



Информационно-аналитический портал Rmarket

Корректирующие коэффициенты.

Коммерческая, индустриально-складская недвижимость и земельные участки.

2017 год



Часть 1. Диапазон поправок на местоположение

Раздел 1.1. Положение в ценовых зонах (виды)

Комментарий:

Мин.- минимальная разница в узнаваемости зоны и окружения, сопоставимая градостроительная зона, однородность окружения.

Макс.- максимальная разница в узнаваемости зоны, разнородное окружение, несопоставимые градостроительные зоны.

Таблица 1.1/1 Офисы, торговля и ЗУ под коммерческое непроизводственное использование.

<i>объект аналог</i>		<i>объект оценки</i>							
№	Параметр сравнения	параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4	
		Мин	Макс	Мин	Макс	Мин	Макс	Мин	Макс
1	Окраинные (<i>слабо привлекательные</i>)	1,00	1,00	***	1,20	---	---	---	---
2	Удаленные (<i>средне привлекательные</i>)	***	**	1,00	1,00	1,05	***	---	---
3	Центральные (<i>высоко привлекательные</i>)	---	---	0,95	***	1,00	1,00	1,00	***
4	Центр (<i>особо привлекательные</i>)	---	---	---	---	1,00	***	1,00	1,00

Раздел 1.2. Положение в коридорах и узнаваемость (в рамках одного района города)

Комментарий:

Мин.- минимальная разница в узнаваемости и пешеходной проходимости места

Макс.- максимальная разница в узнаваемости и пешеходной проходимости места

Таблица 1.2/1 Офисы

№	<i>объект аналог</i>	<i>объект оценки</i>							
		параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4	
	Параметр сравнения	Мин	Макс	Мин	Макс	Мин	Макс	Мин	Макс
1	Расположение внутри квартала	1,00	1,00	***	***	***	***	---	---
2	Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам	0,95	***	1,00	1,00	***	***	1,15	***
3	Расположение на красной линии в основных коридорах районного значения	***	***	0,98	***	1,00	1,00	1,01	***
4	Расположение на красной линии в коридорах города или основных коридорах района	---	---	***	0,83	0,99	***	1,00	1,00



Таблица 1.2/2 З/у под коммерч. производ. использ.

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки							
		параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Расположение внутри квартала	1,00	1,00	***	***	***	***	---	---
2	Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам	***	0,74	1,00	1,00	1,02	***	***	***
3	Расположение на красной линии в локальных коридорах районного значения	***	***	***	***	1,00	1,00	1,08	***
4	Расположение на красной линии в коридорах города или основных коридорах района	---	---	0,74	***	0,93	***	1,00	1,00

Таблица 1.2/3 Торговля.

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки							
		параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Расположение внутри квартала	1,00	1,00	1,20	***	***	***	---	---
2	Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам	***	***	1,00	1,00	1,04	***	***	1,45
3	Расположение на красной линии в основных коридорах районного значения	0,74	***	0,96	***	1,00	1,00	1,08	***
4	Расположение на красной линии в коридорах города или основных коридорах района	---	---	***	0,69	0,93	***	1,00	1,00



Раздел 1.3. Примыкание к главным магистралям, логистическое положение

Комментарий:

Мин.- одинаковая видимость, возможность устройства подъезда и логистическое положение.

Макс.- слабая видимость, затруднительность устройства подъезда и логистическое положение охватывающее один-два района.

Таблица 1.3/1 Промышленность, Склады и терминалы, ЗУ под пром. использ.

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Значительная удаленность от транспортных магистралей (свыше 1 км)	1,00	1,00	1,03	***	1,10	***
2	Незначительная удаленность от транспортных магистралей (300 м-1 км)	***	***	1,00	1,00	1,00	***
3	Вблизи магистралей (до 300 м)	***	0,87	1,00	***	1,00	1,00

Раздел 1.4. Окружающая застройка и связанные с ней ограничения

Комментарий:

Мин.- однородная застройка, минимум возможных ограничений (детские сады, санитарные зоны и т.д.)

Макс.- наличие в окружении детских учреждений, объектов экологического характера, санитарных и охранных зон т.п.

Таблица 1.4/1 Торговля и З/У под коммерческое непромышленное использование

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	окружающая застройка существенно ограничивает разрешенное использование	1,00	1,00	1,03	***	1,10	***
2	окружающая застройка частично ограничивает разрешенное использование	***	***	1,00	1,00	1,00	***
3	окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	0,91	***	1,00	***	1,00	1,00



Таблица 1.4/2 Промышленность, Склады и терминалы, ЗУ под пром. использ.

№	объект аналог	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	окружающая застройка существенно ограничивает разрешенное использование	1,00	1,00	***	1,10	***	***
2	окружающая застройка частично ограничивает разрешенное использование	***	***	1,00	1,00	1,00	***
3	окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	0,91	***	1,00	***	1,00	1,00

Раздел 1.5. Развитость и удаленность общественного транспорта

Комментарий:

Мин.- однородная застройка, минимум возможных ограничений (детские сады, санитарные зоны и т.д.)

Макс.- наличие в окружении детских учреждений, объектов экологического характера, санитарных и охранных зон т.п.

Таблица 1.5/1 Офисы, Торговля, ЗУ под коммерч. производ. использ.

№	объект аналог	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Значительная удаленность остановок общественного транспорта (500м)	1,00	1,00	1,03	***	***	***
2	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)	***	***	1,00	1,00	1,00	***
3	Непосредственная близость остановок общественного транспорта (до 50 м)	0,91	***	1,00	***	1,00	1,00



Таблица 1.5/2 Промышленность, Склады и терминалы, ЗУ под пром. использ.

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Значительная удаленность остановок общественного транспорта (от 1000м)	1,00	1,00	1,00	***	***	1,08
2	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-1000м)	1,00	***	1,00	1,00	1,00	***
3	Непосредственная близость остановок общественного транспорта (до 50 м)	0,95	***	1,00	***	1,00	1,00



Раздел 1.6. Возможность доступа к объекту большегрузного транспорта

Таблица 1.6/1 Торговля.

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Затруднен доступ и маневр любого грузового транспорта	1,00	1,00	1,05	***	---	---
2	Возможен доступ и маневр среднегабаритного транспорта (до 5 тн.)	***	0,89	1,00	1,00	1,05	***
3	Возможность доступа и маневра крупногабаритного транспорта (свыше 5 тн.)	---	---	***	0,87	1,00	1,00

Таблица 1.6/2 Промышленность, Склады и терминалы

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Затруднен доступ и маневр любого грузового транспорта	1,00	1,00	1,10	***	---	---
2	Возможен доступ и маневр среднегабаритного транспорта (до 5 тн.)	***	0,83	1,00	1,00	***	1,10
3	Возможность доступа и маневра крупногабаритного транспорта (свыше 5 тн.)	---	---	***	0,91	1,00	1,00



Раздел 1.7. Градостроительная зона

Таблица 1.7/1 ЗУ под коммерч. производ. использ.

№	<i>объект аналог</i>	<i>объект оценки</i>					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
	Параметр сравнения	мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Основные коммерческие варианты использования являются условно разрешенными	1,00	1,00	***	***	***	***
2	Основные коммерческие варианты использования частично являются условно разрешенными*1	***	0,77	1,00	1,00	***	***
3	Основные коммерческие варианты использования являются безусловно разрешенными	**	***	0,87	***	1,00	1,00

Раздел 1.8. Удаленность от административных центров

Комментарий:

Параметр не оказывает влияния на стоимость и ставку аренды.



Часть 2. Диапазон поправок на формат

Раздел 2.1 Площадь

Таблица 2.1/1 Офисы, Торговля. Продажа

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки									
		параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4		параметр 5	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Крупный размер (свыше 2000)	1,00	1,00	1,00	***	1,10	***	***	1,30	***	1,50
2	Большой размер (500-600 до 2000)	1,00	***	1,00	1,00	1,00	***	1,09	***	1,18	**
3	Средний размер (от 200-250 до 500-600 м2)	***	***	1,00	***	1,00	1,00	1,00	***	***	***
4	Небольшой размер (от 40-50 до 200-250м2)	***	0,77	***	***	1,00	***	1,00	1,00	1,00	***
5	Малый размер (до 40-50м2)	0,77	***	0,85	***	0,92	***	1,00	***	1,00	1,00

Таблица 2.1/2 Офисы, Торговля. Аренда

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки									
		параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4		параметр 5	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Крупный размер (свыше 2000)	1,00	1,00	1,00	***	***	1,15	***	1,25	***	1,40
2	Большой размер (500-600 до 2000)	1,00	***	1,00	1,00	1,00	***	1,06	***	1,16	***
3	Средний размер (от 200-250 до 500-600 м2)	0,93	***	1,00	***	1,00	1,00	1,00	***	***	1,30
4	Небольшой размер (от 40-50 до 200-250м2)	***	0,80	0,94	***	1,00	***	1,00	1,00	1,00	***
5	Малый размер (до 40-50м2)	0,80	***	***	0,71	***	0,77	1,00	***	1,00	1,00



Таблица 2.1/3 ЗУ под коммерч. производ. использ.

объект аналог	объект оценки							
	параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4	
	мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
Крупный размер (от 30 000 м2)	1,00	1,00	1,10	***	1,15	***	***	***
Большой размер (от 5 000 до 30 000 м2)	***	0,87	1,00	1,00	1,00	***	***	***
Средний размер (от 2 000 до 5 000 м2)	0,87	***	1,00	***	1,00	1,00	1,02	***
Малый размер (до 2 000м2)	***	0,50	***	0,71	***	***	1,00	1,00

Таблица 2.1/4 Промышленность, Склады и терминалы.
а) продажа

№	объект аналог	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Крупный размер (от 3000)	1,00	1,00	***	1,15	---	---
2	Средний размер (от 500 до 3000)	***	0,87	1,00	1,00	1,10	***
3	Малый размер (до 500)	---	---	0,91	***	1,00	1,00



б)аренда

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Крупный размер (от 3000)	1,00	1,00	1,05	***	***	1,30
2	Средний размер (от 500 до 3000)	***	***	1,00	1,00	1,03	***
3	Малый размер (до 500)	***	0,77	***	0,81	1,00	1,00

Таблица 2.1/5 З/У под пром. использ.

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Крупный размер (от 50 000 м2)	1,00	1,00	***	1,20	---	---
2	Средний размер (от 3 000 до 50 000 м2)	***	0,83	1,00	1,00	1,05	***
3	Малый размер (до 3 000 м2)	---	---	0,95	***	1,00	1,00

Раздел 2.2 Отдельный вход

Комментарий:

Мин.- офисные помещения не на первом этаже со входом не с улицы-коридора.

Макс.- торговые помещения в основных городских коридорах.

Таблица 2.2/1 Офисы, Торговля

№	объект оценки с отдельным входом	объект аналог без отдельного входа		
		минимум	медиана	максимум
1	Офисы (Продажа)	***	***	20%
2	Офисы (Аренда)	10%	***	***
3	Торговля (Продажа)	***	***	30%
4	Торговля (Аренда)	12%	***	***

Комментарии к таблице: следует отличать офисные помещения (объекты, не позволяющие обустроить торговый зал с площадью более 60% от общей площади объекта), и объекты торговые, для чего диапазоны приводятся отдельно по каждому из видов.



Раздел 2.3 Планировка

Таблица 2.3/1 Офисы, Торговля

№	объект оценки с оптимальной планировкой	объект аналог с плохой планировкой		
		минимум	медиана	максимум
1	Офисы (Продажа)	***	***	***
2	Офисы (Аренда)	10%	***	***
3	Торговля (Продажа)	***	***	***
4	Торговля (Аренда)	***	***	***

Комментарии к таблице: В данном случае под планировкой не соответствующей оптимальному использованию объекта подразумевается, наличие ряда конструктивных особенностей исполнения, затрудняющие наиболее эффективное использование объекта и которые невозможно или экономически нецелесообразно исправить (отсутствующие необходимые оконные и дверные проемы, или избыточное наличие несущих стен и перегородок, не позволяющих организации торговых и офисных помещений оптимальной площади)

Часть 3. Диапазон поправок на характеристики объекта недвижимости

Раздел 3.1 Конструктивные характеристики

Таблица 3.1/1 Офисы, Торговля

№	объект оценки - отдельно стоящее здание	объект-аналог - встроенное помещение		
		минимум	медиана	максимум
1	Офисы (Продажа)	1%	***	***
2	Офисы (Аренда)	0%	***	***
3	Торговля (Продажа)	***	***	***
4	Торговля (Аренда)	***	***	***

Комментарии к таблице: К минимальному значению корректировка будет стремиться, когда объект-аналог является частью нежилого здания с небольшим количеством собственников.



Таблица 3.1/2 Промышленность, Склады и терминалы

№	<i>объект аналог</i> Параметр сравнения*1	<i>объект оценки</i>					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Отсутствие утепления наружных стен, высокий износ конструкций, недостаточность ворот	1,00	1,00	1,30	***	***	1,65
2	Наружные стены с утеплителем (возможно утепление), конструкции в удовлетворительном состоянии, есть минимум ворот	***	***	1,00	1,00	1,03	***
3	Наружные стены с утеплителем, отопление рабочее, состояние конструкций хорошее или отличное, полное обеспеченность необходимыми воротами и пандусом	0,65	***	***	0,79	1,00	1,00

Таблица 3.1/3 Офисы, Торговля

№	<i>объект оценки - капитальное строение (кирпич, ж/б)</i>	<i>объект-аналог из облегченных конструкций (сэндвич-панели, проф. лист)</i>		
		минимум	медиана	максимум
1	Офисы, Торговля (Продажа)	**	**%	**%
2	Офисы, Торговля (Аренда)	3%	***%	***%

Раздел 3.2 Расположение на этаже

№	<i>объект оценки - полезная площадь (торговый зал, кабинет)</i>	<i>объект-аналог - вспомогательная площадь и места общего пользования</i>		
		минимум	медиана	максимум
1	Офисы, Торговля (Продажа)	**	**%	**%
2	Офисы, Торговля (Аренда)	40%	***%	***%

Таблица 3.2/2 Офисы, Торговля

№	<i>объект аналог</i> Параметр сравнения	<i>объект оценки</i>			
		параметр 1	параметр 2	параметр 3	параметр 4



		мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	подвал	1,00	1,00	1,10	**	1,17	**	1,43	**
2	цоколь	**	**	1,00	1,00	**	1,09	**	1,35
3	2 этаж и выше	**	0,83	**	0,92	1,00	1,00	1,15	**
4	1 этаж	**	**	0,80	**	0,87	**	1,00	1,00

Таблица 3.2/3 Промышленность, Склады и терминалы

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки							
		параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	подвал	1,00	1,00	**	**	**	**	---	---
2	цоколь	**	0,87	1,00	1,00	**	**	**	1,20
3	2 этаж и выше	0,85	**	**	0,88	1,00	1,00	1,01	**
4	1 этаж	---	---	0,87	**	**	0,85	1,00	1,00

Раздел 3.3 Общее состояние (поправка определена в руб/м2 общей площади)

Таблица 3.3/1 Офисы, Торговля

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки				
		параметр 1	параметр 2	параметр 3	параметр 4	параметр 5
1	Без отделки или неудовлетворительное состояние	0	**	**	6000	**
2	Под чистовую отделку	**	0	1800	**	10300
3	Простой ремонт (без замены проводки и СКС)	**	**	0	**	**
4	Капитальный ремонт (с полной заменой электропроводки и СКС)	**	***	**	0	**
5	"Евро" ремонт	-12000	**	**	***	0

Раздел 3.4 Инженерная инфраструктура и оборудование

Комментарий:

Мин.- объект или участок расположен в основных коридорах, формат востребован, существует разумная возможность подключения или увеличения мощностей в нормальных для формата и НЭИ пределах.



Таблица 3.4/1 Офисы, Торговля

№	объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Слабая мощность электросети, зависимость от смежных собственников, нет вентиляции и кондиционирования, лифта*1	1,00	1,00	**	1,30	**	1,40
2	Достаточная мощность электросети, зависимость от смежных собственников, нет вентиляции и кондиционирования	**	**	1,00	1,00	1,00	**
3	Достаточная мощность электросети, независимость от смежных собственников, вентиляция и кондиционирование, лифт	0,77	**	1,00	**	1,00	1,00
<i>Комментарии к таблице: лифт, только в случае необходимости, исходя из этажности и класса объекта. Достаточная мощность будет колебаться в пределах 0.5-1 кВт на 10 кв.м. площади объекта</i>							

Таблица 3.4/2 Офисы, Торговля

объект аналог Параметр сравнения	объект оценки					
	параметр 1		параметр 2		параметр 3	
	мин	макс	мин	макс	мин	макс
Инженерные коммуникации отсутствуют (нет технических условий)	1,00	1,00	**	1,10	**	1,30
Инженерные коммуникации есть частично*	**	**	1,00	1,00	1,05	**
Инженерные коммуникации в наличии все (заключены все договора)	0,87	**	0,96	**	1,00	1,00
<i>Комментарии к таблице: Минимально - электричество, остальные коммуникации либо отсутствуют, либо есть частично</i>						

Макс.- не рыночный формат (перегородки, вытянутая или неправильная форма и т.д.) заурядное местоположение, дальность ближайших точек подключения или усиления, или их недостаточная мощность.

Таблица 3.4/3 ЗУ под коммерч. производ. использ., ЗУ под пром. использ.

объект аналог Параметр сравнения	объект оценки			
	параметр 1	параметр 2	параметр 3	параметр 4



	мин	макс	мин	макс	мин	макс	мин	макс
Инженерные коммуникации находятся на удалении от земельного участка	1,00	1,00	1,10	**	**	1,35	---	---
Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий)	**	0,80	1,00	1,00	1,04	**	**	1,30
Инженерные коммуникации есть частично*	0,77	*	0,96	**	1,00	1,00	1,02	**
Инженерные коммуникации в наличии все (есть все тех. условия)	---	---	**	0,77	0,98	**	1,00	1,00

Комментарии к таблице: Минимально - электричество, остальные коммуникацию. либо отсутствуют, либо есть частично. (подразумевается наличие технических условий) и точек подключения на участке

Раздел 3.5 Обеспеченность парковкой

Комментарий:

Мин.- Достаточная (как минимум 50% от пятна застройки или площади помещения) площадь и хорошее благоустройство. Или низкий класс

Таблица 3.4 Офисы, Торговля

<i>объект аналог</i>	<i>объект оценки</i>					
	параметр 1		параметр 2		параметр 3	
	мин	макс	мин	макс	мин	макс
возможность парковки отсутствует или крайне затруднительна*1	1,00	1,00	**	**	**	1,15
возможность парковки существует*2	**	0,91	1,00	1,00	1,02	**
Своя парковка с нормальной достаточностью*3	0,89	**	0,98	**	1,00	1,00

Комментарии к таблице:

1-Нет парковки - отсутствие организованной парковки (парковочных карманов), и проблемы при парковки на проезжей части

2-Парковка возможна - наличие карманов и/или, есть возможность парковаться на проезжей части, внутри дворовой территории, в непосредственной близости.

3-Собственная парковка - организованная парковка с контролем доступа.

объекта.

Макс.- Отсутствие своей территории, либо невозможность ей пользоваться (земли общего пользования и т.д.) при относительно высоком классе объекта

Раздел 3.6 Обеспеченность землей и благоустройство

Таблица 3.6/1 Офисы, Торговля



<i>объект оценки с оптимальной плотностью застройки / объект аналог с высокой плотностью застройки</i>	<i>объект аналог с плохой обеспеченностью ЗУ</i>		
	минимум	медиана	максимум
Офисы, Торговля (Продажа)	*%	**%	10%
Офисы, Торговля (Аренда)	**%	**%	15%

Раздел 3.7 Права на земельный участок

Таблица 3.7/1 ЗУ под коммерч. производ. использ., ЗУ под пром. использ.

<i>объект оценки - право собственности / объект аналог - аренда</i>	<i>объект аналог - аренда земли</i>		
	минимум	медиана	максимум*2
ЗУ под коммерч. производ. использ.	**%	**%	10%
ЗУ под пром. использ.	**%	**%	15%
Коммерческий объект и участок в комплексе	**%	**%	10%

Комментарии к таблице:

1-не следует применять сравнение права собственности с краткосрочной арендой под не капитальными строениями, либо для возведения некапитальных строений (павильоны и т.д.) за пределами красных линий.

2-максимум при сроке аренды до 10 лет

Раздел 3.8 Градостроительная проработка

Комментарий:

Мин.- участок в собственности, есть градостроительный план.

Макс.- участок в аренде, отсутствует проект планировки территории.

Таблица 3.8/1 ЗУ под коммерч. производ. использ., ЗУ под пром. использ.

<i>объект оценки - максимальная проработка градостроительной док.</i>	<i>объект аналог - минимальная проработка</i>		
	минимум	медиана	максимум
ЗУ под коммерч. производ.	**%	**%	**%



использ.			
З/У под пром. использ.	0%	**%	5%



Раздел 3.9 Рельеф и геометрия земельного участка

Комментарий:

Мин.- прямоугольная форма, ровный или функционально оптимальный уклон (позволяет использовать разные уровни без потери ресурсных качеств участка).

Макс.- неровный или слабо применимый функционально, уклон, непрямоугольная форма участка

Таблица 3.9/1 ЗУ под коммерч. производ. использ., ЗУ под пром. использ.

<i>объект оценки - оптимальные рельеф и геометрия</i>	<i>объект аналог - рельеф и геометрия плохие</i>		
	минимум	медиана	максимум
ЗУ под коммерч. производ. использ.	**%	**%	**%
ЗУ под пром. использ.	5%	**%	15%

Раздел 3.10 Внутренняя инфраструктура и профессиональное управление.

Комментарий:

Мин.- одинаковый состав инфраструктуры, либо отсутствие инфраструктуры на объекте, где функционально она не предусмотрена (встроенные помещения и т.д.), одинаковое качество управления

Макс.- отсутствие управления или минимальной инфраструктуры там, где они подразумеваются исходя из формата и класса объекта.

Таблица 3.10/1 Офисы, Торговля

<i>объект оценки - проф. управление и обширная инфраструктура</i>	<i>объект аналог - нет или слабое управление и бедная инфраструктура</i>		
	минимум	медиана	максимум
Офисы	**%	**%	10%
Торговля	0%	**%	**%



Раздел 3.11 Наличие и качество ж/д (кроме мелкого формата)

Таблица 3.11/1 Промышленность, Склады и терминалы

№	<i>объект аналог</i> Параметр сравнения	<i>объект оценки</i>					
		параметр 1		параметр 2		параметр 3	
		мин	макс	мин	макс	мин	макс
1	Отсутствуют ж.д пути и возможность их организации	1,00	1,00	**	1,10	**	1,15
2	Ж/д пути в непосредственной близости к границам, нет тупика	**	**	1,00	1,00	1,02	**
3	На территории свой тупик	**	0,87	0,98	**	1,00	1,00