

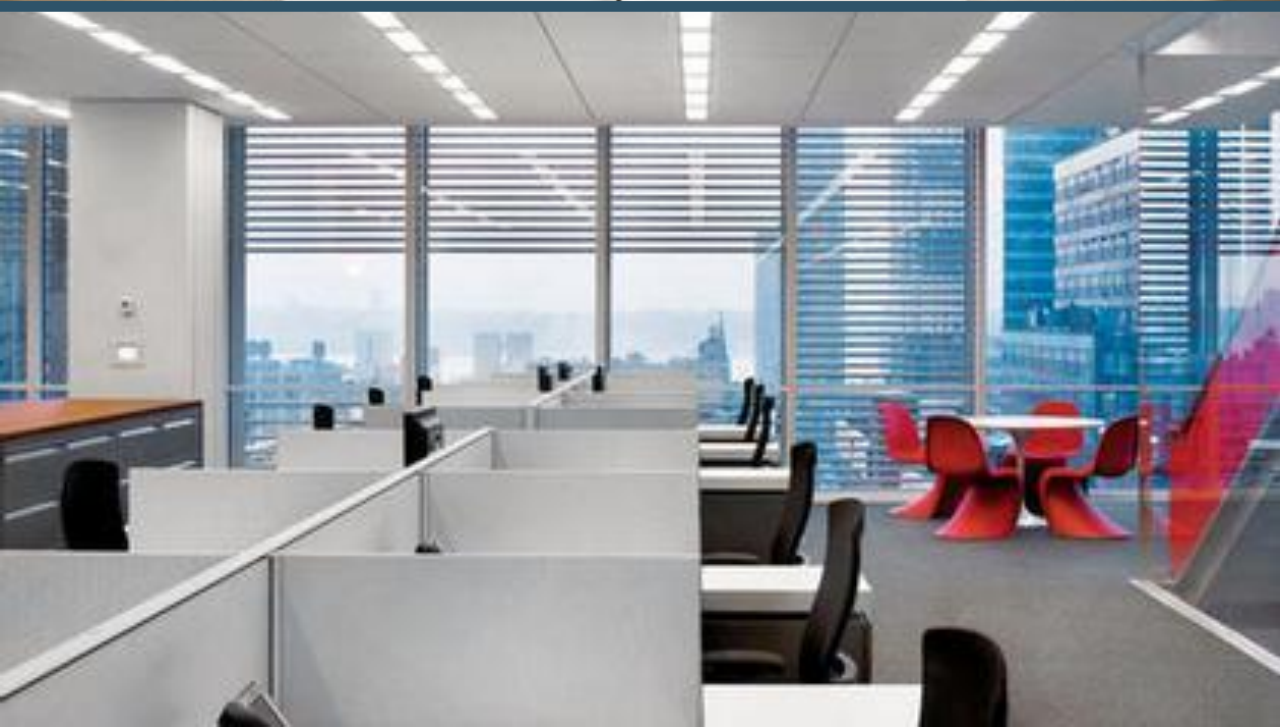


# Классификация офисной недвижимости

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

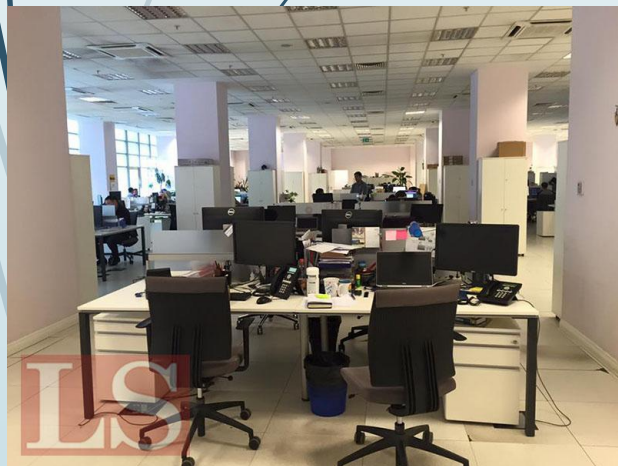
- *Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха*

## 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

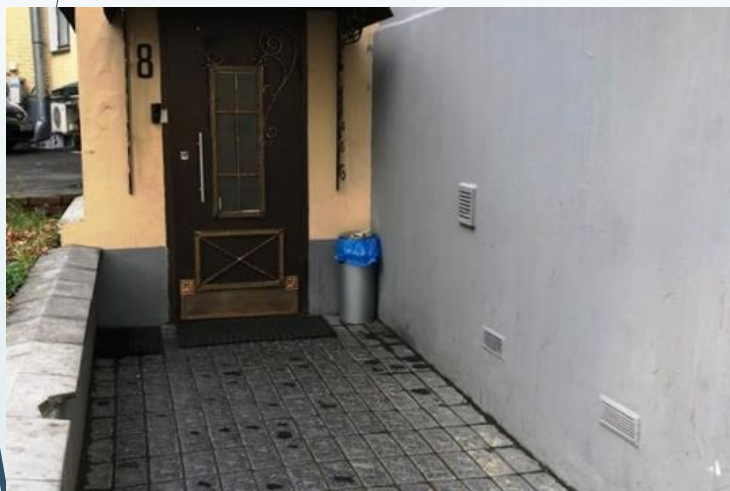
- Устаревшие инженерные коммуникации

## 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](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>