

Międzynarodowe Standardy Pomiaru Nieruchomości: **Budynki biurowe**

Koalicja Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości



Międzynarodowe Standardy Pomiaru Nieruchomości: **Budynki biurowe**

Koalicja Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości

Listopad 2014 r.

Opublikowane przez Koalicję Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (IPMSC).

IPMSC oraz autorzy niniejszego dokumentu nie ponoszą odpowiedzialności za szkody poniesione przez osoby kierujące się jego treścią lub powstrzymujące się od działania na jego podstawie.

ISBN 978-1-78321-062-6

Prawa autorskie © 2014 Koalicja Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (IPMSC). Niniejszy dokument może być kopiowany wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia na każdej z kopii autorskich praw własnościowych IPMSC oraz wskazania pełnego adresu

internetowego IPMSC, www.ipmsc.org. Ponadto ani w nazwie dokumentu, ani w jego treści nie mogą być wprowadzone żadne zmiany czy uzupełnienia.

Bez pisemnego zezwolenia IPMSC dokument nie może być tłumaczony, w całości ani w części, ani też rozpowszechniany na żadnych nośnikach, elektronicznych, mechanicznych lub innych znanych obecnie środkach przekazu lub takich, które zostaną dopiero wynalezione, włączając w to kserokopie lub nagrywanie i nie może być umieszczany w żadnych systemach przechowywania i dostępu do informacji. Sprawy związane z publikacją dokumentu i prawami autorskimi prosimy kierować na adres contact@ipmsc.org

Spis treści

Witamy w IPMS: Budynki biurowe	1
Wprowadzenie	2
Komitet ds. standardów IPMS	4
Część 1 - Cel i zakres standardów	
1.1. Definicje	
1.2. Cel Standardów	6
1.3. Stosowanie Standardów	6
Część 2 - Zasady pomiaru	
2.1. Ogólne zasady pomiaru i obliczeń	7
2.2. Najlepsza praktyka pomiarowa	
2.2.1. Informacje ogólne	7
2.2.2. Jednostka pomiaru	7
2.2.3. Tolerancja	8
2.2.4. Sprawozdawczość w zakresie pomiarów	8
2.3. Powierzchnie ograniczonego użytkowania	8
2.4. Korekta pośrednicząca	9
Część 3 - Standardy IPMS	
3.1. IPMS 1	10
3.1.1. Zastosowanie	10
3.1.2. Definicja	10
3.2. IPMS 2 – Biura	13
3.2.1. Zastosowanie	13
3.2.2. Definicja	13
3.2.3. Wewnętrzna płaszczyzna dominująca	13
3.3. IPMS 3 – Biura	20
3.3.1. Zastosowanie	20
3.3.2. Definicja	20

Witamy w IPMS: Budynki biurowe

W imieniu członków Koalicji IPMS, w obecnej liczbie 56, przekazujemy w Państwa ręce dokument: "IPMS: Budynki biurowe" - pierwszy tego rodzaju projekt. Po raz pierwszy bowiem tak liczne organizacje z całego świata połączyły siły i stworzyły jeden międzynarodowy standard pomiaru nieruchomości. Kierowaliśmy się przekonaniem, że wcześniejsza praktyka pomiaru w oparciu o niespójną metodologię nie może być dłużej akceptowana. Nasza profesja i rynki, na których działamy zasługują na lepsze rozwiązania.

Tak oto wspólnym wysiłkiem uruchomiliśmy proces zmierzający do opracowania jednego, światowego standardu zainicjowany podpisaniem przez nas w maju 2013 roku, podczas spotkania przedstawicieli Banku Światowego, Deklaracji potwierdzającej nasze „zaangażowanie na rzecz upowszechnienia implementacji niniejszych standardów na światowych rynkach i zachęcenia ich do uznania IPMS za podstawową metodę pomiaru nieruchomości”.

Po spotkaniach w maju 2013 powołaliśmy niezależny Komitet ds. Standardów (SSC) złożony z technicznych ekspertów z 11 krajów, dysponujących kompleksową wiedzą obejmującą 47 rynków. Obok zdalnej pracy członkowie Komitetu spotkali się trzy razy – w Brukseli, Dubaju i Orlando.

Ta wszechstronna, daleko idąca i skuteczna współpraca nie byłaby możliwa gdyby nie szczodra dotacja ze strony Comité de Liaison des Géomètres Européens (CLGE) standardu euREAL. Mimo ogromu prac Komitet SSC przygotował projekt konsultacyjny IPMS dla budynków biurowych w niecały rok, prezentując go oficjalnie w styczniu 2014 r. Po zakończeniu konsultacji we wrześniu 2014 r. w listopadzie tego samego roku ogłoszona została końcowa wersja standardu "IPMS: Budynki biurowe".

Jesteśmy świadomi tego, że standaryzacja to proces ciągły i dynamiczny dlatego będziemy uważnie obserwować rynek celem zapewnienia niezbędnych dla udoskonalenia normy aktualizacji.

Poza pracami w kierunku przygotowania standardów IPMS dla pozostałych budynków (mieszaniowych, przemysłowych i handlowych), Komitet SSC będzie monitorował wytyczne IPMS aby zagwarantować ich spójność z zasadami i intencją IPMS. Wszystkie lokalne, regionalne i ogólnosiękatowe interpretacje zostaną odpowiednio udokumentowane, co umożliwi niezbędną koordynację, rozwój i spójność wytycznych IPMS.

W zakresie prac przygotowawczych dokumentów konsultacyjnych oraz końcowej wersji standardu na szczególne podziękowania zasługują Profesor Marc Grief i Johannes Helm z Uniwersytetu Nauk Stosowanych w Mainz oraz Robert Ash i Tom Pugh z Ploverman Craven Limited za wykonanie rysunków objaśniających.

Jako Koalicja rozpoczynamy również niezwykle istotne prace wdrożeniowe. W tym celu nawiązujemy współpracę z rządami poszczególnych państw chcąc zachęcić je do przyjęcia IPMS. Jako pierwszy dokonał tego rząd w Dubaju, któremu chcielibyśmy szczerze pogratulować. W ramach szeroko zakrojonej inicjatywy współpracujemy z kluczowymi uczestnikami globalnego rynku nieruchomości. Pełną listę Partnerów – firm zaangażowanych w IPMS publikujemy na stronie internetowej ipmsc.org.

W imieniu Koalicji IPMS, Komitetu SSC oraz licznych uczestników konsultacji, z dumą przedstawiamy Państwu Standard IPMS dla budynków biurowych.


Więcej informacji na temat IPMS znajdą Państwo na stronie internetowej www.ipmsc.org



Kenneth M. Creighton,
Członek Zarządu RICS,
Przewodniczący Zarządu
Koalicji IPMS



Lisa M. Prats,
Członek Zarządu BOMA International,
Wiceprzewodnicząca Zarządu
Koalicji IPMS



Jean-Yves Pirlot,
Członek Zarządu CLGE,
Sekretarz Generalny
Koalicji IPMS

Wprowadzenie

Koalicja Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (IPMSC) została utworzona 30 maja 2013 roku na kanwie spotkania przedstawicieli Banku Światowego w Waszyngtonie DC. Celem Koalicji, zrzeszającej w dniu publikacji 56 wymienionych poniżej organizacji, jest harmonizacja narodowych norm pomiaru nieruchomości poprzez tworzenie i implementację wspólnych międzynarodowych standardów.

Dokument dotyczący pomiaru budynków biurowych jest pierwszym przygotowanym przez Komitet ds. Standardów (SSC) Koalicji IPMSC. Członkami Koalicji w dacie publikacji są:

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 Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

ASTM International

Australian Property Institute (API)

British Property Federation (BPF)

Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada)

Building Owners and Managers Association of China (BOMA China)

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)

NP "Cadastral Engineers"

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)

Wzrost trans-granicznych inwestycji w nieruchomości oraz ekspansja globalnych użytkowników korporacyjnych czynią coraz bardziej palącą potrzebę zwiększenia przejrzystości rynku na tle zróżnicowanych narodowych i lokalnych konwencji pomiaru budynków. Celem Koalicji IPMSC jest umożliwienie dokonania pomiaru budynków oraz dostarczenia wyników pomiarów powierzchni w transparentny sposób. Zapewniając spójne pomiary nieruchomości na potrzeby transakcji i wycen IPMS promuje efektywność rynkową opartą na większym zaufaniu pomiędzy inwestorami a użytkownikami budynków.

Badania przeprowadzone przez SCC wykazały, że praktyki wyceny w ramach transakcji inwestycyjnych różnią się znacząco w zależności od rynku. Intencją IPMS nie jest usunięcie poszczególnych różnic. Komitet SCC skupił się wyłącznie na kwestiach bezpośrednio związanych z pomiarami budynków i obliczaniem powierzchni w budynkach. Wiadomym jest, że w praktyce transakcji i wyceny poszczególne kraje wykorzystują różne elementy powierzchni eksploatacyjnej budynku. IPMS umożliwi porównanie zróżnicowanych praktyk poprzez odniesienie ich do wspólnego języka pomiaru.

Komitet uznał za priorytetowe opracowanie jednego standardu pomiaru budynków biurowych pod wpływem obaw sygnalizowanych przez podmioty działające na globalnym rynku o dużej wartości, na którym nie istnieje jeden wspólny język. Punktem wyjścia był Kodeks CLGE dotyczący pomiaru powierzchni eksploatacyjnej budynków, European Real Estate Area Label (euREAL). Stosowana obecnie terminologia do opisu biurowej powierzchni eksploatacyjnej (obejmująca takie terminy jak „pod wynajem”, „użytkowa”, „wewnętrzna netto”, „pod wynajem netto” czy „powierzchnia rozliczeniowa”) różni się w zależności od rynku, budząc zamęt wśród właścicieli i użytkowników budynków działających w skali międzynarodowej. Przykładowo, organizacja zajmująca 10 000 m² w jednym kraju w innym państwie tę samą powierzchnię znajdzie opisaną jako 12 000 m², albo też firma, która chce nabyć u siebie 50 000 stóp kwadratowych gdzie indziej będzie musiała określić zapotrzebowanie na powierzchnię w wysokości 60 000 stóp.

IPMS, jako międzynarodowy standard pomiaru nieruchomości, wypracowany został przez Komitet SSC w ramach przejrzystego, szczegółowego i otwartego procesu standaryzacji. Umacnia powiązane z nim standardy sprawozdawczości finansowej i wyceny takie jak Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz, w Stanach Zjednoczonych, Jednolite Standardy Praktyki Zawodowej Rzeczoznawców (USPAP). Uzyskał wsparcie Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC) i należy go odczytywać w połączeniu z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS).

Komitet SSC sporą ilość czasu poświęcił na zbadanie już istniejących standardów chcąc nie dopuścić do zaprzepaszczenia istniejącego dorobku. IPMS nie jest hybrydą

dotychczasowych norm, wprowadza natomiast koncepcje, które na niektórych rynkach mogą okazać się zupełnie nowe. Przynosząc udokumentowane korzyści na poszczególnych rynkach, koncepcje te zostały udoskonalone przez Komitet SCC na potrzeby IPMS.

IPMS to standard najwyższego poziomu. Do jego przyjmowania szczególnie zachęca się te rynki, na których nie ma ugruntowanego standardu pomiaru. Jednocześnie Komitet SSC nie znalazł wśród istniejących standardów żadnego, który mógłby pełnić rolę międzynarodowego odnośnika. Oznacza to, że na wszystkich rozwiniętych rynkach, o ustalonych konwencjach pomiaru, niezbędna będzie ich gruntowna rewizja. Oczekujemy, że w pierwszym etapie wprowadzenia IPMS funkcjonować będą równolegle do standardów lokalnych w ramach podwójnej sprawozdawczości i rozwiązań przejściowych, stosownie do sytuacji, stając się z czasem podstawą dokonywania pomiaru.

Komitet SSC uznał za nierealistyczną sytuację, w której jeden wspólny standard miałby obowiązywać w odniesieniu do wszystkich rodzajów budynków z uwagi na ich odmienną charakterystykę, wymagającą osobnej analizy. Niemniej Komitet ustalił, że zasady, metodologia i praktyki pomiaru opracowane na potrzeby IPMS dla budynków biurowych będą podobne w ramach standardów dla budynków mieszkaniowych, przemysłowych i handlowych. Ta spójność jest istotna z uwagi na budynki wielofunkcyjne, łączące w sobie kilka rodzajów budynków.

Chcąc uporządkować chaos związany z terminami o utwierdzonych w praktyce definicjach staraliśmy się unikać opisów powierzchni eksploatacyjnej takich jak powierzchnia zewnętrzna brutto (GEA), powierzchnia wewnętrzna brutto (GIA) czy powierzchnia wewnętrzna/pod wynajem netto (NIA/NLA) stosowanych nieustannie, choć niekonsekwentnie, na rynkach na całym świecie.

Chcąc jak najlepiej zrozumieć konwencje pomiarowe wykorzystywane na poszczególnych rynkach Komitet SSC przeprowadził szerokie konsultacje z zainteresowanymi stronami. Nasze badania wykazały m. in., że do celów planowania lub podsumowania kosztów propozycji deweloperskich niezbędny jest pomiar zewnętrznej powierzchni budynku. Komitet odniósł się do tej potrzeby za pomocą IPMS 1 i postanowił stosować ten standard w odniesieniu do wszystkich rodzajów budynków. Wymóg identyfikacji i kategoryzacji przestrzeni wewnętrznych został z kolei spełniony przez „IPMS 2 – Biura”, który to standard umożliwi profesjonalistom branży nieruchomości efektywne wykorzystanie informacji dotyczących powierzchni i danych porównawczych. Kolejną ważną do rozwiązania kwestią okazał się pomiar na potrzeby transakcji obszarów użytkowanych na zasadzie wyłączności. W tym celu SSC opracował „IPMS 3 – Biura”.

Komitet ds. Standardów IPMS

W lipcu 2013 roku Koalicja IPMSC powołała do swego grona ekspertów w dziedzinie nieruchomości z całego świata z zadaniem opracowania globalnych standardów pomiaru nieruchomości w ramach Komitetu ds. Standardów (SSC).

Komitet SSC tworzą przedstawiciele świata akademickiego i funduszy nieruchomości, zarządcy aktywów, rzeczoznawcy i specjaliści w dziedzinie budowy i rozwoju. Komitet działa niezależnie od Koalicji i jej członków.

Członkami Komitetu SSC oraz współautorami niniejszego standardu dla Budynków biurowych są:

Max Crofts FRICS (Zjednoczone Królestwo)	Przewodniczący
Allen Crawford FRICS, FAPI (Australia)	Zastępca Przewodniczącego
Alexander Aronsohn FRICS (Zjednoczone Królestwo)	Sekretarz Wykonawczy Komitetu
Will Chen MRICS (Chiny)	
Anthony Gebhardt MRICS, RQS (Republika Południowej Afryki)	
Profesor Inżynierii Marc Grief, Architekt AKH (Niemcy)	
Kent Gibson Członek BOMA, CPM (USA)	
Prof. Liu Hongyu (Chiny)	
Luke Mackintosh MRICS, AAPI, F Fin (Australia)	
Howard Morley ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ (Nowa Zelandia)	
Frederic Mortier MSc (Belgia)	
Sara Stephens MAI, CRE (USA)	
Peter L. Stevenson CEO (USA)	
Nicholas Stolatis CPM, RPA, LEED AP (USA)	
V. Suresh FRICS (Indie)	
Koji Tanaka FRICS, ACI Arb, RIBA, JIA (Japonia)	
Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Malezja)	
Dr. Piyush Tiwari MRICS (Indie)	

Część 1 Cel i zakres standardów

1.1 Definicje

Budynek

Niezależna konstrukcja stanowiąca część nieruchomości.

Koalicja

Institucje zaangażowane w IPMS, organizacje non-profit, z których każda posiada mandat interesu publicznego.

Składnik

Jeden z głównych elementów, na jakie można podzielić powierzchnię eksploatacyjną budynku.

Powierzchnia składowa

Całkowita powierzchnia eksploatacyjna przypisana do jednego ze składników budynku.

Powierzchnia eksploatacyjna

Powierzchnia pozioma w standardowych warunkach trwałej konstrukcji nośnej każdego z pięter budynku.

Wewnętrzna płaszczyzna dominująca - Dominanta

Wewnętrzna wykończona powierzchnia obejmująca co najmniej 50% powierzchni każdej sekcji pionowej tworzącej obwód wewnętrzny.

IPMS

Międzynarodowe Standardy Pomiaru Nieruchomości.

IPMSC

Koalicja Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości.

IPMS 1

Suma powierzchni każdego piętra budynku zmierzona do zewnętrznego obwodu zewnętrznych elementów konstrukcyjnych budynku, wykazywana w podziale na poszczególne piętra.

IPMS 2 – Biura

Suma wszystkich powierzchni na poziomie każdego piętra budynku biurowego, zmierzonych do wewnętrznej płaszczyzny dominującej (patrz [4.2.3]), prezentowana w podziale na składniki w odniesieniu do każdego piętra budynku.

IPMS 3 – Biura

Powierzchnia eksploatacyjna dostępna na zasadzie wyłączności dla użytkownika, z wyłączeniem udogodnień standardowych, obliczana w podziale na użytkowników lub piętra w odniesieniu do każdego budynku.

Nieruchomość

Każdy składnik majątku nieruchomego w ramach istniejącej infrastruktury.

Branża nieruchomości

Obejmuje użytkowników, dostawców usług i strony trzecie.

Dostawca usług

Podmiot dostarczający porad w zakresie nieruchomości użytkownikowi, w tym między innymi rzeczoznawca, inspektor, zarządca obiektu, zarządca nieruchomości,

zarządca aktywów, pośrednik oraz broker, specjalista w dziedzinie pomiaru powierzchni, doradca kosztowy, projektant wnętrz i architekt.

Specjalista w dziedzinie pomiaru powierzchni

Dostawca usług posiadający wynikające z doświadczenia lub przeszkolenia kwalifikacje do pomiaru budynków zgodnie z IPMS.

Udogodnienia standardowe

Części budynku oferujące współdzielone lub wspólne udogodnienia, które zazwyczaj nie ulegają zmianom z biegiem czasu, w tym między innymi schody, schody ruchome, windy i maszynownie, toalety, schowki służb czyszczących, pomieszczenia instalacyjne, powierzchnie zsypowe i pomieszczenia konwersacyjne.

Strona trzecia

Każdy podmiot inny niż użytkownik lub dostawca usług, zainteresowany pomiarem nieruchomości, w tym między innymi rządy, banki i inne instytucje finansujące nieruchomości, analitycy danych i naukowcy.

Użytkownik

Właściciel-użytkownik, deweloper, inwestor, nabywca, sprzedawca, wynajmujący lub najemca.

Rzeczoznawca

Dostawca usług o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych w dziedzinie wyceny.

Sekcja pionowa

Każda część okna, ściany lub zewnętrznego elementu konstrukcyjnego budynku biurowego, w przypadku której wewnętrzna powierzchnia wykończona różni się od wewnętrznej powierzchni wykończonej sąsiedniego okna, ściany lub zewnętrznego elementu konstrukcyjnego, z pominięciem wszelkich istniejących kolumn.

1.2 Cel Standardów

Celem IPMS jest zapewnienie spójnych pomiarów nieruchomości. IPMS będą spełniać wymagania użytkowników nieruchomości w zakresie spójności w pomiarach i sprawozdawczości. Dotychczas wykazywana powierzchnia eksploatacyjna w identycznych budynkach różniła się znacząco pomiędzy krajami, a niekiedy nawet w jednym kraju, ze względu na różne standardy pomiarowe. Pomiary mogą być wykorzystywane do wyceny, w celach związanych z transakcjami oraz do analizy porównawczej.

Zarówno dla dostawców usług jak i stron trzecich istotne jest to, aby dane uzyskane z pomiaru mogli bez obaw wykorzystywać w finansowaniu nieruchomości, zarządzaniu budynkami i obiektami, badaniach oraz do innych celów.

1.3 Stosowanie Standardów

IPMS mogą być wykorzystywane w dowolnym celu w ramach współpracy pomiędzy użytkownikami, dostawcami usług oraz stronami trzecimi.

W pewnych okolicznościach IPMS mogą stanowić wspólną płaszczyznę dla istniejących standardów jako źródło uniwersalnego języka pomiaru.

Część 2 Zasady pomiaru

2.1 Ogólne zasady pomiaru i obliczeń

Komitet SSC przyjął następujące podstawowe zasady pomiaru i obliczeń, obowiązujące w odniesieniu do wszystkich budynków:

1. Obiekt musi dać się zmierzyć.
2. Pomiar musi być obiektywnie weryfikowalny.
3. Pomiary i obliczenia muszą być dobrze udokumentowane oraz należy zadeklarować następujące kwestie:
 - Użyty standard IPMS, na przykład „IPMS 1”, „IPMS 2 – Biura” lub „IPMS 3 – Biura”
 - Metodę pomiaru
 - Jednostkę pomiaru
 - Tolerancję pomiaru
 - Datę pomiaru.
4. W przypadku stosowania rozwiązania pośredniczącego, należy opisać charakter uzgodnień pomiędzy IPMS a odnośnym standardem.
5. Nieuchronnie występują będą sytuacje nieuwzględnione bezpośrednio w IPMS. W okolicznościach tego rodzaju należy dokonać ekstrapolacji zasad IPMS, korzystając z podejścia zdroworozsądkowego.

2.2 Najlepsza praktyka pomiarowa

2.2.1 Informacje ogólne

SSC zaleca, aby wszystkie pomiary IPMS były dokonywane przy użyciu rysunków CAD (computer-aided design) lub danych BIM (building information modelling), a w przypadku korzystania z innych rysunków w charakterze podstawy pomiaru należy stosować przede wszystkim wymiary podane na rysunkach, a nie opierać się wyłącznie na skalowaniu.

Dostawca usług musi zgłosić w jaki sposób została ustalona powierzchnia eksploatacyjna, wskazując jako podstawę na przykład rysunki CAD, inne rysunki lub też pomiary laserowe lub przeprowadzone przy użyciu taśmy pomiarowej.

Powierzchnie na potrzeby IPMS 1 należy zaczerpnąć z rysunków lub ustalić na miejscu. Pomiary „IPMS 2 – Biura” oraz „IPMS 3 – Biura” należy przeprowadzić do wewnętrznej płaszczyzny dominującej dla ścian zewnętrznych, a w innych przypadkach poziomo do styku ściany i podłogi, z pominięciem listew przypodłogowych, kanałów kablowych, jednostek ogrzewania i chłodzenia oraz orurowania.

Budynki należy mierzyć indywidualnie i wykazywać w podziale na poszczególne piętra.

2.2.2 Jednostka pomiaru

Pomiary i obliczenia powinny być przeprowadzane w jednostkach powszechnie przyjętych w danym kraju.

Użytkownicy i strony trzecie mogą wymagać konwersji pomiarów, w którym to przypadku należy wskazać współczynnik konwersji.

2.2.3 Tolerancja

Tolerancję pomiaru należy wskazać w zakresie prac oraz w raporcie. Dostawca usług powinien zapewnić odpowiedni zakres tolerancji, z uwzględnieniem otrzymanych instrukcji, dostępnego wyposażenia oraz warunków panujących w chwili pomiaru.

2.2.4 Sprawozdawczość w zakresie pomiarów

Pomiar IPMS przekazywany użytkownikowi, jeżeli jest to uzasadnione względami praktycznymi, powinien być wyposażony w odniesienia do odpowiednich kolorów na rysunku oraz, jeżeli jest to wymagane, do arkusza powierzchni składowych w przypadku realizowania sprawozdawczości w zakresie "IPMS 2 – Biura".

2.3 Powierzchnie ograniczonego użytkowania

Dostawcy usług muszą zdawać sobie sprawę, że na niektórych rynkach pewne powierzchnie w budynkach nie będą nadawać się do użytkowania w świetle obowiązujących przepisów, w tym przepisów prawa pracy. Należy zidentyfikować takie powierzchnie oraz związane z nimi ograniczenia, dokonać ich pomiaru i wykazać odrębnie w ramach IPMS. Jeżeli na przykład danej powierzchni dotyczy ograniczenie wysokości, należy wskazać tę wysokość w dokumencie raportu oraz w arkuszu przykładów.

Użytkownicy i strony trzecie muszą zdawać sobie sprawę, że włączenie mierzonych powierzchni do IPMS niekoniecznie oznacza, że powierzchnie te będą zgodne z przepisami prawa.

Przytoczone poniżej przykłady nie są wyczerpujące:

Przykład 1 – Różnica powierzchni liczona od wewnętrznej płaszczyzny dominującej

Może wystąpić potrzeba wskazania różnicy, jeżeli taka występuje, w powierzchni eksploatacyjnej pomiędzy pomiarami przeprowadzonymi do wewnętrznej płaszczyzny dominującej a pomiarami przeprowadzonymi do spojenia ściany z podłogą.

Przykład 2 – Powierzchnie o ograniczonej wysokości

Na różnych rynkach powierzchnie o ograniczonej wysokości identyfikuje się oddzielnie, a próg wysokości może się różnić w zależności od lokalnych wymogów prawnych.

Przykład 3 – Obszary o ograniczonym dostępie oświetlenia naturalnego

Istnieją przepisy, które w przypadku powierzchni z ograniczonym dostępem do oświetlenia naturalnego w budynku mogą również wymagać oddzielnej identyfikacji.

Przykład 4 – Powyżej i poniżej poziomu gruntu

Budynek składa się zasadniczo z pięter powyżej i poniżej poziomu gruntu. Na potrzeby pomiarów rozróżnienie to może okazać się istotne w kontekście ustalenia warunków, po spełnieniu których obiektu można używać zgodnie z przepisami prawa pracy oraz zasadami zgodności do zasiedlenia lub opodatkowania.

2.4 Korekta pośrednicząca

SSC zdaje sobie sprawę, że w powszechnej praktyce stosowanych jest wiele różnych standardów pomiaru. Na jednych rynkach powierzchnię eksploatacyjną mierzy się do styku ścian z podłogą, na innych do środkowego punktu ścian lub do płaszczyzny zewnętrznej. Poszczególne rynki przyjęły też różne interpretacje płaszczyzny dominującej w ramach wewnętrznej powierzchni wykończonej. Na tle tych wszystkich zróżnicowanych praktyk pomiarowych SSC wprowadził pojęcie wewnętrznej płaszczyzny dominującej, aby zdefiniować zakres "IPMS 2 - Biura".

oraz "IPMS 3 - Biura". Użytkownicy i dostawcy usług, chcący skorzystać z rozwiązań alternatywnych w stosunku do przedmiotowego standardu, będą musieli określić i zadeklarować rozbieżność uzyskanej powierzchni eksploatacyjnej budynku/pięter w stosunku do IPMS.

Część 3 Standardy IPMS

Standardy IPMS obejmują:

- IPMS 1
- IPMS 2 – Biura
- IPMS 3 – Biura

3.1 IPMS 1

3.1.1 Zastosowanie

IPMS 1 stosuje się do pomiaru powierzchni budynku wraz ze ścianami zewnętrznymi. Na niektórych rynkach standard ten może być wykorzystany przez strony do celów planowania lub przygotowania podsumowania kosztowego propozycji deweloperskich.

3.1.2 Definicja

IPMS 1: Suma powierzchni każdego piętra budynku zmierzona do zewnętrznego obwodu zewnętrznych elementów konstrukcyjnych budynku, wykazywana w podziale na poszczególne piętra.

Definicja IPMS 1 dla wszystkich rodzajów budynków jest taka sama.

Na wielu rynkach, choć nie wszystkich, powierzchnia ta jest nazywana powierzchnią zewnętrzną brutto.

Włączenia:

Powierzchnia zewnętrzna poziomu piwnic obliczana jest poprzez przedłużenie zewnętrznego obwodu ścian granicznych na poziomie gruntu w dół lub poprzez oszacowanie grubości ścian, jeżeli rozmiary piwnicy różnią się kształtem od podstawy budynku.

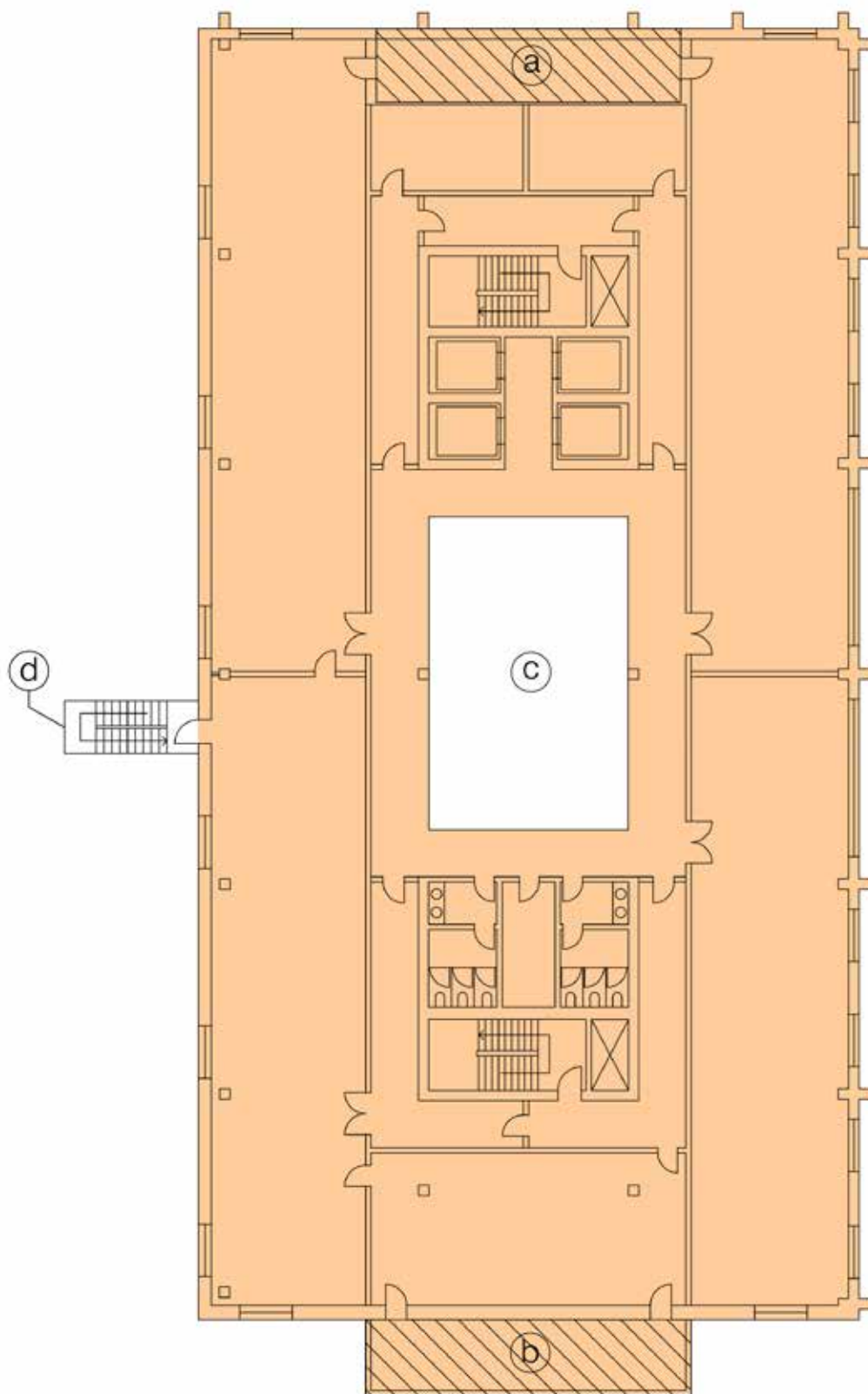
Pomiary włączone, lecz wykazywane oddzielnie:

Balkony tradycyjne, balkony kryte oraz ogólnie dostępne tarasy dachowe. Należy je mierzyć do ich płaszczyzny zewnętrznej, a ich powierzchnię wykazywać oddzielnie.

Wyłączenia:

Pomiary na potrzeby IPMS 1 nie mogą obejmować powierzchni:

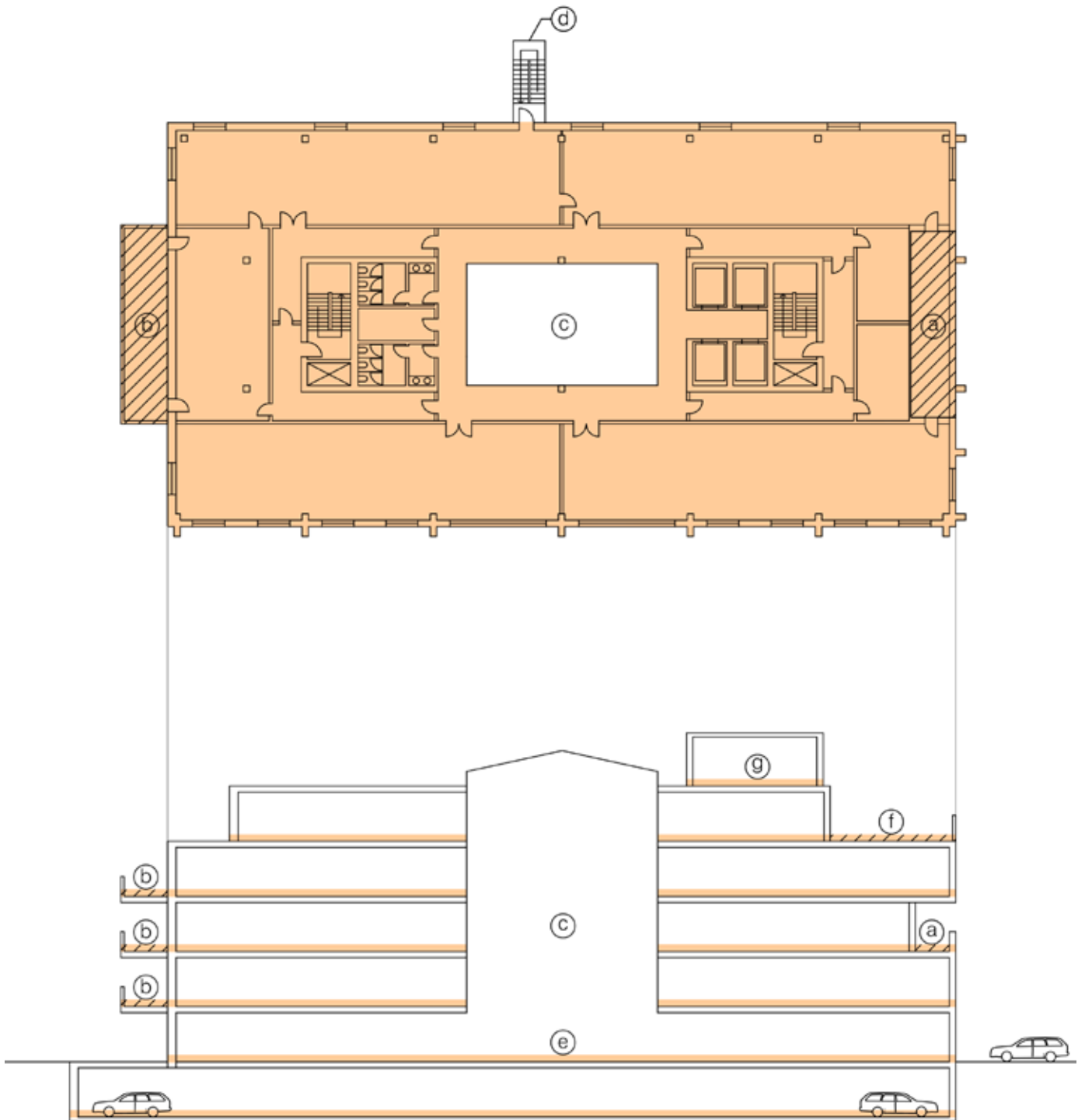
- Otwartych studni doświetlających ani pustych przestrzeni na wyższych poziomach nad dziedzińcem
- Otwartych schodów zewnętrznych, które nie stanowią integralnej części konstrukcji, na przykład zewnętrznych schodów pożarowych.
- Patiów i tarasów na poziomie gruntu, parkingów zewnętrznych, placów składowych wyposażenia, instalacji chłodzących i zsyków na śmieci oraz innych powierzchni na poziomie gruntu, które nie są w pełni kryte. Można je natomiast zmierzyć i wykazać oddzielnie.



Schemat 1: IPMS 1 - poziom górnego piętra

- a) Balkon kryty
- b) Balkon tradycyjny
- c) Otwarta studnia doświetlająca/pusta przestrzeń na wyższych poziomach nad dziedzińcem
- d) Otwarte schody zewnętrzne (niestanowiące integralnej części konstrukcji)

Pola zakreskowane należy wykazywać oddzielnie.



Schemat 2: IPMS 1 - plan i przekrój

- a) Balkon kryty
- b) Balkon tradycyjny
- c) Otwarta studnia doświetlająca/pusta przestrzeń na wyższych poziomach nad dziedzińcem
- d) Otwarte schody zewnętrzne (niestanowiące integralnej części konstrukcji)

- e) Dziedziniec na poziomie gruntu
- f) Taras dachowy
- g) Maszynownia windy

Pola zakreskowane należy wykazywać oddzielnie

3.2 IPMS 2 – Biura

3.2.1 Zastosowanie

Standard IPMS 2 – Biura wykorzystywany jest w pomiarach wewnętrznej powierzchni oraz do kategoryzacji wykorzystania przestrzeni w budynku biurowym. Może być stosowany przez administratorów aktywów, brokerów, doradców w sprawie kosztów, administratorów obiektów, użytkowników, właścicieli, zarządców nieruchomości, badaczy i rzeczoznawców do dostarczenia danych na temat efektywnego wykorzystania przestrzeni oraz na potrzeby analizy porównawczej.

Powierzchnie składowe w "IPMS 2 – Biura" umożliwiają użytkownikom i dostawcom usług przeprowadzanie bezpośrednich porównań danych dotyczących powierzchni eksploatacyjnej pięter uzyskanych z wykorzystaniem różnych praktyk rynkowych.

3.2.2 Definicja

"IPMS 2 – Biura": Suma wszystkich powierzchni na poziomie każdego piętra budynku biurowego, zmierzonych do wewnętrznej płaszczyzny dominującej (patrz 3.2.3), prezentowana w podziale na składniki w odniesieniu do każdego piętra budynku.

Na wielu rynkach, choć nie wszystkich, powierzchnia ta jest nazywana powierzchnią wewnętrzną brutto.

Włączenia:

"IPMS 2 – Biura": obejmuje wszystkie powierzchnie, w tym ściany wewnętrzne, kolumny i kryte przejścia pomiędzy oddzielnymi budynkami, dostępne do bezpośredniego lub pośredniego użytku. Kryte puste przestrzenie takie jak dziedzińce są uwzględniane jedynie na poziomie najniższego piętra.

Pomiary włączone, lecz wykazywane oddzielnie:

Balkony tradycyjne, balkony kryte oraz ogólnie dostępne tarasy dachowe. Należy je mierzyć do ich płaszczyzny wewnętrznej, a ich powierzchnię wykazywać oddzielnie (patrz strona 19: Powierzchnia składowa H).

Wyłączenia:

Pomiary na potrzeby "IPMS 2 – Biura" nie mogą obejmować powierzchni:

- Otwartych studni doświetlających ani pustych przestrzeni na wyższych poziomach nad dziedzińcem
- Patiów i tarasów na poziomie gruntu niestanowiących części konstrukcji budynku, parkingów zewnętrznych, placów składowych wyposażenia, instalacji chłodzących i zsyków na śmieci oraz innych powierzchni na poziomie gruntu, które nie są w pełni kryte. Można je natomiast zmierzyć i wykazać oddzielnie.

Patrz 3.2.3 Wewnętrzna płaszczyzna dominująca

Wewnętrzna płaszczyzna dominująca to wewnętrzna powierzchnia wykończona obejmująca co najmniej 50% powierzchni każdej sekcji pionowej tworzącej obwód wewnętrzny.

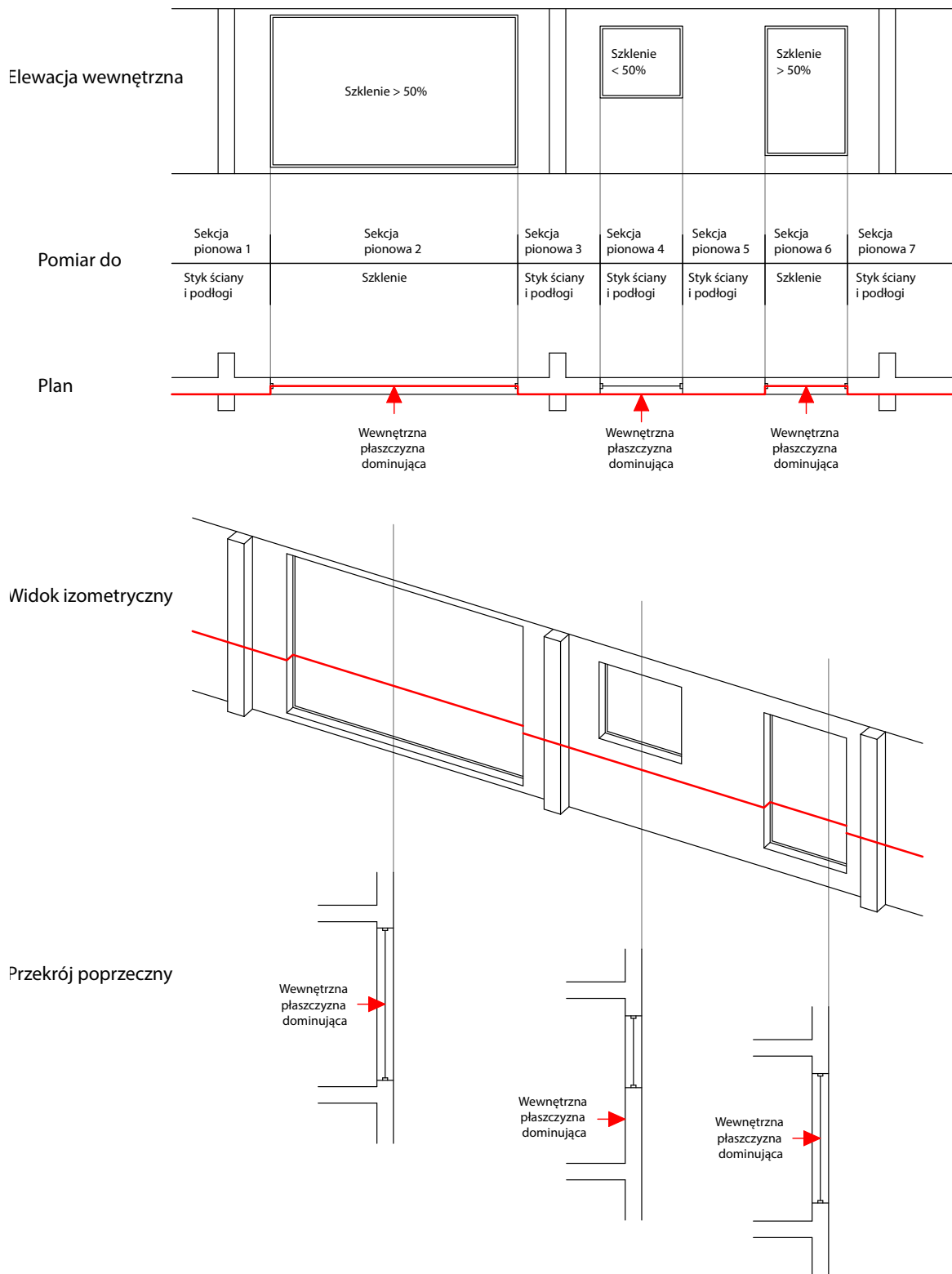
Sekcja pionowa dotyczy każdej części okna, ściany lub zewnętrznego elementu konstrukcyjnego budynku biurowego, w przypadku którego wewnętrzna powierzchnia wykończona różni się od wewnętrznej powierzchni wykończonej sąsiedniego okna, ściany lub zewnętrznego elementu konstrukcyjnego, z pominięciem wszelkich istniejących kolumn.

Jeżeli brak jest wewnętrznej płaszczyzny dominującej, ponieważ żadna z sekcji pionowych nie przekracza 50%, lub jeżeli wewnętrzna płaszczyzna dominująca nie

jest pionowa, pomiar należy przeprowadzić do styku ściany z podłogą, ignorując listwy przypodłogowe, kanały kablowe, jednostki ogrzewania i chłodzenia oraz orurowanie.

Wyznaczając wewnętrzną płaszczyznę dominującą sekcji pionowej należy stosować następujące zasady:

- listew przypodłogowych oraz elementów dekoracyjnych nie klasyfikuje się jako części ścian
- wszelkie istniejące kolumny są ignorowane
- ramy okienne i szprosły międzyszybowe uważa się za część okna
- urządzenia klimatyzacyjne, przegrody instalacyjne i gzymsy są ignorowane.



Schemat 3: Wewnętrzna płaszczyzna dominująca

“IPMS 2 – Biura” to suma następujących ośmiu powierzchni składowych.

Powierzchnia składowa A	Penetracje pionowe Przykłady penetracji pionowych obejmują schody, szyby wind i kanały kablowe, niemniej wszelkie penetracje poniżej 0,25 m należy zignorować.
Powierzchnia składowa B	Elementy konstrukcyjne Powierzchnia ta obejmuje wszystkie ściany i kolumny konstrukcyjne zlokalizowane wewnątrz względem wewnętrznej płaszczyzny dominującej.
Powierzchnia składowa C	Usługi techniczne Przykłady usług technicznych obejmują pomieszczenia instalacyjne, maszynownie wind i pomieszczenia techniczne.
Powierzchnia składowa D	Powierzchnie higieniczne Przykładami powierzchni higienicznych są toalety, schowki służb czyszczących, pomieszczenia prysznicowe i szatnie.
Powierzchnia składowa E	Powierzchnie komunikacyjne Wszelkie poziome powierzchnie komunikacyjne.
Powierzchnia składowa F	Udogodnienia Przykłady udogodnień obejmują stołówki, placówki opieki dziennej, obszary rekreacyjne i sale modlitw.
Powierzchnia składowa G	Przestrzeń robocza Powierzchnie dostępne do wykorzystania przez personel, umeblowanie i wyposażenie do celów biurowych.
Powierzchnia składowa H	Pozostałe powierzchnie Przykłady pozostałych powierzchni obejmują balkony tradycyjne, balkony kryte, parkingi wewnętrzne i pomieszczenia magazynowe.

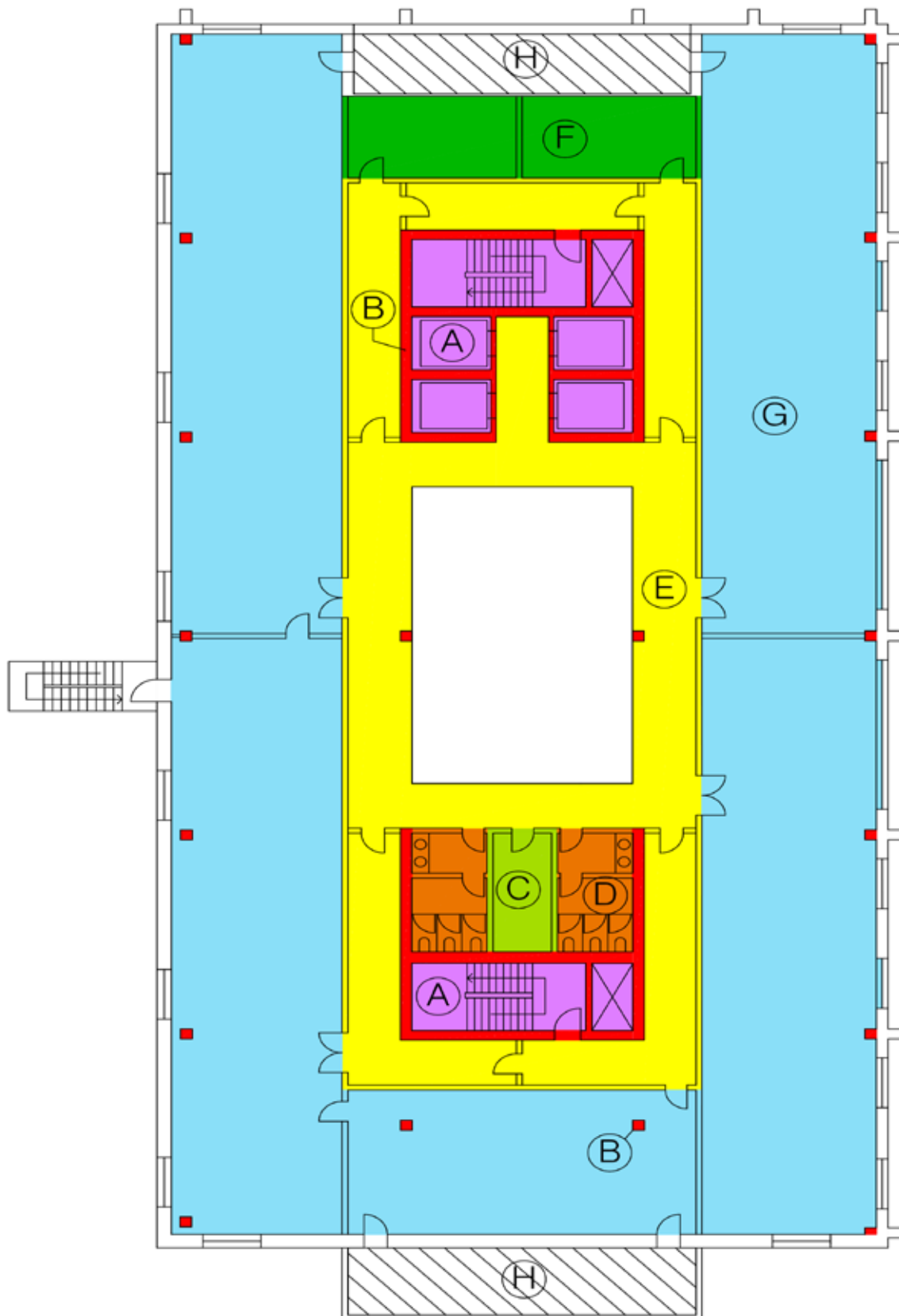
Jeżeli powierzchnia składowa ma wiele funkcji, należy ją wykazać zgodnie z jej funkcją podstawową. Części powierzchni składowych można sklasyfikować jako prywatne, zarezerwowane wyłącznie dla jednego użytkownika, lub wspólne, dostępne dla pewnej liczby użytkowników.

Poziomy poszczególnych pięter należy wykazywać zgodnie z lokalną praktyką rynkową, ze wskazaniem głównego wejścia oraz odpowiednim rozplanowaniem pozostałych poziomów.

Powierzchnie należące do powierzchni składowej H, które nie są bezpośrednio dostępne do wykorzystania do celów biurowych, można opisać jako pomocnicze. Należy je poddać pomiarom, natomiast wykazywać można metodą alternatywną. Parking na poziomie piwnicy można na przykład wykazać podając liczbę miejsc parkingowych.

Powierzchnie ograniczonego użytkowania

Powierzchnie ograniczonego użytkowania, zgodnie z definicją zawartą w Sekcji 2.3 są włączone do całkowitej powierzchni “IPMS 2 – Biura”, niemniej należy je identyfikować, mierzyć i wykazywać oddzielnie w ramach wykazywanych powierzchni IPMS.



Schemat 4: IPMS 2 – Biura: powierzchnie składowe

Przykładowy arkusz do IPMS 2 – Biura

Piętro	-2	-1	0	1	2	3	4	Razem
Powierzchnia składowa A – Penetracje pionowe								
Przykład – schody, szyby wind i kanały kablowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia składowa B – Elementy konstrukcyjne								
Przykład – ściany konstrukcyjne, kolumny	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS razem	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia składowa C – Usługi techniczne								
Przykład – pomieszczenia instalacyjne, maszynownie wind i pomieszczenia konserwacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS razem	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia składowa D – Powierzchnie higieniczne								
Przykład – toalety, schowki służb czyszczących, pomieszczenia prysznicowe i szatnie	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS razem	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia składowa E – Powierzchnie komunikacyjne								
Przykład – wszystkie poziome powierzchnie komunikacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS razem	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia składowa F – Udogodnienia								
Przykład – stołówki, placówki opieki dziennej, obszary rekreacyjne i sale modlitw	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS razem	0	0	0	0	0	0	0	0

Przykładowy arkusz do IPMS 2 – Biura - ciąg dalszy

Piętro	-2	-1	0	1	2	3	4	Razem
Powierzchnia składowa G – Przestrzeń robocza								
Przestrzeń robocza	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS razem	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia składowa H – Pozostałe powierzchnie								
Przykład – balkony tradycyjne, balkony kryte, parkingi wewnętrzne i pomieszczenia magazynowe **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS razem	0	0	0	0	0	0	0	0

Razem IPMS2 – Biura								
Zagregowane powierzchnie składowe nieograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
* Powierzchnie ograniczonego użytkowania	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 2 – Biura – razem	0	0	0	0	0	0	0	0

Dodatkowe powierzchnie poza IPMS 2 – Biura								
Parkingi zewnętrzne								0
Tarasы ziemne, patia niestanowiące części konstrukcji budynku								0
Wszelkie pozostałe powierzchnie (przykład – place składowe wyposażenia, instalacje chłodzące i zsypy na śmieci)								0

* Każde ograniczenie, stosownie do sytuacji, należy wykazać oddzielnie

** Zakres każdego sposobu użycia w ramach powierzchni składowej H należy wykazać oddzielnie

3.3 IPMS 3 – Biura

3.3.1 Zastosowanie

Standard „IPMS 3 – Biura” wykorzystywany jest w pomiarach powierzchni eksploatacyjnej użytkowanej na zasadzie wyłączności. Może być stosowany przez pośredników i użytkowników, zarządców aktywów, zarządców obiektów, badaczy i rzeczoznawców.

Pomiar „IPMS 3 – Biura” nie jest bezpośrednio związany ze standardami „IPMS 1” lub „IPMS 2 – Biura” i nie stanowi on też żadnej powierzchni składowej „IPMS 2 – Biura”. W danym budynku biurowym może się znaleźć pojedyncza powierzchnia „IPMS 3 – Biura” dla całego budynku lub mogą się w nim znajdować liczne oddzielne powierzchnie typu „IPMS 3 – Biura”.

3.3.2 Definicja

„IPMS 3 – Biura”: powierzchnia eksploatacyjna dostępna na zasadzie wyłączności dla użytkownika, z wyłączeniem udogodnień standardowych i wspólnych powierzchni komunikacyjnych, obliczana w podziale na użytkowników lub piętra w odniesieniu do każdego budynku.

Udogodnienia standardowe to te części budynku oferujące współdzielone lub wspólne udogodnienia, które zazwyczaj nie ulegają zmianom z biegiem czasu, w tym między innymi schody, schody ruchome, windy i maszynownie, toalety, schowki służb czyszczących, pomieszczenia instalacyjne, powierzchnie zsypowe i pomieszczenia konwersacyjne.

Włączenia:

Wszystkie ściany i kolumny wewnętrzne w ramach powierzchni dostępnej na zasadzie wyłączności użytkownikowi należy uwzględnić w „IPMS 3 – Biura”. Powierzchnia eksploatacyjna jest mierzona do wewnętrznej płaszczyzny dominującej w miejscu, gdzie znajduje się wspólna ściana z sąsiednim najemcą, do centralnej linii wspólnej ściany.

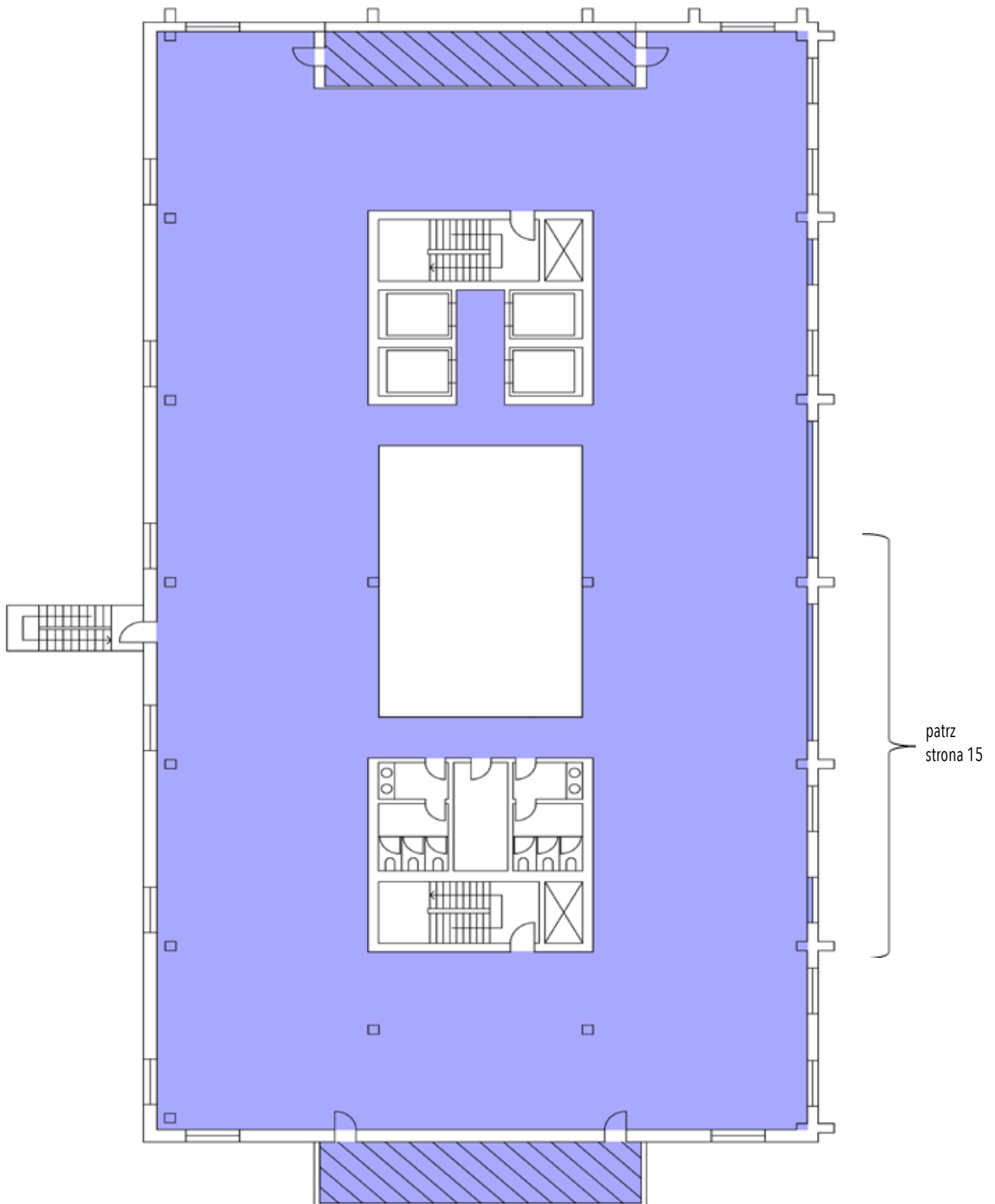
Pomiary włączone, lecz wykazywane oddzielnie:

Balkony tradycyjne, balkony kryte i tarasy dachowe pozostające w wyłącznym użytkowaniu należy mierzyć do ich wewnętrznej płaszczyzny, a ich powierzchnie wykazywać oddzielnie.

Wyłączenia:

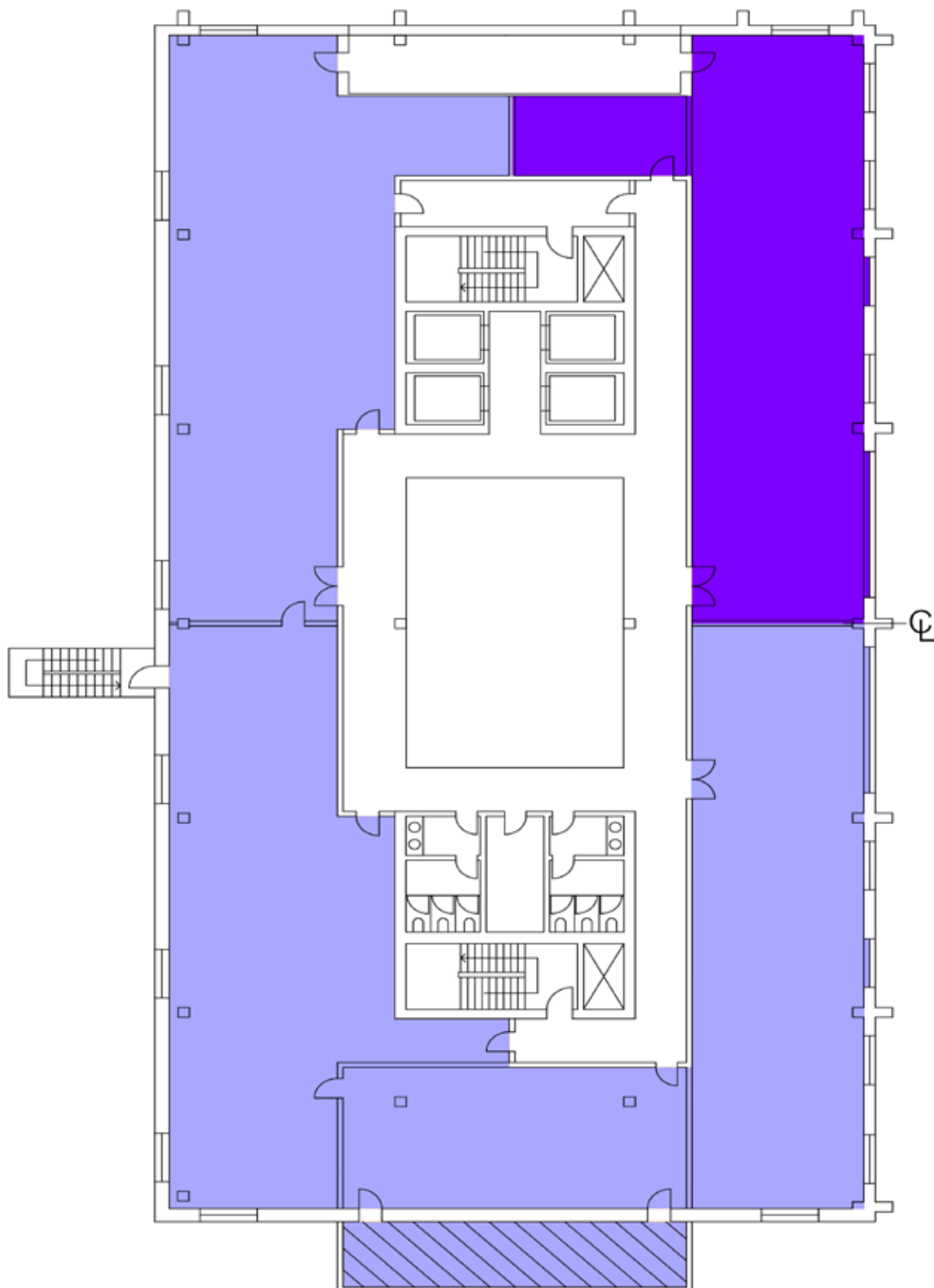
Udogodnienia standardowe, zgodnie z powyższą definicją.

Udogodnienia standardowe mogą się różnić w zależności od piętra i od sposobu użytkowania budynku. W przypadku użytkowania budynku przez jednego użytkownika aby ustalić zakres udogodnień standardowych należy przyjąć, że budynek jest użytkowany przez wielu użytkowników zajmujących poszczególne piętra. Jeżeli dane piętro użytkują dwaj użytkownicy lub większa ich liczba, powierzchnie każdego z nich należy zmierzyć oddzielnie, a wszelkie wspólne powierzchnie komunikacyjne podlegać będą wyłączeniu.



Schemat 5: “IPMS 3 – Biura” – górne piętro, jeden użytkownik

Pola zakreskowane należy wykazywać oddzielnie.



Schemat 6: “IPMS 3 – Biura” – górne piętro, wielu użytkowników

Pola zakreskowe należy wykazywać oddzielnie.

Opublikowane przez Koalicję Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (IPMSC).

IPMSC oraz autorzy niniejszego dokumentu nie ponoszą odpowiedzialności za szkody poniesione przez osoby kierujące się jego treścią lub powstrzymujące się od działania na jego podstawie.

ISBN 978-1-78321-062-6

Prawa autorskie © 2014 Koalicja Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (IPMSC). Niniejszy dokument może być kopiowany wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia na każdej z kopii autorskich praw własnościowych IPMSC oraz wskazania pełnego adresu internetowego IPMSC, www.ipmsc.org. Ponadto ani w nazwie dokumentu, ani w jego treści nie mogą być wprowadzone żadne zmiany czy uzupełnienia.

Bez pisemnego zezwolenia IPMSC dokument nie może być tłumaczony, w całości ani w części, ani też rozpowszechniany na żadnych nośnikach, elektronicznych, mechanicznych lub innych znanych obecnie środkach przekazu lub takich, które zostaną dopiero wynalezione, włączając w to kserokopie lub nagrywanie i nie może być umieszczany w żadnych systemach przechowywania i dostępu do informacji. Sprawy związane z publikacją dokumentu i prawami autorskimi prosimy kierować na adres contact@ipmsc.org