

## КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ, 2013

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (Класса А, В+, В-).
2. Здание Класса А, В+ должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Здание класса В- должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается). Все здания, которые не отвечают выше указанным параметрам, классифицируются как здания Класса С и ниже.
3. Пересмотр данной классификации осуществляется раз в год и при необходимости вносятся изменения.

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ</b>		
<b>1.1. Центральная система управления зданием</b>		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</b>		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<i>Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.</i>		
<b>1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</b>		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22\text{ C}^0 \pm 1\text{ C}^0$ , осуществлять воздухообмен из расчета $60\text{ м}^3$ в час на $10\text{ м}^2$ арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>1.4. Современная система пожарной безопасности,</b> включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
<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 4 и более этажей.	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>1.6. Максимальный период ожидания лифтов</b>		
Не более 30 секунд.		
<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>	<b>рекомендация</b>
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		

Класс А	Класс В+	Класс В-
<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 одновременной 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>рекомендация</b>
<b>1.8. Система безопасности</b>		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ</b>		
<b>2.1. Высота потолка «в чистоте» – минимум 2,7 м</b>		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>2.2. Планировка</b>		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.</i>		
<b>2.3. Глубина этажа</b>		
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>2.4. Коэффициент потерь</b>		
Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</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>рекомендация</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>

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>2.7. Фальшпол</b>		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>2.8. Освещение и расположение окон</b>		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		
<b>3.1. Местоположение</b>		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>3.2. Транспортная доступность</b>		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>4. ПАРКОВКА</b>		
<b>4.1. Описание парковки</b>		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка.	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>4.2. Обеспеченность парковочными местами</b>		
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м <sup>2</sup> арендуемой площади (1/100).		
<b>рекомендация</b>	<b>рекомендация</b>	<b>рекомендация</b>
- Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80; - Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60; - За пределами МКАД: 1/30 – 1/40 и более.		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>5. СОБСТВЕННОСТЬ</b>		
<b>5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)<sup>1</sup></b>		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>рекомендация</b>

<sup>1</sup> Несоблюдение этого критерия допускается для многофункциональных комплексов (МФК), включающих в себя офисные и торговые помещения или апартаменты

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.	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>6.2. Телекоммуникационные провайдеры</b>		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>6.3. Входная группа</b>		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>рекомендация</b>
<b>6.4. Инфраструктура</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>
<b>7. СЕРТИФИКАЦИЯ</b>		
<b>7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)</b>		
<b>рекомендация</b>	<b>рекомендация</b>	<b>рекомендация</b>