IPMS INTERNATIONAL PROPERTY MEASUREMENT STANDARDS

www.ipmsc.org

Международные стандарты измерений объектов недвижимости: **Офисные здания**

Коалиция по вопросам международных стандартов измерений объектов недвижимости

IPMS INTERNATIONAL PROPERTY MEASUREMENT STANDARDS
www.ipmsc.org

Международные стандарты измерений объектов недвижимости: **Офисные здания**

Коалиция по вопросам международных стандартов измерений объектов недвижимости

Ноябрь 2014 г.

Опубликовано Коалицией по вопросам международных стандартов измерений объектов недвижимости (**IPMS**C).

Ни авторы, ни **IPMS**C не принимают на себя никакой ответственности за какой-либо ущерб или убыток, нанесённый какому-либо лицу, совершившему действия или воздержавшемуся от совершения действий в результате прочтения материалов, опубликованных в данном издании.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition (**IPMS**C). Все права защищены. Копирование данного документа разрешается исключительно с условием признания авторского права **IPMS**C, указания полного веб-адреса **IPMS**C, www.**IPMS**c.org, и отсутствия каких-либо добавлений или искажений в содержании или заглавии данного документа.

Данный документ запрещается переводить, целиком или частично, и распространять через какие-либо средства массовой информации, будь то электронные, механические или другие, известные на сегодняшний день или изобретённые в будущем, включая фотокопирование или запись на носитель или систему хранения и поиска информации, без письменного согласия **IPMS**C. По вопросам публикации и авторского права обращайтесь по адресу contact@**IPMS**c.org

Примечания редакторов русского перевода

Редакторы русского перевода Стандарта сочли возможным внести по тексту некоторые примечания, которые должны помочь читателям в сравнении предлагаемого авторами Стандарта подхода с действующими в Российской Федерации терминами и правилами.

Содержание

Добро пожаловать в IPMS: Офисные здания		**3**
Введение		**4**
Комитет по выработке стандартов IPMS		**6**
Часть 1	**Назначение и область применения Стандартов**	**7**
1.1	Определения	7
1.2	Назначение стандартов	8
1.3	Использование стандартов	8
Часть 2	**Принципы измерения**	**9**
2.1	Общие принципы измерений и расчётов	9
2.2	Оптимальная практика измерений	9
2.2.1	Общие положения	9
2.2.2	Единицы измерения	9
2.2.3	Допуски	10
2.2.4	Отчёт об измерениях	10
2.3	Площади ограниченного пользования	10
2.4	Согласование стандартов	10
Part 3	**Стандарты IPMS**	**12**
3.1	**IPMS** 1	12
3.1.1	Применение	12
3.1.2	Определение	12
3.2	**IPMS** 2 – Office	15
3.2.1	Применение	15
3.2.2	Определение	15
3.2.3	Внутренняя доминирующая часть поверхности	15
3.3	**IPMS** 3 – Office	21
3.3.1	Применение	21
3.3.2	Определение	21

Добро пожаловать в IPMS: Офисные здания

От лица членов Коалиции, которых в настоящее время насчитывается 56, мы хотим представить Вашему вниманию стандарты ‘**IPMS**: Офисные здания’. Это первый проект в своём роде. Впервые многочисленные организации из разных стран мира объединились для создания единого и общепринятого международного стандарта измерения объектов недвижимости для определения их площади. Мы признали, что существовавшая ранее практика применения несоотносимых стандартов неприемлема. Наша профессия и наши рынки нуждаются в чём-то лучшем.

Поэтому мы объединились для поддержки процесса создания единого стандарта. После встречи во Всемирном Банке в мае 2013, мы все подписали Декларацию, подтверждая что мы «твёрдо намерены пропагандировать принятие этих стандартов и способствовать принятию стандартов **IPMS** на мировых рынках в качестве основного метода измерения объектов недвижимости и определения их площади».

После встречи в мае 2013 г. мы основали независимый Комитет по выработке стандартов (**KBC**). В состав Комитета входят технические эксперты из 11 стран, имеющие опыт работы на 47 различных рынках недвижимости. Работа **KBC** проходила как виртуально, так и на трёх встречах, в Брюсселе, Дубае и Орландо.

Основой нашей комплексной, перспективной и эффективной работы была щедрая безвозмездная помощь, оказанная Советом Европейскийх геодезистов (CLGE) в виде стандарта euREAL. Завершение такой объёмной работы могло бы занять много лет, но **KBC** сумел представить Проект на согласование стандарта **IPMS** для офисных помещений меньше чем через год, в январе 2014. По окончании обсуждения предварительного проекта в сентябре 2014 года, в ноябре 2014 года был выпущен окончательный текст стандарта ‘**IPMS**: Офисные здания.

Коалиция признаёт, что выработка стандарта – длительный и динамичный процесс, и будет внимательно прислушиваться к мнению рынка для обеспечения внесения необходимых обновлений, способствующих продолжению совершенствования и роста. Кроме подготовки дальнейших стандартов **IPMS** для **зданий** и помещений другого типа (например, жилых, промышленных и торговых), **KBC** будет также отслеживать все методические рекомендации по применению стандартов **IPMS**, обеспечивая их соответствие принципам и целям **IPMS**. Все местные, региональные и мировые подходы будут тщательно задокументированы для координации, расширения и согласования методических рекомендаций по **IPMS**, если это потребуется.

Коалиция хотела бы выразить признательность профессорам Марку Грифу и Йоханнесу Хельму из Университета Прикладных наук Майнца, а также Роберту Эшу и Тому Пью из компании Plowman Craven Limited за их вклад в подготовку предыдущих предварительных документов и окончательной редакции Стандарта и создание пояснительных чертежей.

Коалиция начинает важную работу по внедрению Стандартов. Мы обращаемся к правительствам стран с призывом принять Стандарты – и поздравляем правительство Дубая, первым их принявшее. Мы также совместно, как Коалиция, привлекаем другие ключевые заинтересованные стороны на рынке недвижимости. На сайте **IPMS**c.org мы поместили список партнёров по **IPMS** – бизнес-организаций, приверженных идеям **IPMS**.

От лица Коалиции, Комитета **KBC** и многочисленных участников консультаций мы с гордостью представляем стандарты **IPMS** для офисных **зданий**.

Дальнейшую информацию об **IPMS** Вы найдёте на нашем сайте www.**IPMS**c.org

Кеннет М. Крейтон,
Попечитель от RICS,
Председатель Совета попечителей Коалиции **IPMS**

Лайза М. Пратс,
Попечитель от BOMA International, Вице-председатель Совета попечителей Коалиции **IPMS**

Жан-Ив Пирло,
Попечитель от CLGE, Генеральный Секретарь Совета попечителей Коалиции **IPMS**

Введение

Коалиция по вопросам международных стандартов измерения объектов недвижимости **(IPMSC)** была образована 30 мая 2013 года по итогам встречи во Всемирном банке в Вашингтоне, США. **Коалиция**, в которой на текущий момент состоят 56 организаций, перечисленных ниже, имеет своей целью гармонизацию национальных стандартов измерения объектов недвижимости путём разработки и принятия согласованных международных стандартов измерения **Зданий**.

Данный документ по измерению офисных **Зданий** является первым из документов, подготовленных Комитетом по выработке стандартов **Коалиции. (KBC)**. На дату публикации членами **Коалиции** являлись:

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA)

Appraisal Institute (AI)

Asia Pacific Real Estate Association (APREA)

Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (ANREV)

Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Asociación Española Geómetras Expertos (AEGEX)

Asociación Professional de Sociedades de Valoración (ATASA) ASTM International

Australian Property Institute (API)

British Property Federation (BPF)

Building Owners and Managers Association of Canada (BOMACanada)

Building Owners and Managers Association of China (BOMAChina)

Building Owners and Managers Association International (BOMA International)

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)

Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL) CoreNet Global

Council of European Geodetic Surveyors (CLGE)

Counselors of Real Estate (CRE)

Cyprus Architects Association (CAA)

Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)

European Council of Real Estate Professions (CEPI)

Federation of Associations of Building Contractors Cyprus (OSEOK)

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF) Ghana Institution of Surveyors (GhIS)

Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)

HypZert GmbH

INREV

Institute of Real Estate Management (IREM)

International Association of Assessing Officers (IAAO)

International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)

International Facility Management Association (IFMA)

International Federation of Surveyors (FIG)

International Monetary Fund (IMF)

International Real Estate Federation (FIABCI)

International Union of Property Owners (UIPI)

International Union of Tenants (IUT)

Italian Real Estate Industry Association (ASSOIMMOBILIARE)

Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)

Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)

Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)

National Society of Professional Surveyors (NSPS)

СРО НП «Кадастровые инженеры»

Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)

Property Council of Australia (PCA)

Property Council New Zealand (PCNZ)

Real Estate Syndicate of Lebanon (REAL)

Real Property Association of Canada (REALpac)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Secovi-SP (Secovi)

Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)

South African Property Owners Association (SAPOA)

Technical Chamber of Cyprus (ETEK)

The Appraisal Foundation (TAF)

Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)

Рост трансграничных инвестиций в недвижимость и расширение числа глобальных корпоративных владельцев недвижимости лежат в основе необходимости обеспечить прозрачность на фоне многочисленных различий в национальных и местных системах измерения **Зданий**.

Задачей **Коалиции** является обеспечение измеримости **Зданий** и расчёт их площадей на основе прозрачных принципов. Стандарты **IPMS** увеличат эффективность работы на рынке, обеспечив большее доверие между инвесторами и пользователями за счёт последовательных измерений здания, используемых для подсчета ее площади. Результаты применяют при проведении сделок и оценке.

В ходе исследования **KBC** обнаружил, что практика проведения сделок и оценки значительно варьирует на разных рынках, однако данный Стандарт не предполагает устранения этих различий. Комитет **KBC** сосредоточился исключительно на вопросах, относящихся к измерению **Зданий** и вычислению их площадей. Признаётся, что в разных странах при оценке здания (части здания) и проведении сделок используются разные элементы **площади здания и помещения**. Стандарты **IPMS** обеспечат возможность сравнения различных практических подходов, предложив общие правила при проведении обмеров и подсчете площади.

Приоритетом **KBC** была выработка стандарта измерения для офисных Зданий, вследствие обеспокоенности тех, кто работает на глобальном рынке дорогостоящей недвижимости, где отсутствует общий глобальный язык. Точкой отсчёта послужил Кодекс измерения **площади Зданий** CLGE называемый European Real Estate Area Label (euREAL).

Современная терминология описания офисных площадей (сдаваемая, полезная, арендопригодная, внутренняя полезная, внутренняя арендопригодная, и т.п.) может означать разные величины на разных рынках, что сбивает с толку владельцев и пользователей из других стран. Например, организация, занимающая здание площадью 10,000м2 в одной стране, в другой занимает идентичное здание, которое описывается как имеющее площадь12,000м2; а компания, желающая приобрести в одной стране 50,000 квадратных футов, в другой стране должна будет определить свои потребности как 60,000 квадратных футов.

IPMS, как международный стандарт измерения объектов недвижимости, был создан **KBC** в ходе прозрачного, детального и комплексного процесса разработки. Он совместим с соответствующими стандартами финансовой отчётности и оценки, такими как Международные стандарты финансовой отчётности (IFRS), а, в случае с США, Единые стандарты профессиональной оценочной практики (USPAP). Международный Совет по стандартам оценки (IVSC) также поддерживает **IPMS**, который следует читать в увязке с Международными стандартами оценки (IVS).

KBC потратил значительное время на исследование существующих стандартов для обеспечения сохранения опыта прошлых лет. Стандарт **IPMS** не является гибридом этих стандартов, он вводит некоторые показатели, которые могут оказаться новыми для некоторых рынков недвижимости. Такие показатели, по мнению **KBC**, имеют положительный опыт их использования на соответствующих рынках, однако для целей **IPMS**.они были усовершенствованы.

IPMS – стандарт высокого уровня. Приветствуется принятие стандартов **IPMS** на тех рынках недвижимости, где не существует общепринятого стандарта измерения. **KBC** не удалось найти ни один существующий стандарт измерения, пригодный для международного использования. Вследствие этого, потребуется существенная корректировка на тех развитых рынках недвижимости, где уже существуют установленные правила измерения. По нашим ожиданиям, первоначально **IPMS** будет применяться параллельно с местными стандартами и будет по возможности использоваться двойная система отчётности и разработка интерфейса между стандартами. Мы ожидаем, что со временем **IPMS** станет основой для проведения измерений на всех рынках.

KBC счёл нереалистичной разработку единого стандарта, немедленно применимого ко всем типам **Зданий**, поскольку у каждого из них имеются отличительные особенности, требующие отдельного анализа. Однако, **KBC** определил, что принципы, методология и практика измерений разработанные для **IPMS**, будут схожими при разработке стандартов для жилых, промышленных и торговых **Зданий**. Они должны быть совместимыми, поскольку другой тип **Здания, Здания** смешанного назначения, будут попадать под определения нескольких типов.

Во избежание путаницы с терминами, имеющими установленные определения, мы избегали использовать такие существующие показатели **Общей площади**, как Общая валовая внешняя площадь (GEA), Общая внутренняя площадь (GIA) и внутренняя полезная/арендопригодная площадь (NIA/NLA). Эти термины употребляются на мировых рынках недвижимости хотя и часто, но непоследовательно.

KBC провёл большое количество консультаций для лучшего понимания систем измерения, используемых на различных рынках мира. Результаты наших исследований показали, что для целей планирования и оценки девелоперских предложений необходимо вычислять площадь **Здания, измеренного** по внешнему периметру. **KBC** принял решение назвать эту площадь **IPMS** 1 и применять этот показатель ко всем типам **Зданий**. Необходимо также определить и разбить внутренние площади по категориям. Эти площади **IPMS 2 – Office, эти показатели площади помогут Участникам рынка недвижимости** более эффективно использовать помещения и оценивать данные об их оптимизации. При совершении сделок с объектами недвижимости Важно определять площади **зданий** (помещений), предназначенные для единственного пользователя (владельца) и для этих целей **KBC** ввел показатель площади **IPMS 3 – Office**.

Комитет по выработке стандартов IPMS

В июле 2013 года **IPMS**C отобрал экспертов по недвижимости со всего мира для работы в Комитете по выработке стандартов (**KBC**) и для разработки глобальных стандартов измерения объектов недвижимости.

В **KBC** вошли научные работники, управляющие фондами недвижимости и активами, оценщики, девелоперы и специалисты по строительству. **KBC** работает независимо от **Коалиции** и от её членов.

Членами **KBC** и соавторами данного стандарта для офисных **Зданий** являются:

Max Crofts FRICS (Великобритания)	Председатель
Allen Crawford FRICS, FAPI (Австралия)	Вице-председатель
Alexander Aronsohn, FRICS (Великобритания)	Исполнительный секретарь Комитета

Will Chen, MRICS (Китай)

Anthony Gebhardt, MRICS, RQS (ЮАР)
Prof. Dipl. Ing. Marc Grief, Architect AKH (Германия)

Kent Gibson, BOMA Fellow, CPM (США)

Prof. Liu Hongyu (Китай)

Luke Mackintosh, MRICS, AAPI, F Fin (Австралия)

Howard Morley, ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ (Новая Зеландия)
Frederic Mortier, MSc (Бельгия)
Sara Stephens, MAI, CRE (США)

Peter L. Stevenson CEO (США)

Nicholas Stolatis, CPM, RPA, LEED AP (США)

V. Suresh, FRICS (Индия)

Koji Tanaka, FRICS, ACIArb, RIBA, JIA (Япония)

Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa, FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Малайзия)

Dr. Piyush Tiwari, MRICS (Индия)

Часть 1 Назначение и область применения Стандартов

1.1 Определения

Здание

Независимая структура, формирующая часть объекта недвижимости.

Коалиция

Попечители **IPMS**, представляющие некоммерческие организации, каждая из которых представляет общественные интересы.

Компонент (помещение, площадь под внутренними конструктивными элементами)

Один из основных элементов, на которые разделен этаж здания и для которого подсчитывается площадь.

Площадь компонента (помещения)

Часть общей площади этажа.

Площадь этажа

Площадь обычно горизонтальной, постоянной, несущей нагрузку конструкции на каждом уровне Здания.

Внутренняя часть поверхности вертикальных ограждающих конструкций

Внутренняя отделанная поверхность, составляющая не менее 50% площади Вертикальной секции ограждающей конструкции, образующей Внутренний периметр.

Вертикальная секция

Вертикальный участок ограждающей конструкции отличающейся по толщине. (Простенок; вертикальный участок с оконным проемом)

IPMS

Международные стандарты измерений объектов недвижимости.

IPMSC

Коалиция по вопросам международных стандартов измерений объектов недвижимости.

Показатель площади IPMS 1

Отражает сумму площадей всех этажей Здания, рассчитанных по измерениям, выполненным по наружному контуру стен в уровне каждого этажа.

Показатель площади IPMS 2 – Office

Отражает сумму площадей всех этажей офисного Здания, рассчитанных по измерениям, выполненным по внутреннему контуру наружных стен в уровне каждого этажа до внутренней доминирующей части поверхности стены. Площадь рассчитывается и представляется в отчете по каждому компоненту на всех этажах

Показатель площади IPMS 3 – Office

Отражает площадь помещений принадлежащих одному владельцу (пользователю), за исключением помещений общего пользования, рассчитанная для каждого владельца (пользователя) на каждом этаже и для здания в целом.

Объект недвижимости

Любой недвижимый актив на застроенной территории.

Участники рынка недвижимости

Включают Пользователей, Исполнителей услуг и Третьи стороны.

Исполнитель услуг

Любое лицо или организация, предоставляющая консультации по недвижимости Пользователю, включая, помимо прочих, Оценщиков, землеустроителей, менеджеров по предоставлению коммунальных услуг, управляющих недвижимостью, управляющих активами, агентов и брокеров, Специалистов по обмеру помещений, консультантов по затратам, дизайнеров интерьеров и архитекторов.

Специалист по обмеру помещений

Исполнитель услуг, имеющий, вследствие опыта или обучения, квалификацию, необходимую для обмера **Зданий** в соответствии с **IPMS**.

Помещения общего пользования

Помещения в Здании, находящиеся в общем долевом пользовании, которые, как правило, не меняются со временем. Включают, например: лестницы, эскалаторы, лифты и их машинные помещения, туалеты, подсобные помещения, технические помещения, помещение гражданской обороны и помещения обслуживания.

Третья сторона

Любая сторона, заинтересованная в обмере Здания, кроме Пользователя и Исполнителя услуг, включая, помимо прочих, органы власти, банки, другие органы финансирования недвижимости, аналитиков и исследователей.

Пользователь

Владелец-собственник, девелопер, инвестор, покупатель, продавец, арендодатель или арендатор.

Оценщик

Исполнитель услуг, имеющий соответствующую профессиональную квалификацию по оценке недвижимости

1.2 Назначение Стандартов

Назначением стандартов **IPMS** является обеспечение непротиворечивой системы измерения **Объектов недвижимости**. Стандарты **IPMS** предназначены отвечать требованиям **Пользователей Объектов недвижимости**, обеспечивая непротиворечивую систему измерений и отчётности. До сих пор, заявленная площадь идентичных **Зданий** значительно варьировалась в разных странах, а иногда и в пределах одной страны, вследствие применения различных систем измерения и расчета. Показатели площади могут быть использованы для получения рыночной стоимости, проведения сделок и для целей сравнения.

Это равным образом важно для **Исполнителей услуг и Третьих сторон**, поскольку эти данные можно с уверенностью использовать для финансирования объектов недвижимости, строительства и управления недвижимостью, для исследований и других целей.

1.3 Применение Стандартов

Стандарты **IPMS** могут быть использованы в любых целях, согласованных между **Пользователями, Исполнителями услуг и Третьими сторонами**.

В определённых обстоятельствах стандарты **IPMS** могут быть использованы для согласования различных стандартов измерения, обеспечивая общий язык для проведения измерений.

Часть 2 Принципы измерения

2.1 Общие принципы измерений и расчётов

KBC принял следующие основополагающие принципы измерений и расчётов, относящиеся ко всем Зданиям:

1. Помещение должно поддаваться измерению.

2. Измерения должны поддаваться объективной проверке.

3. Измерения и расчёты должны быть чётко задокументированы, с указанием на следующее:

- Какой стандарт **IPMS** применялся, например: **IPMS 1**, **IPMS 2** – Office или **IPMS 3** – Office
- Способ измерения
- Единицы измерения
- Погрешность измерения
- Дата измерения.

4. В случае, если принято измерение до границы, отличной от принятой по стандарту **IPMS**, должно быть детально указано расхождение в измерениях по стандарту **IPMS** и принятому стандарту.

5. Стандарт **IPMS** естественно охватывает не все ситуации. В таких обстоятельствах следует экстраполировать принципы **IPMS** на ситуацию, руководствуясь здравым смыслом.

2.2 Оптимальная практика измерений

2.2.1 Общие положения

KBC рекомендует сопровождать все измерения по стандарту **IPMS** чертежами, сделанными с помощью данных CAD (системы автоматизированного проектирования) или BIM (информационного моделирования здания), но если в качестве сопровождения при подсчете площади используются другие чертежи, предпочтительно для определения площади использовать указанные на чертеже размеры, а не масштабирование.

Исполнитель услуг должен указать, каким образом была вычислена **площадь помещения**, например, по чертежам CAD, иным чертежам, или по результатам измерения лазером или рулеткой.

Площадь **IPMS 1 получается по чертежам, выполненным по измерениям на месте, или непосредственно по измерениям, выполненным специальными приборами, для получения измеренной площади**. Измерения для подсчета показателей площади **IPMS 2** – Office и **IPMS 3** – **Office осуществляются до внутренней доминирующей поверхности наружных стен в уровне пола**, при этом плинтусы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха и трубы не учитываются.

Обмеры должны быть выполнены для каждого отдельно стоящего здания в уровне каждого этажа и полученные сведения предоставляются в отчете для каждого этажа.

2.2.2 Единицы измерения

Измерения и расчёты проводятся в единицах, принятых в данной стране.

Пользователи и Третьи стороны могут потребовать перевод в другие единицы измерения, при этом должен быть указан коэффициент перевода.

2.2.3 Допуски

В Задании на оценку и в отчёте должны быть указаны допуски измерений. Исполнитель услуг должен обеспечить приемлемое значение допуска в зависимости от инструкций, имеющегося оборудования и условий во время измерения.

2.2.4 Отчёт об измерениях

Площадь **IPMS** в отчёте Пользователю представляется в ведомости и должна по возможности иметь перекрёстную ссылку на должным образом раскрашенный чертёж с обозначением компонентов, а, если требуется, то и на развёртку компонента (при определении показателей площади **IPMS 2** – Office).

2.3 Площади ограниченного пользования

Исполнитель услуг должен помнить, что на некоторых рынках в **Зданиях** могут быть площади, непригодные для нахождения там людей вследствие правительственных нормативных актов или трудового законодательства. Такие площади и их границы должны быть определены, измерены и указаны отдельно в составе отчёта по площади **IPMS**. Например, если на таких площадях имеются ограничения по высоте помещения, то высоту следует указать в отчёте: в ведомости и на развёртке.

Пользователи и Третьи стороны должны помнить, что включение каких-либо площадей в отчёт по **IPMS** не обязательно означает, что все они могут быть законным образом заняты или использованы.

Нижеследующий список примеров не является окончательным:

Пример 1 – Отличие значений площади

Отличие площади рассчитанной по измерениям до внутренней доминирующей части поверхности ограждающей конструкции от площади рассчитанной в уровне пола (при наклонных стенах, стенах, имеющих толщину в уровне пола отличную от доминирующей части стены).

Пример 2 – Участки с ограниченной высотой потолка

Участки с ограничением по высоте определяются отдельно на разных рынках, допустимая высота может быть различной в разных юрисдикциях.

Пример 3 – Участки с недостаточной естественной освещённостью

Участки Здания с недостаточной естественной освещённостью по-разному выделяются в разных юрисдикциях.

Пример 4 – Помещения выше и ниже уровня земли

Здание обычно состоит из этажей выше и ниже уровня земли. Это различие может быть важным с точки зрения условий, при которых использование помещений возможно без нарушения трудового законодательства, санитарных правил проживания или налогообложения. В этих случаях должен производиться обмер помещений выше и ниже уровня земли и подсчет площадных показателей с отражением их в отчете.

2.4 Согласование стандартов

KBC известно, что существует и используется много различных правил обмера. На некоторых рынках **Площадь этажа** определяется по измерениям в уровне пола, на других в уровне середины стеновой панели, по внешнему или внутреннему контуру наружной. На некоторых рынках используются различные интерпретации доминантной части внутренней отделанной поверхности.

В условиях различных практик обмера, **KBC** принял за основу измерений для определения площадей **IPMS 2 – Office и IPMS 3 – Office измерения до Внутренней доминирующей части поверхности вертикальной ограждающей конструкции.**

Пользователи и Исполнители услуг, желающие согласовать измерения с другими принятыми системами обмера должны заявить об отличиях Площади этажа от измерений по стандарту **IPMS** и указать их.

Часть 3 Стандарты IPMS

Стандарты **IPMS** включают в себя:

- Показатель площади **IPMS** 1
- Показатель площади **IPMS** 2 – Office
- Показатель площади **IPMS** 3 – Office.

3.1 Показатель площади IPMS 1

3.1.1 Применение

Показатель площади IPMS 1 отражает площадь здания измеренного по наружному контору стен. На некоторых рынках может использоваться Сторонами в целях планирования или обоснования суммарной стоимости девелоперских предложений.

3.1.2 Определение

Показатель площади IPMS 1: Отражает сумму площадей всех этажей **Здания**, рассчитанных по измерениям выполненным по наружному контуру стен в уровне каждого этажа. В отчете предоставляется поэтажно.

Способ вычисления показателя площади IPMS 1 одинаков для всех типов **Зданий**.

На многих рынках, хотя и не везде, этот показатель известен как Общая внешняя площадь.

При наличии подвальных этажей IPMS 1 включает в себя внешнюю площадь подвальных этажей, которая рассчитывается путём продолжения внешней плоскости наружных стен вниз или оценки толщины стен, если контур подвала отличается от проекции наземного контура Здания.

В площадь показателя IPMS 1 не включаются, но подсчитываются отдельно:

- Площадь двориков-патио и площадок на уровне земли, внешней парковки, хоздворов, свалок, кондиционеров и других наземных площадок, не полностью окружённых стенами Здания, не включается в **IPMS 1**, но может быть обмеряна и указана в отчете отдельно.
- Площади балконов, крытых галерей, террас на крыше, к которым имеется доступ. Они обмеряются до внешней поверхности ограждения и их площади в отчете указываются отдельно.

Исключения:

В площадь показателя **IPMS 1** не должны включаются площади:

- Открытых световых шахт и верхнего пространства атриума
- Открытых внешних лестниц, не являющихся неотъемлемой частью конструкции здания, например, открытых решетчатых пожарных лестниц.

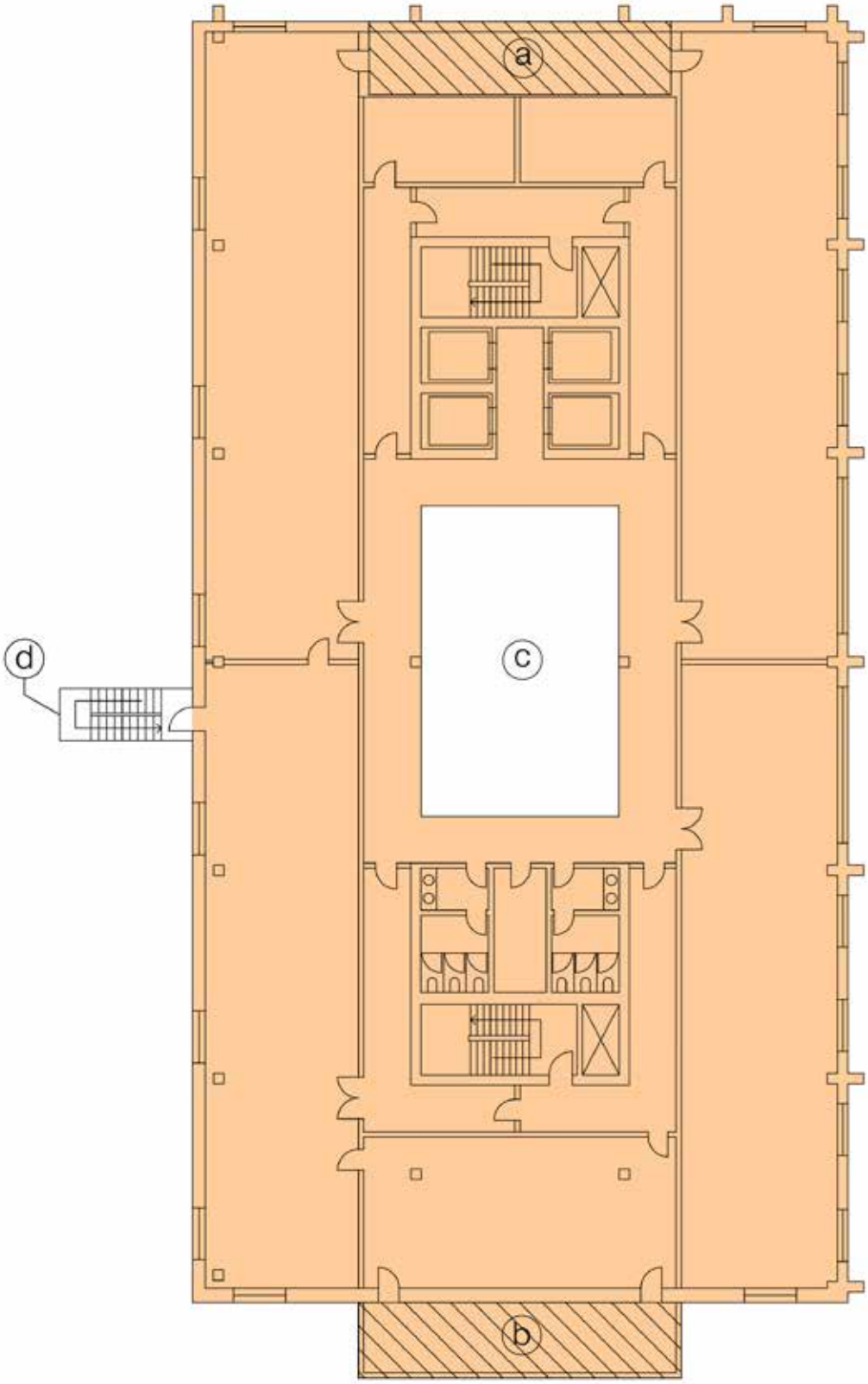

Диаграмма 1: IPMS 1 – уровень верхнего этажа

a) Крытая галерея
b) Балкон
c) Открытая световая шахта /верхний уровень атриума
d) Открытая внешняя лестница (не является структурным элементом здания)

Заштрихованные площади указываются отдельно

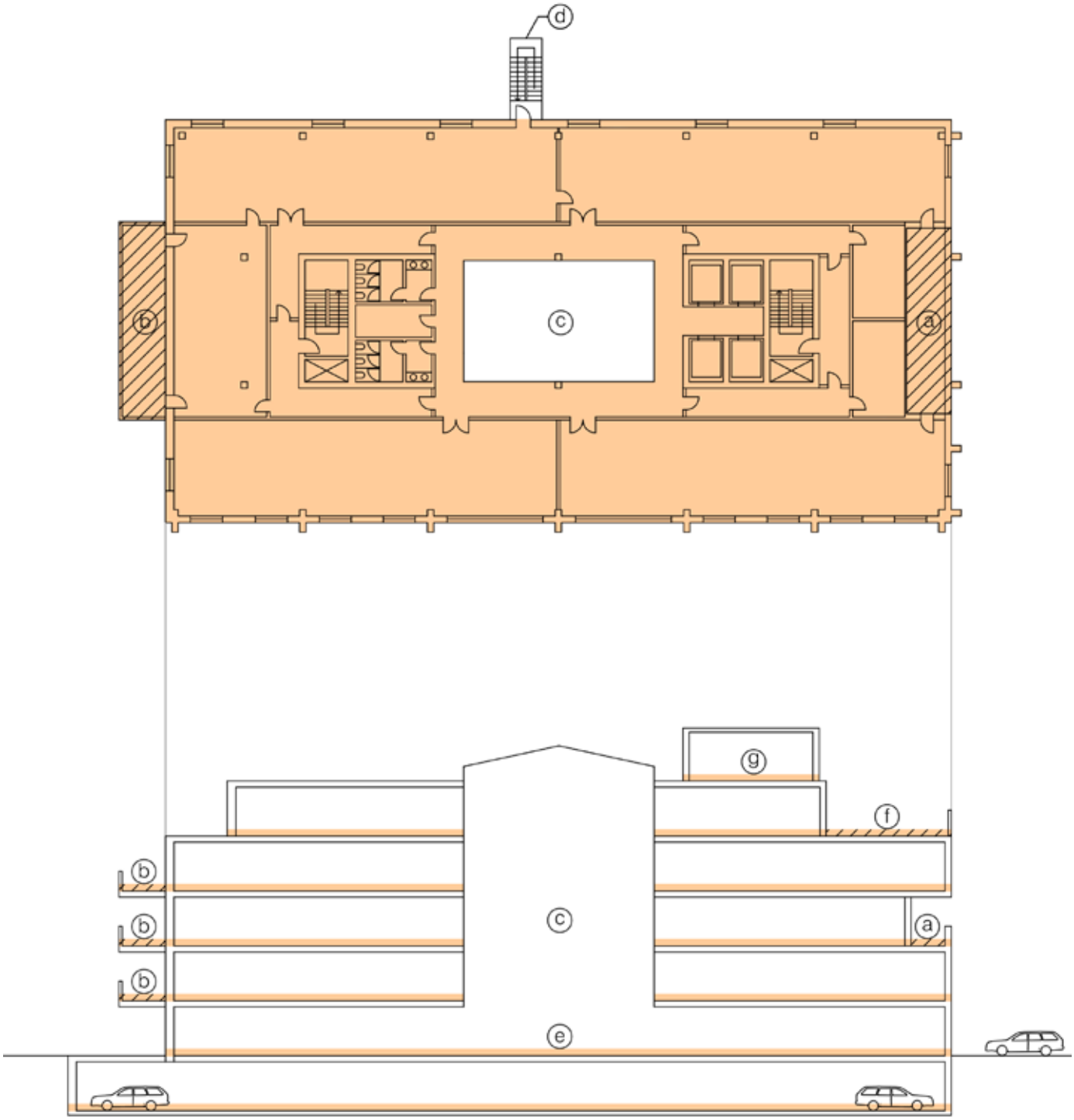

Диаграмма 2: IPMS 1 – план и сечение

a) Крытая галерея (лоджия)
b) Балкон
c) Открытая световая шахта/верхний уровень атриума
d) Открытая лестница (не является структурным элементом здания)
e) Пол атриума
f) Терраса на крыше
g) Машинное помещение лифта

Заштрихованные площади указываются отдельно.

3.2 Показатель площади IPMS 2 – Office

3.2.1 Применение

Показатель площади IPMS 2 – Office отражает внутреннею площадь компонентов указанием вида их использования в офисном **Здании. Показатель** может быть использован организациями управляющими активами, брокерами, консультантами по затратам, организациями предоставляющие коммунальные услуги, пользователями, владельцами, управляющими недвижимостью, научными работниками и **Оценщиками** для получения данных по эффективному использованию площадей и их сравнению.

Показатели площади IPMS 2 – Office дают возможность **Пользователям и Исполнителям** услуг напрямую сравнивать данные о внутренних площадях этажей при различных рыночных подходах.

3.2.2 Определение

Показатель площади IPMS 2 – Office отражает сумму площадей всех этажей офисного **Здания, рассчитанных по** измерениям выполненным по внутреннему контуру наружных стен в уровне каждого этажа до внутренней доминирующей части поверхности стены. Площадь рассчитывается и представляется в отчете по каждому компоненту на всех этажах.

На многих рынках, хотя и не везде этот показатель известен как Общая внутренняя площадь.

Показатель площади IPMS 2 – Office включает площади всех компонентов этажа, кроме того включаются:

- закрытых переходов между отдельными зданиями, пригодных для использования по основному или вспомогательному назначению,
- площадь крытых пространств, таких как атриумы, включается только по нижнему уровню.

В показатель площади IPMS 2 – Office не включаются, но подсчитываются отдельно:

- Площади балконов, крытых галерей и общедоступных террасах на крышах. Измерения проводятся по их внутренним лицевым поверхностям (см. стр. 19, 20 компонент Н).

Исключения:

Показатель площади **IPMS 2 – Office** не содержит площади:

- Открытых световых шахт или верхних уровней пустого пространства атриумов.
- Двориков-патио и площадок на уровне земли, внешней парковки, хоздворов, свалок, кондиционеров и других наземных площадок, не полностью окружённых стенами **Здания**, данная площадь может быть обмерена и указана дополнительно.

3.2.3 Внутренняя доминирующая часть поверхности

Внутренняя отделанная поверхность, составляющая не менее 50% площади Вертикальной секции, образующей Внутренний периметр.

Вертикальная секция

Участок вертикальной наружней ограждающей конструкции, отличающиеся по толщине (колонна как вертикальная секция не рассматривается).

Если вертикальная секция имеет одну толщину или если наружная ограждающая конструкция не является вертикальной измерения следует проводить в уровне пола, не принимая во внимание плинтусы, кабельные каналы и трубы отопления и кондиционирования, а также прочие трубы.

При определении **Внутренней доминирующей части поверхности Вертикальной секции** необходимо использовать следующие принципы:

- Плинтусы и декоративные элементы не считаются частью стены
- Наличие колонн игнорируется
- Оконные рамы и подоконники считаются частью окна
- Кондиционеры, желоба и свесы воздуховодов игнорируются.

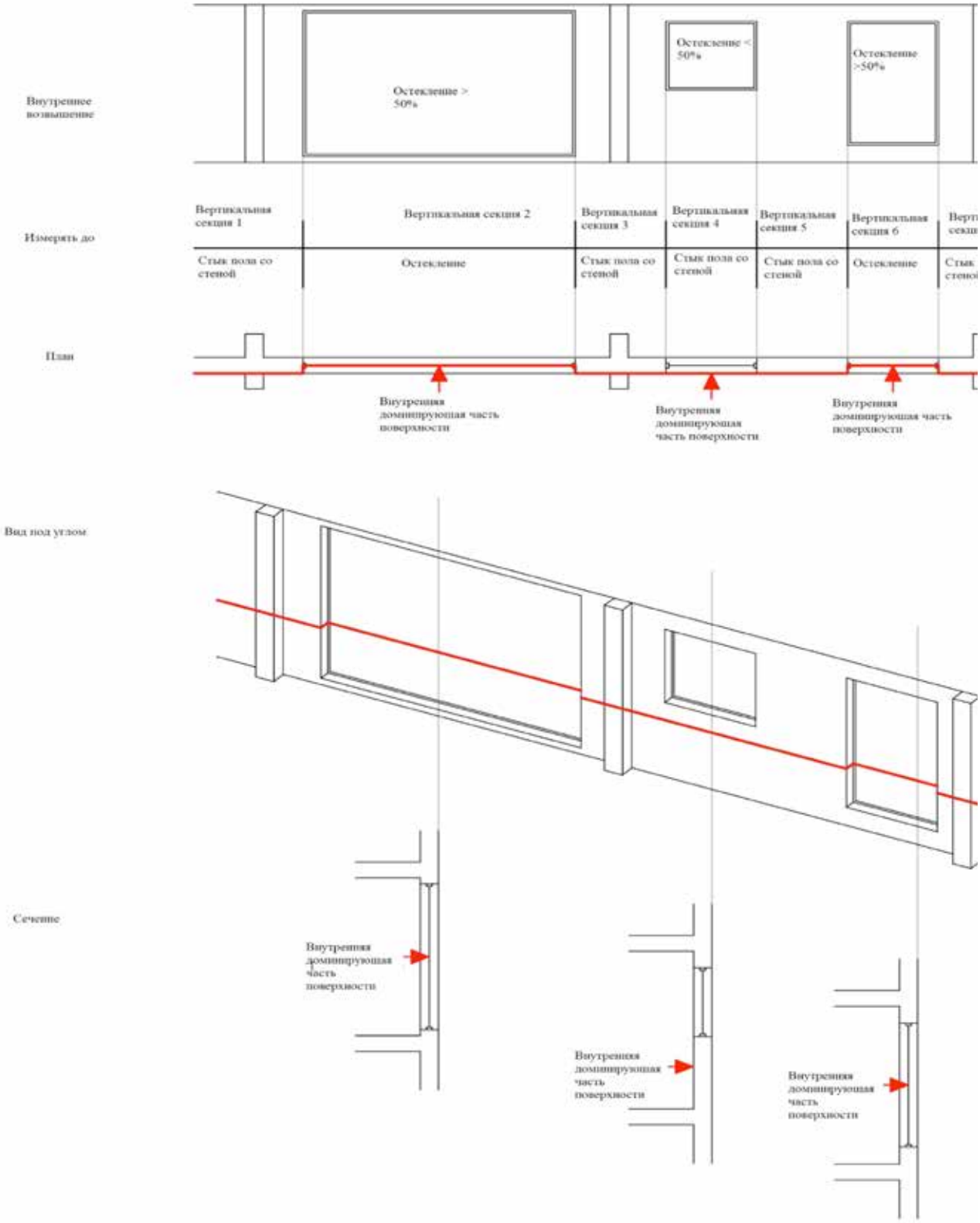

Диаграмма 3:

Вертикальная внутренняя доминирующая поверхность (внутренний контур наружней стены)

Показатель площадь IPMS 2 – Office включает в себя сумму площадей следующих семи компонентов (помещений) и площади под внутренними вертикальными конструктивными элементами здания:

Компонент A	Вертикальные шахты (лифтовые, вентиляционные и т.п), помещение лестничной клетки Все помещения площадью менее 0,25м2 не учитываются.
Компонент B (Площадь занимаемая внутренними вертикальными конструктивными элементами)	**Конструктивные элементы здания: внутренние (несущие и не несущие) стены, перегородки, колонны**
Компонент C	**Технические помещения** Примерами технических помещений служат машинные помещения лифтов, помещения механических агрегатов и помещения обслуживания.
Компонент D	**Санитарные помещения** Примерами санитарных помещений являются туалеты, подсобные помещения уборщиков, душевые и раздевалки.
Компонент E	Коммуникационные помещения В качестве примеров коридоров, галереи, прилифтовые холлы.
Компонент F	**Элементы культурно-рекреационного обустройства** Примерами могут служить кафетерии, детские площадки, гимнастические залы и молитвенные комнаты.
Компонент G	**Площадь основная** Офисные помещения для размещения мебели, офисного оборудования и персонала.
Компонент H	**Прочие помещения** Примерами служат балконы, крытые галереи, паркинги и кладовые.

Если **помещение** используется для разных функций его площадь учитывается по основной функции и относится к соответствующему компоненту. Части **помещений** могут быть закреплены за одним пользователем или за несколькими.

Регистрация поэтажных площадей должна вестись в соответствии с местной рыночной практикой, с указанием главного входа и соответственного указания об использовании других этажей.

Площади **компонента H**, непригодные к прямому использованию в качестве офисных помещений, могут быть описаны как вспомогательные. Они должны быть измерены, но их площадь может быть учтена альтернативным способом. Например, подвальная парковка может быть учтена по количеству парковочных мест.

Площади ограниченного пользования

Площади ограниченного пользования, определение которых дано в Разделе 2.3 включаются в показатель площади **IPMS 2 – Office**, однако должны измеряться и указываться отдельно в отчёте о площади по **IPMS**.

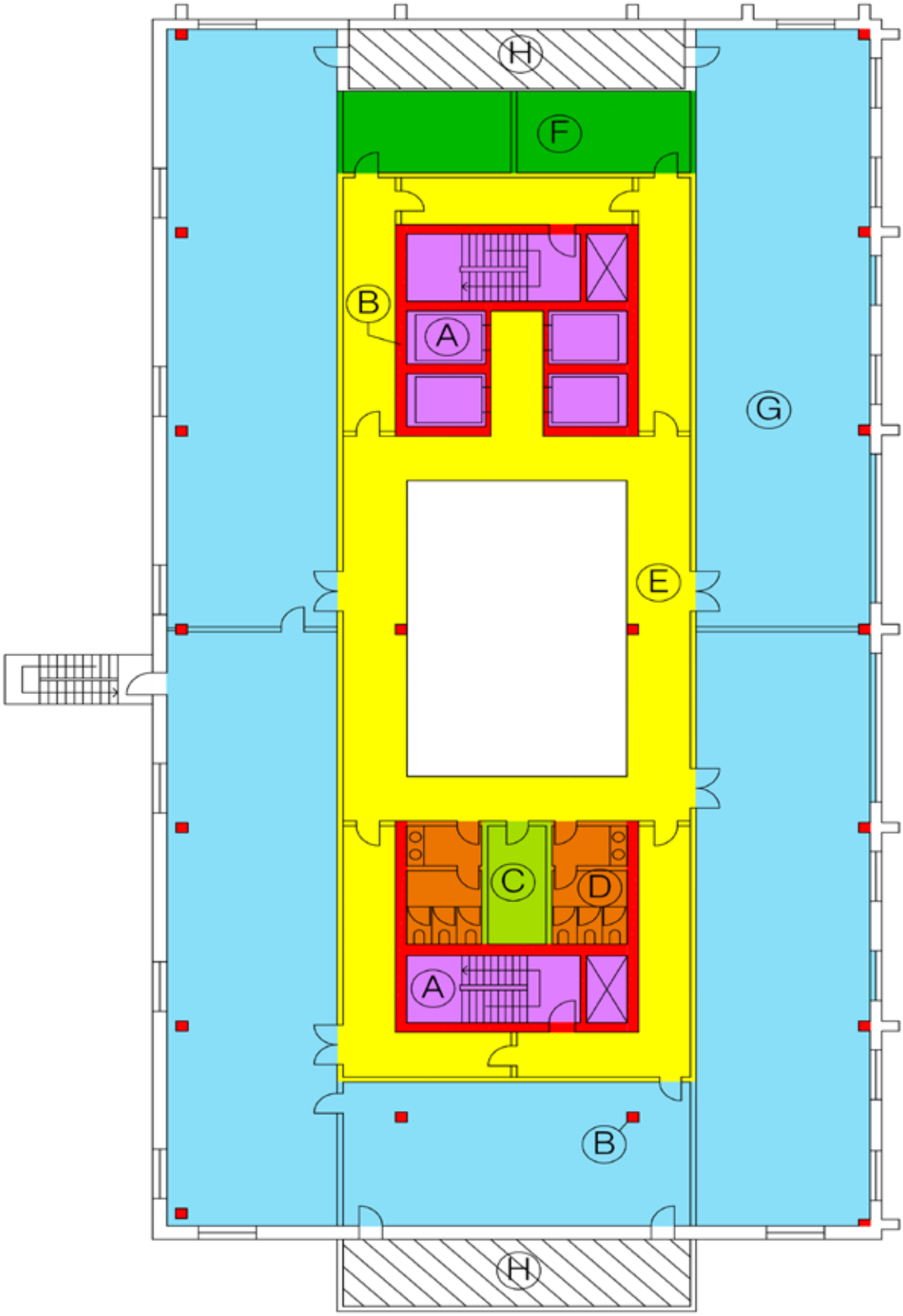

Диаграмма 4:

IPMS 2 – Office – разделение площади по компонентам (по назначению)

Образец сводной ведомости по IPMS 2 – Office

Этаж	-2	-1	0	1	2	3	4	Всего
Компонент A – вертикальные проёмы								
Пример – лестницы, лифтовые шахты и проёмы	0	0	0	0	0	0	0	0
Тип B – Конструктивные элементы								
Пример – несущие стены, колонны	0	0	0	0	0	0	0	0
*помещения ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Компонент C – Технические помещения								
Пример – машинные комнаты, машинные помещения лифтов и помещения обслуживания	0	0	0	0	0	0	0	0
* помещения ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Компонент D – Санитарные помещения								
Пример – туалеты, подсобные помещения, душевые и раздевалки	0	0	0	0	0	0	0	0
* Помещения ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Компонент E - проходы								
Пример – все горизонтальные пути движения людей	0	0	0	0	0	0	0	0
* Помещения ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Компонент F – Элементы культурно-рекреационного обустройства								
Пример – кафетерии, детские площадки, гимнастические залы и молитвенные комнаты	0	0	0	0	0	0	0	0
* Помещения ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0

Образец сводной ведомости по IPMS 2 – Office (продолжение)

Этаж	-2	-1	0	1	2	3	4	Всего
Компонент G – Рабочие помещения								
Рабочие помещения	0	0	0	0	0	0	0	0
* Помещения ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Компонент H – Прочие площади								
Пример – балконы, крытые галереи, паркинги, и кладовые **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Помещения ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0

ВСЕГО ПО IPMS 2 – Office								
Совокупная площадь компонентов неограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
* Площади помещений ограниченного пользования	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего по IPMS 2 – Office	0	0	0	0	0	0	0	0

Дополнительные площади помимо IPMS 2 – Office	
Уличная парковка	0
Настилы и дворики-патио, не являющиеся структурными компонентами здания	0
Другие площади (например, технические дворы, охладительные установки, свалки)	0

* Каждое ограничение, если таковое имеется, указывается отдельно.
** Назначение каждой площади в компоненте H указывается отдельно

3.3 Показатель площади IPMS 3 – Office

3.3.1 Применение

Показатель площади IPMS 3 – Office предназначен для отражения **площади**, находящейся в исключительном пользовании. Данный показатель может быть использован такими сторонами, как агенты и пользователи, управляющие активами, менеджеры организаций, предоставляющих коммунальные услуги, управляющие недвижимостью, исследователи и **Оценщики**.

Показатели площади **IPMS 3 – Office** напрямую не связаны с показателем площади **IPMS 1** или показателем площади **IPMS 2 – Office**, и не должны делиться по компонентам как в показателе площади **IPMS 2 – Office**. Площадь офисного **здания** может быть закреплена за одним пользователем или разделена между несколькими пользователей.

3.3.2 Определение

Показатель площади IPMS 3 – Office отражает площадь этажа, находящуюся в исключительном распоряжении арендатора/владельца, за исключением **Помещений общего пользования** и общих путей доступа, вычисленную отдельно для каждого арендатора/владельца и для каждого этажа **Здания**.

Помещения общего пользования - помещения **Здания**, находящиеся в общем или совместном пользовании, которые обычно не изменяются со временем, включают, например, лестницы, эскалаторы, лифты и их машинные помещения, туалеты, подсобные помещения, помещения гражданской обороны и технические помещения и т.д..

Показатель площади IPMS 3 – **Office также включает в себя площадь** под всеми внутренними стенами, перегородками и колоннами в пределах зоны исключительного пользования арендатора/владельца.

Занимаемая **Площадь этажа** вычисляется по измерениям, выполненным до **Внутренней доминирующей части поверхности**, а, если имеется общая с соседним арендатором/владельцем стена, то до средней линии (оси) такой общей стены.

Площадь входящая в показатель площади IPMS 3 – Office, но подсчитываемая отдельно:

- площадь балконов,
- крытых галерей и террас на крыше, находящиеся в исключительном пользовании измеряются до их внутренней лицевой поверхности.

Исключения:

В показатель площади IPMS 3 – Office не входят площади помещений общего пользования.

Помещения общего пользования могут отличаться на разных этажах и в зависимости от того, сколько имеется арендаторов/владельцев в **Здании**. Если у **Здания** один арендатор/владелец, то для определения Помещений общего пользования необходимо предположить, гипотетически, что на каждом этаже имеются отдельные арендаторы. Если на этаже два и более арендатора, то площадь каждого из них вычисляется отдельно, а совместно используемые пути доступа в помещения исключаются.

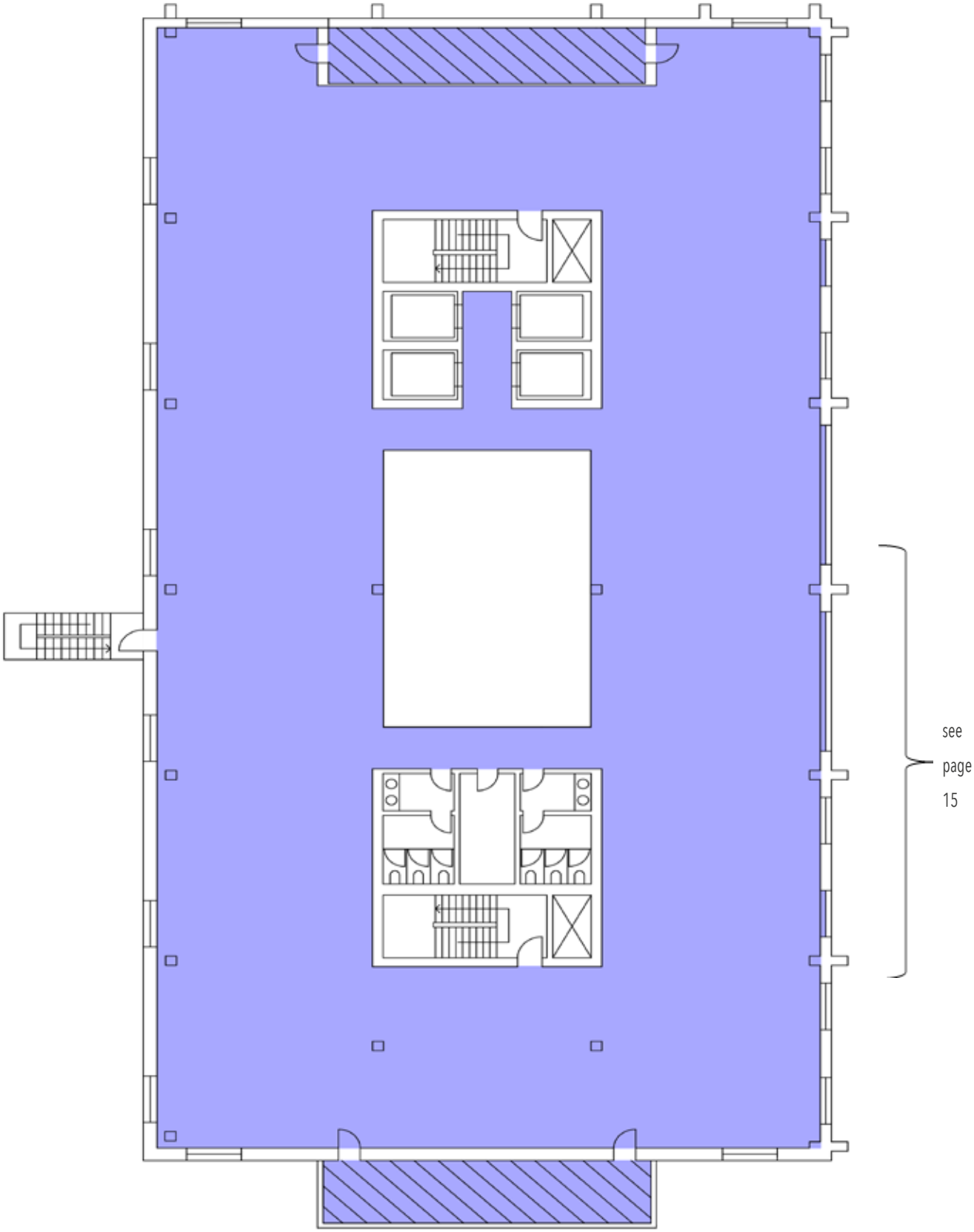

Диаграмма 5: IPMS 3 – Office – верхний этаж, один пользователь

Заштрихованные площади указываются отдельно.

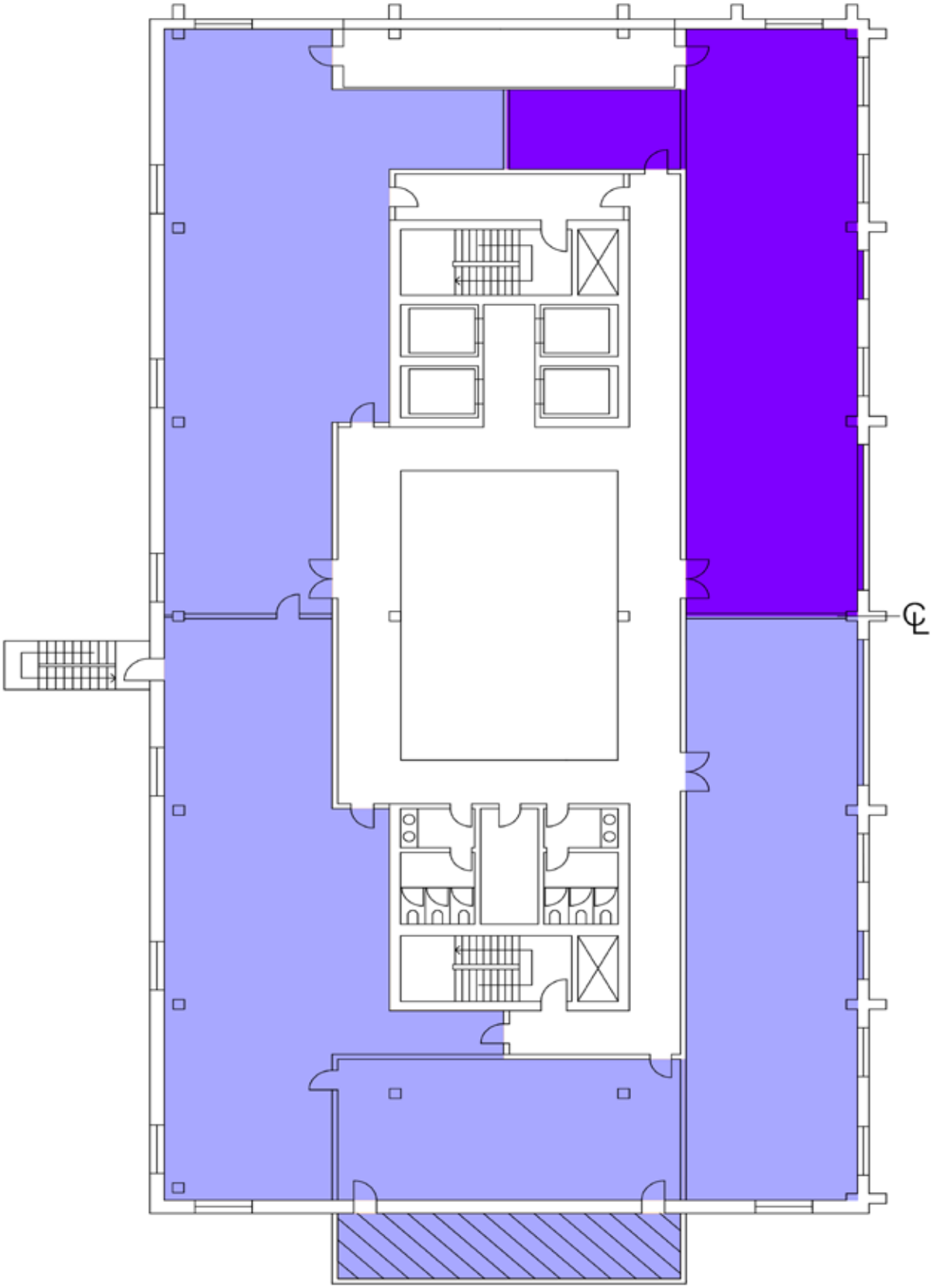

Диаграмма 6: IPMS 3 – Office – верхний этаж, несколько пользователей

Заштрихованные площади указываются отдельно.

IPMS INTERNATIONAL PROPERTY MEASUREMENT STANDARDS

www.ipmsc.org

Опубликовано Коалицией по вопросам международных стандартов измерений объектов недвижимости (IPMSC).

Ни авторы, ни IPMSC не принимают на себя никакой ответственности за какой-либо ущерб или убыток, нанесённый какому-либо лицу, совершившему действия или воздержавшемуся от совершения действий в результате прочтения материалов, опубликованных в данном издании.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC). Все права защищены. Копирование данного документа разрешается исключительно с условиям признания авторского права IPMSC, указания полного веб-адреса IPMSC, www.ipmsc.org, и отсутствия каких-либо добавлений или искажений в содержании или заглавии данного документа.

Данный документ запрещается переводить, целиком или частично, и распространять через какие-либо средства массовой информации, будь то электронные, механические или другие, известные на сегодняшний день или изобретённые в будущем, включая фотокопирование или запись на носитель или систему хранения и поиска информации, без письменного согласия IPMSC. По вопросам публикации и авторского права обращайтесь по адресу contact@ipmsc.org