

---

# КЛАССИФИКАЦИЯ **ОФИСНОЙ** **НЕДВИЖИМОСТИ**

г. Нур-Султан



# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

---





## ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Автоматизированная система управления зданием

---

На объекте имеется автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем (BMS - система управления зданием)

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

Централизованная система контроля

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В ● Факультативно

Класс С ● Факультативно

# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Система отопления, вентиляции и кондиционирования

Обеспечить воздухообмен во всех офисных и сервисных помещениях в расчете минимум 35 м<sup>3</sup> на человека, при не менее двукратном воздухообороте в помещении. Резерв чиллеров должен быть выполнен по схеме 1+1, либо 3 чиллера по 50% мощности каждый. Все теплообменники тепло и холодоснабжения должны иметь 100% резерв. Все насосы тепло и холодоснабжения должны иметь 100% резерв. Все отдельные офисные помещения должны быть оснащены индивидуальными блоками кондиционирования воздуха (фанкойл, либо внутренний блок VRF-системы). Помещения серверных должно быть оснащено круглогодичной системой кондиционирования воздуха с резервом по схеме 1+1

Обеспечить воздухообмен во всех офисных и сервисных помещениях в расчете минимум 35 м<sup>3</sup> на человека, при не менее двукратном воздухообороте в помещении. Все теплообменники тепло и холодоснабжения должный иметь 100% резерв. Все отдельные офисные помещения должны быть оснащены индивидуальными блоками кондиционирования воздуха (фанкойл, либо внутренний блок VRF-системы)

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

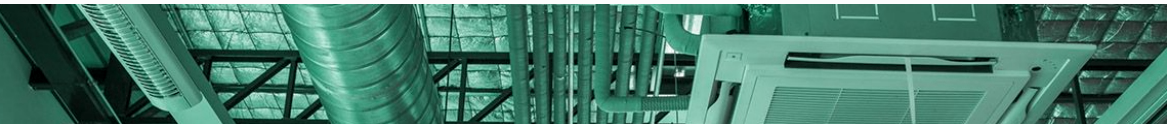
Класс С

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С





# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Система отопления, вентиляции и кондиционирования

Системы отопления, приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С

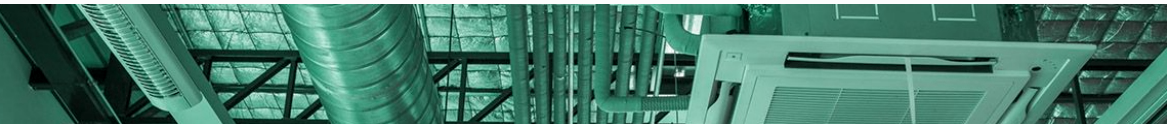
Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования здания в целом

Класс А

Класс В+

Класс В

Класс С ● Обязательно



# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

## Лифты

---

**Высококачественные скоростные лифты ведущих производителей, изготовленные по авторскому дизайну. Наличие системы оптимизация и управления пассажиропотоком.**

**Скорость лифтов:**

- до 9 эт не менее 1м/с;
- свыше 9 эт не менее 2м/с.

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

**Высококачественные скоростные лифты**

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С



# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

## Лифты

---

**Высококачественные скоростные лифты  
для зданий 3 и более этажей**

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С

**Наличие лифтов**

Класс А

Класс В+

Класс В

Класс С ● Обязательно





# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

## Электроснабжение

**Два независимых источника с автоматическим переключением, наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного питания UPS. Мощность электроснабжения при одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади не менее 70 Вт**

Класс А ● Обязательно

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С

**Наличие двух независимых вводов в здание или дизельного генератора на случай аварий**

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С

**Электроснабжение третьей категории ответственности (обеспечение электроэнергией возможно от одного источника питания)**

Класс А

Класс В+

Класс В

Класс С ● Обязательно

# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

## Система безопасности

---

**Система безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24/7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа)**

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

**Система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов**

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С



# ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

## Система безопасности

---

Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С

Охрана здания

Класс А

Класс В+

Класс В

Класс С ● Обязательно



# КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ

---





## КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ

Проектировка здания

---

**Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр**

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

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

Класс А

Класс В+ ● Факультативно

Класс В ● Факультативно

Класс С ● Факультативно



# КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ

## Высота потолка (в чистоте)

**2,7 м и выше. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков, высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвешенного потолка в законченном состоянии)**

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

**2,7 м и выше. Возможность установки подвесных потолков**

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В ● Факультативно

Класс С ● Факультативно



# КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ

## Планировка

Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6 x 6 м. Рекомендация: расстояние от окон до колонн не менее 4 м и не менее чем на 90% полезной площади

Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы

Класс А ● Обязательно

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С ● Факультативно



# КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ

Отделка площадей общего пользования и фасада

**МОП (входная группа, лифтовые холлы, санузлы и т.п.)**/Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада. Технические/Служебные помещения - чистовая отделка.  
На объекте установлено современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление

Класс А ● Обязательно

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С

Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С ● Факультативно



# МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ДОСТУПНОСТЬ

---





## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ДОСТУПНОСТЬ

Расположение на первой линии главных и второстепенных улиц и проспектов

**Расположение в исторической части города либо в престижном деловом районе с развитой инфраструктурой. Высокая деловая активность. Расположение на первой линии главных улиц и проспектов. Отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (к примеру - свалки, тюрьмы и т.д)**

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

**Бизнес-центры, расположенные в зонах исторического центра, не попавшие в класс А, а также в прилегающих к историческому центру районах и отличающихся удобным расположением на набережных и вблизи от основных транспортных магистралей. Средняя деловая активность**

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В ● Обязательно

Класс С

**Расположение в районе со средней деловой активностью. Расположение на первой/второй линии главных и второстепенных улиц и проспектов**

Класс А

Класс В+

Класс В

Класс С ● Обязательно

# МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ДОСТУПНОСТЬ

## Транспортная доступность

Объект имеет удобный подъезд и транспортное сообщение, расположенное вблизи основных транспортных артерий. Местоположение здания не более чем в 5 минутах ходьбы от ближайшей станции метро и/или остановки общественного транспорта, или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта.

Класс А	●	Обязательно
Класс В+	●	Обязательно
Класс В	●	Факультативно
Класс С	●	Факультативно



# ПАРКОВКА

---





## ПАРКОВКА

### Параметры парковки

---

**Подземная и наземная парковка в частной собственности арендодателя, из расчета 1 машино-место на 80 кв.м. площади офисов и коммерческих помещений. Наличие гостевой парковки**

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

**Подземная и наземная парковка в частной собственности арендодателя, из расчета 1 машино-место на 140 кв.м. площади офисов и коммерческих помещений. Наличие гостевой парковки**

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С





## ПАРКОВКА

### Параметры парковки

---

**Наземная парковка в частной собственности арендодателя, из расчета 1 машино-место на 200 кв.м. площади офисов и коммерческих помещений**

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С

**Использование городской парковочной зоны**

Класс А

Класс В+

Класс В

Класс С ● Факультативно

# **УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ**

---



# УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

## Управление зданием

Профессиональная управляющая компания. Зона ресепшн, система внутренней навигации

Класс А ● Обязательно

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С

Должным образом организованное управление зданием

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С ● Факультативно





## УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

Телекоммуникационные провайдеры

**Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети. Возможность подключения дополнительных провайдеров**

Класс А ● Обязательно

Класс В+

Класс В

Класс С

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

Класс А

Класс В+ ● Обязательно

Класс В

Класс С

**Не менее 1 независимого провайдера телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети**

Класс А

Класс В+

Класс В ● Обязательно

Класс С

# УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

## Инфраструктура

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)

Класс А	●	Обязательно
Класс В+	●	Обязательно
Класс В	●	Факультативно
Класс С	●	Факультативно



# УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

## Дополнительные параметры

---

**Наличие возможности заключения долгосрочного договора  
(не менее 3-х лет)**

Класс А	●	Обязательно
Класс В+	●	Факультативно
Класс В	●	Факультативно
Класс С	●	Факультативно

**Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий**

Класс А	●	Обязательно
Класс В+	●	Факультативно
Класс В	●	Факультативно
Класс С	●	Факультативно

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !**