



# CRYSTAL ESTATE

Excellence in detail



**КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ  
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**



CRYSTAL ESTATE

Excellence in detail

117105, Варшавское шоссе, д. 9, стр. 1Б,  
БЦ «Даниловская Мануфактура 1867»

телефон: +7 (495) 787-99-79

факс: +7 (495) 787-99-10

office@crystalestate.ru

www.crystalestate.ru

**КЛАСС "А"**

**КЛАСС "B+"**

**КЛАСС "B-"**

## ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

### ЦЕНТРАЛЬНАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

### СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ, ВЕНТИЛЯЦИИ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ И УВЛАЖНЕНИЯ ВОЗДУХА

Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке

Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### ВОЗМОЖНОСТИ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ, ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ ВОЗДУХА

Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 C0 +/-1C0, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м3 в час на 10 м2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

### СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### ЛИФТЫ

Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок

Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### МАКСИМАЛЬНЫЙ ПЕРИОД ОЖИДАНИЯ ЛИФТА НЕ БОЛЕЕ 30 СЕК

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

### ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 Вт), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### СИСТЕМА БЕЗОПАСНОСТИ

Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана.

Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания.

**Рекомендация:** Система электронных пропусков

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

## КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ

### ВЫСОТА ПОТОЛКОВ «В ЧИСТОТЕ» 2,7-2,8м И ВЫШЕ

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### ПЛАНИРОВКА

Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м

Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**



# CRYSTAL ESTATE

Excellence in detail

117105, Варшавское шоссе, д. 9, стр. 15,  
БЦ «Даниловская Мануфактура 1867»

телефон: +7 (495) 787-99-79

факс: +7 (495) 787-99-10

office@crystalestate.ru

www.crystalestate.ru

## Рекомендация:

Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 м<sup>2</sup> с шагом колонн 8x8 или 9x9 считается более эффективной

## ГЛУБИНА ЭТАЖА

Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**КОЭФФИЦИЕНТ ПОТЕРЬ: Коэффициент потерь не более 12%**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**Коэффициент потерь** = ((Арендваемая площадь/ Полезная площадь) - 1)\*100%

Площади считаются в соответствии со стандартами **ВОМА**

**ДОПУСТИМАЯ НАГРУЗКА НА МЕЖЭТАЖНЫЕ ПЕРЕКРЫТИЯ 400 кг/м<sup>2</sup> И БОЛЕЕ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

## ОТДЕЛКА ПЛОЩАДЕЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ФАСАДА

Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада

Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

## ФАЛЬШПОЛ

Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года

## ОСВЕЩЕНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ОКОН

Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.  
Рациональное расположение окон

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

### ЛОКАЦИЯ

Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

### ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

## ПАРКОВКА

### ОПИСАНИЕ ПАРКОВКИ

Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Гостевая парковка.

Организованная охраняемая парковка

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**



# CRYSTAL ESTATE

Excellence in detail

117105, Варшавское шоссе, д. 9, стр. 1Б,  
БЦ «Даниловская Мануфактура 1867»

телефон: +7 (495) 787-99-79

факс: +7 (495) 787-99-10

office@crystalestate.ru

www.crystalestate.ru

## ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ПАРКОВОЧНЫМИ МЕСТАМИ

Обеспеченность парковочными местами:

- 1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м<sup>2</sup> арендуемой площади (1/100);
- 2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80;
- 3) между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60;
- 4) далее в сторону области – 1/30-1/40 и более

## СОБСТВЕННОСТЬ

**ЗДАНИЕ ПРИНАДЛЕЖИТ ОДНОМУ ВЛАДЕЛЬЦУ, А НЕ РАСПРОДАНО ЭТАЖАМИ ИЛИ ОТДЕЛЬНЫМИ БЛОКАМИ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

**НЕ ПРИМЕНИМ**

## ПРОЗРАЧНАЯ СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

## УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

### УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ

Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м<sup>2</sup> каждое) или обладающей соответствующим международным опытом

Должным образом организованное управление зданием

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ УСЛУГИ

Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### ВХОДНАЯ ГРУППА

Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

### УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания

Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ**

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-).

Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.