

СИСТЕМА КЛАССИФИКАЦИИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Российской гильдии управляющих и девелоперов 2014

Разработчик: комитет по офисной недвижимости РГУД

Методология классификации объектов офисной недвижимости:

Объект офисной недвижимости должен отвечать соответствующим критериям с учетом весовой значимости параметров. Присвоение класса происходит с учетом соответствия всем требованиям класса и общей суммы набранных баллов по всем параметрам, с корректировкой на мнение экспертов.

На базе данной системы создается автоматическая система классификации объектов офисной недвижимости. Благодаря автоматической системе классификации офисной недвижимости пользователь (собственник, управляющий и иное лицо-представитель объекта) получит возможность провести предварительную классификацию объекта, наиболее быстрым и удобным способом.

Проведение предварительной классификации с помощью автоматической системы классификации офисной недвижимости происходит в несколько этапов:

1. Заполнение анкеты с приложенными фотографиями посредством формы на странице офисного комитета в сети Интернет
2. Обработка полученной информации и автоматический подсчет предварительного результата (класса бизнес-центра) на основе математической модели, использующей весовые значения параметров оценки;
3. Автоматическое формирование сводной заявки и рассылка ее через электронную почту экспертам по оценке;
4. Анализ экспертами полученной информации;
5. Привлечение эксперта (в виде участника офисного комитета или регионального представителя РГУД) для выезда на объект с целью провести удостоверяющий осмотр бизнес-центра;
6. По итогам личного осмотра объекта - подтверждение экспертом результата оценки, вынесенной автоматической системой классификации (пункт 2), либо корректировка результата оценки, в связи с выявленными расхождениями;
7. Подписание представителями РГУД официальных документов о присвоении класса объекту офисной недвижимости, выдача подтверждающих документов представителю бизнес-центра;
8. Изготовление сертификата с указанным классом объекта, подписанного представителями РГУД (опционально).

При заполнении анкеты необходимо учитывать значение полей:

- **«обязательно»** - высокая важность данного параметра, несоответствие обязательному параметру влечет снижение общего результата оценки;
- **«факультативно»** - желательное наличие и соответствие данному параметру, несоответствие данному параметру не влечет снижение общего результата;

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 и прочим требованиям, предъявляемым к объектам офисной недвижимости и инженерным системам.

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

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3. Система пожарной безопасности			
Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, интегрированная в системы управления зданием, оснащенная высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противодымной защиты, дымоудаления, пожаротушения, предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера		Автоматическая система пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения. Отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах	Автоматическая система пожарной сигнализации
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4. Лифты			
Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания; Наличие системы оптимизации и управления пассажиропотоком	Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания	Качественные лифты для зданий высотой 3 и более этажей не требующие отделки	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением и наличие источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения и возможности резервирования	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6. Система безопасности			
Системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа).	Система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр или прошло капитальную реконструкцию под бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2. Высота помещения «в чистоте» 2,7 м и выше			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3. Планировка			
Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4. Отделка площадей общего пользования и фасада <i>(параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией)</i>			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например - свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2. Транспортная доступность			
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			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или наземная парковка. Наличие гостевой парковки		Организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2. Обеспеченность парковочными местами			
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.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Офисное здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией, имеющей опыт на рынке офисной недвижимости			
от 5-ти лет	от 4-х лет	от 3-х лет	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона и служба ресепшн. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующий 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)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
7. Дополнительные параметры			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания с красной линии со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2. Архитектурная ценность объекта (параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией)			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3. Наличие возможности заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4. Экологическая эффективность			
Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий Green Zoom (или международным стандартам BREEAM и LEED)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5. Здание является памятником архитектуры, охраняемым государством или историческим зданием			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6. Доступ маломобильных групп населения			
Расширенные решения для маломобильных групп населения (в части вертикального транспорта, дополнительных удобств и оборудование мест общего пользования)	Решения для маломобильных групп населения		Обеспечение удовлетворения минимальных потребностей лиц с ограниченными возможностями
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>