



классификация
офисной
недвижимости



КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-)

2. Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1 Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
1.2 Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
обязательный	обязательный	факультативный
1.3 Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23С° +/-1С°, осуществлять воздухообмен из расчета 60м ³ в час на 10м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
1.4 Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5 Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
1.6 Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
1.7 Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1м ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный

1.8 Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания <u>Рекомендация:</u> Система электронных пропусков	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1 Высота потолков «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
2.2 Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
обязательный	обязательный	факультативный
2.3 Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
2.4 Коэффициент потерь.		
Коэффициент потерь не более 12%		
обязательный	факультативный	факультативный
$\text{Коэффициент потерь} = 1 - \frac{\text{полезная площадь}}{\text{арендуемая площадь}} * 100\%$ <p>Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA</p>		
2.5 Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	факультативный
2.6 Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный

2.7 Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
обязательный*	не применим	не применим
* данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8 Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1 Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
3.2 Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
4.1 Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка.	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
<u>Рекомендация:</u> Удобный въезд на территорию парковки	<u>Рекомендация:</u> Подземная парковка для вновь построенных зданий	
4.2 Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: 1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100); 2) 2 между Садовым кольцом и ТТК – не менее, чем 1/80; 3) Между ТТК и 10 до МКАД – не менее, чем 1/60; 4) Далее, в сторону области – 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный

5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1 Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
обязательный	не применим	не применим
5.2 Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1 Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5000 м ² каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
6.2 Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
обязательный	обязательный	факультативный
6.3 Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания		
факультативный	факультативный	не применим
6.4 Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
обязательный	обязательный	обязательный