величина кадастровой стоимости 0 рублей, такой результат оценки не пройдет проверку в Росреестре.

В сложившейся ситуации бюджетные учреждения видят только один выход – применять устаревшее положение о величине затрат на межевание и оформление прав, ссылаясь на пункт 7.5 методических указаний, предписывающий следующее: «В случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости».

Выводы и рекомендации

Трехлетний опыт применения методических указаний по государственной кадастровой оценке в реальных условиях различных субъектов Российской Федерации показал неэффективность одних и невозможность практического использования других положений.

К безусловным плюсам методических указаний следует отнести достаточно проработанный механизм кодировки земельных участков с привязкой к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Это один из важнейших шагов на пути синхронизации сведений ЕГРН с кадастровой оценкой. Этот механизм позволяет единообразно проводить сегментацию и дальнейшую группировку объектов.

Положительным в методике является подробное описание процесса сбора рыночной информации и анализа рынка недвижимости, а также требования к полученным выводам. В частности, введено понятие «оценочное зонирование территории». Выделение зон с однородным и единообразным ценообразованием при построении статистической модели позволяет использовать меньшее количество факторов стоимости и получать предсказуемый результат в границах требуемых диапазонов стоимости.

Описание алгоритмов затратного подхода – хорошая попытка применения массовой оценки объектов капитального строительства на основании сведений ЕГРН. Вместе с тем описанная в методических рекомендациях методика применения затратного подхода требует значительной доработки.

Важным элементом новых методических указаний должен являться специализированный программный комплекс, направленный на автоматизацию всех процессов бюджетного учреждения, связанных с реализацией их полномочий, установленных Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Разработка такого комплекса должна проводиться одновременно с разработкой положений новой методики. Некоторые из существующих в настоящее время решений по автоматизации государственной кадастровой оценки отвечают самым высоким современным техническим требованиям и способны не только в автоматическом режиме синхронизироваться с учетными системами Росреестра, но и предоставлять доступ к базе данных бюджетного учреждения для контролирующих подразделений. Такие разработки, как система РАСКО (Региональная автоматизированная система кадастровой оценки), могли бы стать основой федеральной информационной системы обеспечения кадастровой оценки.

Сегодня разработка новых методических указаний по государственной кадастровой оценке с соответствующим программным комплексом является своевременным шагом, который позволит к 2022 году подойти к оценке земельных участков, а к 2023-му – объектов капитального строительства во всех субъектах Российской Федерации, имея эффективный инструментарий для выполнения работ на высоком качественном уровне.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Об утверждении формы, формата представления сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним и о владельцах недвижимого имущества, а также порядка заполнения формы и признании утратившими силу отдельных положений приказа Федеральной налоговой службы от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11@ : приказ Федеральной налоговой службы от 10 апреля 2017 года № ММВ-7-21/302@ : в редакции от 25 сентября 2020 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от

29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

4. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

* * *



ИНТЕРЕС К НЕСТАНДАРТНЫМ ПЛАНИРОВКАМ В НОВОСТРОЙКАХ

В Департаменте новостроек ИНКМ-Недвижимость рассказали о необычных планировках квартир, которые встречаются на первичном рынке столицы. Так, двухуровневое жилье и объекты с отдельным входом на первом этаже сегодня представлены даже в комфорт-классе. Правда, в массовом сегменте нестандартные планировки занимают всего 5% экспозиции, к тому же они увеличивают стоимость лота на 5–7%. В высших ценовых категориях доля таких квартир в три раза больше – 15%. Там можно найти жилье с террасой, эксплуатируемой кровлей и даже каминным залом. Впрочем, подобные «фишки» делают объект в среднем на 10-20% дороже. Как следствие, за пять лет популярность нестандартных квартир снизилась вдвое: ими интересуется только каждый десятый покупатель.

На столичном рынке новостроек можно встретить жилье с весьма необычными планировками: двухуровневые квартиры, объекты с эксплуатируемой кровлей, мансардами, террасами, отдельным входом на первом этаже и даже с каминными залами. Хотя такие решения обычно ассоциируются с элитными проектами, некоторые из них встречаются в том числе в массовом сегменте. «Двухуровневые квартиры можно найти даже в комфорт-классе, – рассказывает заместитель директора Департамента новостроек ИНКМ-Недвижимость Валерий Кочетков. – Правда, они составляют не более 3% предложения в сегменте. И хотя двухуровневые объекты привлекают внимание покупателей, многие еще на этапе просмотров понимают, что постоянно бегать по лестнице в небольшой квартире – сомнительное удовольствие. Также в масс-маркете встречаются лоты с отдельным входом на первом этаже, но они тоже не очень популярны. Сейчас такое решение используется в основном в загородном сегменте. Мансарды и эксплуатируемая кровля – это уже прерогатива жилья бизнес-класса и выше, поскольку подобные планировки значительно увеличивают площадь и стоимость объекта. Террасы и каминные на последних этажах тоже характерны только для элитных новостроек».

По данным экспертов компании, если в высших ценовых сегментах на нестандартные лоты приходится до 15% предложения, то в масс-маркете уровень их распространенности ограничивается 5%.

«В рамках одного проекта квартиры с необычными планировками могут занимать 5–10% экспозиции, – говорит руководитель Аналитического центра ИНКМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Непревышение данной отметки является своеобразной страховкой для девелопера: в любом ЖК 10–15% лотов довольно долго остаются нераспроданными, это стандартная ситуация для первичного рынка». Что касается стоимости такого жилья, то если второй уровень или дополнительный вход могут увеличить цену квартиры на 5–7%, то мансарда или терраса – минимум на 7–10%, а каминный зал – и вовсе на 20%. Все это ожидаемо сказывается на продажах.

«Если пять лет назад жильем с необычными планировками интересовались порядка 20% покупателей, то сейчас таких клиентов насчитывается не более 10%, – комментирует Валерий Кочетков. – Снижение платежеспособности привело к тому, что все больше людей относятся к приобретению недвижимости максимально прагматично. Они могут какое-то время пожить в арендованной необычной квартире, но для покупки выберут стандартный вариант». Специалисты компании отмечают, что среди тех, кто все же решился на приобретение необычного жилья, преобладают люди творческих профессий в возрасте 30-35 лет: дизайнеры, журналисты, артисты. В элитном сегменте чаще встречаются клиенты 40-45 лет, бизнесмены и топ-менеджеры – для них такая квартира является статусной покупкой.

*Информация предоставлена
пресс-центром компании
ИНКОМ-Недвижимость*