IBC REAL ESTATE | АТЭР

Классификация торговой недвижимости

2026



Методология расчета

Во всех четырех классах (Prime, A, B+, B-) допускается несоответствие двум обязательным критериям.

Дополнительно допускается несоответствие еще трем обязательным критериям при условии их компенсации факультативными критериями.
Факультативные критерии замещают обязательные по схеме:
3 факультативных критерия = 1 обязательный критерий.
Совокупно заместить можно не более 3 обязательных критериев.

Объекты, не соответствующие требованиям ни одного из четырех классов, относятся к классу C.

В классе **Prime** представлено	44 обязательных критерия 9 факультативных критериев
В классе **A** представлено	42 обязательных критерия 11 факультативных критериев
В классе **B+** представлено	30 обязательных критериев 23 факультативных критерия
В классе **B-** представлено	19 обязательных критериев 34 факультативных критерия

Содержание

Инженерные системы здания 4

Конструктивные и архитектурно-планировочные особенности здания 6

Вертикальный транспорт 10

Транспортная доступность 12

Парковка и инфраструктура мобильности 14

Состав арендаторов 15

Собственность и управление 17

Логистика и эксплуатация 18

Безопасность 19

Сервисы для посетителей 20

Телекоммуникационная инфраструктура 21

Сертификация 22

1. Инженерные системы здания

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
1.1. Центральная система управления зданием			
Система автоматизации, диспетчеризации и мониторинга основных инженерных систем здания, включая ОВиК, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, холодоснабжение, лифты и эскалаторы, освещение, системы контроля доступа и безопасности, а также системы управления парковкой.		Система автоматизации и диспетчеризации ключевых центральных систем (не менее трех систем).	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
1.2. Возможность эксплуатации здания на основании BIM-модели			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха.			Система отопления, вентиляции, кондиционирования
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.4. Устойчивость системы холодоснабжения и резервирование холодильных мощностей			
При расчетной пиковой летней нагрузке выход из строя одной из холодильных машин не должен приводить к снижению доступной холодопроизводительности в обслуживаемых зонах ниже установленных проектных параметров.		При расчетной пиковой летней нагрузке выход из строя одной из холодильных машин может привести к временному снижению доступной холодопроизводительности при условии наличия технической возможности восстановления работы системы.	
Примечание: требование может обеспечиваться резервным оборудованием, перераспределением нагрузки между действующими установками или иным технически эквивалентным решением.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

1. Инженерные системы здания

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
1.5. Обеспечение возможности подключения технологического оборудования арендаторов к инженерным системам здания с выделением необходимых электрических мощностей, вентиляции, холодоснабжения и водоснабжения			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.6. Система пожарной безопасности			
Адресная система пожарной безопасности с возможностью точной локализации возгорания, включающая автоматическую систему обнаружения и оповещения.		Аналоговая система пожарной безопасности.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.7. Единый подрядчик по обслуживанию систем противопожарной защиты общих зон ТЦ и помещений арендаторов			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.8. Электроснабжение			
Вторая категория надежности электроснабжения: 2 независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением. Предусмотрен резервный источник электроснабжения для обеспечения работы критической инфраструктуры ТЦ при перебоях в электроснабжении.		Вторая категория надежности электроснабжения: 2 независимых источника электроснабжения с возможностью переключения. Предусмотрен резервный источник электроснабжения либо техническая возможность его подключения для обеспечения работы критической инфраструктуры ТЦ при перебоях в электроснабжении.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

2. Конструктивные и архитектурно-планировочные особенности здания

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
2.1. Высота потолка			
Высота этажа в торговой галерее от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 4,5 м.			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.2. Конструкция с несущими колоннами			
Шаг колонн – не менее 8,4×8,4 м. Допускается уменьшение шага колонн на локальных участках.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
2.3. Ширина торговых галерей			
Не менее 8 м.	Не менее 6 м.		
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

2. Конструктивные и архитектурно-планировочные особенности здания

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
2.4. Отделка площадей общего пользования			
Отделка выполнена в единой архитектурной концепции с применением высококачественных материалов. Отсутствуют участки незавершенной отделки, повреждения и временные решения. Полы: натуральный камень, керамогранит, терраццо. Стены и колонны: облицовка камнем, стеклом, металлом или декоративными панелями; окраска допускается как элемент архитектурного решения.	Отделка выполнена в единой архитектурной концепции с применением качественных материалов. Отсутствуют участки незавершенной отделки, повреждения и временные решения. Полы: натуральный камень, керамогранит, терраццо или коммерческая керамическая плитка. Стены и колонны: облицовка либо сочетание облицовки с окраской.	Отделка выполнена в едином стиле с применением износостойких материалов. Отсутствуют участки незавершенной отделки, повреждения и временные решения.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

2. Конструктивные и архитектурно-планировочные особенности здания

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
2.5. Оформление фасадов магазинов и торговой галереи			
Действует единый регламент оформления фасадов магазинов, входных групп, вывесок и рекламных конструкций с сохранением индивидуального стиля арендаторов. Витрины имеют преимущественно цельное остекление. Вывески выполнены в виде объемных световых букв либо интегрированы в архитектурное решение портала. Предусмотрена подсветка витрин и архитектурно-декоративных элементов. Электропроводка и крепежные элементы вывесок и рекламных конструкций не должны оставаться открытыми и визуально нарушать оформление торговой галереи.	Действует единый регламент оформления фасадов магазинов и входных групп. Предусмотрены остекленные витрины с использованием качественных отделочных материалов. Допускаются рамные профили. Вывески – объемные световые буквы или индивидуальные постоянные панели. Предусмотрена подсветка витрин. Электропроводка и крепежные элементы вывесок и рекламных конструкций не должны оставаться открытыми и визуально нарушать оформление торговой галереи.	Действуют единые требования к размещению и размерам вывесок и рекламных носителей. Предусмотрены остекленные витрины, в том числе с рамными профилями. Допускаются накладные световые короба. Электропроводка и крепежные элементы вывесок и рекламных конструкций не должны оставаться открытыми и визуально нарушать оформление торговой галереи.	Магазины имеют оформленные входные группы и постоянные вывески. Допускаются плоские несветовые панели и баннерные конструкции. Электропроводка и крепежные элементы вывесок и рекламных конструкций не должны оставаться открытыми и визуально нарушать оформление торговой галереи.
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

2. Конструктивные и архитектурно-планировочные особенности здания

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
2.6. Отделка внешних фасадов здания			
Внешние фасады здания выполнены в единой архитектурной концепции с индивидуальной проработкой фасадных решений. Используются высококачественные материалы и их сочетания. Инженерные, рекламные и информационные элементы интегрированы в архитектурное решение. Название ТЦ и наименования якорных арендаторов размещены на фасадах в соответствии с архитектурной концепцией объекта и стилем операторов. Предусмотрена архитектурная подсветка фасадов.	Внешние фасады здания имеют целостное архитектурное решение и завершенную отделку с применением качественных долговечных материалов. Название ТЦ и наименования якорных арендаторов размещены на фасадах в соответствии с архитектурной концепцией объекта и стилем операторов. Предусмотрена подсветка основных архитектурных элементов.	Внешние фасады имеют завершенную отделку, выполненную с применением долговечных материалов. Архитектурные и рекламно-информационные элементы размещены упорядоченно. Название ТЦ размещено на фасаде.	Внешние фасады имеют завершенную отделку. Не допускаются существенные повреждения, разрушение отделочных материалов и иные дефекты, негативно влияющие на внешний вид здания. Название ТЦ размещено на фасаде.
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.7. Наличие благоустроенной прилегающей территории с возможностью размещения веранд			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

3. Вертикальный транспорт

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
3.1. Эскалаторы			
Между основными уровнями ТЦ обеспечено перемещение посетителей вверх и вниз с помощью эскалаторов и / или траволаторов. Количество, расположение и пропускная способность оборудования соответствуют конфигурации объекта и расчетным посетительским потокам. Эскалаторы, расположенные внутри арендуемых помещений, учитываются при условии, что они обеспечивают общедоступную связь между торговыми галереями и доступны в течение всего времени работы ТЦ. Эскалаторы, соединяющие исключительно этажи отдельного магазина, не заменяют общую систему вертикального перемещения посетителей.			
Примечание: для одноэтажных ТЦ, не имеющих иных уровней, предназначенных для посетителей, критерий не применяется.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
3.2. Пассажирские лифты			
Все общедоступные уровни ТЦ, включая связанную с ним парковку, обеспечены доступным маршрутом для маломобильных посетителей. Для перемещения между уровнями предусмотрены пассажирские лифты. При выходе из строя одного пассажирского лифта сохраняется возможность доступного перемещения между всеми общедоступными уровнями ТЦ.	Все общедоступные уровни ТЦ, включая связанную с ним парковку, обеспечены доступным маршрутом для маломобильных посетителей. Для перемещения между уровнями предусмотрены пассажирские лифты.		
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

3. Вертикальный транспорт

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
3.3. Грузовые / сервисные лифты			
Наличие грузового / сервисного лифта во всех функциональных зонах торгового центра, а также отдельного грузового лифта для транспортировки пищевой продукции и снабжения предприятий общественного питания. Пересечение грузовых и пассажирских потоков исключено.		Наличие не менее 1 грузового / сервисного лифта.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

4. Транспортная доступность

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
4.1. Местоположение			
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее). Территория охватывает в пределах первичной зоны: Москва и Санкт-Петербург – не менее 100 тыс. человек; города-миллионники – не менее 70 тыс. человек; города с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн – не менее 50 тыс. человек; города с численностью населения до 500 тыс. – не менее 30 тыс. человек.	Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее).		
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный

4. Транспортная доступность

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
4.2. Транспортная доступность. Наземный общественный транспорт			
Расположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта. Наличие не менее двух маршрутов наземного общественного транспорта.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
4.3. Транспортная доступность. Метро и городской рельсовый транспорт			
Расположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или другого городского рельсового транспорта.	Расположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или другого городского рельсового транспорта, либо наличие организованного автобусного сообщения между ТЦ и такой станцией с интервалом движения не более 20 минут.		
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
4.4. Наличие мест остановки такси			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

5. Парковка и инфраструктура мобильности

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
5.1. Наличие парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка.		Организованная охраняемая парковка.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
5.2. Доступ на парковку осуществляется по принципу «сухие ноги»			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
5.3. Наличие зарядной станции для электромобилей			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
5.4. Наличие автомойки			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
5.5. Наличие системы умной парковки			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
5.6. Наличие мест хранения велосипедов			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный

6. Состав арендаторов

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
6.1. Состав арендаторов			
В объекте представлены операторы всех ключевых товарных категорий. Доля крупнейшей категории составляет не более 40%.	В объекте представлены операторы не менее 8 товарных категорий. Доля крупнейшей категории составляет не более 40%.	В объекте представлены операторы не менее 5 товарных категорий. Доля крупнейшей категории составляет не более 60%.	
Примечание: к ключевым товарным категориям относятся: одежда, обувь и аксессуары, ювелирные изделия, товары для детей, товары для спорта, товары для дома и ремонта, бытовая техника и электроника, косметика и парфюмерия, здоровье, зоотовары, продукты питания, операторы общественного питания, развлечения, спорт, сервисы и услуги.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
6.2. Операторы общественного питания			
Доля GLA, которую занимают операторы общественного питания, составляет не менее 5%. Представлено не менее 5 отдельных ресторанов полного профиля, фудкорт с общей посадочной зоной, а также небольшие кафе / кофейни.	Доля GLA, которую занимают операторы общественного питания, составляет не менее 5%. Представлено не менее 3 отдельных ресторанов полного профиля, фудкорт с общей посадочной зоной, а также небольшие кафе / кофейни.	Наличие операторов общественного питания.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
6.3. Фудхолл			
Наличие фудхолла с несколькими независимыми концепциями.			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

6. Состав арендаторов

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
6.4. Якорные арендаторы			
Количество якорных арендаторов из расчета не менее 1 на 20 тыс. кв. м GLA объекта. Один из якорных арендаторов представлен категорией одежда и обувь.		Количество якорных арендаторов из расчета не менее 1 на 20 тыс. GLA кв. м объекта.	
Примечание: для объектов с GLA свыше 160 тыс. кв. м требование считается выполненным при наличии 8 якорных арендаторов. Якорный арендатор – действующий оператор, занимающий не менее 5% GLA ТЦ либо не менее 1 500 кв. м и являющийся самостоятельным фактором привлечения посетителей. Арендуемое помещение имеет вход из общей торговой галереи ТЦ. К якорным арендаторам могут относиться продуктовые магазины, универмаги, магазины одежды, спортивных и детских товаров, электроники, товаров для дома и DIY, кинотеатры, развлекательные центры, фитнес-клубы, фудхоллы, медицинские и сервисные центры, а также многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
6.5. Иностранные арендаторы			
Наличие не менее 5 иностранных сетевых fashion-операторов, представленных более чем в трех странах.		Наличие иностранных сетевых fashion-операторов, представленных более чем в трех странах.	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
6.6. Соответствие операторов позиционированию ТЦ			
Операторы off-price / second-hand формата и продуктовые дискаунтеры отсутствуют.	Доля GLA, которую занимают операторы off-price / second-hand формата и продуктовые дискаунтеры, составляет не более 15%.		
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный

7. Собственность и управление

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
7.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
7.2. Управляющая компания (facility management)			
Наличие единой управляющей компании с общим портфелем в управлении не менее трех объектов в совокупности торговой площадью не менее 50 000 кв. м.	Наличие единой управляющей компании с общим портфелем в управлении не менее 30 000 кв. м торговых площадей.	Наличие управляющей компании.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
7.3. Количество сотрудников УК			
Минимальная численность службы эксплуатации ТЦ — 2,6 штатной единицы на каждые 10 000 кв. м общей площади.	Минимальная численность службы эксплуатации ТЦ — 2,4 штатной единицы на каждые 10 000 кв. м общей площади.	Минимальная численность службы эксплуатации ТЦ — 2 штатные единицы на каждые 10 000 кв. м общей площади.	
Примечание: учитываются инженеры, техники и диспетчеры управляющей компании и подрядных организаций, занятые на объекте, в пересчете на полную занятость с учетом всех смен. Сотрудники клининга и охраны не учитываются.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
7.4. Режим эксплуатации ТЦ			
Круглосуточная эксплуатация ТЦ, обеспечивающая непрерывный контроль состояния инженерных систем и оборудования, оперативное реагирование на аварийные ситуации и устранение неисправностей.			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный

8. Логистика и эксплуатация

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
8.1. Зона разгрузки			
Выделенная зона разгрузки, изолированная от потоков посетителей. Количество разгрузочных мест обеспечивает обслуживание всех основных товарных потоков ТЦ. Для продуктовых арендаторов количество разгрузочных постов – из расчета не менее 1 на 1 тыс. кв. м.		Организованная зона разгрузки.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
Въезд в зону разгрузки организован с отдельной подъездной дороги, не пересекающей потоки посетителей.			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
Маршрут от поста разгрузки до арендных помещений проходит по изолированным техническим коридорам, отделенным от торговых галерей глухими ограждающими конструкциями; пересечение с потоками посетителей либо исключено, либо происходит вне рабочего времени ТЦ.			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
8.2. Система обращения с отходами			
Выделенная зона временного накопления отходов, изолированная от посетительских и товарных потоков. Наличие не менее одного пресс-компактора. Раздельный сбор отходов. Организованный вывоз без пересечения с посетительскими маршрутами.		Выделенная зона временного накопления отходов, отделенная от основных посетительских маршрутов.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

9. Безопасность

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
9.1. Система безопасности			
Комплексная система безопасности, включающая: • систему видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и для всех общественных пространств, • контроль доступа в служебные зоны, • круглосуточную охрану объекта. Интеграция систем безопасности в единый контур управления.	Комплексная система безопасности, включающая: • систему видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и для всех общественных пространств, • контроль доступа в служебные зоны, • круглосуточную охрану объекта.		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания.
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
9.2. Входные группы			
Эффективно организованные входные группы. Наличие стойки информации с постоянно присутствующим сотрудником в рабочее время торгового центра.			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
9.3. Система подсчета посетителей			
Автоматизированная система подсчета посетителей на всех входных группах ТЦ, включая входы из парковки. Обеспечен учет входящих и выходящих посетителей.			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный

10. Сервисы для посетителей

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
10.1. Внутренняя система навигации			
Наличие интерактивных и / или цифровых карт и систем поиска на каждом этаже ТЦ. Наличие визуальной системы навигации, организованной в несколько уровней (подвесные, настенные или напольные конструкции). Наличие системы навигации на сайте и / или в мобильном приложении ТЦ.		Наличие карт и поэтажных планов на каждом этаже ТЦ. Наличие визуальной системы навигации, организованной в несколько уровней (подвесные, настенные или напольные конструкции). Наличие системы навигации на сайте и / или в мобильном приложении ТЦ.	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
10.2. Внешняя система навигации			
Наличие информационных указателей на прилегающей территории, помогающих определить расположение входов в ТЦ, парковки и остановок общественного транспорта.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
10.3. Наличие гардероба, который работает в холодное время года			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

11. Телекоммуникационная инфраструктура

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
11.1. Наличие единой сети WI-FI для посетителей			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
11.2. Наличие системы усиления сотовой связи			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
11.3. Телекоммуникационные провайдеры для арендаторов			
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения трех и более независимых провайдеров для арендаторов.			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный

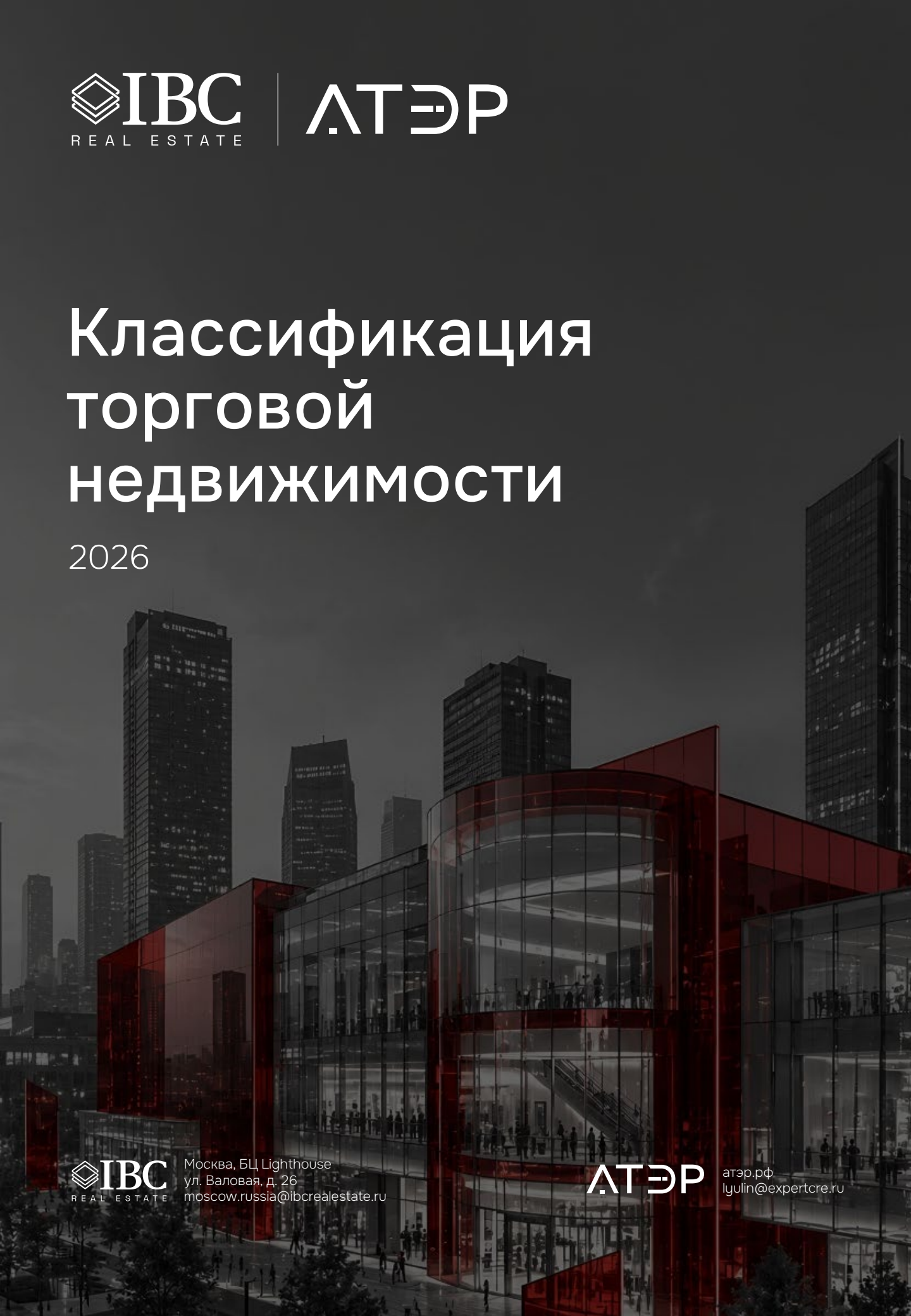
12. Сертификация

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
12.1. Соответствие одному или нескольким стандартам оценки экологической эффективности зданий (КЛЕВЕР, BREEAM, DGNB, GREEN ZOOM, LEED)			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
12.2. Соответствие одному или нескольким стандартам качества среды для пользователей (WELL, Fitwel)			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

IBC REAL ESTATE | АТЭР

Классификация торговой недвижимости

2026



IBC REAL ESTATE
Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

АТЭР
атэр.рф
lyulin@expertcre.ru