

## КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ

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-
<b>1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ</b>		
<b>1.1. Центральная система управления зданием</b>		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>не применим</b>
<b>1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха</b>		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>
<b>1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</b>		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С° +/-1С°, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м <sup>3</sup> в час на 10 м <sup>2</sup> арендаемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>	<b>не применим</b>
<b>1.4. Современная система пожарной безопасности</b>		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>1.5. Лифты</b>		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд</b>		
<b>факультативный</b>	<b>не применим</b>	<b>не применим</b>
<b>1.7. Электроснабжение</b>		
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 1 м <sup>2</sup> полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>1.8. Система безопасности</b>		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания.  <u>Рекомендация:</u> Система электронных пропусков.	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ</b>		
<b>2.1. Высота потолка «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше</b>		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>2.2. Планировка</b>		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 м <sup>2</sup> с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной		
<b>2.3. Глубина этажа</b>		
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		
<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>2.4. Коэффициент потерь</b>		
Коэффициент потерь не более 12%		
Коэффициент потерь = $1 - \frac{\text{полезная\_площадь}}{\text{арендуемая\_площадь}} * 100\%$		
Площади считаются в соответствии со стандартами ВОМА		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м<sup>2</sup> и более</b>		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада</b>		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>2.7. Фальшпол</b>		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
<b>обязательный*</b>	<b>не применим</b>	<b>не применим</b>
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
<b>2.8. Освещение и расположение окон</b>		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		
<b>3.1. Местоположение</b>		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)	<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>
<b>3.2. Транспортная доступность</b>		
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	<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>
<b>4. ПАРКОВКА</b>		
<b>4.1. Описание парковки</b>		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<u>Рекомендация:</u> Удобный въезд на территорию парковки	<u>Рекомендация:</u> Подземная парковка для вновь построенных зданий	
<b>4.2. Обеспеченность парковочными местами</b>		
Обеспеченность парковочными местами:		
1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м <sup>2</sup> арендаемой площади (1/100); 2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; 3) между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60; 4) далее в сторону области – 1/30-1/40 и более	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>5. СОБСТВЕННОСТЬ</b>		
<b>5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)</b>		
<b>обязательный</b>	<b>не применим</b>	<b>не применим</b>
<b>5.2. Прозрачная структура собственности</b>		
<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ</b>		
<b>6.1. Управление зданием</b>		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м <sup>2</sup> каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>6.2. Телекоммуникационные провайдеры</b>		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>
<b>6.3. Входная группа</b>		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>	<b>не применим</b>
<b>6.4. Услуги для арендаторов</b>		
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 от здания	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>