

Классификация офисной недвижимости

Выполнил студент гр.СТ-280005: Точилкин Д.



Классификация офисной недвижимости

- Одним из наиболее активных на рынке коммерческой недвижимости является офисный сегмент.
- **Данный сегмент подразделяется на три категории:**
 1. профессиональные офисные помещения
 2. полупрофессиональные офисные помещения
 3. квартирные офисы
- к профессиональным офисным помещениям относятся бизнес-центры или офисные центры класса «А», «В», «С».
- к полупрофессиональным офисным помещениям относятся помещения в зданиях нежилого фонда.
- квартирные офисы — квартиры на нижних этажах жилых домов.



*При классификации
офисных помещений в
каждом регионе,
муниципальном
образовании
принимаются
различные факторы,
по которым
помещение относится
к тому или иному
классу.*

Категории офисных зданий в мировой практике

Для достоверной оценки здания требуется 20 параметров, 10 из которых обязательные, но для удобства выделяются основные:

- 1) Локация.
- 2) Тип здания, конструктивные особенности (в том числе паркинг), год постройки.
- 3) Системы жизнеобеспечения.
- 4) Планировочные решения и отделка.
- 5) Инфраструктура БЦ.
- 6) Безопасность.
- 7) Управление зданием.

Если принимать в расчет все 20 параметров, то необходимо соответствие для класса:

- «А» - 16-ти требований (10 обязательных)
- «В» - 13-ти требований (7 обязательных).
- «С» - 7-и требований (5 обязательных)

Класс «А»



Принятое название • Бизнес-центры

Возраст здания • Новое строительство

Расположение • Первокласное. Центр города или бизнес-районы.

Конструктивные решения • Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Фальшполы и подвесные потолки;

Планировочные решения • Оптимальные, рациональное соотношение между колоннами и окнами

Архитектура и отделка • Индивидуальный проект.

Инженерия • Автоматизированные системы жизнеобеспечения.

Инфраструктура и сервис • Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов всем необходимым.

Паркинг • Достаточное количество машиномест, охраняемые стоянки.

Управление зданием • Профессиональное управление.



Офисный центр MAIN POINT, Prague

Класс «В»



Назначение

Возраст здания

Расположение

Конструктивные решения

Планировочные решения

Инженерия

Инфраструктура и сервис

Паркинг

Управление зданием

- Бизнес-центры, офисные здания
- Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки
- Несоответствие некоторым требованиям к классу А
- Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков
- Несоответствие некоторым требованиям к классу А
- Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры.
- Менее широкий спектр услуг
- Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест
- Управление зданием, отвечающее международным стандартам.

Бизнес центр «Даниловская мануфактура», Москва



Класс «С»



Принятое название

- *Офисные здания*

Возраст здания

- *Устаревшие офисные здания*

Расположение

- *С недостатками в расположении*

Конструктивные решения

- *Возможность установки подвесных потолков*

Планировочные решения

- *Достаточно эффективные поэтажные планы*

Архитектура и отделка

- *Требований к архитектуре не предъявляется*

Инженерия

- *Система предварительного охлаждения приточного воздуха*

Инфраструктура и сервис

- *Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха*

Паркинг

- *Недостаточное количество машиномест*

Управление зданием

- *Круглосуточная охрана;*





Бизнес-центр «Взлёт», Санкт-Петербург



В России используется 4 категории офисных зданий, добавляется категория «D» и, довольно редко, но появляется категория «E». Это связано с тем, что большая часть помещений и зданий являются наследием советской эпохи, не имеющего аналогов в современном мире, и часто назначить им даже класс «C» не представляется возможным.

Класс «D»



Назначение

- Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы

Возраст здания

- Более 10 лет

Расположение

- Требования не предъявляются

Конструктивные решения

Планировочные решения

Архитектура и отделка

- Более или менее качественный ремонт

Инженерия

- Устаревшие инженерные коммуникации

Инфраструктура и сервис

- Требования не предъявляются

Паркинг

Управление зданием

- Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Класс «Е»

Принятое название

- Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывш. детские сады и т.д.)

Возраст здания

- Требования не предъявляются

Расположение

Конструктивны е решения

Планировочные решения

Архитектура и отделка

- Более или менее качественный ремонт

Инженерия

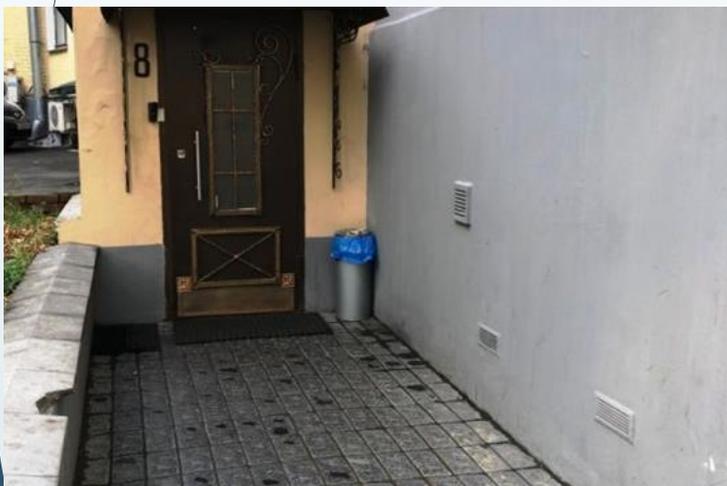
- Устаревшие инженерные коммуникации

Инфраструктур а и сервис

- Требования не предъявляются

Паркинг

Управление зданием



Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С. В московских условиях эта система работает лучше, чем описанная выше типология, которая принята на большей части территории России.

«А+»

расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена,

«А-»

как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

«В+»

как правило, офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

Литература:

http://www.realtymarket.ru/docs/met_14.htm

<https://vsenovostroyki.ru/legal/1008>

<http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

<http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>