

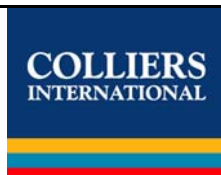
КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ

1. Данная классификация носит рекомендательный характер и применима только к современным существующим и проектируемым качественным зданиям (класса А, В+, В).
2. Здание класса А, В+ или В должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение двух «обязательных» и четырех «факультативных» критериев).

Класс А	Класс В+	Класс В
1. Инженерные системы здания		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
Рекомендация: Система BMS для новых зданий		
1.2. Система принудительной вентиляции		
обязательный	обязательный	обязательный
1.3. Система кондиционирования		
Центральная система кондиционирования, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система кондиционирования	
обязательный	обязательный	факультативный
		Рекомендация: для вновь введенных зданий
1.4. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 C° +/-1 C°, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	факультативный	не применим
1.5. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
1.7. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
обязательный	факультативный	не применим
1.8. Электроснабжение		
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 ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	не применим
1.9. 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. Система электронных пропусков.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания.
обязательный	обязательный	обязательный



2. Конструктивные особенности здания		
2.1. Высота потолков «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше (не менее чем для 80% от офисной площади)		
обязательный	факультативный	факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка не менее половины арендуемой площади здания	
обязательный	факультативный	факультативный
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади.		
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		
обязательный	факультативный	не применим
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь не более 12%. Коэффициент потерь = (1 - (полезная площадь / арендуемая площадь)) x 100% *- полезная площадь – это площадь фактически используемая арендатором, а арендуемая – это вся площадь, за которую платит арендатор по условиям договора (включая коридоры, площадки и т.п.)		
обязательный	факультативный	факультативный
Рекомендация: Считать площади в соответствии со стандартами ВОМА.		
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	обязательный	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 фальшпола		
обязательный*	факультативный	не применим
* - Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2008 года		
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Требование факультативно для реконструируемых объектов под охраной КГИОП.		
обязательный	обязательный	факультативный
3. Местоположение		
3.1. Характеристики окружения		
Отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на имидж здания (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	факультативный
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	обязательный	факультативный



4. Парковка		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка, или организованная, охраняемая наземная парковка на прилегающей территории.	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	факультативный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: 1) Центр города – не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100); 2) Промышленный пояс – не менее чем 1/80; 3) Периферийный пояс – не менее чем 1/60; 4) Вдоль КАД – 1/40 и более.		
обязательный	факультативный	факультативный
5. Собственность		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
обязательный	обязательный	факультативный
6. Управление зданием и услуги для арендаторов		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, имеющей опыт управления от 3 лет, или обладающей соответствующим международным опытом	Организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании или возможность привлечения провайдера по желанию арендаторов		
обязательный	обязательный	факультативный
6.3. Входная группа		
Организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
обязательный	факультативный	не применим
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания		
обязательный	обязательный	факультативный

