



Классификация офисной недвижимости Москвы

2024



Методология расчета

В классе Prime допускается несоответствие двум обязательным критериям в разделах классификации 2, 4, 6, 7.

В классах А, В+, В- допускается несоответствие двум обязательным критериям. При этом полноценное соответствие трем факультативным критериям соответствует одному обязательному критерию. Таким образом, три факультативных критерия = один обязательный критерий.

Во всех классах кроме Prime заместить можно не более трех критериев.

Все здания, которые не отвечают предъявляемым к данным четырем классам критериям, классифицируются как здания класса С.

В классе Prime представлено*

28 обязательных критериев
13 факультативных критериев

В классе А представлено

25 обязательных критериев
17 факультативных критериев

В классе В+ представлено

16 обязательных критериев
26 факультативных критериев

В классе В- представлено

7 обязательных критериев
35 факультативных критериев

* Совокупно 41 критерий для класса Prime с учетом пункта 6.2, неприменимого для данного класса

Содержание

Инженерные
системы здания

4

Конструктивные
особенности здания

8

Местоположение

10

Парковка

11

Собственность

12

Управление
зданием и услуги
для арендаторов

13

Сертификация

15

Приложение

16

1. Инженерные системы здания

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
1.1. Центральная система управления зданием			
Система автоматизации и диспетчеризации всех центральных систем (ОВиК, ЭОМ, ХС, АУПТ, СОУЭ, вертикальный транспорт и т.д.)		Система автоматизации и диспетчеризации ключевых центральных систем (не менее 3х 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			
Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке, с возможностью круглогодичного охлаждения и нагрева воздуха		Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.4. Наличие резервирования системы холодоснабжения здания для общеобменной вентиляции и кондиционирования			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.5. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендаемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания (без учета влияния на расчет фактора открываемых окон)		Способность системы обеспечивать нормативный воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендаемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания	Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендаемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

1. Инженерные системы здания

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
1.6. Обеспечение возможности для арендатора установить собственные внешние блоки для организации охлаждения серверных комнат			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.7. Система увлажнения и фильтрации воздуха			
Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F9)	Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F7)		
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.8. Система пожарной безопасности			
Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации	Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения и оповещения		
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.9. Наличие спринклерной системы пожаротушения			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.10. Лифты			
Высококачественные скоростные лифты для зданий высотой 4 и более этажей. Наличие грузового / сервисного лифта с доступом от места разгрузки	Лифты для зданий высотой 4 и более этажей		
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.11. Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

1. Инженерные системы здания

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
1.12. Максимальный период ожидания лифтов в утренний час-пик			
Не более 30 секунд		Не более 45 секунд	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.13. Электроснабжение			
Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергии систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 30 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м ² арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт. Источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения	Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергии систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 15 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м ² арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт	Вторая категория электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергии систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м ² арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергии при перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м ² арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный

1. Инженерные системы здания

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
1.14. 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			Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.15. Вход в здание осуществляется с помощью технологий мобильного доступа			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

2. Конструктивные особенности здания

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
2.1. Высота потолка			
Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,5 м		Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,2 м	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
2.2. Планировка			
Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 8,1×8,1 м		Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
Примечание: допускается уменьшения шага колонн на локальных участках			
2.3. Глубина этажа			
Глубина этажа от окна внешнего периметра здания до «ядра» – не более 12 м для 75% офисных площадей			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.4. Полная полезная равномерно распределенная нагрузка на перекрытия – 400 кг/м² и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.5. Отделка площадей общего пользования			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный

2. Конструктивные особенности здания

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
2.6. Фальшпол			
Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов, с отметкой чистого пола не менее 150 мм от плиты перекрытия	Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов		
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.7. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное энергоэффективное панорамное остекление	Современное высококачественное остекление		
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.8. Коэффициент естественного освещения (КЕО)			
Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 3%, при боковой освещенности: 1,2%	Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 2,4%, при боковой освещенности: 0,9%	Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 1,8%, при боковой освещенности: 0,6%	
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

3. Местоположение

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
-------------	---------	----------	----------

3.1. Местоположение

Расположение внутри ТТК, делового района Москва-Сити, Ленинградского коридора в соответствии с Приложением 1. Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)	Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)
Обязательный	Обязательный

3.2. Транспортная доступность

Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД	Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик
Обязательный	Обязательный

4. Парковка

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
-------------	---------	----------	----------

4.1. Описание парковки

Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка	Организованная охраняемая парковка.
Обязательный	Обязательный

4.2. Доступ на парковку осуществляется по принципу "сухие ноги"

Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
--------------	----------------	----------------	----------------

4.3. Наличие гостевой парковки

Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
----------------	----------------	----------------	----------------

4.4. Наличие автоматизированной системы управления парковочными местами. Наличие зарядной станции для электромобилей

Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
----------------	----------------	----------------	----------------

4.5. Обеспеченность парковочными местами

- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 200 м² арендаемой площади (1/200)
- Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/150
- Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/100
- За пределами МКАД: 1/80 и более

Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
--------------	--------------	----------------	----------------

5. Собственность

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

6. Управление зданием и услуги для арендаторов

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
-------------	---------	----------	----------

6.1. Управление зданием

Наличие единой управляющей компании с общим портфелем в управлении не менее 50 000 м ² , в том числе офисные объекты класса Prime и/или А	Наличие единой управляющей компании, с портфелем не менее 30 000 м ² , в том числе офисные объекты класса А и В+	Наличие управляющей компании
Обязательный	Обязательный	Обязательный

6.2. УК осуществляет коммерческое управление не менее 80% офисных и инфраструктурных площадей

Не применимо	Факультативный	Факультативный	Факультативный
--------------	----------------	----------------	----------------

6.3. Телекоммуникационные провайдеры

Отсутствие эксклюзивного провайдера.
Возможность привлечения 3х и более независимых провайдеров

Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный

6.4. Входная группа

Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания

Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный

6. Управление зданием и услуги для арендаторов

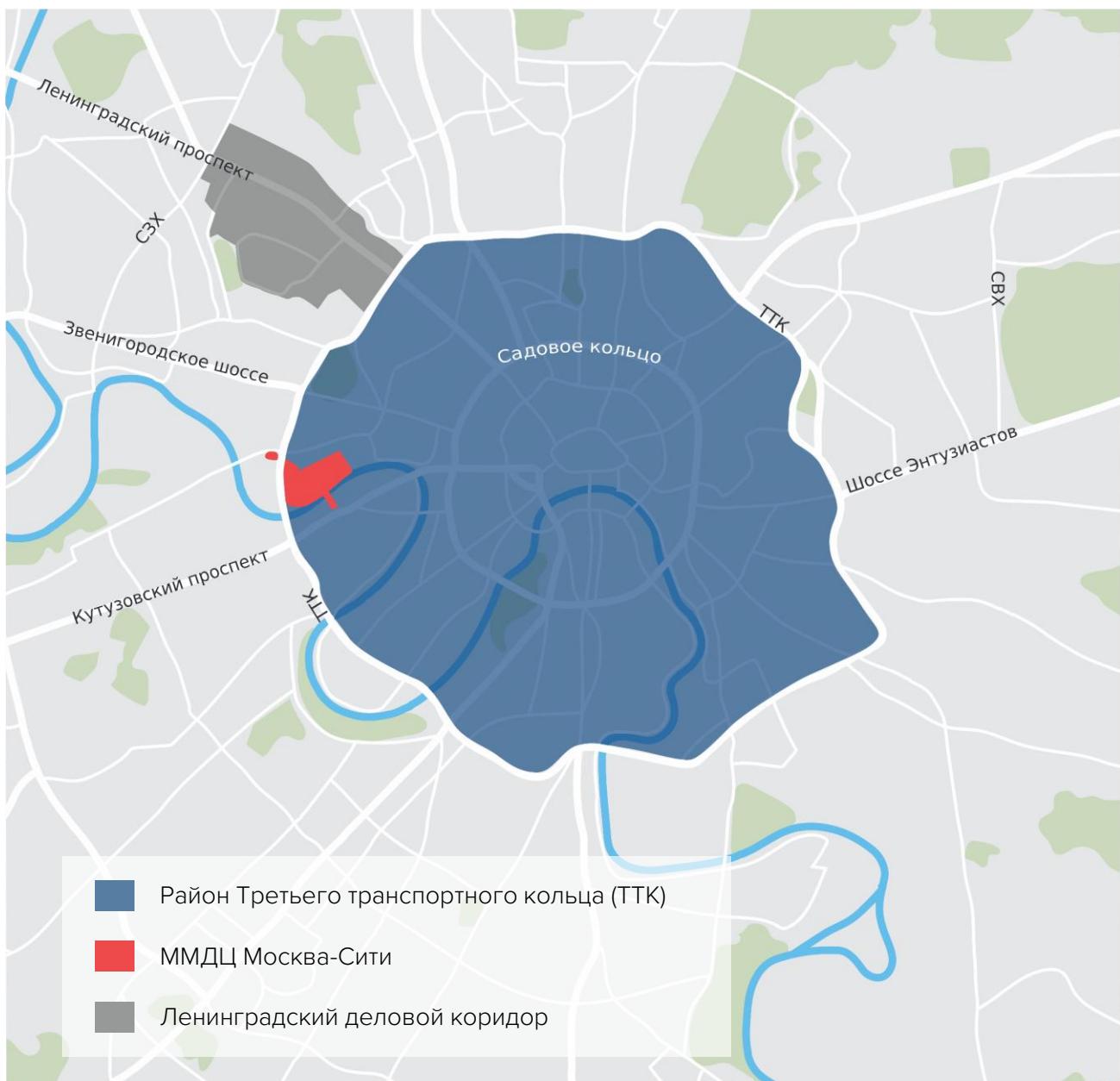
Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
6.5. Коммерческая инфраструктура			
Наличие не менее пяти различных услуг в зоне доступа по принципу "сухие ноги", например, банкомат, химчистка, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее		Наличие услуг, например, банкомат, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее в непосредственной близости от здания	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.6. Наличие благоустроенной территории с зонами для отдыха сотрудников			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.7. Наличие возможности бронирования общественных переговорных комнат			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.8. Наличие зоны ожидания курьеров и мест хранения посылок			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.9. Наличие стоянки для каршеринга, мест остановки такси. Наличие мест хранения велосипедов.			
Наличие инфраструктуры для хранения и зарядки средств индивидуальной мобильности			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.10. Наличие системы усиления сотовой связи в местах общественного пользования			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

7. Сертификация

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
7.1. Соответствие одному или нескольким стандартам оценки экологической эффективности зданий (BREEAM, LEED, КЛЕВЕР, WELL, GREEN ZOOM и т.д.)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

Приложение №1

Основные деловые районы, определяющие расположение Prime объектов





Классификация офисной недвижимости Москвы

2024

