



**СИСТЕМА КЛАССИФИКАЦИИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Российской гильдии управляющих и девелоперов
2014**

AOCS.RU

**Справочный материал
по системе классификации офисной недвижимости**

Обратите внимание:

Классифицируемый объект по всем параметрам обязан соответствовать требованиям законодательства РФ и действующих регулирующих и нормативных актов в аспектах безопасности, пожаробезопасности, исправности оборудования, правил его эксплуатации, охраны труда и прочим требованиям, предъявляемым к объектам офисной недвижимости, инженерным системам и инфраструктуре.

Классификация объектам офисной недвижимости присваивается сроком на 3 (три) года.

Данный справочный материал несет информационный характер и является дополнением к системе классификации офисной недвижимости 2014 и к автоматизированной системе классификации aocs.ru.

Версия 0.65 — Предварительная. Январь 2015.

Данный справочный материал является приложением к автоматизированной системе классификации офисной недвижимости (www.aocs.ru) с кратким описанием всех параметров классификации и пояснением каким образом производится оценка.

Автоматизированная система классификации офисной недвижимости (АОС) - система предварительной онлайн-классификации бизнес-центров, запущенна 15 декабря 2014 года. Данная система позволяет использовать современные информационные технологии с целью сбора всей необходимой информации и проведения оценки и получения предварительных результатов классификации, максимально оперативно и привлекая наименьшее количество участников, рабочих групп и собраний. Система предполагает прохождение онлайн-анкетирования, последовательно отвечая на вопросы из системы классификации офисной недвижимости. Во время прохождения анкетирования, следует заполнить как можно больше данных об объекте, приложить фотографии и пройти опрос относительно параметров объекта. За счет весовых параметров каждого ответа, система, с помощью математических моделей, выводит общий итог баллов (от 0 до 175), а так же соответствующий данному количеству баллов класс объекта (С, В, В+, А). По завершению прохождения опроса, происходит формирование заявки на классификацию, которую имеют возможность изучить эксперты и представители офисного комитета. Классы, как говорилось выше, имеют привязку к баллам, общая сумма которых и определяет итоговый класс. Основываясь на итоговых баллах, присвоенном классе, фотографиях, личных знаниях, эксперты комитета по офисной недвижимости выносят окончательное решение по присвоению объекту того или иного класса.

1. Основные инженерные характеристики

1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем.

Первый и одновременно один из самых важных пунктов по весовому значению. Современные тенденции таковы, что наличие автоматизированной системы управления зданием является необходимостью для класса А. Для класса В+ и ниже наличие таковой системы является опциональным, однако очень важно для получения хороших результатов оценки. Наличие системы управления, мониторинга и диспетчеризации является серьезным конкурентным преимуществом объекта, которое играет роль и для арендатора и для собственника. Таким образом, наличие этой системы отражается на итоговом результате классификации в общей сумме баллов.

1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования

Необходимость наличия в классе А и В+ системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющей регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке объясняется комфортом пребывания арендаторов при любых погодных условиях. Данная система опциональна и приветствуется для класса В в качестве конкурентного преимущества. Для класса С — является совершенно факультативной добавляя бонус к общему баллу. Одно лишь наличие системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (при отсутствии других необходимых параметров) не является поводом для присвоения бизнес-центру класса В, вместо С.

1.3. Система пожарной безопасности

Учитывая необходимость предоставлять услуги высокого качества, бизнес-центрам класса А и В+ важно быть оснащенными максимально продвинутыми системами пожарной безопасности. Особенное внимание к системе пожарной безопасности уделяется при классификации объектов повышенной высотности. Естественно наличие наиболее комплексной системы пожарной безопасности является плюсом для любого класса. Однако отсутствие в объектах класса А и В+ автоматической комплексной системы пожарной безопасности, интегрированной в системы управления зданием, оснащенной высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противодымной защиты, дымоудаления, пожаротушения, предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией и не применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера, налагает минусы на общий балл для классов А и В+. Для класса В достаточно иметь автоматическую систему пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения и отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах. Система пожарной безопасности является одним из важных параметров, таким образом, как говорилось выше, здание должно удовлетворять всем законодательным требованиям по пожаробезопасности. При несоответствии минимальным требованиям пожарной безопасности, классификация не может быть проведена.

1.4. Лифты

Для класса А предусматриваются высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания; наличие системы оптимизации и управления пассажиропотоком. Гармоничное сочетание лифтов с элементами интерьера здания подразумевает, что лифт не выглядит инородно, в сравнении с остальным окружающим интерьером. Лифт может носить соответствующие элементы отделки или не иметь отделки как таковой, если интерьер здания выполнен в соответствующем стиле.

Наличие системы оптимизации пассажиропотока важно для класса А и играет роль при выставлении итоговой оценки, так уровень услуг бизнес-центров класса А, предполагает возможность перемещения по бизнес-центра без необходимости подолгу ждать. Для класса В+ и ниже наличие системы оптимизации пассажиропотока — опционально. Все лифты должны иметь все необходимые свидетельства и сертификаты о технических осмотрах.

Наличие лифтов является необходимостью для зданий трех и более этажей. Допускается отсутствие лифтов в исторических зданиях выше трех этажей, в которых нет возможности разместить лифт в силу их конструктивных особенностей или требований по охране культуры.

1.5. Электроснабжение

Электроснабжение для класса А должно представлять собой: два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением и наличие источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения и возможности резервирования. Таким образом, арендатору предоставляется гарантия наличия бесперебойной подачи электроэнергии, вне зависимости от ситуации. Это важный параметр для класса А, несоответствие которому способно заметно отразиться на итоговых баллах.

Для класса В+ и ниже необходимы два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения. Для класса С приемлемо наличие третьей категории ответственности (за исключением случаев, когда законодательно установлена необходимость наличия более высокой категории).

1.6. Система безопасности

Современный бизнес-центр подразумевает обширную комплексную систему безопасности с использованием наиболее современных технологий обеспечения охраны. Именно такая всеобъемлющая организация безопасности является обязательным атрибутом для бизнес-центров класса А, а именно: системы безопасности и контроля доступа, возможности доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа).

Несколько снижены требования для бизнес-центров класса В+. Здесь требования следующие: система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков; ограниченная зона доступа арендаторов.

Для бизнес-центров класса В требования уменьшены до необходимости наличия системы видеонаблюдения для всех входных групп и круглосуточной охраны здания.

Для бизнес-центров класса С требуется наличие охраны как таковой.

Данный пункт, хотя и не является предопределяющим для итогового класса объекта, но играет существенную роль в первую очередь для бизнес-центров класса А и В+.

2. Конструктивные особенности здания

2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр или прошло капитальную реконструкцию под бизнес-центр

Важный параметр для объектов претендующих на более высокий класс, так как перед организацией бизнес-центра необходимо провести капитальную реконструкцию, для того чтобы создать необходимый уровень комфорта и соответствия иным требованиям по классам А и В+. Для классов В и С капитальная реконструкция или постройка нового здания под БЦ является бонусной характеристикой, наличие которой, несомненно, приветствуется и положительно оценивается.

2.2. Высота помещения «в чистоте» 2,7 м и выше

Учитывая тенденции и для достижения комфортного пребывания в помещении, данный диапазон высот является оптимальным во избежание эффекта «давящего» потолка, который негативно сказывается на рабочем процессе. Для бизнес центров классов А и В+ - является существенным условием.

2.3. Планировка

Бизнес-центр класса А обязан удовлетворять максимально широкий спектр потребностей, которые могут возникнуть у арендаторов бизнес-центра. Таким образом, в бизнес-центре класса А должно быть предусмотрено наличие возможности сдавать помещения в виде открытых пространств. Данная возможность может и не реализовываться, при отсутствии таковых запросов у арендаторов или реализовываться частично, однако эффективность планировки этажа с возможностью индивидуальной организации его под потребности клиента, является важным атрибутом для объектов класса А. Для класса В+ этот параметр играет вполне существенную роль и соответствие данному параметру является существенным. Отсутствие подобной возможности для класса В+ негативно скажется на итоговой оценке. Для классов В и С — опционально и является бонусом.

2.4. Отделка площадей общего пользования и фасада (параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией).

Данный параметр является субъективным, оценка за данный параметр ставится исходя из выбранного ответа в анкете. Однако эксперты перепроверяют этот параметр основываясь на фотографиях или личном посещении объекта и данная оценка может быть скорректирована. Важно при прохождении автоматизированной классификации преподносить информацию наиболее честно и объективно, а так же справедливо оценивать объект во избежание сомнений у экспертов.

2.5 На объекте установлено современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.

Для классов А и В+ данное требование имеет важное, практически обязательное значение. Для В и С — опционально. Однако в современных рыночных условиях отсутствие современного остекления не приветствуется. Особенно этот параметр важен для северных широт, с низкими температурами и коротким световым днем.

3. Местоположение и доступность

3.1 Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например - свалки, тюрьмы и прочее).

Для классов А и В+ соответствие вышеобозначенному параметру играет существенную роль и способно оказать заметное влияние на общую сумму баллов и на итоговую оценку. Более того, при изучении результатов проверки автоматизированной системой классификации, эксперты уделяют отдельное внимание на расположение объектов высоких классов. Географическая локация, в итоге, может оказать влияние на класс объекта как в сторону увеличения, так и уменьшения.

Для класса В локация играет роль, однако в большинстве случаев не сможет стать критическим параметром, определяющим итоговый класс объекта.

Для класса С расположение не играет существенной роли и может варьироваться.

3.2 Объект имеет удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий. Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро и/или остановки общественного транспорта, или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта.

Транспортное сообщение и удобство для гостей и сотрудников бизнес-центра, возможность добраться в бизнес-центр наиболее быстрым способом, наличие разных видов транспорта к бизнес-центру, все это чрезвычайно важно для бизнес-центров высокого класса (А и В+), особенно данный параметр учитывается в классе А. Современный рынок офисных площадей требует удобного расположения объектов, что немаловажно для самих сотрудников и арендаторов. А учитывая тенденции развития крупных городов и повышения плотности автомобильного движения, увеличения количества пробок — необходимо наличие различных альтернативных способов доступа к объектам.

Для объектов класса В наличие максимально удобного расположения и транспортной доступности не является предопределяющим фактором, однако соответствие этому параметру существенный конкурентный плюс.

Для класса С — может варьироваться от объекта к объекту.

4. Парковка

4.1 Параметры парковки

Для классов А и В+ подразумевается наличие наземной или подземной оборудованной охраняемой парковки и наличие гостевой парковки, доступной для гостей бизнес-центра на почасовые сроки. Несмотря на возможные трудности в реализации данного пункта для уже введенных в эксплуатацию объектов, важность данного параметра не уменьшается.

Современный качественный бизнес-центр класса А должен иметь такое удобство как надежный, оборудованный паркинг для сотрудников и гостей бизнес-центра. Наличие парковки — одна из тех черт, определяющих высокий класс предоставляемых услуг. Для класса В+ возможны некоторые допущения к этим требованиям, а так же более лояльная оценка со стороны экспертов.

Для класса В важным пунктом является наличие организованной парковки как таковой.

Класс С может не иметь организованной парковки, однако крайне рекомендуется ее наличие.

4.2 Обеспеченность парковочными местами: 1) Центр города – не менее чем 1 место на 100 м² арендуемой площади (1/100); 2) Промышленный пояс – не менее чем 1/80; 3) Периферийный пояс – не менее чем 1/60; 4) Вдоль шоссе и окружных автодорог – 1/40 и более.

Обеспеченность парковочными местами является очень сложным вопросом для крупных городов. Однако современные реалии таковы, что наличие парковки и ее размеры необходимо учитывать еще на стадии проектирования новых объектов высокого класса.

Для объектов класса А требования по парковке и парковочным коэффициентам остаются актуальными. Для действующих объектов класса А, находящихся в историческом центре, даются определенные облегчения этих требований. Классы В+ и В имеют меньшее весовое значение данного параметра. Для класса С соблюдение и наличие подобных парковочных коэффициентов является существенным плюсом и преимуществом влияющим на итоговый балл, однако в целом, соблюдение этого параметра не требуется.

5. Право собственности

5.1 Офисное здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам

Данный параметр отражает уровень и качество управления зданием. Распроданные по частям объекты имеют существенно более низкий уровень управляемости и сложности в согласованности действий множества собственников. Таким образом, это сказывается на арендаторах. Для объектов высокого класса - А и В+, данный пункт имеет существенно большее значение, чем для объектов более низкого класса. Наличие большого количества мелких собственников, может сказаться на итоговом классе объекта, при выявлении на объекте связанных с этим проблем.

6. Управление зданием и услуги для арендаторов

6.1. Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией, имеющей опыт на рынке офисной недвижимости.

Рыночные тенденции показали, что наличие на объекте профессиональной управляющей компании гарантирует выгоду, как для собственника, так и для арендатора. Наличие опыта работы на рынке и выработка своих технологий управления, несомненно, оказывают высокое значение на эффект от деятельности компании. Таким образом, профессиональная управляющая компания важна для всех объектов, хотя, конечно — чем сложнее объект, тем более важна роль управляющей компании. Таким образом, для объектов класса А — наличие профессиональной управляющей компании, имеющей опыт на рынке более пяти лет — необходимое условие. Отсутствие управляющей компании или необходимого ей опыта, оказывают чрезвычайно существенное значение на итоговые баллы и класс объекта. Для В+ порог опыта снижен до 4-х лет, В — до 3-х. Объекты класса С могут не иметь профессиональную управляющую компанию, однако ее наличие является существенным бонусом и одним из шагов для повышения класса.

Наличие управляющей компании созданной собственником(-ками) объекта с целью управлять именно данным объектом не является равноценной заменой профессиональной и опытной управляющей компании, так как в отличие от них, управляющая компания собственника может действовать без учета конъюнктуры рынка, так как все их внимание сосредоточено лишь на вверенных объектах.

6.2. Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет

Для объектов классов А и В+ необходимость наличия двух и более операторов — обязательное условие, несоблюдение которого несет существенные штрафы в финальную сумму баллов. Не смотря на то, что для объектов классов В и С данное требование не столь важно, как и штрафы за его несоблюдение, наличие нескольких провайдеров телекоммуникационных услуг существенный плюс не только для арендаторов, но и при проведении классификации.

6.3. Эффективно организованная зона и служба ресепшн. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания

Эффективно организованная зона и служба ресепшн — требование к любому современному бизнес-центру для оказания максимально продуктивных услуг посетителям объекта.

Для объектов класса А и В+ не соблюдение этого требования не только способно повлиять на общие баллы, но и на итоговый класс в целом. Для класса В данный параметр крайне рекомендуется к выполнению, так как современные условия диктуют подобную необходимость. Класс С может не соответствовать данному параметру.

6.4. Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующая размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников или наличие поблизости пунктов общественного питания. Так же наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от объекта (банкомат, аптека, розничный магазин, газетный киоск и прочие)

Наличие возможности питания для сотрудников, а так же наличие широкого спектра услуг - это то, что выделяют современные качественные бизнес-центры. Таким образом, предполагается наличие на самом объекте либо в относительной близости от него дополнительного спектра услуг. Для современных бизнес-центров необходимо наличие в непосредственной близости или на самом объекте — заведений общественного питания, банкоматов и розничных магазинов. Более широкий диапазон сопутствующих услуг является дополнительным преимуществом объекта и приветствуется гостями и арендаторами. Для класса В соответствие данному требованию является крайне рекомендуемым. Для С — опционально. Однако, наличие дополнительных услуг в любом случае положительно скажутся на объекте в целом.

7. Дополнительные параметры

7.1 Хорошая видимость здания с красной линии со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград

Важный параметр для класса А, так как класс А предполагает статусность и самого объекта и арендаторов и его гостей. Таким образом, необходима видимость и заметность объекта, а так же должный парадный вход. Для класса В+ этот параметр опционален, однако весьма рекомендуем. Для классов В и С данный параметр не столь существенен.

7.2 Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой (параметр требует подтверждения экспертной комиссией)

Статус бизнес-центров класса А предполагает наличие не только высококачественного интерьера, но и соответствующего экстерьера. Для класса В+ этот параметр играет роль, однако его важность несколько снижена. Для классов В и С — желательно, Параметр носит субъективный характер, итоговый результат основывается с учетом мнения экспертов.

7.3. Наличие возможности заключения долгосрочного договора.

В сфере предоставляемых услуг для арендаторов в объектах класса А и В+ необходима возможность заключения долгосрочного договора аренды, при наличии у арендатора таковой потребности. Для классов В и С — опционально, но учитывая рыночные условия — желательно.

7.4 Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий Green Zoom (или международным стандартам BREEAM и LEED).

Экологическая безопасность, эффективность в зеленое строительство ежегодно становятся все более и более важными вопросами. Западные тенденции дают ясно понять, что развитие этого направления активно продолжается, а важность этого параметра со временем будет только расти. В 2014 году был разработан российский стандарт Green Zoom призванный стать первым всеобъемлющим российским стандартом экологической эффективности. Учитывая перспективные направления развития рынка, офисный комитет уже сейчас старается внедрить и сподвигнуть участников рынка офисной недвижимости на применение зеленых технологий, энергетической и экологической эффективности. Не смотря на то, что данный параметр является опциональным для всех классов бизнес-центров, однако прохождение сертификации по Green Zoom (BREEAM, LEED) является не только общественно полезной и экономически выгодной инициативой, но и принесет дополнительные баллы к общей итоговой оценке, может повлиять на итоговый класс объекта, а так же является конкурентным преимуществом самого объекта.

7.5 Здание является памятником архитектуры, охраняемым государством или историческим зданием.

Данный пункт способен уравновесить недостающие баллы, которые могут возникнуть в связи с расположением объекта в историческом центре или в связи с тем, что сам объект является историческим зданием, в котором не могут быть реализованы те или иные системы.

7.6 Доступ маломобильных групп населения.

Социальная ответственность в аспекте доступности объектов инфраструктуры в России имеет крайне низкий уровень развития, а так же зачастую — недостаточное стимулирование для развития этого направления. Для того чтобы продолжать процесс развития рынка и повысить уровень его цивилизованности необходимо не только увеличивать количество и качество услуг, но так же нести определенную долю социальной ответственности относительно различных аспектов жизни. Несмотря на наличие установленных законом требований к доступности зданий, эти требования представляют собой обеспечение удовлетворения минимальных потребностей лиц с ограниченными возможностями. Соответствие законным минимальным требованиям — обязательно для любого бизнес-центра любого класса. Для бизнес-центров классов В+ и В необходимо внедрять более полноценные решения для маломобильных групп населения с возможностью их беспрепятственного доступа. Объекты класса А следует оснащать максимальным спектром решений для маломобильных граждан по примерам западных офисных центров. Изложенные в данном пункте требования не оказывают критического значения на итоговую оценку, однако имеют возможность заметно повлиять на итоговые баллы и, таким образом, привести к повышению или снижению итоговой оценки.