



Международные стандарты измерения площадей объектов недвижимости

29 октября 2019

Г. Москва



Стандарты IPMS

- Существуют множество национальных стандартов измерения площадей объектов недвижимости.
- Сложность построения универсальной системы измерений.
- Локальность стандартов при общей глобализации вызывает проблемы, мешающие сделкам с недвижимостью с участием зарубежных компаний и инвесторов.

Проблемы: разные стандарты – разные результаты
неточности в измерениях
недостаток прозрачности результатов
проблемы сопоставимости объектов



Стандарты IPMS

Для устранения проблем в мае 2013 г. по инициативе Всемирного банка была создана Коалиция по разработке единых международных стандартов измерений объектов недвижимости (IPMSC).

Цель: универсализация национальных стандартов измерения объектов недвижимости.

Коалиция – независимое профессиональное сообщество, состоящее из более 80 некоммерческих организаций всего мира. От России – Ассоциация СРО «Кадастровые инженеры».

Свыше 250 компаний и фирм – партнеры Коалиции.

За разработку текстов стандартов отвечает экспертный Комитет (А.В.Лукашев)

За внедрение стандартов на национальном уровне отвечает Бюро (В.В.Тихонов)



Стандарты IPMS

Решение об отказе от идеи создания универсальных стандартов для всех типов недвижимости в пользу документов, учитывающих особенности отдельных сегментов недвижимости (офисная, жилая, промышленная, торговая).

Однако, в основании всех стандартов лежат единые принципы, методологии и практика измерений.

Все объекты недвижимости должны измеряться индивидуально в соответствии с принятыми методами.



Достигнутые результаты

Ноябрь 2014



International Property
Measurement Standards: Office Buildings
International Property Measurement Standards Coalition

Office Buildings



Перевод : №3, 2016

Сентябрь 2016



International Property
Measurement Standards:
Residential Buildings
International Property Measurement Standards Coalition

September 2016

Residential Buildings



Перевод : №3, 2017

Январь 2018



International Property
Measurement Standards:
Industrial Buildings
International Property Measurement Standards Coalition

January 2018

Industrial Buildings



Перевод : №2, 2018

Сентябрь 2019



International Property
Measurement Standards: Retail Buildings
International Property Measurement Standards Coalition

International Property Measurement Standards Coalition

Retail Buildings



Финальная версия стандарта, гармонизирующая все классы недвижимости, к сентябрю 2020 г.



Стандарты IPMS

Интерес со стороны иностранных компаний к различной недвижимости в России формирует интерес в универсальном подходе к измерению объектов недвижимости, к наличию профессиональных специалистов для проведения измерений и расчетов, а также в анализе сравнения стандартов БТИ и IPMS. Стандарты IPMS призваны систематизировать подход к измерению площадей объектов на мировом рынке недвижимости.

Необходимо время, может быть порядка 10 лет (в России - политика!), чтобы стандарты IPMS вошли в практику и стали универсальным инструментом для сделок с недвижимостью.

Параллельное использование стандартов БТИ и IPMS будет в течение ряда лет, т.к. БТИ используется для государственного учета недвижимости.

Аналогичная ситуация в ряде других стран, не только в России.



Стандарты IPMS

В стандартах используются типы площадей:

IPMS1 – отражает площадь здания, измеренного по наружному контуру стен. Не включает внешние парковки, наземные площадки, открытые шахты, балконы, террасы, пространства на крыше, пространства атриумов, пожарные лестницы – все это указывается в отчете отдельно.

Используется для расчета общей стоимости девелоперских проектов и является единственным из показателей, универсальным для всех типов недвижимости.



Стандарты IPMS

В стандартах используются типы площадей:

IPMS 2 office – используется для подсчета внутренней площади компонентов здания и составляет сумму площадей всех этажей здания. Рассчитывается по измерениям, выполненным по внутреннему контуру наружных стен в уровне каждого этажа, до внутренней доминирующей части поверхности стены. Показатель дает соотношение различных помещений внутри одного объекта и применяется брокерами, оценщиками, сотрудниками управляющих компаний для эффективного использования площадей. Учитывается площадь закрытых переходов и атриумов.

В показатель не включаются площади балконов, крытых галерей, террас.



Стандарты IPMS

В стандартах используются типы площадей:

IPMS 3 office – отражает площадь, которая находится в исключительном пользовании арендатора, либо пользователя, за исключением помещений общего пользования (туалеты, подсобные помещения) и общих путей доступа (лифт, лестницы).

Вычисляется отдельно для каждого арендатора/пользователя и для каждого этажа здания.

Показатель включает в себя площадь под всеми внутренними стенами, перегородками и колоннами в пределах зоны исключительного пользования арендатора/пользователя.



Стандарты IPMS

Единый стандарт IPMS позволяет потенциальным арендаторам сравнивать площади в разных странах мира и выбирать оптимальные предложения, а собственникам – извлекать доход из каждого построенного квадратного метра площадей.

Формируется единый глобальный бизнес-язык, что упрощает процесс приобретения недвижимости с участием иностранного капитала и способствует активному развитию инвестиционной среды в стране.



The **Council** of European Geodetic Surveyors

Comité de Liaison des Géomètres Européens

Стандарты IPMS

Российская Федерация

