



ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОЕКТЕ 100 ЛУЧШИХ ОФИСНЫХ И ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ РОССИИ

Положение о методологии и критериях отбора 100 лучших торговых комплексов:

Торговый комплекс – группа архитектурно объединенных торговых предприятий, находящихся на едином, специально спланированном, развитом и управляемом участке.

Торгово-развлекательный комплекс – то же самое, что и торговый комплекс, только среди торговых предприятий присутствуют операторы развлечений.

Критерии качества состоят из 7 (семи) основных групп: месторасположение, доступность, архитектура/дизайн и отделка, концепция, логистика, инженерия, управление.

В каждой из основных групп есть подпункты, положительная оценка по которым простым большинством дает в целом положительную оценку по основной группе.

В случае равенства положительно и отрицательно оцененных подпунктов, решение о положительной или отрицательной оценке всей группы принимается путем голосования экспертов. Объект признается качественным, если все его семь основных групп положительно оценены экспертной комиссией.

Месторасположение

1. Наличие достаточных для объекта пешеходных потоков.
2. Наличие достаточных для объекта автомобильных потоков.
3. Достаточное количество жителей в зоне покрытия.
4. Видимость объекта для основных транспортных и пешеходных потоков.

Доступность

1. Удобные развязки и подъезд к объекту, наличие расположенных рядом крупных автомобильных магистралей.
2. Удобная пешеходная доступность.
3. Организация торговым центром бесплатной развозки.

Архитектура здания, внутренний дизайн и отделка

1. Соответствие архитектуры объекта облику ближайшего окружения.
2. Наличие дизайн-решения во внешней и внутренней отделке объекта.
3. Качественные отделочные материалы и их текущее состояние (если при анализе объекта обнаружится, что имеется до 3 замечаний, то в течение нескольких дней необходимо сделать повторный анализ объекта и посмотреть устранены ли замечания).
4. Отсутствие конструктивных противоречий (Конструктивное противоречие – это некорректная взаимная увязка проектных решений отдельных инженерных систем или конструкций объекта, доставляющая неудобство при пользовании помещениями).

Концепция объекта

1. Наличие у торгового центра направленности на целевую аудиторию.
2. Эффективный tenant mix (набор арендаторов).
3. Наличие арендаторов сервиса (в сервис входит: арендаторы функций развлечений, арендаторы функций общественного питания, бытовые услуги).
4. Обеспеченность объекта необходимым количеством парковочных мест.

Логистика

1. Эффективная вертикальная логистика.
2. Удобная горизонтальная логистика.
3. Наличие понятной и удобной системы навигации.
4. Удобное расположение входных групп относительно потоков вокруг объекта.
5. Комфортный доступ к парковке.
6. Удобный доступ для маломобильных групп населения (критерий является факультативным и не влияет на общую оценку группы Логистика)

Инженерия

1. Наличие работающих систем отопления, вентиляции, кондиционирования.
2. Наличие систем пожаротушения и пожарной безопасности.
3. Применение на объекте энергоэффективных систем (критерий является факультативным и не влияет на общую оценку группы Инженерия)
4. Системы безопасности, видеонаблюдения.

Управление объектом

1. Наличие профессиональной управляющей компании.
2. Известность объекта.
3. Заполняемость.
4. Обеспечение безопасности.
5. Качество эксплуатации/клининга
6. Маркетинговая активность.

Положение о методологии и критериях отбора 100 лучших офисных-центров:

Бизнес-центр – здание или комплекс зданий с необходимой инфраструктурой, используемые для размещения в них офисных (а так же иных коммерческих) площадей и ведения деловой активности и являющиеся единым и цельным объектом с точки зрения управления и эксплуатации.

Критерии качества состоят из 7 (семи) основных групп: месторасположение, доступность, архитектура/дизайн и отделка, концепция, логистика, инженерия, управление.

В каждой из основных групп есть подпункты, положительная оценка по которым простым большинством дает в целом положительную оценку по основной группе.

В случае равенства положительно и отрицательно оцененных подпунктов, решение о положительной или отрицательной оценке всей группы принимается путем голосования экспертов. Объект признается качественным, если все его семь основных групп положительно оценены экспертной комиссией.

Месторасположение

1. Наличие развитой инфраструктуры в непосредственной близости от объекта.
2. Наличие вблизи объектов, отрицательно влияющих на имидж объекта (например - свалки, тюрьмы и прочее).
3. Расположение в локации с достаточным трафиком или достаточной деловой активности.
4. Видимость объекта для основных транспортных и пешеходных потоков.

Доступность

1. Удобные развязки и подъезд к объекту, наличие расположенных рядом крупных магистралей.
2. Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро и/или остановки общественного транспорта.
3. Организация бизнес-центром развозки.

Архитектура здания, внутренний дизайн и отделка

1. Соответствие архитектуры объекта облику ближайшего окружения.
2. Наличие комплексного дизайн-решения в отделке объекта.
3. Использование качественных отделочных материалов, текущее состояние отделки хорошее, отсутствие видимого износа в состоянии отделки.
4. Отсутствие конструктивных противоречий.

Концепция объекта

1. Наличие на объекте сервиса для гостей и сотрудников (зоны ожидания, продуманной навигации, зоны ресепшн и т. д.).
2. Качество организации общественных пространств.
3. Наличие арендаторов сервиса (в сервис входит: арендаторы функций общественного питания, бытовые услуги, банковские услуги, продовольственные магазины и т. д.) или расположение в развитом районе города с наличием всех необходимых услуг в непосредственной близости от объекта.
4. Обеспеченность объекта необходимым количеством парковочных мест с учетом коэффициентов.

Логистика

1. Эффективное и доступное расположение арендаторов сферы сервиса.
2. Удобное для доступа расположение входных групп, наличие удобных для погрузки/разгрузки запасных входов.
3. Комфортный доступ к парковке.
4. Удобный доступ для маломобильных групп населения и наличие решений, повышающих удобство их пребывания на объекте.

Инженерия

1. В здании имеется система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке.
2. Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, интегрированная в системы управления зданием, оснащенная высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противодымной защиты, дымоудаления, пожаротушения, предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера.
3. Применение энергоэффективных и энергосберегающих решений.
4. Системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа).
5. Высококачественные скоростные лифты и система распределения пассажиропотока.
6. Наличие двух независимых источников электроснабжения с автоматическим переключением.

Управление объектом

1. Наличие профессиональной управляющей компании с опытом работы на рынке от 5-ти лет.
2. Выработанный имидж и известность объекта.
3. Процент заполняемости.
4. Привлечение профессиональной охранной организации, использование современных охранных систем.
5. Осуществление технической эксплуатации объекта компанией с опытом работы на рынке от 5-ти лет, внедрение систем повышающих качество услуг по технической эксплуатации; наличие профессиональной клининговой компании.
6. Наличие автоматизированной системы управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием.

Общие положения:

1. Анализ и отбору лучших объектов подлежат все торговые и офисные комплексы, введенные в эксплуатацию и осуществляющие деятельность посредством сдачи в аренду/продажи площадей под торговые и офисные нужды, на территории которых осуществляют торговую/офисную деятельность более одной организации.

Оценке подлежат торговые комплексы общей площадью более 5000 кв. м. и офисные комплексы общей площадью от 2 000 кв. м. Объекты меньшей площадью оцениваться не будут.

2. В каждом регионе формируется экспертный совет во главе с Председателем, в состав совета могут входить:

руководители девелоперских компаний, владельцы и собственники коммерческой недвижимости, ритейлеры (местных и федеральных торговых компаний), управляющих компаний, брокеров (профессиональных агентств, занимающихся сдачей в аренду коммерческой недвижимости), консультационные компании, инвестиционные структуры, профильные комитеты Администраций города (области), инжиниринговые компании и другие участники процесса создания проектов качественных торговых и офисных зданий.

3. Экспертный совет вправе рассматривать торговые и офисные комплексы на территории всей России вне зависимости от размера населенного пункта.

4. В основе распределения квот по регионам лежит численность населения региона. Квоты ежегодно пересматриваются на предмет актуальности информации.

5. Анализу подлежат все торговые комплексы общей площадью более 5 000 кв.м. и офисные комплексы площадью более 2000 кв.м. Объекты меньшей площадью оцениваться не будут.

6. Экспертный совет может оценивать торговые и офисные центры вне зависимости от желания или нежелания их собственника и/или управляющей компании.

7. При этом инициатива от собственников и управляющих компаний торговых и офисных комплексов будет приветствоваться. Объекты, подавшие заявки на участие, будут рассмотрены экспертным советом в первую очередь. Заявка в свободной форме подается на имя Председателя совета на сайте проекта «100 лучших».

8. Экспертным советом формируются лонг-листы из объектов торговой и офисной недвижимости – «номинанты», из которых в дальнейшем выбираются «лучшие» в своем сегменте в соответствии с установленными для региона квотами.

9. Решение о включении комплекса в 100 лучших объектов и вручении знака качества торговому или офисному комплексу может быть принято членами экспертного совета, если параметры рассматриваемого объекта соответствуют всем 7 (семи) основным критериям оценки.

10. В голосовании принимают участие члены экспертного совета региона.

11. Решение принимается большинством голосов. В случае равенства голосов происходит переголосование. В случае повторного равенства голосов, при голосовании на следующем круге голосования, голос Председателя экспертного совета станет решающим.

12. Отбор лучших комплексов будет проводиться ежегодно. Следовательно, объекты имеющие знак качества могут его потерять через какое-то время, ровно также как и объекты, не имеющие знак качества, могут его получить через какое-то время.

13. Выдача «Знака отличного качества» происходит 1 раз в год.

14. Экспертный совет вправе использовать информацию, полученную в ходе оценки объектов, по своему усмотрению, в том числе для предоставления СМИ.

Квоты по объектам в Регионах (2017 год)

Для обеспечения независимой и максимально объективной оценки номинантов, в отдельные группы выделены объекты Москвы и Московской области, а также Петербурга и Ленинградской области. Таким образом, квоты на количество объектов в регионе выглядят следующим образом:

Москва и Московская область – 24 торговых центра и 24 бизнес-центра

Санкт-Петербург и Ленинградская область – 12 ТЦ и 12 БЦ

Центральный федеральный округ – 13 ТЦ и 13 БЦ

Северо-Западный федеральный округ – 4 ТЦ и 4 БЦ

Южный федеральный округ – 8 ТЦ и 8 БЦ

Северо-кавказский федеральный округ – 5 ТЦ и 5 БЦ

Приволжский федеральный округ – 15 ТЦ и 15 БЦ

Уральский федеральный округ – 6 ТЦ и 6 БЦ

Сибирский федеральный округ – 10 ТЦ и 10 БЦ

Дальневосточный федеральный округ – 3 ТЦ и 3 БЦ.