

## 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><br>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;<br>- Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60;<br>- 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>                |