

**КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ по г. Москве**  
**НП "Гильдия управляющих и девелоперов"**

Утверждена Сертификационной комиссией ГУД по классификации объектов офисной недвижимости, протокол №5 от 16.05.2011



Класс А		Класс В+		Класс В		Класс С	
<b>1. Основные инженерные характеристики</b>							
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»							
обязательно				факультативно			
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования							
1.2.1. Централизованная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (на отдельном офисном этаже)						Центральная система отопления, вентиляции	
обязательно				обязательно			
1.2.2. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования должны быть спроектированы из расчета - одно постоянное рабочее место на 9 кв.м. используемой площади							
обязательно				факультативно			
1.2.3. Система холодоснабжения должна обеспечивать круглогодичное 24-х часовое охлаждение всех офисных помещений							
обязательно				факультативно			
1.2.4. Системы отопления, вентиляции, и холодоснабжения должна поддерживать среднюю температуру в арендуемых помещениях в диапазоне 22 С +/-2С и влажность не менее 40%							
обязательно				факультативно			
1.2.5. Производительность системы общеобменной вентиляции должна определяться из расчета не менее 60 м3 приточного воздуха в час на 9 кв.м. используемой площади (вытяжная вентиляция на 5-10% меньше приточной)							
обязательно				факультативно			
1.2.6. Наличие кондиционирования и вентиляции в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую в зоны сопутствующей торговли и т.д.)							
обязательно				факультативно			
1.3. Система пожарной безопасности							
1.3.1. Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)		Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему водяного пожаротушения и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)			Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре		
обязательно		обязательно			обязательно		
1.3.2. Наличие системы противопожарной безопасности в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую, в зоны сопутствующей торговли и т.д.)							
обязательно				факультативно			
1.4. Лифты							
1.4.1. Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок				Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей			
обязательно				обязательно		факультативно	
1.4.2. Отдельная группа лифтов для помещений наземной части здания и отдельная группа лифтов для помещений подземной части (парковки) здания, расположенная до турникетов, ведущих в основную(ые) лифтовую(ые) группу(ы). Наличие отдельного грузового лифта (лифт для перевозки пожарных подразделений) для транспортировки грузов с -1 этажа непосредственно на каждый наземный этаж в здании							
обязательно				факультативно			
1.4.3. Максимальный интервал ожидания не более 40 секунд при 100% заполненности здания							
обязательно				факультативно			

1.4.4.Для зданий: до 10 000 кв.м. арендуемой площади не менее 3 лифтов для помещений наземной части здания и 1 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; - до 30 000 кв.м. арендуемой площади не менее 5 лифтов для помещений наземной части здания и 2 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; -до 50 000 кв.м. арендуемой площади не менее 6 лифтов для помещений наземной части здания и 3 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; -до 70 000 кв.м. арендуемой площади и более не менее 8 лифтов для помещений наземной части здания и 4 лифт для помещений подземной части (парковки) здания		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
1.5. Электроснабжение		
1.5.1. Два независимых источника электроснабжения от двух независимых источников питания, обеспечивающих 1 категорию электроснабжения для всех потребителей в здании или, по крайней мере, для систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения; два трансформатора с автоматическим переключением. В случае одного ввода источника питания, наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения здания	Электроснабжение второй категории ответственности. Для зданий <b>повышенной этажности – первой категории</b>	
<b>обязательно</b>	<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
1.5.2.Расчетная мощность для нужд арендаторов - не менее (60) Вт <u>расчетной</u> мощности на 1 кв.м. используемой площади		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
1.6. Система безопасности		
1.6.1.Современные системы безопасности, такие как CCTV, контроль доступа в здание - по периметру здания и прилегающей территории, возможность доступа для арендаторов и/или посетителей арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, лифтовые холлы, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания). Хранение информации CCTV должно обеспечиваться не менее 4-х недель	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
<b>обязательно</b>	<b>обязательно</b>	<b>обязательно</b>
1.6.2.Компьютерная система регистрации посетителей		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
<b>2. Конструктивные особенности здания</b>		
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
2.2. Высота потолка - от верха (пола) монолитной плиты перекрытия до низа (потолка) следующей монолитной плиты перекрытия не менее 3.6 метров. Высота от «чистого» пола до «чистого» потолка в отделанном помещении (за исключением коридоров) - не менее 2,7 метров (с учетом фальшпола или чистового пола, а также с учётом запотолочного пространства не более 0.52 метра)		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
2.3. Эффективная открытая планировка этажа, позволяющая сдавать этаж целиком одному арендатору как единое открытое офисное пространство, так и делить этаж на несколько арендаторов с минимальной потерей арендуемых площадей		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
2.4. Обеспечение доступности помещений (наличие въездной ramпы для инвалидов и других средств беспрепятственного доступа для инвалидов в офисные помещения и инфраструктурные помещения здания, расположенные на 1-ом этаже для маломобильных групп населения. Наличие сан. узлов для малогабаритных групп населения, расположенных на 1-ом этаже		
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>	
2.5. 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	
<b>обязательно</b>	<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
2.6. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола высотой не менее 0.10-0.15 метров с учётом толщины плиты фальшпола (необходимо отсутствие перепадов из зон общего пользования, а также технических помещений, в офисные помещения, а именно: из лифтовых холлов, противопожарных лестниц, технических помещений, расположенных в офисных помещениях и т.п.) * данное требование является факультативным для зданий построенных до 2005 г.		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
<b>3. Местоположение и доступность</b>		
3.1.Расположение здания в сформированном офисном районе		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
3.2.Удобная транспортная доступность на общественном и личном транспорте, расположение вблизи основных транспортных артерий		
<b>обязательно</b>		<b>факультативно</b>
<b>4. Парковка</b>		
4.1.Подземная или крытая многоуровневая надземная парковка	Охраняемая наземная структурированная/организованная парковка	
<b>обязательно</b>	<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>

4.2. Высота свободного проема в подземном паркинге в местах передвижения транспорта: не менее 2,2 метров (по крайней мере, при въезде в подземный паркинг и на -1 этаже парковки)	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
4.3. Коэффициент парковочных мест: внутри Садового кольца - не менее, чем 1 место на 100 кв.м. арендуемой площади (1/100); - между Садовым кольцом и ТТК - не менее чем 1/80; - между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60; - далее в сторону области - 1/30-1/50	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
<b>5. Управление зданием и услуги для арендаторов</b>	
5.1. Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией (как сторонней так и внутренней), имеющей хорошую деловую репутацию на рынке и отвечающей следующим критериям: - в управлении портфель офисных зданий класса А и/или В+ в количестве 3-и и более зданий суммарной общей площадью не менее 50 000 кв.м.; - опыт работы не менее 3-х лет	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
5.2. Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
5.3. Два независимых ввода в Здание оптического кабеля данных провайдеров	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
5.4. Входная группа. Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
5.5. Входная группа должна быть отделана с применением высококачественных, натуральных материалов	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
5.6. Услуги для арендаторов. Профессионально организованное питание (корпоративная столовая) для сотрудников арендаторов и посетителей арендаторов. Столовая должна управляться сторонней профессиональной кейтеринговой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию на рынке	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
<b>6. Прочее</b>	
6.1. Возможность (готовность собственника и юридическая возможность в перспективе) заключения долгосрочного договора аренды	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
6.2. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве. Наличие сертификации экологической эффективности здания – конструктивные элементы, инженерные системы, фасады здания, используемые материалы должны отвечать основным требованиям/характеристикам BREEAM ( <a href="http://www.breeam.org">www.breeam.org</a> ) или LEED ( <a href="http://www.usgbc.org">www.usgbc.org</a> )	
<b>факультативно</b>	
6.3. Полезная нагрузка на межэтажные перекрытия - не менее 400 кг/кв.м. в наземной части здания, включая перегородки и отделку пола	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
6.4. Коэффициент потерь - площадь помещений должна измеряться в соответствии со стандартами BOMA (ANSI/BOMA Z65.1–2010) от 7 июня 1996 г. Коэффициент соотношения арендуемой и используемой площадей помещений должен составлять не более 12%, а именно, арендуемая площадь помещений превышает используемую площадь помещения не более чем на 12% от используемой площади помещения для типичного договора аренды. Коэффициент 12% применим при использовании этажа одним арендатором	
<b>обязательно</b>	<b>факультативно</b>
<b>КЛАССИФИКАЦИЯ УТВЕРЖДЕНА СЕРТИФИКАЦИОННОЙ КОМИССИЕЙ ГУД г. МОСКВЫ В МАЕ 2011 г. СРОКОМ НА 2 ГОДА</b>	