



**СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ,
ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО
РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ)**

ТОМ 2

**«Объекты недвижимости офисно-
торгового назначения»**

МОСКВА, 03.12.2018 г.

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА

ПОЛЯКОВ АЛЕКСЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

Руководитель отдела оценки недвижимости ООО «АБН-Консалт»,
Оценщик I категории, эксперт СМАО.

РАБОЧАЯ ГРУППА

Салов А. С.

Якушев А. Б.

Дронов А. С.

Калужских А. П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
Классификация объектов недвижимости офисно-торгового назначения, используемая в анкетах	11
Специализированные объекты офисного назначения	13
1. Скидка на торг (уторговывание)	14
2. Класс объекта	14
3. Тип объекта	14
4. Местоположение	14
5. Удаленность от метро	16
6. Общая площадь	17
7. Этаж расположения	18
8. Общее состояние здания	19
9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды	19
10. Состав площадей	20
11. Недозагрузка	20
12. Операционные расходы	21
13. Состав операционных расходов	21
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)	22
15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)	23
16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	23
17. Прибыль предпринимателя	23
18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	24
19. Наличие парковки	24
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	25
1. Скидка на торг (уторговывание)	25
2. Тип объекта	25
3. Местоположение	25
4. Удаленность от метро	27
5. Особенности местоположения здания	27
6. Общая площадь	28
7. Этаж расположения	29
8. Общее состояние здания	30
9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды	30
10. Состав площадей	31
11. Недозагрузка	31
12. Операционные расходы	31
13. Состав операционных расходов	32
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)	32
15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)	32
16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	32
17. Прибыль предпринимателя	33

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	33
19. Размер скидки для якорного арендатора	33
20. Наличие парковки	34

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения 35

1. Скидка на торг (уторговывание)	35
2. Тип объекта	35
3. Местоположение	35
4. Удаленность от метро	37
5. Особенности местоположения здания	38
6. Общая площадь	38
7. Этаж расположения	39
8. Наличие отдельного входа	40
9. Общее состояние здания	40
10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды	41
11. Недозагрузка	41
12. Операционные расходы	42
13. Состав операционных расходов	42
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)	42
15. Прибыль предпринимателя	42
16. Наличие витринного остекления	43

Величина поправки на техническое состояние внутренней отделки.... 44

ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые коллеги!

Коллектив ABN-Group предлагает Вашему вниманию серию специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область).

Возникает резонный вопрос – а нужен ли вообще такой справочник!? Чем он лучше существующих на сегодняшний день аналогов!? Мы с полной уверенностью отвечаем – безусловно нужен!

Все давно привыкли к существующим на сегодняшний день подобного рода изданиям и активно их используют в своей работе. Однако, при этом мы понимаем, что не могут и не должны к объектам оценки, расположенным, к примеру, на улице Тверской или на Садовом кольце, применяться те же самые поправочные коэффициенты, что и к объектам оценки, расположенным, к примеру, в Екатеринбурге, Владивостоке, Брянске или, тем более, в какой-нибудь деревушке в Тамбовской области. Московский регион уникален, самобытен, не похож ни на один другой субъект в РФ, имеет крайне сложную очень специфическую структуру ценообразования и, как следствие, не должен и не может анализироваться в единой плоскости с другими субъектами и регионами. Он требует самостоятельной скрупулёзной проработки с привлечением мнения исключительно тех специалистов, которые работают в данном регионе знают и чувствуют его. В качестве дополнительного обоснования своей позиции в отношении необходимости разработки специализированного издания для Московского региона, нами был произведен опрос оценщиков, сотрудников залоговых служб банков, ДГИМ и других организаций, использующих в своей работе отчеты об оценке, ведущих деятельность на территории Москвы и Московской области, в результате чего более 80%! опрошенных однозначно высказалось в поддержку нашей инициативы.

Уважаемые коллеги, мы не изобретаем ничего революционного, не стесняемся пользоваться опытом и наработками существующих на сегодняшний день изданий и искренне благодарны им за проделанную работу и наработки, однако, при этом уверены, что необходимость появления специализированного справочника коэффициентов для Московского региона назрела и данное издание и проделанная всеми нами совместная работа по его разработке будет полезна и востребована.

В основу справочника положен алгоритм обработки экспертных мнений профессионалов, работающих тем или иным образом с недвижимостью в Московском регионе. Сбор экспертных мнений осуществлялся посредством заполнения тематических анкет, при определении значений каждого из коэффициентов, отраженного в настоящем справочнике, использовались только те значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) которые совпадали с мнением не менее 70% опрошенных, все прочие значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) признавались выбросами и не принимались к обработке.

Для подготовки настоящего издания было обработано более 100 независимых экспертных мнений, при этом обязательным условием для участия в опросе являлась территориальная принадлежность участника анкетирования к Московскому региону, структуру респондентов можно разделить следующим образом:

- 1) Независимые оценщики – 89 человек;
- 2) Сотрудники банков – 20 человек (14 банков);
- 3) Прочие эксперты – 8 человек.

Коллектив ABN-Group выражает искреннюю благодарность каждому эксперту, принявшему участие в подготовке настоящего издания, список экспертов с указанием краткой информации о сфере деятельности (подтверждающей экспертность каждого из опрошенных) представлен ниже:

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
1	Мельникова О.В.	АО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»	Руководитель проектов
2	Рябченкова Е.А.	ООО «ЦФК»	Оценщик
3	Тарасов М.С.	ООО "ЦОС "МОРФ"	Оценщик
4	Хебнева В.И.	АО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»	Оценщик
5	Чакир В.А.	ООО "Центр оценки и консалтинга"	Генеральный директор
6	Баканова Ж.Н.	ООО "СОВЕТНИКЪ"	Оценщик
7	Ригвава Н.Г.	АО УК "МАГИСТР"	Руководитель отдела оценки коммерческой недвижимости
8	Семенов О.О.	ООО "Оценка-Аудит"	Оценщик
9	Александровская Г.В.	Центр профессиональной оценки	Ведущий оценщик
10	Борисенко Д.А.	Swiss Appraisal	Оценщик
11	Леонов П.С.	ООО "Леонов и Компания"	Генеральный директор
12	Отпущенников Д.Д.	ООО "АМС Групп"	Оценщик
13	Черепанов В.Ю.	ООО "АМС Групп"	Генеральный директор
14	Попов Е.Г.	ООО "Центральное бюро оценки"	Оценщик
15	Карпенко И.В.	ООО "Болари"	Оценщик
16	Селиванова М.В.	ИП Селиванова М. В.	Оценщик
17	Филоненко В.Е.	ООО "Обикс"	Оценщик
18	Бабаев Н.М.	ООО "Прайм консалтинг"	Генеральный директор
19	Ромашов В.С.	ЗАО "Российская оценка"	Менеджер
20	Жуков С.И.	ООО "Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"	Оценщик департамента оценки бизнеса
21	Мизинова А.С.	ООО "КомпАС"	Генеральный директор
22	Лаврентьев Л.Н.	ООО "ФБК"	Старший эксперт
23	Токарева О.Н.	ООО "КомпАС"	Оценщик
24	Ле Конг Ань	ООО КГ "Бизнес-КРУГ"	Оценщик бизнеса
25	Широкова Е.Н.	ООО КГ "Бизнес-КРУГ"	Оценщик бизнеса
26	Акимова Е.В.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
27	Марьенко О.В.	ООО "Бизнес Прайс"	Оценщик
28	Москвина А.О.	ООО "Оценка+"	Оценщик
29	Рудакова Е.М.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
30	Шерер И.Ю.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
31	Лопатина Е.М.	ИП Лопатина Е. М.	Оценщик
32	Камболов Г.В.	ООО "Первая Оценочная Компания"	Специалист отдела оценки
33	Савин В.Ю.	ООО "Первая Оценочная Компания"	Оценщик
34	Донсков О.Д.	ООО "НКЦ "НОТАБЕНЕ"	Оценщик отдела активов
35	Бобырь В.В.	ООО "Инвест Проект"	Ведущий оценщик
36	Такоев О.С.	ООО "Кушман энд Вэйкфилд"	Партнер
37	Гольда Е.А.	ООО "МОК-Центр"	Начальник управления кадастровой оценки

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
38	Ермоленко К.Ю.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Начальник отдела кадастровой оценки
39	Кизякин Е.С.	ООО "МОК-Центр"	Директор
40	Кийко Е.Н.	ООО "МОК-Центр"	Оценщик
41	Комисаров Г.А.	ООО "Роосконсалтгруп"	Заместитель генерального директора
42	Курсенко А.В.	ООО "Роосконсалтгруп"	Генеральный директор
43	Попова В.А.	ООО "Роосконсалтгруп"	Оценщик
44	Пронин Р.Ю.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки
45	Третьякова Г.Б.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Кадастровый оценщик
46	Боев Н.А.	ГК «Нексия Пачоли»	Старший оценщик
47	Иванова А.Н.	ООО "Консул-групп Оценка"	Ведущий оценщик
48	Студило А.М.	АК "Деловой Профиль"	Руководитель проектов
49	Мусатов И.А.	ООО "КомпАС"	Оценщик
50	Шаповалов И.Г.	ООО "КомпАС"	Руководитель проектов
51	Горячева О.В.	ООО "Идеал"	Генеральный директор
52	Лиходькин Д.А.	ООО "Оценочная компания Мнение"	Генеральный директор
53	Саргсян Э.С.	ООО "Центр Экспертизы и Страхования "Империя"	Генеральный директор
54	Суханова И.Г.	ООО "ФинЭкспертиза"	Куратор проектов
55	Батурин А.С.	ООО "НИРУН"	Генеральный директор
56	Кузьмина Н.В.	ЗАО "МБЦ"	Заместитель генерального директора
57	Маслова С.И.	ООО "Апрайс Эксперт"	Оценщик
58	Костюченко А.Ю.	ООО «Независимая Оценочная Компания «Аудит Сервис+»	Оценщик
59	Тихенко Е.В.	ООО "Митра Групп"	Оценщик
60	Копёнкина О.Ю.	ООО "Апхилл"	Старший консультант
61	Бредихин В.А.	ЗАО "Российская Оценка"	Консультант
62	Венгрин Е.О.	PWC	Консультант
63	Полубаринова Т.Н.	ООО «МАРКЕТИНГ ЭНД АППРАЙСАЛ ГРУПП»	Оценщик
64	Косицкий В.В.	ИП Косицкий В. В.	Оценщик
65	Васюкова Н.Н.	ООО "КорпоратФинанс"	Заместитель руководителя Сектора по работе с государственными корпорациями
66	Тимофеев Ю.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель проектов по работе с предприятиями промышленности
67	Клейменов А.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель проектов по судебной экспертизе
68	Туаев Р.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель департамента по работе с партнерами

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
69	Евлоева М.С.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель департамента по интеллектуальной собственности
70	Дергачев П.В.	ООО "КорпоратФинанс"	Генеральный директор
71	Дементьев В.В.	НИУ ВШЭ	Ведущий эксперт
72	Кольцова Е.В.	АО "Развитие активов"	Ведущий эксперт
73	Дуранин М.Ю.	АО "Россельхозбанк"	Заместитель начальника отдела оценки
74	Шмейлин Д.О.	АО "ТЭМБР-БАНК"	Начальник отдела залогового обеспечения
75	Юхименко Д.В.	АО «Кредит Европа Банк»	Главный специалист Отдел по работе с залогами клиентов малого и среднего бизнеса Департамент корпоративного кредитования и кредитования малого и среднего бизнеса
76	Максимова И.В.	Банк ВТБ (ПАО)	Эксперт
77	Лахтиков Е.Ю.	ООО "Инбанк"	Начальник отдела по работе с залоговым обеспечением
78	Хакимов И.Р.	ПАО "АК БАРС" БАНК	Начальник Управления экспертизы залогов
79	Максаков К.А.	ПАО "Бинбанк"	Руководитель направления Отдел по работе с обеспечением "Центр/Юг" Департамент залогового обеспечения
80	Малышев С.В.	ПАО "Росбанк"	Руководитель отдела оценки залогового имущества департамента корпоративных кредитных рисков
81	Котова А.Л.	ПАО "Сбербанк"	Кредитный инспектор Среднерусский банк
82	Котов С.А.	ПАО "Сбербанк"	Территориальный менеджер Департамент по работе с клиентами машиностроения
83	Баринова Ю.Д.	ПАО "Сбербанк"	Залоговый специалист
84	Воронин Н.Е.	Банк ГПБ (АО)	Главный эксперт
85	Гильфанова Р.А.	Банк ГПБ (АО)	Руководитель проектов
86	Шпатарь А.В.	Банк ГПБ (АО)	Главный специалист
87	Паньков Ю.А.	Банк ГПБ (АО)	Руководитель проектов
88	Панцырева О.В.	ПАО "МИНБанк"	Руководитель направления по работе с обеспечением
89	Кожевников Д.В.	ПАО "МИНБанк"	Начальник Управления по работе с залоговым обеспечением
90	Бобков В.Г.	АКБ "Абсолют банк" (ПАО)	Начальник управления по работе с залогами
91	Хорев О.И.	ПАО "Банк "Финансовая корпорация Открытие"	Эксперт

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
92	Давыдов С.С.	АО МС Банк Рус	Заместитель начальника отдела по работе с юридическими лицами Департамента по работе с просроченной задолженностью и мониторингу залогов
93	Абдуллин А.Р.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
94	Купцова Ю.С.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
95	Дронов А.С.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
96	Зайцев М. А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
97	Калужских А. П.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
98	Касьяненко Т.К.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки активов
99	Кемаева О.В.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
100	Ким Е.Г.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки бизнеса
101	Коваленко А.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
102	Латкин Ф.А.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки бизнеса
103	Поляков А. В.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки недвижимости
104	Савельев А.В.	ООО "АБН-Консалт"	Директор по оценке
105	Салов А.С.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
106	Терентьева А.В.	ООО "АБН-Консалт"	Помощник оценщика
107	Кислухина Н.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
108	Никифоров С.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
109	Якушев А.Б.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
110	Авраменко Б.Ю.	ООО "АБН-Консалт"	Помощник оценщика отдела оценки бизнеса
111	Гаврилова Д.С.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
112	Федорова Е.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
113	Евдокимова А.О.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
114	Новикова Е.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
115	Воробьева О.А.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
116	Арлашин М.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела кадастровой оценки
117	Дробитько В.В.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки жилой недвижимости

Справочник ABN-Group будет издаваться в 3-х томах по следующим направлениям:

- Офисно-торговая недвижимость;
- Производственно-складская недвижимость;
- Земельные участки коммерческого назначения.

Настоящее издание посвящено рынку офисно-торговой недвижимости, сбор экспертных мнений осуществлялся в сентябре-ноябре 2018 года, значения корректировочных коэффициентов отражают ситуацию рынка недвижимости по состоянию на 4 квартал 2018 года. Очевидно, что в текущей нестабильной экономической и политической ситуации в условиях динамично меняющегося рынка, издания справочника должны быть периодически обновляемыми и содержать в себе максимально возможно актуальную информацию, как следствие, справочник будет выходить каждые полгода (более частый выход справочников, к сожалению, невозможен с технической точки зрения). Исходя из сказанного, значения корректировочных коэффициентов, отраженные в текущей версии справочника, могут быть рекомендуемы к применению при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки в горизонте 1 полугодия 2019 года (при оценке на ретроспективную дату использование справочника возможно при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки не ранее 01.09.2018 г.).

Мы не исключаем (а скорее даже уверены), что дебютная версия справочника, будет несовершенной, в связи с чем на нашем сайте (www.abn-consult.ru) в специальном разделе «СПРАВОЧНИК» или по электронной почте (info@abn-consult.ru) каждый может оставить свои критические замечания, пожелания и предложения по его доработке, кроме того, свое мнение по набору и составу корректировок можно изложить посредством заполнения анкеты, которая ляжет в основу подготовки нового справочника. Нам очень важно мнение каждого, и мы обязательно к нему прислушаемся и учтем при подготовке следующего издания.

Успехов в профессиональной сфере, коллектив ABN-Group!

ВНИМАНИЕ!

ООО «АБН-Консалт» обладает исключительным правом на данный справочник.

Не допускается полное или частичное копирование, воспроизведение, перевод или другая обработка материалов без указания ссылки на справочник.

Распространение и тиражирование справочника, без предварительного письменного согласия ООО «АБН-Консалт», преследуется по закону!

Классификация объектов недвижимости офисно-торгового назначения, используемая в анкетах

1. Специализированные объекты офисного назначения

Наименование	Описание
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса "А"***
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса "В"***
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов "А" и "В". К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. "А+" и "А-" отнесены к классу "А"; "В+" и "В-" отнесены к классу "В")

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу "А" или "В" представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса "D", в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны (отдельная, или, как "офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения")

2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Наименование	Описание
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

Наименование	Описание
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

Специализированные объекты офисного назначения

Офисные объекты класса "А"* — это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса "А"**

** промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. "А+" и "А-" отнесены к классу "А"; "В+" и "В-" отнесены к классу "В")*

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу "А" или "В" представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>*

Офисные объекты класса "В"* — это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса "В"**

** промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. "А+" и "А-" отнесены к классу "А"; "В+" и "В-" отнесены к классу "В")*

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу "А" или "В" представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>*

Офисные объекты класса "С" и ниже*** — это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемых к офисной недвижимости классов "А" и "В". К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

**** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса "D", в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны (отдельная, или, как "офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения"*

Офисные особняки — это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Офисные объекты класса "А"	8,96	6,09	11,76
Офисные объекты класса "В"	9,50	5,71	12,48
Офисные объекты класса "С" и ниже	10,59	5,33	15,53
Офисные особняки	9,56	4,49	16,58

б) Арендная ставка

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Офисные объекты класса "А"	7,18	3,70	10,10
Офисные объекты класса "В"	8,00	5,30	11,11
Офисные объекты класса "С" и ниже	8,99	5,65	14,53
Офисные особняки	10,30	5,67	15,55

2. Класс объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса "В"	XXX	XXX	XXX

3. Тип объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	XXX	XXX	XXX

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

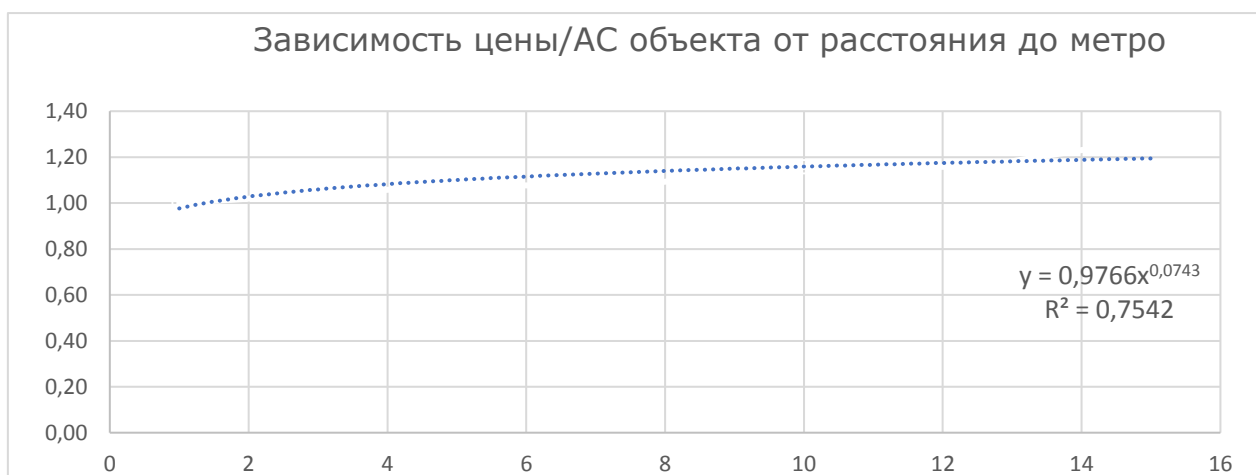
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного <i>внутри Бульварного кольца</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне <i>между Бульварным и Садовым кольцом</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне <i>между Бульварным и Садовым кольцом</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне <i>между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне <i>между Садовым и ТТК</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне <i>между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне <i>между ТТК и ЧТК</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне <i>между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне <i>между ЧТК и МКАД</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне <i>между ММК и Московским большим кольцом (МБК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне <i>между ММК и МБК</i> , к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного <i>за пределами МБК</i>	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору "престижность/развитость населенного пункта", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Удаленность от метро*

Объект оценки	Удаленность	Объекты аналоги			
		<5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	<5 мин	1,00	XXX	XXX	XXX
	от 5 до 10 мин	XXX	1,00	XXX	XXX
	от 10 до 15 мин	XXX	XXX	1,00	XXX
	В транспортной доступности	XXX	XXX	XXX	1,00

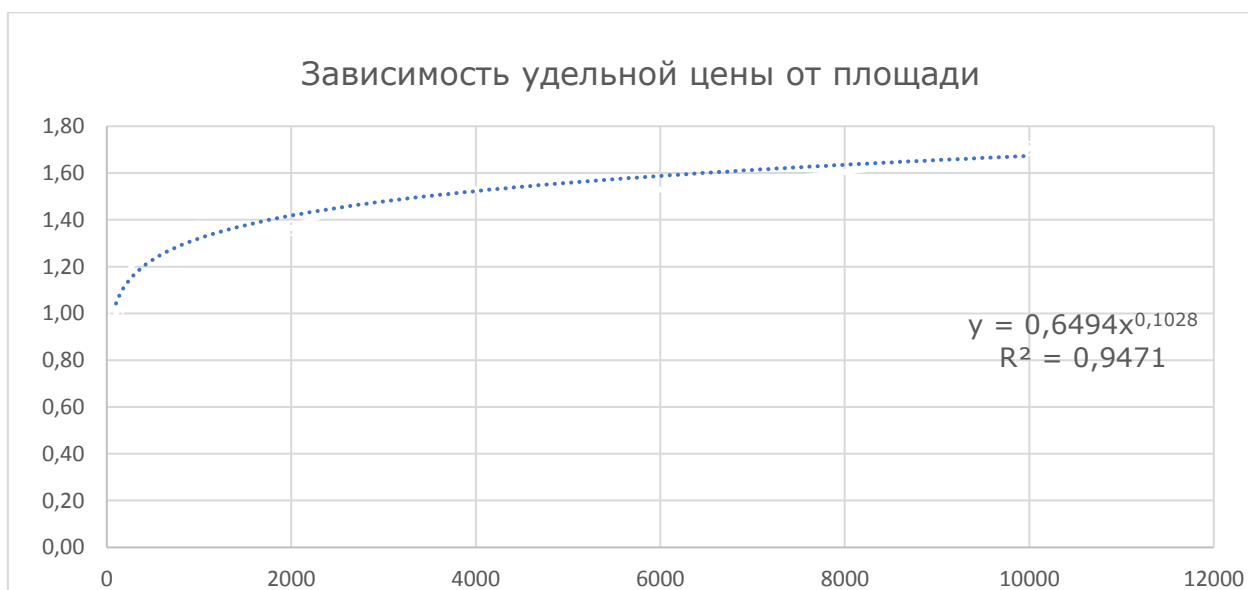


* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

6. Общая площадь*

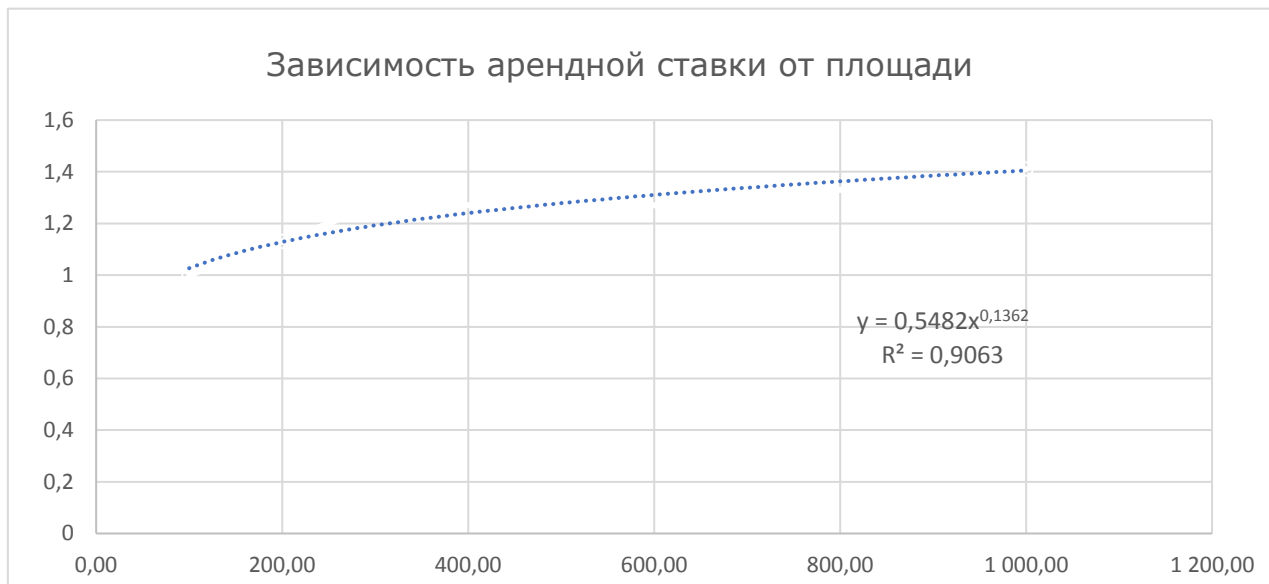
а) Цена предложения

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	100-300	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	300-1000	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	1000-3000	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	3000-10000	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	10000 и более	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



б) Арендная ставка

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги			
		<100	100-300	300-1000	1000 и более
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX
	100-300	XXX	1,00	XXX	XXX
	300-1000	XXX	XXX	1,00	XXX
	1000 и более	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	XXX	XXX	XXX

8. Общее состояние здания

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	XXX	XXX	XXX

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*, **

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	XXX	XXX	XXX
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	XXX	XXX	XXX

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления "арендных каникул" в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса "А"	XXX	XXX	XXX
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса "В"	XXX	XXX	XXX
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса "С"	XXX	XXX	XXX
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных особняков	XXX	XXX	XXX

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	XXX	XXX	XXX

11. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина недозагрузки офисных объектов класса "А"	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки офисных объектов класса "В"	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки офисных объектов класса "С"	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки офисных особняков	XXX	XXX	XXX

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина недозагрузки офисных объектов класса "А"	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки офисных объектов класса "В"	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки офисных объектов класса "С"	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки офисных особняков	XXX	XXX	XXX

12. **Операционные расходы**

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "С" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "С" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

13. **Состав операционных расходов**

а) Офисные объекты класса "А"

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

б) *Офисные объекты класса "В"*

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

в) *Офисные объекты класса "С"*

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

г) *Офисные особняки*

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) *Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД*

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "А"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "В"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "С"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации офисных особняков	XXX	XXX	XXX

б) *Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД*

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "А"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "В"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "С"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации офисных особняков	XXX	XXX	XXX

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

17. Прибыль предпринимателя

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

19. Наличие парковки

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	XXX	XXX	XXX

* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	XXX	XXX	XXX
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	XXX	XXX	XXX

2. Тип объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	XXX	XXX	XXX

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

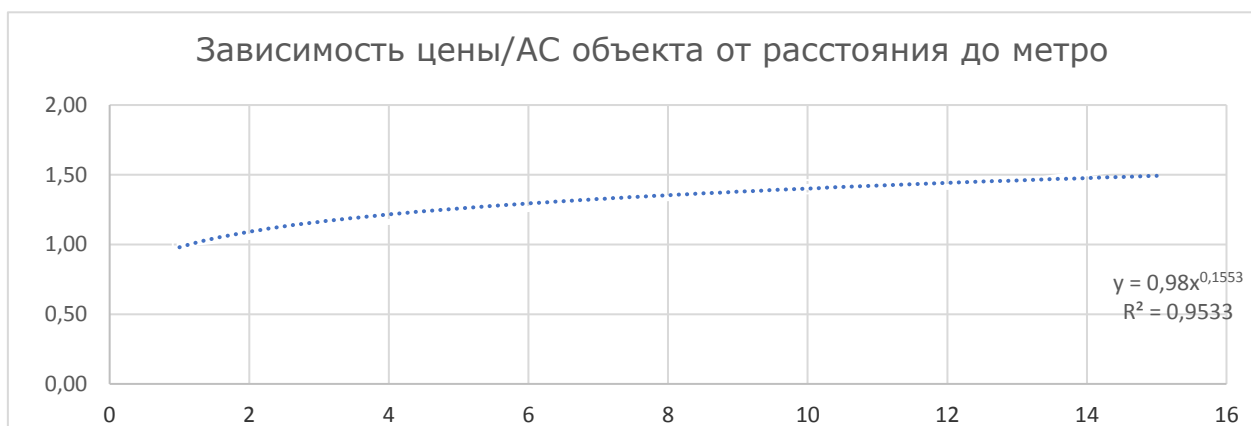
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного <i>внутри Бульварного кольца</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне <i>между Бульварным и Садовым кольцом</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне <i>между Бульварным и Садовым кольцом</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне <i>между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне <i>между Садовым и ТТК</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне <i>между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне <i>между ТТК и ЧТК</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне <i>между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне <i>между ЧТК и МКАД</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне <i>между ММК и Московским большим кольцом (МБК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне <i>между ММК и МБК</i> , к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного <i>за пределами МБК</i>	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору "престижность/развитость населенного пункта", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

Объект оценки	Удаленность	Объекты аналоги				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	до 5 мин	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	от 5 до 10 мин	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	от 10 до 15 мин	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	В транспортной доступности	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

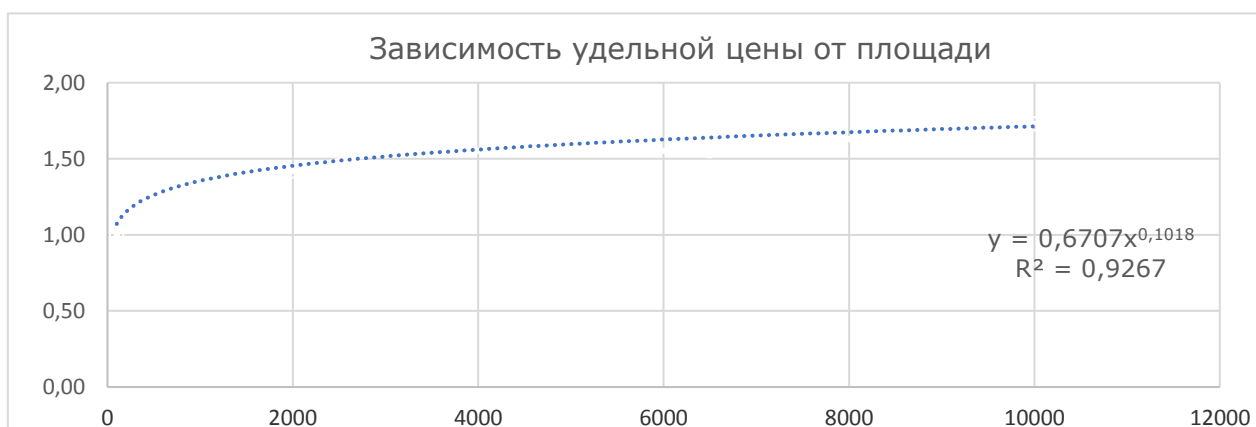
5. Особенности местоположения здания

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	XXX	XXX	XXX

6. Общая площадь*

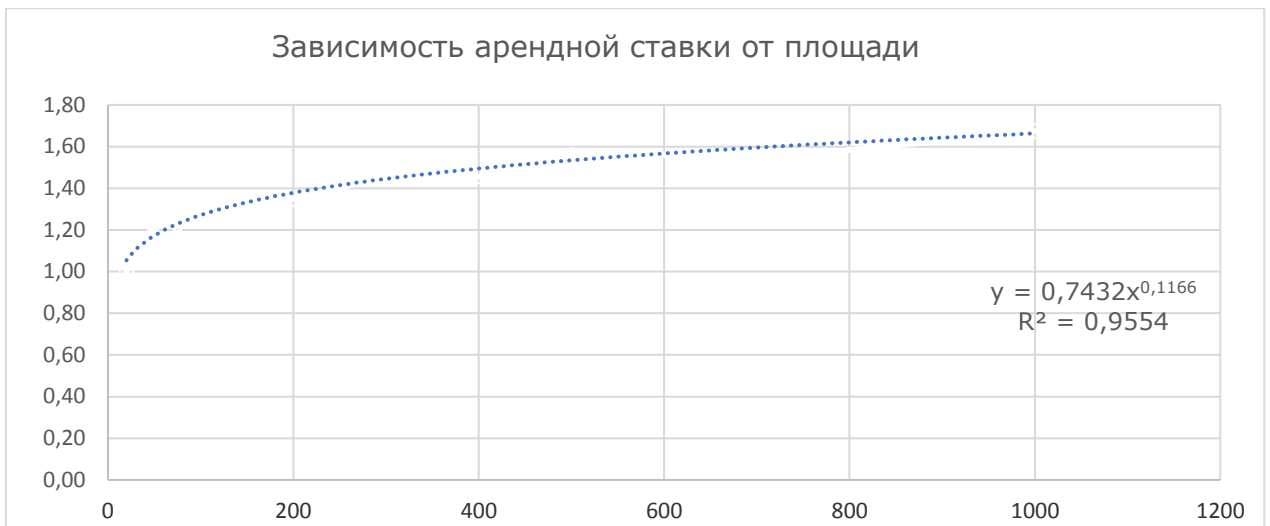
а) Цена предложения

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	100-300	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	300-1000	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	1000-3000	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	3000-10000	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	10000 и более	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



б) Арендная ставка

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги						
		<20	20-50	50 - 100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	20-50	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	50 - 100	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	100-300	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	300-500	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	500-1000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	1000>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	XXX	XXX	XXX

8. Общее состояние здания

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	XXX	XXX	XXX

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*, **

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	XXX	XXX	XXX
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	XXX	XXX	XXX

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления "арендных каникул" в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади («коридорный коэффициент»)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) - "коридорный коэффициент"	XXX	XXX	XXX

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	XXX	XXX	XXX

11. Недозагрузка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

12. Операционные расходы

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

13. Состав операционных расходов

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

17. Прибыль предпринимателя

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

19. Размер скидки для якорного арендатора

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	XXX	XXX	XXX

20. Наличие парковки

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	XXX	XXX	XXX

** под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента*

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	XXX	XXX	XXX
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	XXX	XXX	XXX

2. Тип объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	XXX	XXX	XXX

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	XXX	XXX	XXX

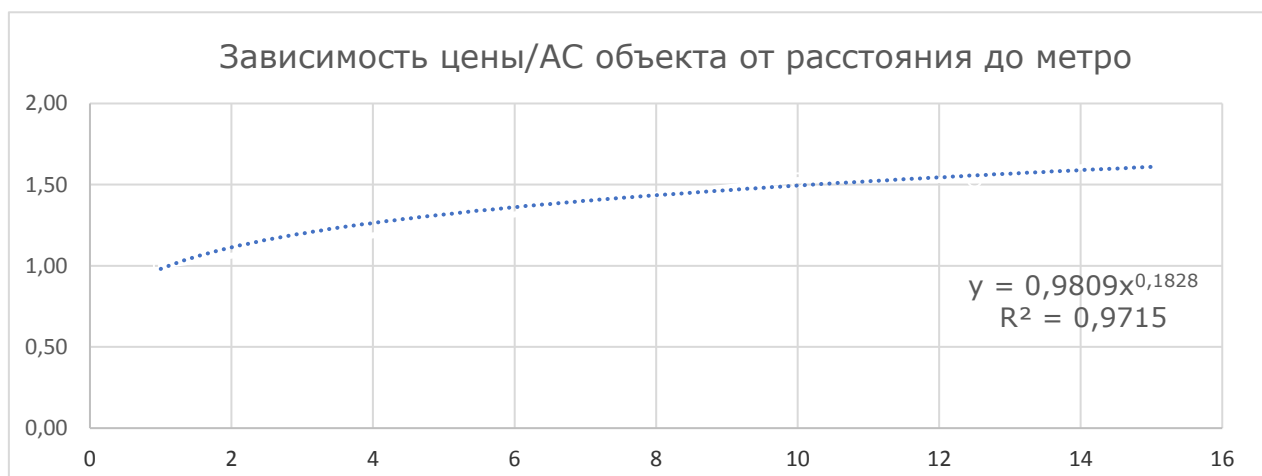
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору "престижность / развитость населенного пункта", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

Объект оценки	Удаленность от метро	Объекты аналоги				В транспортной доступности
		<5 мин	5 мин пешком	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	
	<5 мин	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	5 мин пешком	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	от 5 до 10 мин	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	от 10 до 15 мин	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	В транспортной доступности	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

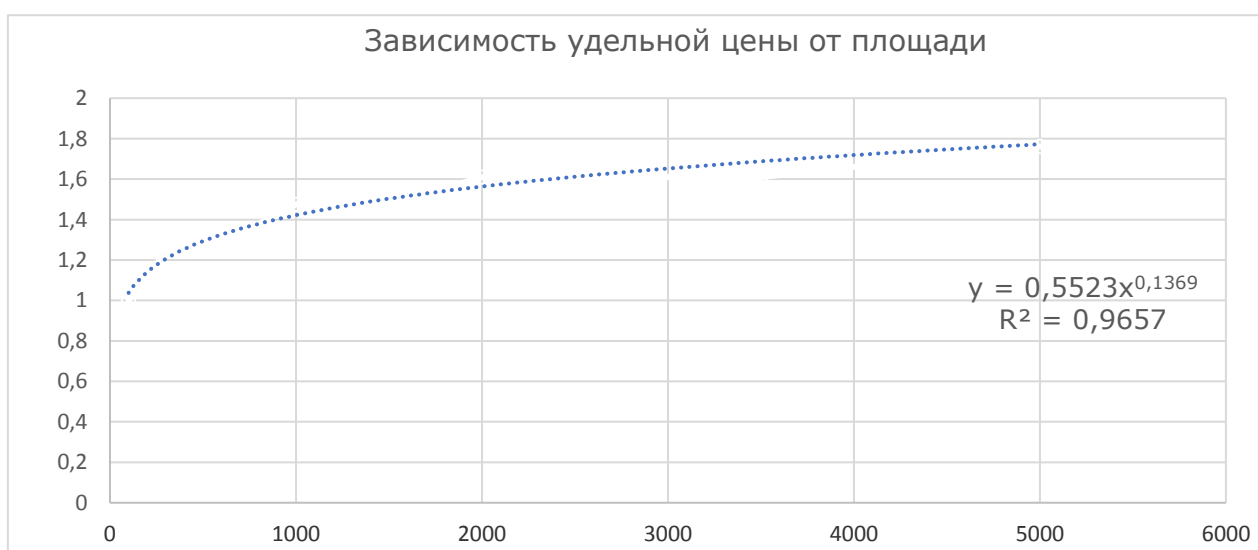
5. Особенности местоположения здания

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	XXX	XXX	XXX

6. Общая площадь*

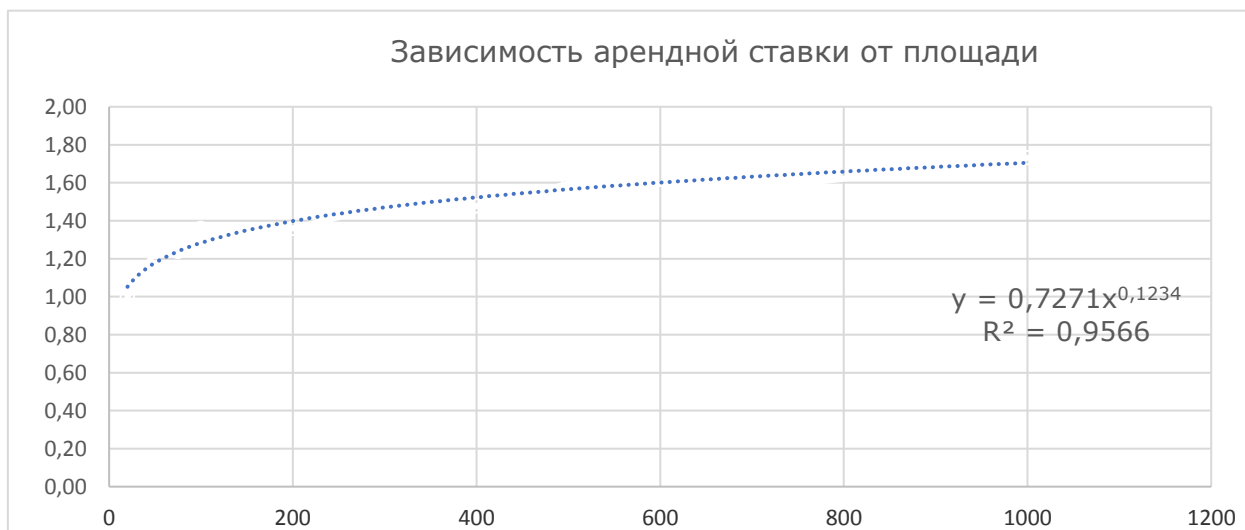
а) Цена предложения

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги						
		<100	100 - 300	300 - 500	500- 1000	1000 - 2000	2000- 5000	5000 >
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	100 - 300	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	300 - 500	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	500- 1000	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	1000 - 2000	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	2000-5000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	5000>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



б) *Арендная ставка*

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги			
		<100	100-300	300-1000	1000 и более
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX
	100-300	XXX	1,00	XXX	XXX
	300-1000	XXX	XXX	1,00	XXX
	1000 и более	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	XXX	XXX	XXX

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	XXX	XXX	XXX

8. Наличие отдельного входа

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	XXX	XXX	XXX

9. Общее состояние здания

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	XXX	XXX	XXX

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*, **

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	XXX	XXX	XXX
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	XXX	XXX	XXX

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления "арендных каникул" в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недозагрузка

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

12. Операционные расходы

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

13. Состав операционных расходов

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

15. Прибыль предпринимателя

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

16. Наличие витринного остекления

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	XXX	XXX	XXX

Величина поправки на техническое состояние внутренней отделки

Примечание: данная корректировка применима для следующих объектов:

- 1. Специализированные объекты офисного назначения*
- 2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)*
- 3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения*

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

В целом, весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, была получена рыночная информация о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

В результате собеседования с представителями компаний, были выяснены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ (см. таблицу ниже).

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость строительных материалов за 1 кв. м площади по полу	Стоимость строительных материалов за 1 кв. м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	XXX	XXX
		http://www.remof.ru/price.htm	XXX	
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	XXX	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	XXX	XXX
		http://www.remof.ru/price.htm	XXX	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	XXX	XXX
		http://www.remof.ru/price.htm	XXX	
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	XXX	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	XXX	XXX
		http://www.remof.ru/price.htm	XXX	
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	XXX	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу (усреднено)	Стоимость строительных материалов за 1 кв. м площади по полу (усреднено)	Среднее значение, руб. за 1 кв. м площади по полу
1	Косметический ремонт	http://www.luxelitsstroy.ru/price/price_office.php	XXX	XXX	XXX	XXX
		http://www.remof.ru/price.htm	XXX			
		https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	XXX			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX			
		http://www.orstroy.ru/remont-kommercheskoj-nidvizhimosti/	XXX			
		https://remengstroy.ru/price-office	XXX			
		http://www.gipsmontazh.ru/remont-pomeshhenij.html	XXX			
		http://mmgservice.ru	XXX			
		http://strojcity.ru/uslugi/remont-kommercheskoj-nedvizhimosti/	XXX			
		https://alpa.pro	XXX			
		http://rassin.ru	XXX			
		http://mosbuilding.ru/offer/business	XXX			
		http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	XXX			
		2	Стандарт			
http://www.remof.ru/price.htm	XXX					
https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	XXX					
http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	XXX					
http://www.orstroy.ru/remont-kommercheskoj-nidvizhimosti/	XXX					
https://remengstroy.ru	XXX					

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу (усреднено)	Стоимость строительных материалов за 1 кв. м площади по полу (усреднено)	Среднее значение, руб. за 1 кв. м площади по полу
		y.ru/price-office				
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	XXX			
		http://mmgservice.ru	XXX			
		https://alpa.pro	XXX			
		http://rassin.ru	XXX			
		http://mos-building.ru/offer/business	XXX			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX			
3	Люкс (эксклюзивный ремонт)	http://www.luxelitsroy.ru/price/price_office.php	XXX	XXX	XXX	XXX
		http://www.remof.ru/price.htm	XXX			
		http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	XXX			
		https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	XXX			
		http://www.orstroy.ru/remont-kommercheskoi-nidvizhimosti/	XXX			
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	XXX			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX			
4	Стандартный капитальный ремонт	http://www.luxelitsroy.ru/price/price_office.php	XXX	XXX	XXX	XXX
		http://www.remof.ru/price.htm	XXX			
		https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	XXX			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	XXX			
		https://remengstroy.ru/price-office	XXX			
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	XXX			
		http://mmgservice.ru	XXX			
		http://stroj-	XXX			

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу (усреднено)	Стоимость строительных материалов за 1 кв. м площади по полу (усреднено)	Среднее значение, руб. за 1 кв. м площади по полу
		city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/				
		https://alpa.pro	XXX			
		http://rassin.ru	XXX			
		http://mos-building.ru/offer/business	XXX			
		http://www.orstroy.ru/remont-kommercheskoi-nedvizhimosti/	XXX			

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}},$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.ан}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Люкс
Без отделки	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Требуется капитальный ремонт	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Стандарт	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Люкс	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX