RE-Digest

Инвестиционный рейтинг объектов в сегменте Офисной недвижимости аналитического проекта «RE-DIGEST»

Критерии рейтинга

Критерии рейтинга	Веса в итоговой оценке
Локация	40%
Качество продукта / Класс объекта	60%
Конструктивные особенности здания	45%
Основные инженерные характеристики	30%
Экологическая эффективность	10%
Управление зданием, услуги для арендаторов, инфраструктура	15%

Инвестиционный рейтинг объектов в сегменте Офисной недвижимости аналитического проекта «RE-DIGEST»

Критерии		Характеристики		
№	Наименование	г. Москва	г. Санкт-Петербург	Регионы (за искл. г. Москва и г. Санкт-Петербург)
1. Локация				
1.1	**Территориальное расположение оценивается по району. Для объектов в Москве дополнительно учитывается расположение согласно кольцевой структуре**	Деловые районы города (карта Remain) Территориальные зоны Москвы (кольцевая структура)	Районы города	Районы города
1.2.	**Окружение: оценивается по наличию и близости объектов сервисной и рекреационной инфраструктуры, а также с учётом негативных факторов**	1. Наличие рядом не менее 3-х вариантов сервисной инфраструктуры в шаговой доступности не более 100 м: ресторан/кафе, банкомат, аптека, продуктовый розничный магазин, фитнес, салон красоты. 2. Наличие рядом не менее 1-го объекта рекреационной зоны в шаговой доступности не более 100 м: водный объект, лесопарк, парковая зона. 3. Наличие рядом не менее 1-го негативного окружения в шаговой доступности не более 300 м: промзона, ж/д переезд, кладбище, свалка, тюрьма, вредные производства.		
1.3.	**Транспортная доступность: оценивается в зависимости от расстояния до ближайшей станции общественного транспорта (метро, МЦК, МЦД, ТПУ)**	Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий. В Москве наличие основных видов городского транспорта: метро, МЦК, МЦД, ТПУ (автобус, трамвай, троллейбус - не учитываются). Их отсутствие ведет к корректировке в сторону понижения. Местоположение здания от ближайшей остановки общественного транспорта (метро, МЦК, МЦД, ТПУ), или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта.		

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2. Качество продукта / Класс объекта					
2.1. Конструктивные особенности здания					
2.1.1	**Высота помещения от перекрытия до перекрытия (без учета высоты плиты)**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Балльный
	Присваивается дополнительный балл с высотой от 4 м и выше.	не менее 3,6 м	не менее 3,2 м		
2.1.2	**Планировка, шаг колонн** **Допущения:** **Сетка колонн может отличаться для части офисных площадей зданий (не более 30% офисных площадей).** Для реконструированных зданий сохранение класса А возможно при условии, что они имеют бескаркасную стеновую конструктивную систему и расположены в зоне исторической застройки. Однако соответствие требований критерия напрямую влияет на рейтинг здания.	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Балльный
		минимум 8,4x8,4 м	минимум 8,1x8,1 м	минимум 6x6 м	
2.1.3	**Нагрузка на перекрытия**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
	Присваивается дополнительный балл с нагрузкой на перекрытие не менее 600 кг/м^2.	не менее 400 кг/м^2 и не менее 800 в зонах АТМ кг/м^2		не менее 400 кг/м^2	не менее 250 кг/м^2
2.1.4	**Глубина этажа**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		Глубина этажа от фасада здания до "ядра" не более 12 м			
2.1.5	**Фальшпол**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		Есть	Есть	Нет	Нет

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.1. Конструктивные особенности здания					
2.1.6	**Освещение и расположение окон** **Допущение:** **Панорамное остекление: окна занимают от 60% поверхности фасада от отметки уровня чистого пола до отметки высоты в чистоте.**	Обязательный	Балльный	Балльный	Балльный
		Современное высококачественное панорамное остекление	Современное высококачественное остекление		
2.1.7	**Помещения общего пользования**				
2.1.7.1	**Входная группа (Эффективно организованная просторная зона и служба ресепшн)**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Балльный
		Эффективно организованная просторная зона и служба ресепшн			
2.1.7.2	**Наличие зоны лобби**	Обязательный	Балльный	Балльный	Балльный
		не менее 250 кв. м или 1 % от GLA			
2.1.7.3	**Наличие высоких потолков (второй свет)**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
		не менее 7-8 метров			
2.1.7.4	**Высококачественная отделка площадей общего пользования**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Балльный
		Высококачественная отделка площадей общего пользования			
2.1.8	**Парковка** **Допущение:** Для ОКН сохранение класса А возможно при условии организации подземной или наземной парковки в близлежащей зоне. Однако критерий наличия и типа парковки напрямую влияет на рейтинг здания.				

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.1. Конструктивные особенности здания					
2.1.8.1	**Тип парковки**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Балльный
		подземная	наземная многоуровневая	организованная (плокостная)	парковка отсутствует
2.1.8.2	**Доступ на парковку осуществляется по принципу "сухие ноги"**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		Доступ на парковку осуществляется по принципу "сухие ноги"			
2.1.8.3	**Обеспеченность парковочными местами в соответствии с градостроительными нормативами**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		Москва: *Внутри Садового кольца:* *- не менее чем 1 место на 200 кв. м 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* **Санкт-Петербург:** *1. Центральные районы (Центральный, Петроградский):* *- не менее чем 1 место на 250 кв.м арендуемой площади (1:250), за исключением реконструированных зданий;* *2. Василеостровский, Московский районы 1:150* *3. Остальные районы 1:100* *4. Зона Пулково - 1:50* **Регионы: 1/100**			

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.2. Основные инженерные характеристики					
2.2.1	**Автоматизированная система управления зданием**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем (АСУЗ)			
2.2.2	**Система отопления, вентиляции и кондиционирования, водоснабжения и канализации**				
2.2.2.1	**Автоматизированная система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.2.2.2	**Выделенные энергоресурсы без учета выделенных ресурсов на действующую инфраструктуру и технологии:**				
2.2.2.2.1	**Приточно-вытяжная вентиляция** Дополнительный балл присваивается за каждые 10 м³/ч на человека, на которые проектная производительность приточно-вытяжной вентиляции превышает 60 м³/ч.	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
		Производительность приточно-вытяжной вентиляции по проекту составляет 60 м³/ч на человека, исходя из нормы площади 6 м² на сотрудника			При условии организации естественного проветривания, производительность приточно-вытяжной вентиляции принимается по проекту равной 40 м³/ч на одного сотрудника (из расчета 6 м² офисного пространства на человека).

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.2. Основные инженерные характеристики					
2.2.2.2.2	**Холодоснабжение (центральная система)**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
		Расчетная мощность по холоду 100 Вт/м^2 полезной арендуемой площади			
2.2.2.2.3	**Наличие резервирования системы холодоснабжения здания для общеобменной вентиляции и кондиционирования**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
		от 100 Вт/м^2		от 80 Вт/м^2	от 60 Вт/м^2
2.2.3	**Имеется возможность регулировать температуру в функциональной зоне**	Обязательный	Балльный	Балльный	Балльный
		Имеется возможность регулировать температуру в функциональной зоне			
2.2.4	**Система отопления**				
2.2.4.2	**Внутрипольные конвекторы в зонах/местах панорамного остекления**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.2.5	**Система холодоснабжения для специальных помещений**				
2.2.5.1	**Предусмотрено оборудование холодоснабжения специальных помещений**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.2.5.2	**Предусмотрены площади и трассы для размещения и подключения оборудования**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.2. Основные инженерные характеристики					
2.2.6	**Электроснабжение**				
2.2.6.1	**Категория надежности электроснабжения**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
	Дополнительный балл присваивается, если электроснабжение здания соответствует первой категории надежности.	Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения			
2.2.6.2	**Электрическая мощность**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
	Дополнительный балл присваивается за каждые полные 10 Вт/м^2, превышающий 100 Вт/м^2. Допущение: Для офисных площадей, без учета общедомового оборудования.	от 100 Вт/м^2		от 60 Вт/м^2	
2.2.7	**Система пожарной безопасности**				
2.2.7.1	**Автоматическая система пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
		Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации	Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения и оповещения		
2.2.7.2	**Наличие спринклерной системы пожаротушения**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		Наличие спринклерной системы пожаротушения			

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.2. Основные инженерные характеристики					
2.2.7.3	**Пожаробезопасные и пожаростойкие материалы**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
		1. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера. 2. Отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах. 3. Беспороговые противопожарные двери.			
2.2.8	**Система безопасности**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
	1. Системы контроля управления доступа. 2. Система электронных пропусков. 3. FaceID 4. Возможность доступа для арендаторов 24х7. 5. Система видеонаблюдения для всех входных групп и парковки при наличии 6. Круглосуточная охрана здания 7. Ограничение зон доступа арендаторов 8. Возможность контроля количества визитов 9. Турникеты в МОПах 10. Вход в здание осуществляется с помощью технологий мобильного доступа 11. Паспорт безопасности объекта - соответствие объекта требуемым уровням безопасности	соблюдены 9 и более пунктов	соблюдены 7-8 пунктов	соблюдены 5-6 пунктов	соблюдены 3-4 пунктов
2.2.9	**Лифты**				
2.2.9.1	**Длительность ожидания пассажирского лифта в офисном здании**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		Длительность ожидания пассажирского лифта в офисном здании не должна быть больше чем 30 секунд			

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.2. Основные инженерные характеристики					
2.2.9.2	**Скоростные/высокоскоростные лифты для зданий высотой более 20-и этажей**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
		Скорость лифта не менее 4 м/сек.			
2.2.9.3	**Высота кабины**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
		от 2,2 м до 2,4 м			
2.2.9.4	**Интеллектуальная система управления пассажиропотоком**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
		Интеллектуальная система управления пассажиропотоком			
2.2.9.5	**Отдельный грузовой лифт для разграничения потока грузового и пассажирского транспорта**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
2.2.10	**Год ввода здания в эксплуатацию и/или год его последней реконструкции** **Допущение:** **Год ввода здания в эксплуатацию или его последней реконструкции указывает на его соответствие современным инженерным системам, а также общим требованиям к управлению и безопасности.**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
		до 15 лет	более 15 лет (с обновлением инженерных систем и планировки)		

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.3. Экологическая эффективность					
2.3.1	**Наличие сертификата оценки экологической эффективности зданий (КЛЕВЕР, Green Zoom, BREEAM, LEED и т.д.)**	Обязательный	Балльный	Балльный	Балльный
2.3.2	**Наличие сертификата энергоэффективности, или отчета об энергомоделировании, или управление ресурсами с использованием цифрового двойника здания**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.3.3	**Организовано накопление и вывоз на переработку вторсырья - как минимум бумаги, пластика и опасных групп отходов (ртутных ламп и батареек)**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.3.4	**Альтернативные источники энергии**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.4. Управление зданием, услуги для арендаторов, инфраструктура					
2.4.1	Наличие инфраструктуры в здании или в шаговой доступности				
2.4.1.1	Наличие в здании по принципу "сухие ноги" профессионально организованной зоны питания для сотрудников, соответствующей размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, или наличие поблизости пунктов общественного питания	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
2.4.1.2	Наличие в здании по принципу "сухие ноги" не менее 1-й дополнительной услуги: банкомат, аптека, продуктовый розничный магазин, фитнес, салон красоты	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
2.4.2	Услуги для арендаторов				
2.4.2.1	Наличие возможности бронирования общественных переговорных комнат	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.2.2	Наличие пандусов/лифтов для маломобильных групп населения	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.2.3	Отапливаемые/крытые зоны для курения	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.2.4	Наличие благоустроенной территории с зонами для отдыха сотрудников	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.2.5	Наличие зоны ожидания курьеров и мест хранения посылок (отдельное помещение, не в зоне лобби)	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.2.6	Наличие приборов учета воды/ тепла и электричества для арендаторов	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.4. Управление зданием, услуги для арендаторов, инфраструктура					
2.4.2.7	**Крепления для альпинистов (мытье окон для высотных зданий)**	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.3	**Принадлежность здания**	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
		1.Здание принадлежит одному собственнику и управляется единой независимой УК 2. Здание принадлежит одному собственнику, под управлением УК собственника	1.Здание распродано блоками, но находится в управлении единой независимой УК. 2. Здание распродано блоками, но находится в управлении единой УК. 3. Здание распродано блоками, но не все лоты находятся в управлении единой независимой УК. 4. Здание распродано блоками, но не все лоты находятся в управлении единой УК.		
2.4.4	**Техническая возможность работы с провайдерами**	Обязательный	Обязательный	Обязательный	Балльный
		2 и более независимых провайдеров			
2.4.5	**Инфраструктура парковки**				
2.4.5.1	**Наличие гостевой парковки**	Обязательный	Балльный	Балльный	Балльный

Критерии		Характеристики			
№	Наименование	A+	A	B+	B
2.4. Управление зданием, услуги для арендаторов, инфраструктура					
2.4.5.2	Наличие зарядной станции для электромобилей	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.5.3	Наличие автоматизированной системы управления парковочными местами	Обязательный	Обязательный	Балльный	Балльный
2.4.5.4	Наличие мест для хранения и зарядки альтернативного транспорта (велосипеды, самокаты, моноколеса и т.д.)	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.5.5	Система навигации	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.5.6	Распознавание номеров, NFC-метка для бесконтактного доступа автомобилей	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный
2.4.5.7	Наличие мойки, шиномонтажа	Балльный	Балльный	Балльный	Балльный