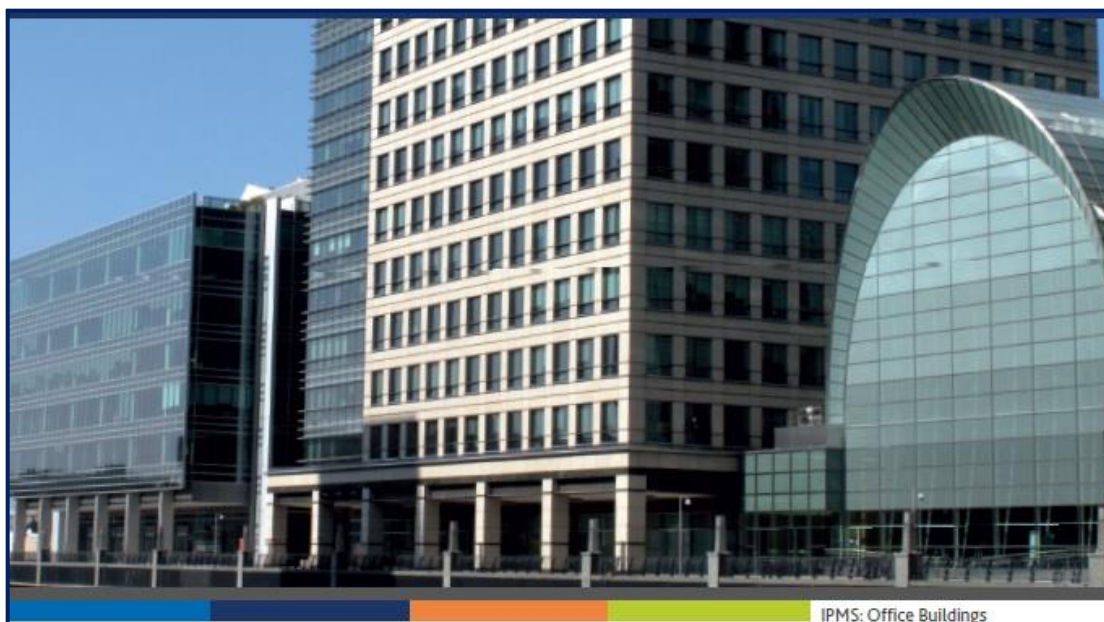


Стандарты измерений ВОМА|IPMS

Общие понятия и основные особенности



Павел Карцев,
MRICS



Многополярный мир



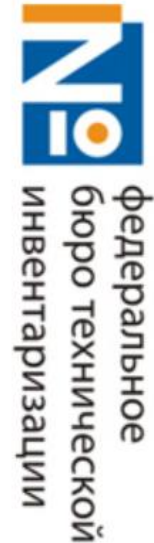
Измерения в РФ: БТИ



БТИ (Бюро Технической Инвентаризации) - организации, осуществляющие государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в России.

Цель: учет площадей.

Принцип: внутренняя площадь.



ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Основано в 1967 году

БОМА (BOMA) - Северо-Американская организация владельцев офисной недвижимости, с 1916 года публикующая стандарт, который стал основным методом измерений при оценке коммерческой офисной и торговой недвижимости.

- ❑ Gross Areas of a Building: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.3 – 2009)
- ❑ Office Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.1 – 2010)
- ❑ Retail Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.5 – 2010)
- ❑ Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012)
- ❑ Multi-Unit Residential Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.4 – 2010)
- ❑ Mixed-Use Properties: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.6 – 2012)



ANSI/BOMA Z65.1-2010 – стандарт для измерения площади помещений в офисных зданиях, утвержденный Американским национальным институтом стандартов (ANSI) и издаваемый Североамериканской организацией владельцев офисной недвижимости (BOMA International). Первая публикация – 1916 год, актуальная версия – 2010 года.

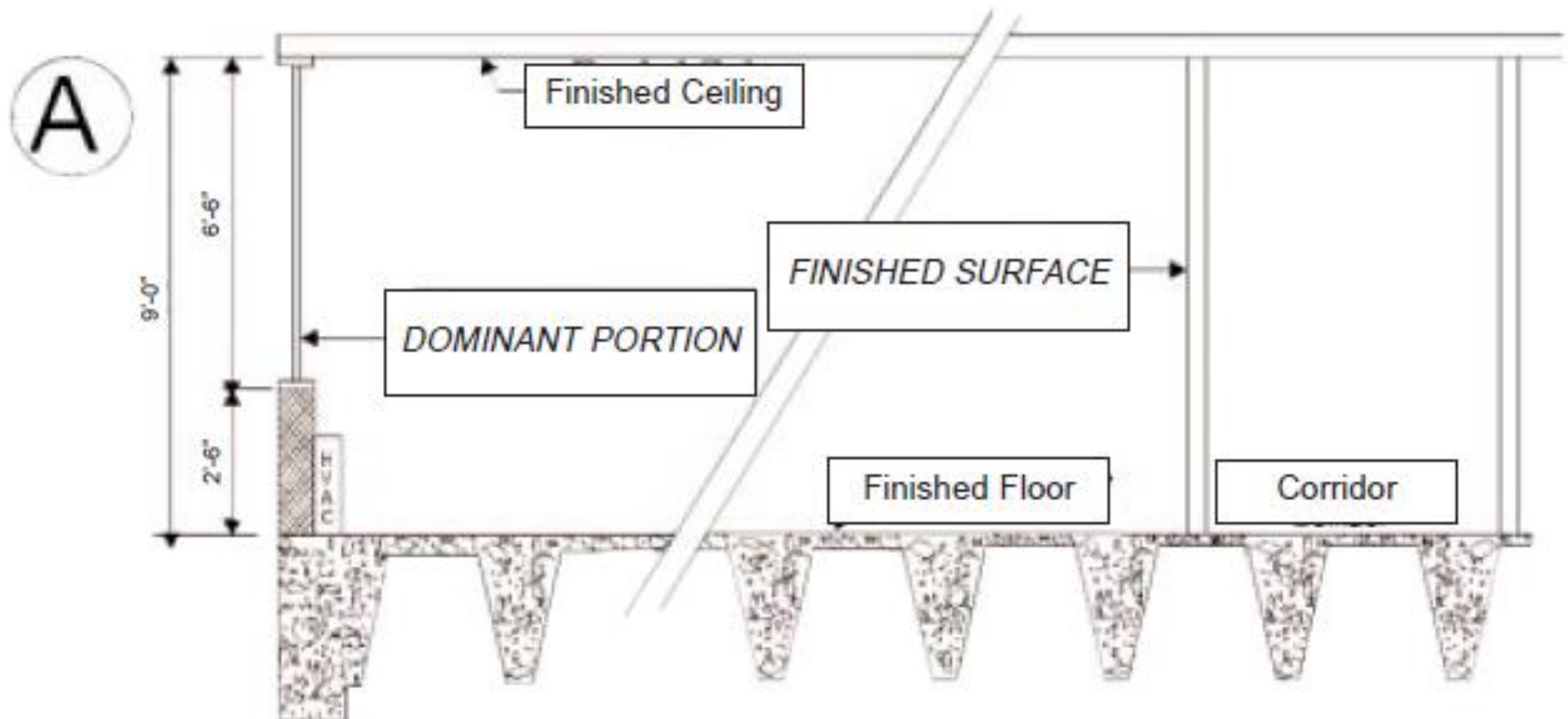
Новое в 2010 году:

- ▶ BOMA gross area measurement standard стал основой всех новых стандартов.
- ▶ Внедрен метод измерения с единым коэффициентом для всех арендаторов (method B).
- ▶ Появилась возможность искусственно ограничивать коэффициент **Load Factor**

- ▶ Gross Area – общая площадь здания
- ▶ Measured Area – общая площадь помещений (по внутреннему обмеру по отделанной поверхности стен с учетом доминирующей поверхности)
- ▶ Rentable Area – арендная площадь; общая площадь помещений минус вертикальные коммуникации. Для отдельного арендатора = Occupant Area * R/U
- ▶ Occupant Area – площадь, занимаемая арендатором (ранее Usable Area)
- ▶ Amenity Area – площади, используемые несколькими арендаторами совместно (ранее Floor Common Area)
- ▶ Service Area – вспомогательные и технические помещения (ранее – Building Common Area)
- ▶ Load Factor – коэффициент распределения помещений общего пользования. Определяется как $R/U * R/O$

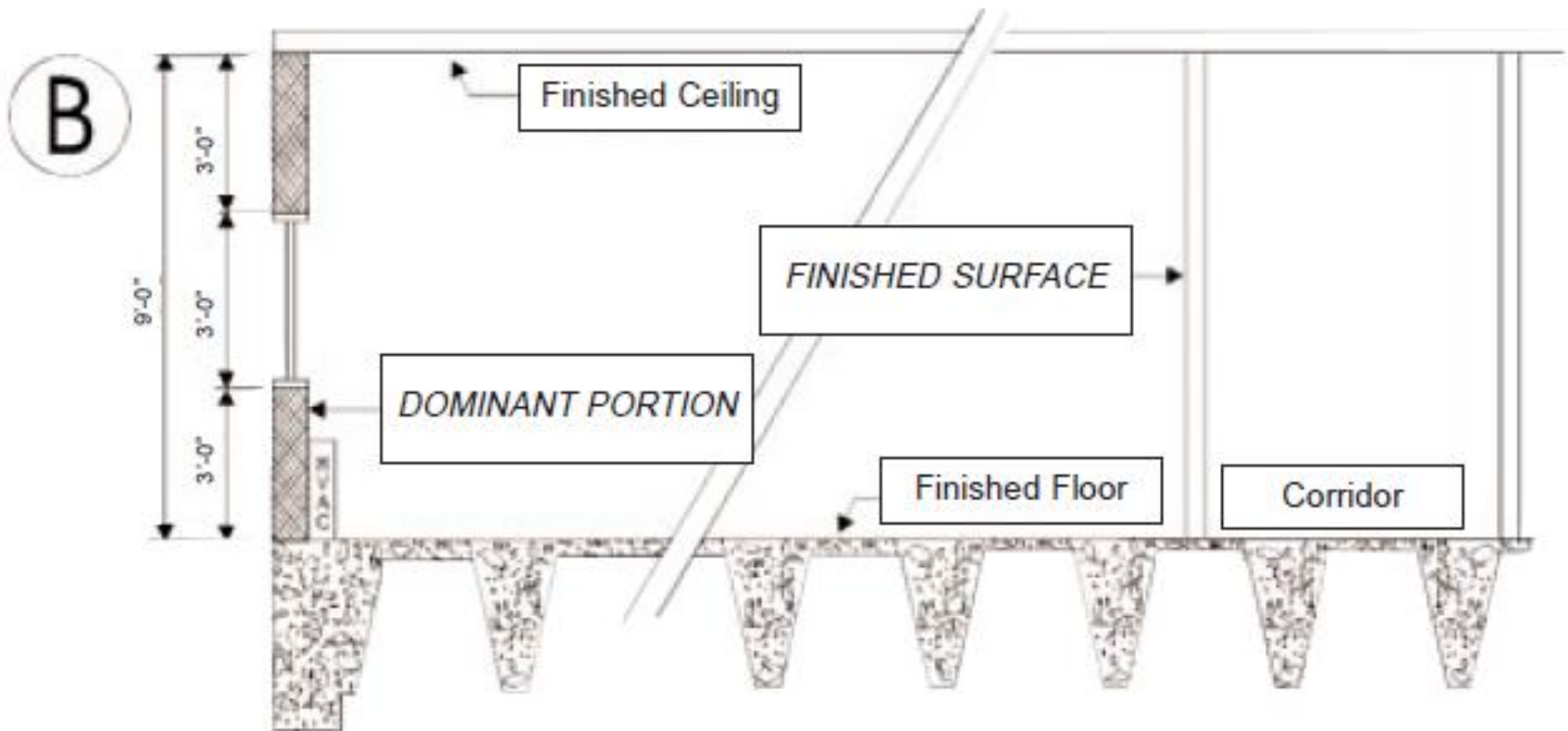
BOMA: OFFICE

Dominant Portion. Остекление более 50% по высоте



BOMA: OFFICE

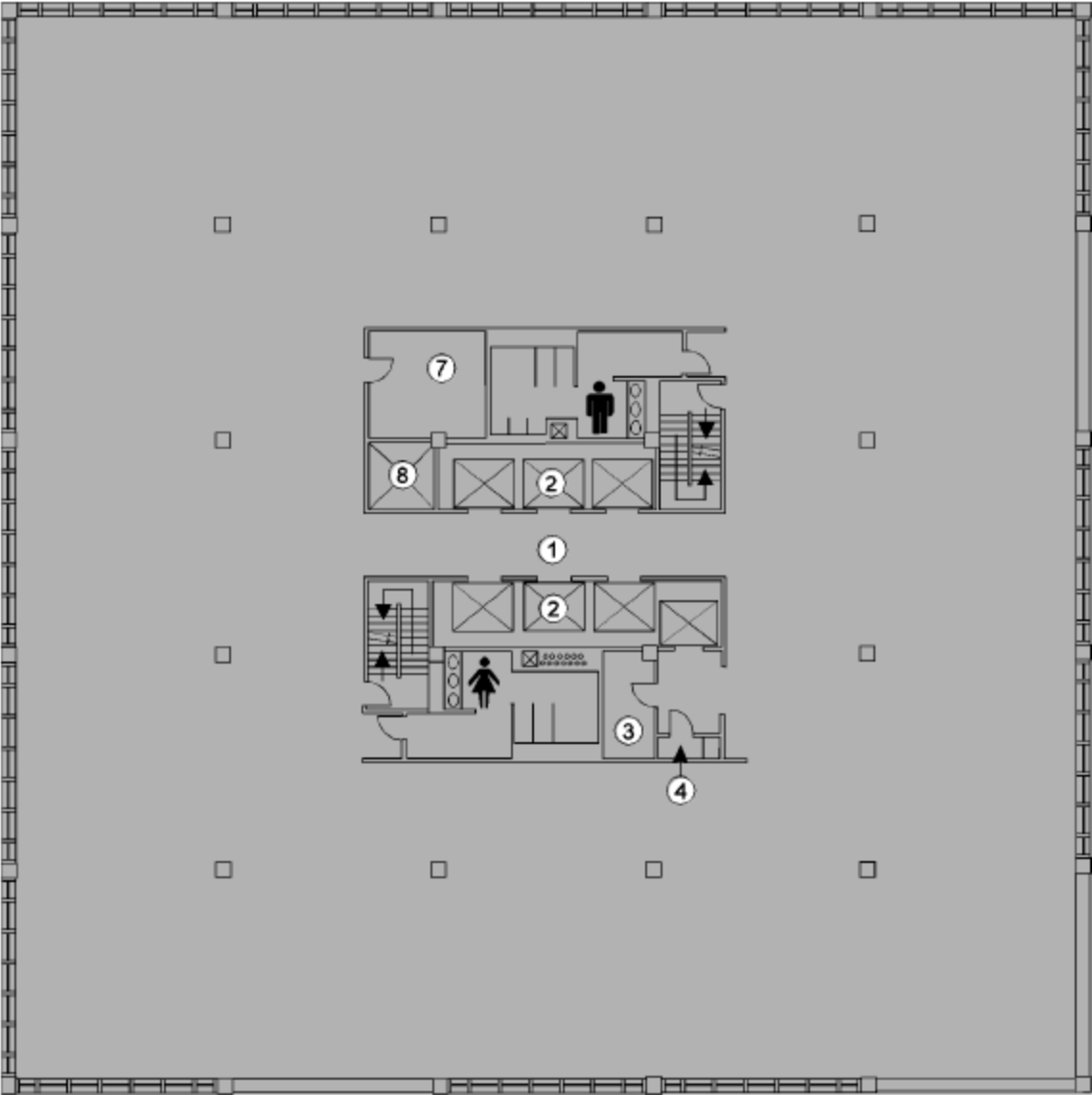
Dominant Portion. Остекление менее 50% по высоте



BOMA: OFFICE



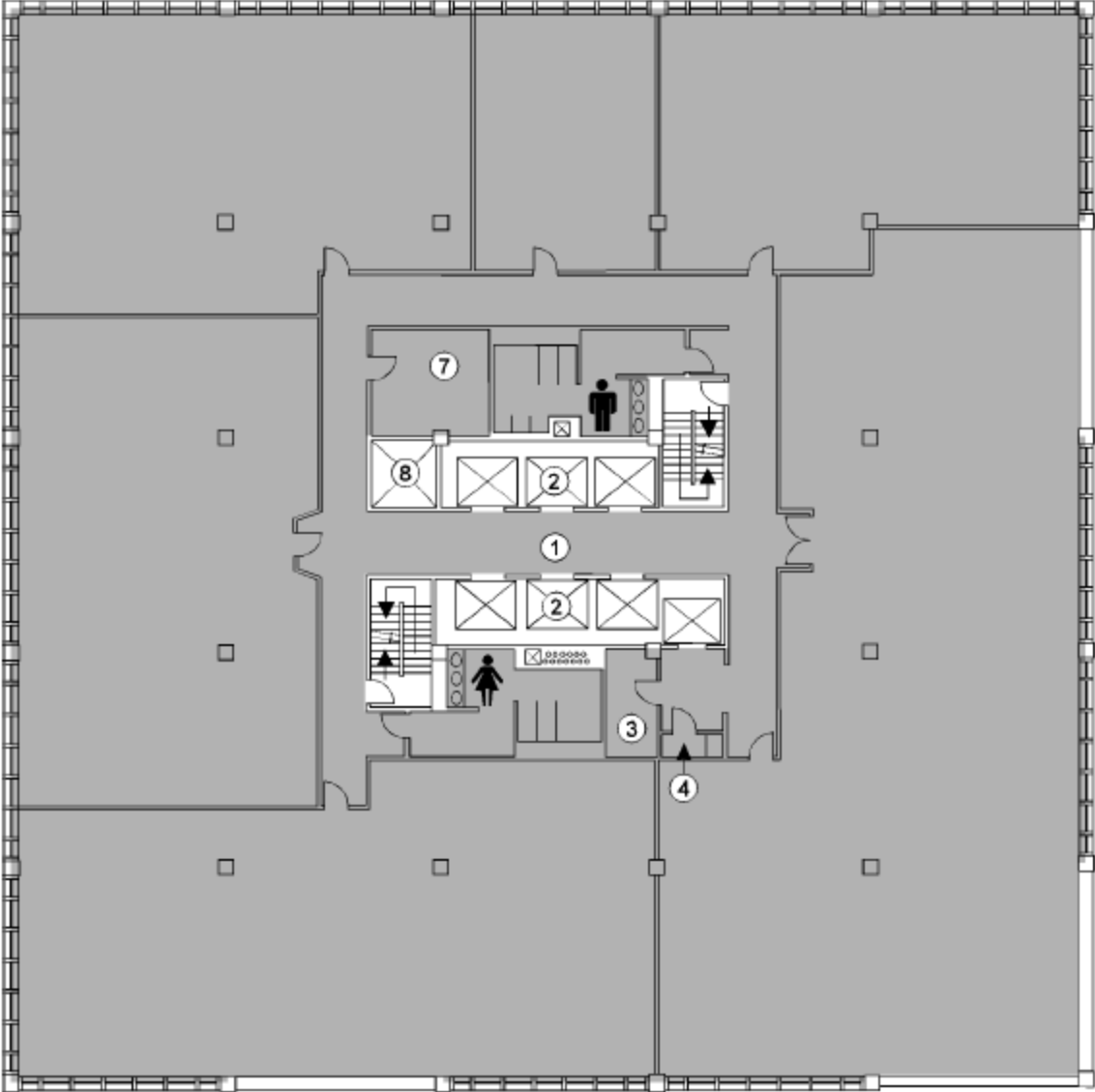
Gross Area



BOMA: OFFICE



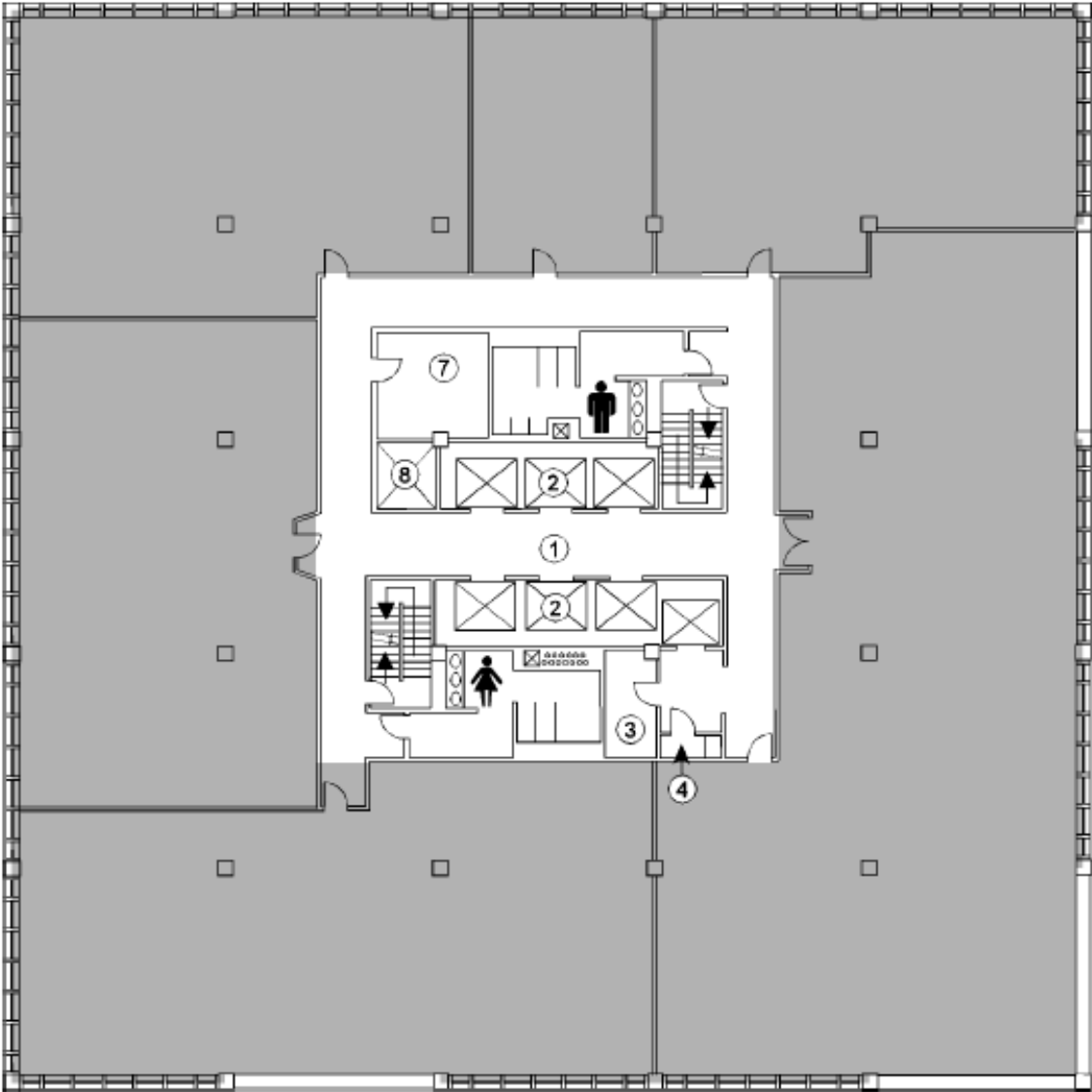
Rentable Area



BOMA: OFFICE



Occupant
(Usable) Area



Retail Buildings: Standard Method of Measurement (ANSI/BOMA Z65.5-2010)

Стандарт прекрасно адаптирован для стрит-ритейла, современных шопинг-моллов и торговых комплексов. Рекомендуется использовать, если торговые площади занимают более 50% общей площади объекта.

Не рассчитывается коэффициент нагрузки (Load Factor), а определяется Общая Арендная Площадь здания (**Gross Leasable Area**).

Общую Зону (**Common Area**): общественные санузлы, машинные, электрощитовые, уборочные помещения, помещения охраны и офис управляющей компании. Эти площади оказывают решающее значение при определении нагрузки Общей Зоны Обслуживания (**Common Area Maintenance**), однако общая зона обслуживания не прибавляется к помещениям арендатора через коэффициент нагрузки, как это происходит при измерении площади офисных зданий.

В офисных зданиях для определения периметра помещений применяется термин Доминирующей Части (**Dominant Portion**). В торговой недвижимости это определение не используется — вместо него применяется новая концепция — Линии Аренды (**Lease Line**).

Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012) – стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов. Ранее известен как BOMA/SIOR 2009. Первая публикация – 2004год, актуальная версия – 2012 года.

Линия обмера (**Measure Line**) в промышленном стандарте заменяет понятие доминантной части (Dominant Portion) из стандарта БОМА для офисных зданий. В методе А линия обмера проходит по внешней поверхности ограждающих стен, в методе Б по периметру кровли.

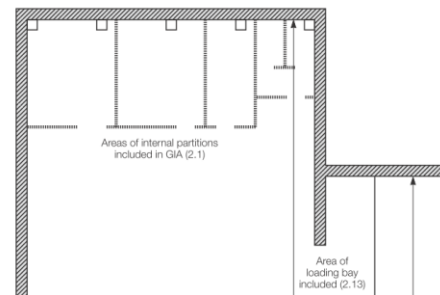
Стандарт рекомендует использовать ANSI/BOMA Z65.1-2010, если в здании преобладают офисные площади, а также для пропорционального распределения мест общего пользования в многопользовательских зданиях.

COMP (Code of Measuring Practice) – руководство по измерениям RICS. Первая публикация – 2007 год, всего опубликовано 6 редакций.

Основные понятия COMP:

- ▶ GEA (Gross External Area)
- ▶ GIA (Gross Internal Area)
- ▶ NIA (Net Internal Area)

Diagram D – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/ warehouse unit



**Утвержден и опубликован коалицией:
ноябрь 2014 года.**

Цель стандарта: обеспечить последовательное измерение объекта недвижимости в единой и понятной форме для всего мирового сообщества.

IPMS INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS

<http://ipmsc.org/>

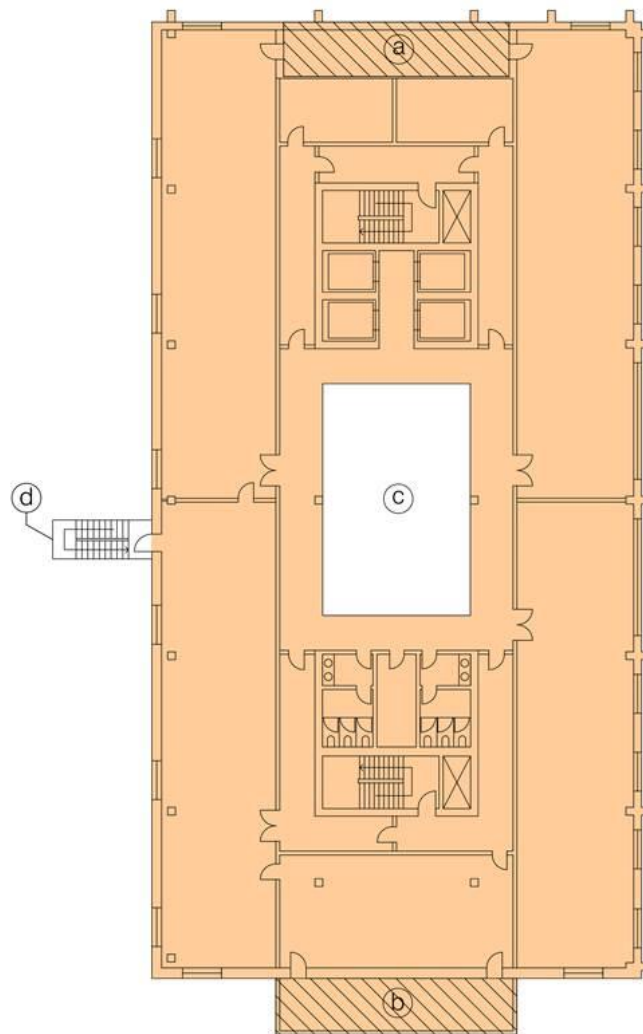
IPMS: Residential Properties –пред-релиз февраль 2016

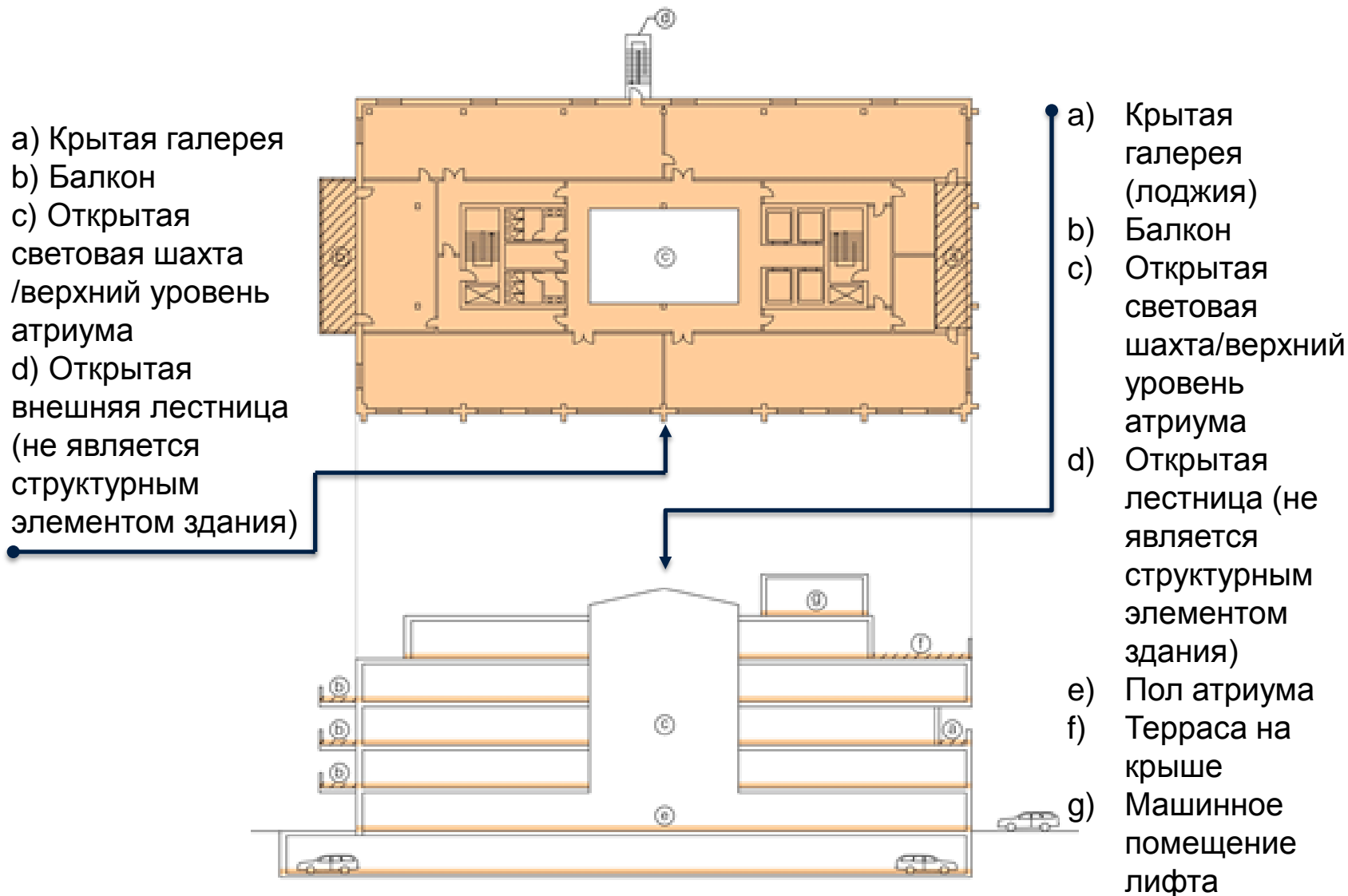
IPMS: Industrial Buildings – 2015/2016

IPMS: Retail Buildings – 2016/2017

Определение

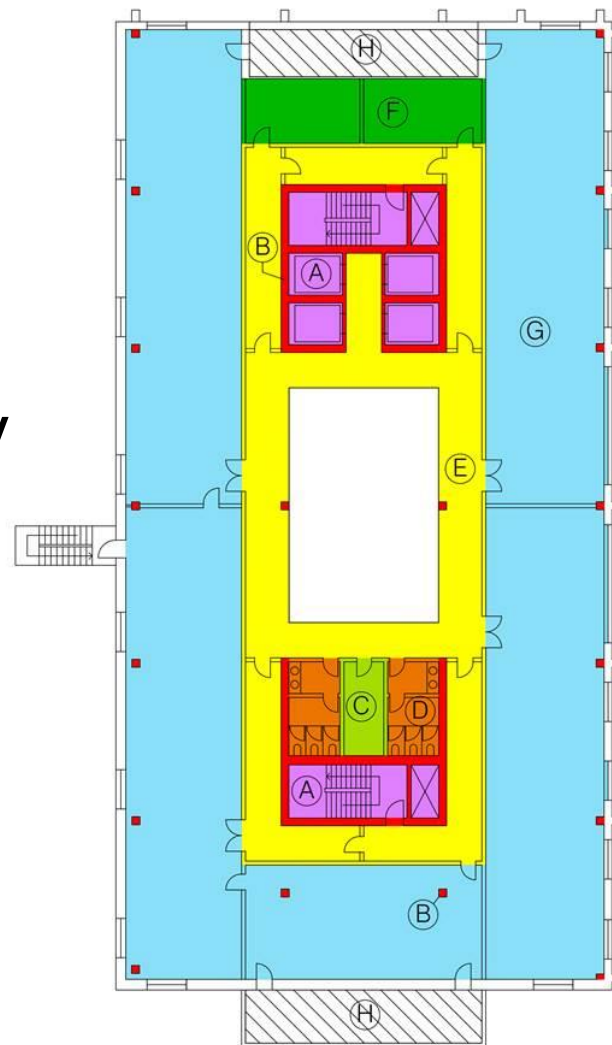
IPMS 1: Сумма площади всех этажей по физическим измерениям выполненные по наружному контуру стен в уровне каждого этажа



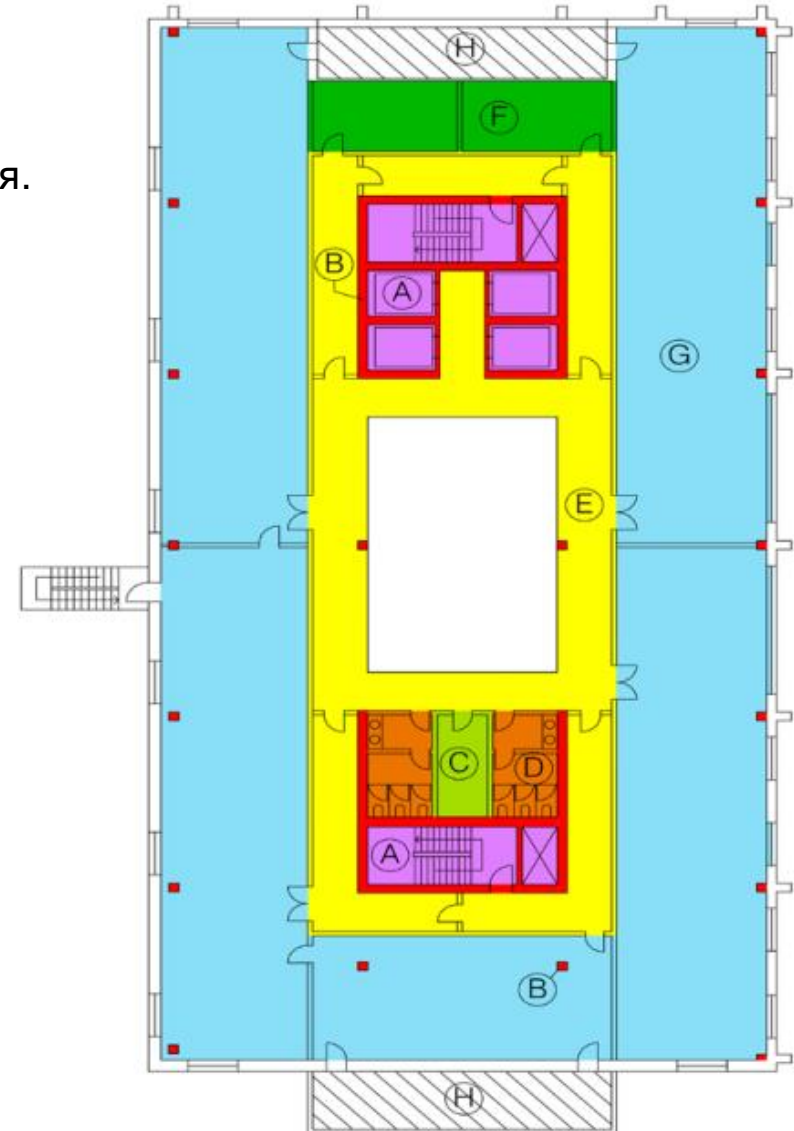


Определение

IPMS 2 - отражает сумму площадей всех этажей по внутреннему контуру наружных стен по каждому этажу до внутренней доминирующей части поверхности стены.

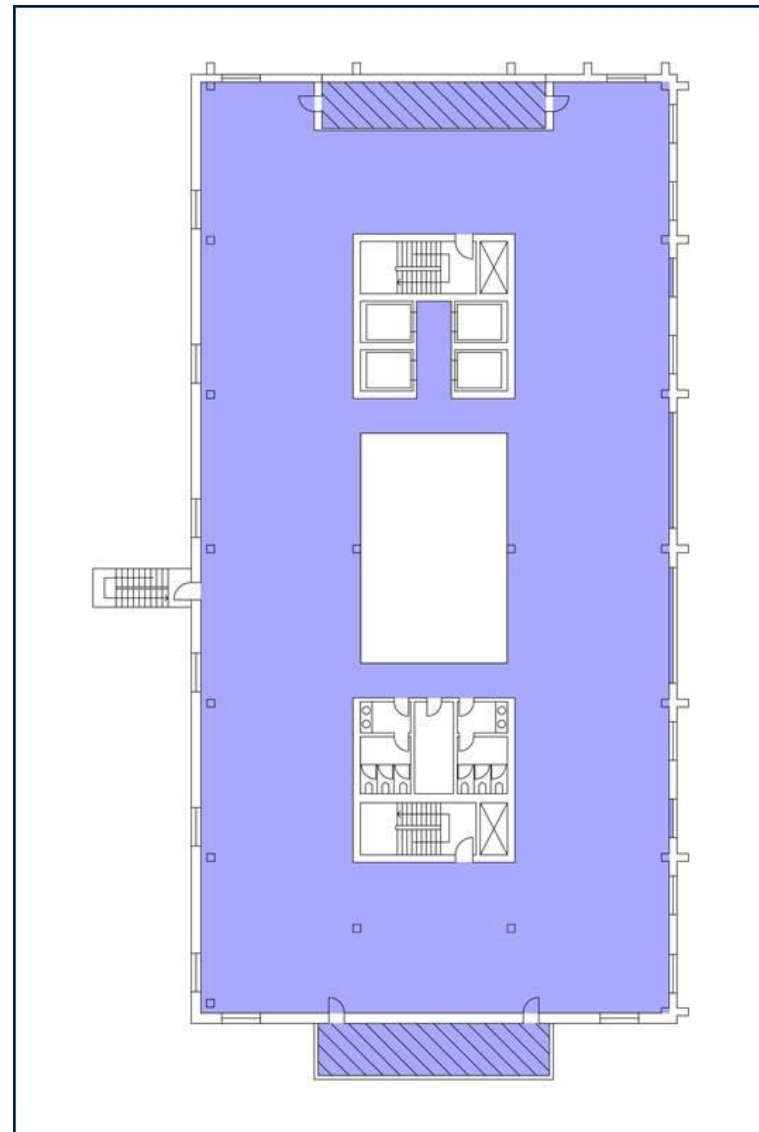


- a) Вертикальные шахты (лифтовые, вентиляционные и т.п), помещение лестничной клетки. Все помещения площадью менее 0,25м² не учитываются.
- b) Конструктивные элементы здания
- c) Технические помещения
- d) Санитарные помещения
- e) Коридоры (проходы)
- f) Элементы культурно-рекреационного обустройства (кафе, спортзалы и пр.)
- g) Площадь основная (сами офисы)
- h) Прочие помещения (балконы, галереи, паркинги, кладовые)



Определение

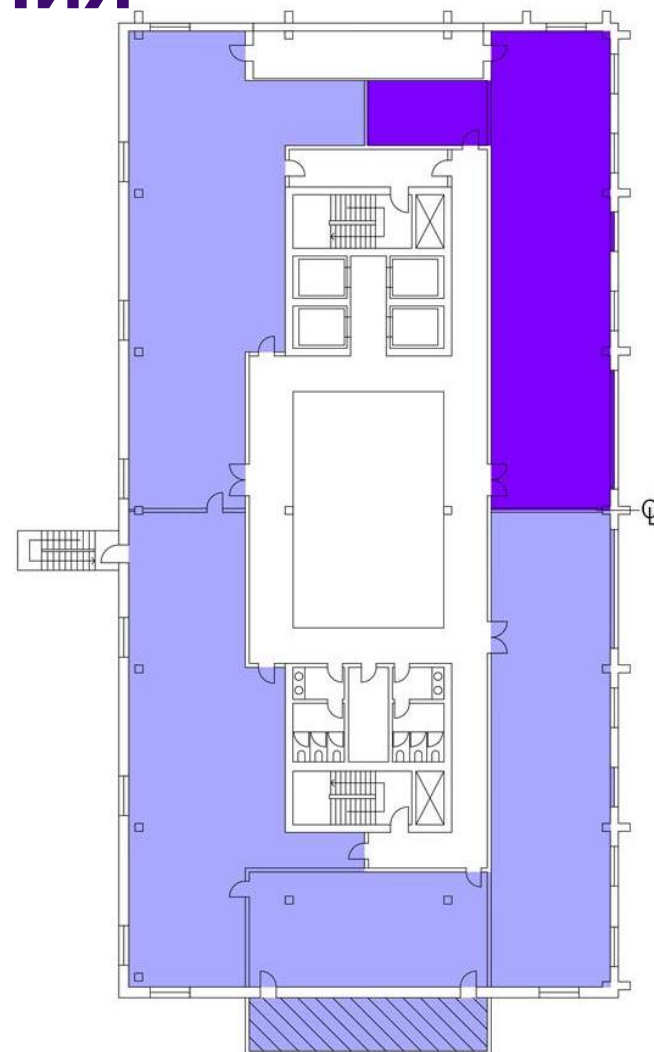
IPMS 3: отражает площадь этажа, находящуюся в исключительном распоряжении арендатора/владельца, за исключением Помещений общего пользования и общих путей доступа (коридоров), вычисленную отдельно для каждого арендатора/владельца и для каждого этажа.



Места общего пользования

МОП это части здания предназначенные для общего использования несколькими арендаторами.

Примером таких исключений являются: лестницы, эскалаторы, лифты и технические помещения, туалеты, служебные помещения подрядных организаций и другие аналогичные.



Отчет IPMS



Этаж	-2	-1	0	1	2	3	4	Всего
Компонент А – вертикальные проёмы								
Пример – лестницы, лифтовые шахты и проёмы	0	0	0	0	0	0	0	0
Тип В – 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 С – 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

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, охлаждающие установки, свалки)	0




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

СПАСИБО!!!

Карцев Павел Валерьевич

Генеральный директор
Valrus Ltd.

К.э.н., MRICS
Член РОО, член ЭС РОО

 +7 (903) 795-82-11
 Paul.Kartsev@gmail.com
 www.valrus.com

 Valrus®

