

M O S C O W R E S E A R C H F O R U M



Классификация офисной недвижимости Москвы

2024



Методология расчета

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

В классах A, B+, B- 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 C.

В классе Prime представлено*	28 обязательных критериев 13 факультативных критериев
В классе A представлено	25 обязательных критериев 17 факультативных критериев
В классе B+ представлено	16 обязательных критериев 26 факультативных критериев
В классе B- 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 арендуемой 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 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания	Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный

1. Инженерные системы здания

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
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 A	Класс B+	Класс B-
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			
<p>Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 30 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м² арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт. Источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения</p>	<p>Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 15 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м² арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт</p>	<p>Вторая категория электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м² арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт</p>	<p>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 арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт</p>
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 A	Класс B+	Класс B-
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 A	Класс B+	Класс B-
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	Обязательный	Факультативный
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	Факультативный	Факультативный

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	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 м ² арендуемой 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 A	Класс B+	Класс B-
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 A	Наличие единой управляющей компании, с портфелем не менее 30 000 м ² , в том числе офисные объекты класса A и B+	Наличие управляющей компании	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
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 A	Класс B+	Класс B-
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

Карта расположения ключевых деловых районов





Классификация офисной недвижимости Москвы

2024

