

КЛАССИФИКАЦИЯ офисной недвижимости

Классификация разработана для развивающегося рынка офисной недвижимости Республики Узбекистан в соответствии с международными стандартами, и главная ее задача – способствовать его развитию.

Типологизация проводится по 3 различным классам (А, В, С) с разделением на подгруппы. Принадлежность определенному классу означает соответствие офисного строения приведенным ниже критериям. Нашей командой были выбраны критерии, которые будут подталкивать девелоперов к повышению качества объектов, а также добавлен класс А+, полностью соответствующий лучшим международным стандартам качества и учитывающий местный климатический контекст.

Классы А+ и А являются премиальными сегментами, ориентированными на крупные международные компании и местные институциональные компании, имеющие собственные стандарты отделки офисных помещений. Классы В+ и В являются подходящими для компаний среднего размера, не имеющих строгих корпоративных стандартов. Исходя из этого, каждый объект недвижимости может являться востребованным на рынке независимо от его класса.

Данная классификация разработана CMWP | Uzbekistan для внутреннего использования в аналитической деятельности и предоставляется в открытый доступ специалистам в сфере консалтинга, оценки, инвестиций и девелопмента офисной недвижимости с целью повышения качества услуг на рынке коммерческой недвижимости.

Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ			
1.1 Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично. Наличие 4-трубной системы кондиционирования.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
1.2 Система пожарной безопасности			
Включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.	Включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.	Включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения.	Включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения.
1.3 Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.
1.4 Максимальный период ожидания лифтов			
Не более 30 секунд.	Не более 60 секунд.	<u>Рекомендация:</u> Не более 60 секунд.	<u>Рекомендация:</u> Не более 60 секунд.
1.5 Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	<u>Рекомендация:</u> Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	<u>Рекомендация:</u> Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).
1.6 Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.

Разработчик: Летуновский Алексей Владимирович,
Руководитель аналитической группы CMWP | Uzbekistan

Версия: 3.04 от 22/03/2023

Согласовано: Соколовым Денисом Тарасовичем, FRICS
Генеральный директор CMWP | Uzbekistan

Соколов Д.Т.

Летуновский А.В.



КЛАССИФИКАЦИЯ офисной недвижимости

КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ			
2.1 Высота потолка			
«slab-to-slab» – не менее 3,5 метра.	«slab-to-slab» – не менее 3,5 метра.	«в чистоте» – минимум 2,7 метра.	«в чистоте» – минимум 2,7 метра.
2.2 Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	<u>Рекомендация:</u> Возможность установки фальшпола.	
2.3 Планировка			
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 метра.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 метра.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.	<u>Рекомендация:</u> Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
2.4 Глубина этажа			
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.	Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.	<u>Рекомендация:</u> Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.	
2.5 Коэффициент потерь			
Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами ВОМА.	Коэффициент потерь – не более 20% на этаж по кадастру.	<u>Рекомендация:</u> Коэффициент потерь – не более 20% на этаж по кадастру.	<u>Рекомендация:</u> Коэффициент потерь – не более 20% на этаж по кадастру.
2.6 Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия:			
Более 400 кг/м2.	Более 400 кг/м2.	<u>Рекомендация:</u> Более 400 кг/м2.	<u>Рекомендация:</u> Более 400 кг/м2.
2.7 Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	<u>Рекомендация:</u> Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.
2.8 Освещение и расположение окон			
Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение, установленные тройные стеклопакеты.	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение, установленные двойные стеклопакеты.	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение, установленные двойные стеклопакеты.	<u>Рекомендация:</u> Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение, установленные двойные стеклопакеты.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ			
3.1 Местоположение			
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).	Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).	<u>Рекомендация:</u> Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).	
3.2 Транспортная доступность			
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или 5 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта.	Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или 5 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта.	<u>Рекомендация:</u> Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или 5 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта.	

Разработчик: Летуновский Алексей Владимирович,
Руководитель аналитической группы CMWP | Uzbekistan

Версия: 3.04 от 22/03/2023

Согласовано: Соколовым Денисом Тарасовичем, FRICS
Генеральный директор CMWP | Uzbekistan

Соколов Д.Т.

Летуновский А.В.



КЛАССИФИКАЦИЯ офисной недвижимости

ПАРКОВКА			
4.1 Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая надземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Подземная парковка или крытая многоуровневая надземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка.	<u>Рекомендация:</u> Организованная охраняемая парковка.
4.2 Обеспеченность парковочными местами			
Не менее чем 1 место на 80 м ² арендуемой площади (1/80).	Не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).	<u>Рекомендация:</u> Не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).	
СОБСТВЕННОСТЬ			
5.1 Здание принадлежит не более, чем двум собственникам			
Здание принадлежит не более чем двум собственникам (здание не распродано отдельными блоками множеству собственников).	Здание принадлежит не более чем двум собственникам (здание не распродано отдельными блоками множеству собственников).	<u>Рекомендация:</u> Здание принадлежит не более чем двум собственникам (здание не распродано отдельными блоками множеству собственников).	
УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ			
6.1 Управление зданием			
Профессиональная управляющая компания.	Специализированная управляющая компания.	Организованное управление зданием.	<u>Рекомендация:</u> Организованное управление зданием.
6.2 Телекоммуникационные провайдеры			
Более одного качественного провайдера телекоммуникационных услуг в здании.	Более одного качественного провайдера телекоммуникационных услуг в здании.	Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.	<u>Рекомендация:</u> Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.
6.3 Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.	Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.	<u>Рекомендация:</u> Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.	
6.4 Инфраструктура			
Кафе/ресторан/столовая и другие услуги в здании (банкомат, магазины и прочее) и в непосредственной близости от здания.	Кафе/ресторан/столовая и другие услуги в здании (банкомат, магазины и прочее).	Кафе/ресторан/столовая в близлежащем доступе.	<u>Рекомендация:</u> Кафе / ресторан / столовая в близлежащем доступе.
СЕРТИФИКАЦИЯ			
7.1 Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)			
Соответствует	Рекомендовано	Рекомендовано	Рекомендовано

Принимая во внимание текущее состояние рынка, возможно исключение одного пункта по объективным причинам при проведении классификации