Группы оценки потребительских качеств новостроек, методология URBAN GRADE		Характеристики продуктовых качеств многоквартирного здания. Методология сертификации потребительских качеств новостроек России от системы URBAN GRADE.			
Категории	**Подкатегории**	**Комфорт**	**Бизнес**	**Премиум**	**Элит**
Расположение	Расстояние до центра города на а/м, мин без пробок	Не имеет значения	до 30 мин.	до 15 мин.	до 15 мин.
	Престижность района в городе				
Конструктив здания	Несущие и ограждающие конструкции	* со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие) * со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)	* с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие) * бескаркасные (кирпичный каркас) со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)	* с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие) * бескаркасные (кирпичный каркас) со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
	Материалы фасада	* Штукатурка по утеплителю («мокрый фасад») * Алюминиевые композитные панели (алюкобонд и аналоги), * Алюминиевые панели, * Кирпич облицовочный, * Керамогранит мелкоформатный * комбинации данных вариантов	* Керамические панели * Клинкерная плитка, * Фиброцементные панели * Стеклофибробетонные панели * Витражное стекло и стемалит	* Кирпич ручной формовки * Камень натуральный * Керамические панели/клинкерная плитка * Стеклофибробетонные панели * Кортеновская сталь, медь, нерж. сталь и пр. металлы (кроме окрашенных) * Витражное стекло и стемалит	* Кирпич ручной формовки * Камень натуральный Возможно использование дополнительно элементов фасада из: Керамические панели/клинкерная плитка, дерево, кортеновская сталь, медь, нержавеющая сталь и пр. материалы, кроме окрашенных * Возможно использование штукатурка по утеплителю («мокрый фасад») для сложных фасадных форм но не ниже 2 метров от уровня земли
Архитектура	Архитектурное решение	Индивидуальный проект Возможно усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участок ландшафта.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участок ландшафта.
	Архитектор проекта				
Квартиры	Высота потолков в квартирах (в «чистоте») на этаже с минимальной высотой в диапазоне с 3 по 6 эт.	от 2,8 до 3 м	От 3 м	От 3,1 м	От 3,2 м
	Для квартир без отделки: высота типового этажа от пола до пола на этажа с минимальной высотой в диапазоне с 3 по 6 эт.	от 3 до 3,149 м	от 3,150 до 3,399 м	от 3,300 до 3,449 м	от 3,300 и выше 3,449 м
	Количество квартир на лестничной площадке (выделенный отсек)	Не более 12	Не более 8	Не более 6	Не более 4
	Минимальная общая площадь квартир с одной спальней, кв. м Коэф. суммарной площади квартир к общей площади этажей в многоквартирном доме.				
	Квартирография Ширина спальни (по стене с окном) в 3-комн. квартирах, м * для спален с угловым остеклением допускается по одной из стен с остеклением				
	Планировочные решения дома и квартир				
	Дверные блоки (вход в квартиру)				

* данным цветом обозначены ячейки, в которых содержатся потребительские характеристики жилого многоквартирного городского дома, влияющие на грейд в классе

** характеристики утверждены Экспертным советом Urban Grade 26.01.2023 г

Группы оценки потребительских качеств новостроек, методология URBAN GRADE		Характеристики продуктовых качеств многоквартирного здания. Методология сертификации потребительских качеств новостроек России от системы URBAN GRADE.			
Категории	**Подкатегории**	**Комфорт**	**Бизнес**	**Премиум**	**Элит**
Входные группы и общественные помещения	Качество отделки, интерьеры	Простая отделка с элементами дизайна, полы — искусственный керамогранит, стены — краска	Качественные отделочные материалы фасадов и общественных зон, реже с использованием дорогих, как правило, искусственных отделочных материалов, обычная светотехника	Просторные входные группы, интерьеры оформлены по авторскому дизайн-проекту с применением натуральных дорогостоящих материалов	Использование дорогих, как правило, натуральных отделочных материалов фасадов и общественных зон класса Люкс, дорогая светотехника
Входные группы и общественные помещения Инженерное обеспечение	Характеристики входной группы	* Нет четких требований к площади входной группы. * Чистовая высота входной группы (пол-потолок) — 4 200 – 4 499	* Площадь холла от 80 до 99 м2. * Чистовая высота входной группы (пол-потолок) — 4 500 – 5 999	* Площадь холла от 80 до 99 м2. Преимуществом будет площадь более 100 м2. * Чистовая высота входной группы (пол-потолок) — 4 500 – 5 999. Преимуществом будет высота от 6000	* Площадь холла от 80 до 99 м2. Преимуществом будет площадь более 100 м2. * Чистовая высота входной группы (пол-потолок) — 4 500 – 5 999. Преимуществом будет высота от 6000
	Характеристика входных групп				
	Базовый состав помещений входной группы	* Колясочная и зона парковки велосипедов есть, но не разделены	* Ресепшн (место для консьержа или сотрудника службы безопасности), * Зона ожидания, * Колясочная и место для хранения детских самокатов * Зона временной парковки велосипедов и самокатов для взрослых имеет отдельное помещение или находится в подземном паркинге * Санузел для жителей и гостей, * Зона постоматов	* Ресепшн (место для консьержа и сотрудника службы безопасности), * Зона ожидания, * Колясочная и место для хранения детских самокатов * Зона временной парковки велосипедов и самокатов для взрослых имеет отдельное помещение или находится в подземном паркинге * Санузел для жителей и гостей, * Зона лаунж * Лапомойка	* Ресепшн (место для консьержа и сотрудника службы безопасности), * Зона ожидания Как дополнительные необязательные опции: * Колясочная и место для хранения детских самокатов * Зона временной парковки велосипедов и самокатов для взрослых имеет отдельное помещение или находится в подземном паркинге * Санузел для жителей и гостей * Зона лаунж * Лапомойка
	Лифты	Лифты от российских производителей средней и выше ценовой категории, возможно мировых производителей или совместного производства.	Лифты скоростные бесшумные, мировых производителей или совместного производства.	Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, бесшумные с индивидуальной отделкой в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса	Лифты от ведущих мировых производителей, из топовой линейки, скоростные, бесшумные с индивидуальной отделкой в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса
Инженерное обеспечение Дворовое пространство, внутрення инфраструктура, сервисы	Энергоснабжение	10 КВт на квартиру	10 КВт на квартиру	свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома	свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома
	Отопление	Центральное	Центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором совместного производства.	* Центральное или автономное (индивидуальный тепловой пункт) * биметаллические радиаторы с терморегулятором мировых производителей.	* Автономное (котельная) / смешанное или воздушно-конверторное (индивидуальный тепловой пункт) * конвекторы мировых производителей, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта
	Системы вентиляции и кондиционирования	Требования не предъявляются (требования согласно строительным нормам и правилам).	предусмотрены места для кондиционеров и дренажная система	* Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в доме (или шахты для наружных блоков сплит-систем, возм. внешние сплит-системы) * могут быть предусмотрены скрытые в фасаде места для кондиционеров и дренажная система * дополнительные уровни воздухоподготовки	* Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев) * могут быть предусмотрены скрытые в фасаде или на крыше места для дополнительных кондиционеров и также дренажная система
	Системы водоснабжения	Требования не предъявляются (требования согласно строительным нормам и правилам).	Требования не предъявляются (требования согласно строительным нормам и правилам).	* фильтрация воды; * дополнительные уровни водоподготовки	* комплексная 5-ступенчатая система фильтрации, качество воды сертифицировано на уровне питьевой
	Технические коммуникации	Требования не предъявляются (требования согласно строительным нормам и правилам).	* горизонтальная разводка коммуникаций; * вынос стояков за пределы квартир; * система учета: полная телеметрия и	* современные слаботочные и коммуникационные сети; * горизонтальная разводка коммуникаций;	* современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое,

* данным цветом обозначены ячейки, в которых содержатся потребительские характеристики жилого многоквартирного городского дома, влияющие на грейд в классе

** характеристики утверждены Экспертным советом Urban Grade 26.01.2023 г

Группы оценки потребительских качеств новостроек, методология URBAN GRADE		Характеристики продуктовых качеств многоквартирного здания. Методология сертификации потребительских качеств новостроек России от системы URBAN GRADE.			
Категории	**Подкатегории**	**Комфорт**	**Бизнес**	**Премиум**	**Элит**
			автоматическая передача показаний счетчиков в Управляющую компанию (ТСЖ)	* вынос стояков за пределы квартир; * система учета: полная телеметрия и автоматическая передача показаний счетчиков в Управляющую компанию.	кабельное, Интернет-телефония; * горизонтальная разводка коммуникаций; * вынос стояков за пределы квартир; * система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета
	Благоустройство территории	* благоустройство стандартное с наличием типовых детских и хозяйственных площадок * общее озеленение территории	* двор без машин * благоустроенная территория с ландшафтным дизайном * выделение отдельных площадей под хозяйственные площадки * общее озеленение территории	* двор без машин * благоустроенная территория с проработанным ландшафтным дизайном, разделяющим пространство двора на различные зоны проведения досуга * Использование в благоустройстве МАФов из высокого ценового сегмента * Использование площадей, эксплуатируемых крыш под рекреационные пространства * выделение отдельных площадей под хозяйственные площадки * отдельная зона для выгула домашних животных, обеспеченная уборкой и дог-пакетами	* двор без машин * благоустроенная территория с проработанным ландшафтным дизайном, разделяющим пространство двора на различные зоны проведения досуга * Использование в благоустройстве уникальных МАФов, разработанных именитыми компаниями. Желательно эксклюзивно для жилого комплекса * Использование площадей дома, эксплуатируемых крыш под рекреационные пространства * выделение отдельных площадей под хозяйственные площадки * отдельная зона для выгула домашних животных, обеспеченная уборкой и дог-пакетами * также возможно отсутствие дворовой территории, как таковой, если проект интегрирован в плотную застройку исторического центра города и наличие двора техничсески невозможно, но при этом компенсируется скверами в 10 минутной шаговой доступности или проминадными пешеходными улицами в 5 минутной шаговой доступности.
Дворовое пространство, внутренняя инфраструктура, сервисы Безопасность	Зоны отдыха и развлечений	Наличие типовых детской и спортивных площадок (площадка игровых видов спорта) и вокаута	Игровые площадки для детей разного возраста, спортивные зоны и зоны для отдыха взрослых	* Игровые площадки для детей разного возраста, спортивные зоны и зоны для отдыха взрослых, выполненные из натуральных природных материалов. * Зона вокаута может быть как на улице, так и заменена спортивным залом внутри инфраструктуры.	Требования не предъявляются
	Внутренняя инфраструктура	* Базовый набор объектов коммерческой инфраструктуры (магазины, аптеки, пункты выдачи, предприятия общественного питания) * Дополнительно: наличие детских социальных образовательных учреждений	* Широкий набор объектов социальной (медицинские центры, салоны красоты, тренажерные и фитнес-залы, и прочее) и коммерческой инфраструктуры (магазины, аптеки, пункты выдачи, предприятия общественного питания ресторанного типа, бутики и офисы) * Наличие детских платных образовательных учреждений * Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	* Разветвленная сеть инфраструктуры (кофейни, рестораны, спа-салоны, фитнес – залы, возможно бассейны и пр.) * Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, наличие детских платных образовательных учреждений	* Инфраструктура комплекса, компенсирующая жильцам отсутствие подобных сервисов в ближайшем окружении
	Доступ к инфраструктуре комплекса	Доступен всем желающим	Возможность контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам	Инфраструктура комплекса доступна только жителям и их гостям
	Предоставляемые услуги, сервисы	Требования не предъявляются	* Круглосуточная техническая служба	* Круглосуточная техническая служба * Служба ресепшен * Желательно: горничные, служба доставки, садовник, воспитатель детской комнаты и др.	* Круглосуточная техническая служба * Служба ресепшен * Желательно: горничные, служба доставки, садовник, воспитатель детской комнаты и др.

* данным цветом обозначены ячейки, в которых содержатся потребительские характеристики жилого многоквартирного городского дома, влияющие на грейд в классе

** характеристики утверждены Экспертным советом Urban Grade 26.01.2023 г

Группы оценки потребительских качеств новостроек, методология URBAN GRADE		Характеристики продуктовых качеств многоквартирного здания. Методология сертификации потребительских качеств новостроек России от системы URBAN GRADE.			
Категории	**Подкатегории**	**Комфорт**	**Бизнес**	**Премиум**	**Элит**
	Обозначение территории, доступ на дворовую территорию, доступ в дом	* наличие электромагнитного замка для входа в определенную секцию дома;	* предусмотрены варианты четкого обозначения периметра территории дома. * Огороженная дворовая территория есть забор, шлагбаум, но на территорию и ко внутренним объектам коммерции можно пройти минуя службу безопасности. * наличие электромагнитного замка для входа на территорию жилого комплекса, в определенную секцию дома и вспомогательные помещения; * видеонаблюдение прилегающей территории дома и всех входных групп;	* периметр территории дома имеет ограждения; * Закрытая дворовая территория (на территорию можно попасть только через КПП службы безопасности) * наличие электромагнитного замка для входа на территорию жилого комплекса, в определенную секцию дома, вспомогательные помещения и общественные пространства ЖК; * предусмотрены помещения, как на территории дома, так и внутри дома для организации службы охраны (входы / выходы дома, въезды / выезды паркинга); * видеонаблюдение прилегающей территории дома и всех входных групп; * система уведомления о доступе третьих лиц на территорию	* периметр территории дома имеет ограждения; * Закрытая дворовая территория (на территорию можно попасть только через КПП службы безопасности). * наличие электромагнитного замка для входа на территорию жилого комплекса, в определенную секцию дома, вспомогательные помещения и общественные пространства ЖК; * предусмотрены помещения для консьержа, а также помещения, как на территории дома, так и внутри дома для организации службы охраны (входы / выходы дома, въезды / выезды паркинга); * видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. * система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель. * Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. * Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии
Параметры паркинга	Коэффициент парковочных мест	0,3 - 0,49	0,5 - 0,69	0,7 - 1,29	от 1,3
Параметры паркинга Внешнее окружение и наличие социальной и коммерческой инфраструктуры в районе, общественного транспорта	Дополнительные особенности паркинга				
	Близость транспортных узлов (расположение метро, ж\д станций, транспортных узлов), мин. пешком	до 30 мин.	* до 15 мин. * Предпочтительно - до 10 минут.	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются
Внешнее окружение и наличие социальной и коммерческой инфраструктуры в районе, общественного транспорта	Близость и уровень социальной и инфраструктуры, мин. пешком	* до 15 мин. муниципальные учреждения (поликлиники, детские сады, школы)	* до 15 мин. муниципальные учреждения (поликлиники, детские сады, школы) * до 10 мин. платные мед. учреждения, детские сады, школы	* до 15 мин. муниципальные учреждения (поликлиники, детские сады, школы) * до 15 мин. престижные платные мед. учреждения, детские сады, школы	* до 15 мин. муниципальные учреждения (поликлиники, детские сады, школы) * до 15 мин. престижные платные мед. учреждения, детские сады, школы
	Близость и уровень коммерческой инфраструктуры, мин. пешком	* до 10 мин. магазины уровня Дикси и Пятерочка	* до 10 мин. магазины уровня Вкусвилл и Перекресток * до 15 мин. сетевые спорт-клубы, салоны красоты, кафе и рестораны среднего ценового сегмента	* до 10 мин. магазины уровня Азбука Вкуса и Бахетле * до 15 мин. премиальные сетевые спорт-клубы, салоны красоты, кафе и рестораны среднего и высокого ценового сегмента	* до 10 мин. магазины уровня Азбука Вкуса и Бахетле * до 15 мин. премиальные сетевые или клубного формата: спорт-клубы, салоны красоты, кафе и рестораны высокого ценового сегмента

* данным цветом обозначены ячейки, в которых содержатся потребительские характеристики жилого многоквартирного городского дома, влияющие на грейд в классе

** характеристики утверждены Экспертным советом Urban Grade 26.01.2023 г