

Класс А	Класс В+	Класс В
1. Основные инженерные характеристики		
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем		
обязательно	обязательно	факультативно
Интеграция интеллектуальных инженерных систем и BMS		
Обязательно (с 2023 года)	факультативно	факультативно
Наличие компьютеризированной системы управления техническим обслуживанием и/или арендными отношениями у владельца здания или у нанятой владельцем управляющей компании.		
обязательно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования		
Автоматизированная система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке.		
обязательно	обязательно	факультативно
Приточно-вытяжная вентиляция по проекту 60 кубических метров в час на одного сотрудника из расчета 6 кв.м. офисных помещений на человека. Кондиционирование – чиллер-фанкойл, расчетная мощность по холоду 1 квт на 15 кв.м арендопригодной площади		
обязательно	обязательно	обязательно
1.3. Система пожарной безопасности		
Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, интегрированная в системы управления зданием, оснащенная высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противодымной защиты, дымоудаления, пожаротушения (спринклер-системы), предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера.	Автоматическая система пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения. Отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах	
Обязательно	обязательно	обязательно
1.4. Лифты		
Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания; Наличие системы оптимизации и управления пассажиропотоком Возможность программирования лифтов по карте доступа в офис.	Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания	Качественные лифты для зданий высотой 3 и более этажей не требующие отделки
обязательно	обязательно	обязательно
1.5. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением и наличие источника бесперебойного энергоснабжения или дизель-генератора для аварийного электроснабжения и возможности 100% резервирования.	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения или резервирования не менее 50% мощностей.	
обязательно	обязательно	обязательно

Класс А			Класс В+			Класс В		
1.6. Система безопасности								
Системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа). Возможность контроля количества визитов.			Система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов Система электронных пропусков			Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания Система электронных пропусков		
обязательно			обязательно			обязательно		
2. Конструктивные особенности здания								
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр или прошло капитальную реконструкцию под бизнес-центр								
обязательно			обязательно			факультативно		
2.2. Использование энергоэффективных технологий и материалов согласно действующему законодательству РФ								
обязательно			факультативно			факультативно		
2.3. Высота помещения «в чистоте»								
3,3 метра			2,7 метра			2,7 метра		
обязательно			обязательно			обязательно		
2.4. Планировка								
Открытая планировка, позволяющая формировать пространство офиса и как open space, и как коридорно-кабинетные офисы. Шаг колонн – минимум 6x6 Нагрузка на перекрытия минимум 400 кг						Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы		
обязательно			обязательно			обязательно		
Наличие фальшпола								
обязательно			факультативно			факультативно		
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада <i>(параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией)</i>								
Высококачественные и энергоэффективные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада			Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада					
обязательно			обязательно			обязательно		
2.6. Освещение и расположение окон								
Современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение								
обязательно			обязательно			факультативно		

Класс А	Класс В+	Класс В
3. Местоположение и транспортная доступность		
3.1. Местоположение		
Отсутствие в ближайшем окружении объектов, оказывающих негативное влияние на имидж объекта (свалки, кладбища, тюрьмы, вредные производства)		
обязательно	обязательно	обязательно
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий. Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта		
обязательно	обязательно	факультативно
4. Парковка		
Подземная парковка или наземная парковка. Наличие гостевой организованной и охраняемой парковки		
обязательно	обязательно	обязательно
5. Управление зданием и услуги для арендаторов		
5.1. Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией, либо управляющим, имеющим профессиональный опыт работы не менее 5 (пяти) лет		
обязательно	обязательно	факультативно
5.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет		
обязательно	обязательно	факультативно
5.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона и служба ресепшн. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания		
обязательно	обязательно	факультативно
5.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников или наличие поблизости пунктов общественного питания. Также наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от объекта (банкомат, аптека, продуктовый розничный магазин)		
обязательно	обязательно	факультативно
Наличие специализированного программного обеспечения и/или мобильного приложения по автоматизации управления и эксплуатацией недвижимостью, а также взаимодействия с арендаторами		
обязательно	факультативно	факультативно

Класс А	Класс В+	Класс В
6. Дополнительные параметры		
6.1. Наличие возможности заключения долгосрочного договора		
обязательно	обязательно	Обязательно
6.2. Доступ маломобильных групп населения		
Расширенные решения для маломобильных групп населения (в части вертикального транспорта, дополнительных удобств и оборудование мест общего пользования)	Решения для маломобильных групп населения	
обязательно	обязательно	обязательно
7. Экологическая эффективность		
Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий (Green Zoom, BREEAM, LEED и т.д.)		
обязательно (с 2025 года)	факультативно	факультативно
Раздельный сбор мусора, в том числе ламп, источников питания и т.д.		
обязательно	факультативно	факультативно