|  |
| --- |
| Приложение 9 к приказу |

**Методика определения стоимости создания и (или) реконструкции объекта государственно-частного партнерства**

**Глава 1. Общие положения**

1. Настоящая Методика определения стоимости создания и (или) реконструкции объекта государственно-частного партнерства (далее – Методика) разработана в соответствии с [пунктом 2](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1500000379#z131) статьи 27 Закона Республики Казахстан «О государственно-частном партнерстве» (далее – Закон) и обеспечивает соблюдение единых требований к расчету стоимости создания объекта государственно-частного партнерства (далее – ГЧП), операционных затрат, а также предполагаемых размеров государственной поддержки, источников возмещения затрат и получения доходов по проекту ГЧП в целях определения размеров государственной поддержки, источников возмещения затрат и получения доходов частным партнером.

2. Стоимость создания объекта ГЧП определяется как предполагаемый размер инвестиций, рассчитанный в соответствии с главой 2 настоящей Методики.

3. В настоящей Методике используются следующие основные понятия:

1) государственная поддержка – виды государственной поддержки ГЧП, предусмотренные подпунктами 1), 2), 3), 4), 5) и 6) пункта 2 [статьи 27](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1500000379#z27) Закона;

2) источники возмещения затрат субъектов ГЧП – денежные выплаты за счет бюджетных средств, предусмотренные подпунктами 4), 9), 10) статьи 1 и пунктом 2 [статьи 9](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1500000379#z9) Закона.

4. Расчет предполагаемых размеров государственной поддержки, источников возмещения затрат и получения доходов по проекту ГЧП производится с использованием финансово-экономической модели   
(далее – ФЭМ).

В целях определения оптимального уровня государственной поддержки, источников возмещения затрат и получения доходов разрабатывается два варианта ФЭМ:

1) базовая ФЭМ;

2) расширенная ФЭМ.

5. При разработке базовой ФЭМ используется предположение, что:

1) проект осуществляется при отсутствии государственной поддержки и источников возмещения затрат;

2) проект предусматривает реализацию товаров, работ и услуг в процессе эксплуатации объекта ГЧП, в том числе исполнение государственного заказа в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

3) проект финансируется только из коммерческих источников по рыночной стоимости заимствования (процентной ставке);

4) меры финансовой поддержки не предоставляются.

В рамках базовой ФЭМ вычисляется чистая приведенная стоимость проекта без учета мер финансовой поддержки (далее – базовая NPV).

В случае если базовая NPV проекта отрицательна, разрабатывается расширенная ФЭМ путем включения в базовую ФЭМ мер государственной поддержки, источников возмещения затрат и получения доходов с соблюдением требований [Закона](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1500000379#z60), установленных лимитов государственных обязательств по проектам ГЧП, соотношения выгод и затрат, институциональной схемы и других особенностей проекта ГЧП с целью обеспечения коммерческой эффективности проекта ГЧП.

6. Предельно допустимый размер внутренней нормы доходности (IRR) по проекту ГЧП равен ставке дисконтирования + (плюс) 3 (три) процентных пункта для проектов ГЧП, в которых возмещение затрат и получение доходов частным партнером обеспечиваются выплатами государственного партнера или ставке дисконтирования + (плюс) 5 (пять) процентных пунктов для проектов ГЧП, в которых более 50 (пятидесяти) процентов возмещения затрат и получения доходов частным партнером обеспечиваются платой от потребителей.

Показатель чистой приведенной стоимости (NPV) проекта ГЧП не может иметь отрицательное значение.

**Глава 2. Определение предполагаемого размера инвестиционных и операционных затрат по проекту государственно-частного партнерства**

**Параграф 1. Расчет предполагаемого размера инвестиций при создании объекта государственно-частного партнерства**

7. На стадии планирования проекта ГЧП предполагаемый размер инвестиций при создании объекта ГЧП определяется как сумма всех расходов частного партнера по следующей формуле:

, (1), где:

I – предполагаемый размер инвестиций при создании объекта ГЧП;

t – период (год) создания объекта ГЧП;

n – длительность создания объекта ГЧП;

Ct – суммарный размер всех затрат частного партнера на создание объекта ГЧП в период t;

, (2), где:

1) Ct cрм – расходы в период t на создание объекта ГЧП:

а) при наличии проектно-сметных документаций (далее – ПСД), типовых проектов, типовых проектных решений и проектов повторного применения определяются в соответствии со сводной сметной стоимостью с учетом привязки (при необходимости);

б) при наличии актуального технико-экономического обоснования проекта ГЧП (далее – ТЭО) определяются в соответствии со сводной сметной (расчетной) стоимостью строительства согласно ТЭО;

в) в проектах ГЧП, не предусматривающих строительство новых, изменение (реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, модернизацию, капитальный ремонт) существующих зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций определяются на основании не менее трех коммерческих предложений (рассчитывается по медиане) и (или) оценочного заключения соответствующего уполномоченного органа и других документов, содержащих информацию, подтверждающую обоснование цен.

Расходы на создание объекта ГЧП, которые планируются на предстоящий (-ие) календарный (-ые) год (-ы), определяются путем разбивки объемов инвестиций по календарным годам с учетом индексов стоимости для строительства (при необходимости);

2) Сt yп – расходы в период t на управление компанией в период создания объекта ГЧП, определяемые согласно следующей формуле:

(3), где:

Рt арен – расходы на аренду и/или содержание помещения для административно-управленческого персонала, привлеченного для реализации проекта ГЧП;

Сt перс – расходы на оплату труда в соответствии со средними рыночными показателями с указанием соответствующих ссылок на источник информации, командировочные расходы, обучающие мероприятия административно-управленческого персонала, привлеченного в период реализации проекта ГЧП;

Сt страх – расходы по страхованию, связанные с деятельностью по управлению компанией;

Сt тек – текущие расходы частного партнера (банковские услуги, услуги связи, охранные услуги);

Сt нал – расходы по налогам;

3) Сt возн – расходы в период t на вознаграждения, определяемые согласно следующей формуле:

(4), где:

Rt займ – начисляемые вознаграждения по привлекаемым займам, рассчитываемые по рыночной ставке вознаграждения, установившейся на рынке заемного капитала.

В случае привлечения инвестиций на рынке заемного капитала Республики Казахстан расходы на выплату вознаграждений по займам определяются на основе данных статистики Национального Банка Республики Казахстан по ставке вознаграждения (средневзвешенные) по выданным кредитам, размещаемых в статистическом бюллетене в разделе «Статистика» на интернет-ресурсе Национального Банка Республики Казахстан (http://www.nationalbank.kz) на последнюю отчетную дату, при привлечении иностранного капитала – расходы по выплате вознаграждений рассчитываются с учетом ставки EURIBOR (European Interbank Offered Rate - Европейская межбанковская ставка предложения - усреднённая процентная ставка по межбанковским кредитам, предоставляемым в евро, далее – Euribor) и маржи, рассчитываемой по рыночной ставке вознаграждения, установившейся на рынке заемного капитала;

Rt облиг – начисляемые вознаграждения по инфраструктурным облигациям (при необходимости их выпуска) в период создания объекта ГЧП, которые определяются как уровень инфляции (потребительских цен), прогнозируемый в ФЭМ на момент расчетов, согласно соответствующему одобренному прогнозу социально-экономического развития и бюджетных параметров, размещенному на официальном интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан (http://economy.gov.kz), и фиксированной маржи, действующей на протяжении всего срока обращения облигаций;

EDt – курсовые разницы по кредитам в иностранной валюте согласно данным макроэкономического опроса Национального Банка Республики Казахстан;

Cзаяв – расходы на рассмотрение кредитной заявки;

4) Сt страх – расходы в период t на все виды страхования, связанные с созданием объекта ГЧП, включая страхование по поручительству государства по инфраструктурным облигациям (при необходимости их выпуска), согласно рыночным ценам на услуги страхования по результатам обследования рынка страховых услуг;

5) Сt проч – прочие расходы в период t, определяемые согласно следующей формуле:

(5), где:

Сt привл – расходы по привлечению займов, которые определяются как средние тарифы на услуги банков-участников Соглашения KASE (официальный список акционерного общества «Казахстанская фондовая биржа») о формировании индикатора KazPrime (индикатор KazPrime отражает среднее значение по ставкам размещения денег на казахстанском рынке межбанковских депозитов). Тарифы являются публичной информацией и размещены на интернет-ресурсах соответствующих финансовых организаций;

Сt облиг – организация выпуска инфраструктурных облигаций (при необходимости их выпуска), согласно рыночным ценам на соответствующие услуги по результатам обследования рынка;

Сt ком – платные банковские услуги и комиссия по банковским гарантиям, согласно рыночным ценам на услуги банковского гарантирования по результатам обследования рынка услуг банковского гарантирования;

Сt лиц – получение лицензий, патентов, разрешений и документов, предусмотренных в соответствии с действующим законодательством, до начала эксплуатации объекта ГЧП;

Сt бюд – обязательные сборы и платежи, взимаемые уполномоченными государственными органами;

Сt ауд – аудиторские проверки, согласно ценовым предложениям аудиторских компаний;

Сt др – расходы, связанные с созданием объекта ГЧП, в объеме, не превышающем 1 (одного) процента от суммы всех вышеперечисленных расходов на создание объекта ГЧП.

8. Ежегодный размер компенсации инвестиционных затрат (далее – КИЗ) не индексируется. Отдельные статьи инвестиционных затрат (за исключением расходов на налоги, расходов по обслуживанию займов) индексируются на среднее значение фактического уровня инфляции за последние пять лет.

В сумму компенсации инвестиционных затрат не включаются суммы возмещения затрат частного инициатора на разработку проекта информационного листа конкурсной (аукционной) документации и проекта договора ГЧП.

Выплата компенсации инвестиционных затрат осуществляется после ввода объекта ГЧП в эксплуатацию равными долями в течение срока, составляющего не менее 5 (пяти) лет, в соответствии с договором ГЧП.

При этом не допускается перенос сроков выплат компенсации инвестиционных затрат, установленных договором ГЧП, на более ранние периоды, за исключением случаев досрочного ввода в эксплуатацию объекта ГЧП, без сокращения общего срока выплаты компенсации инвестиционных затрат и с сохранением равномерности выплат компенсации инвестиционных затрат при соблюдении условий пункта 1 [статьи 46](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1500000379#z46) Закона.

**Параграф 2. Расчет предполагаемого размера операционных затрат**

9. При расчете предполагаемого размера операционных затрат по проекту ГЧП учитываются следующие группы операционных затрат:

1) затраты на содержание и эксплуатацию, в том числе обслуживание инженерного и технологического оборудования объекта ГЧП;

2) затраты на содержание зданий (сооружений) и территории объекта ГЧП;

3) административные затраты (оплата труда административно-управленческого персонала; расходы по страхованию; текущие расходы субъекта ГЧП (банковские услуги, услуги связи, охранные услуги);

4) расходы по налогам;

5) расходы по страхованию;

6) расходы по обслуживанию займов (начисляемые вознаграждения по займу);

7) прочие операционные затраты, в том числе: текущий ремонт; средний ремонт; материальные расходы (например, сырье необходимое для эксплуатации объекта ГЧП, такие как топливо, запасные части оборудований, мелкий ремонт оборудования); натуральные нормы или материальные запасы, необходимые для функционирования объекта ГЧП, такие отраслевые расходы, как: спецодежда, стоимость питания, на объектах ГЧП, финансируемые из республиканского и местного бюджетов; необходимое инвентарное имущество на объектах ГЧП; обучение для работы на уникальном оборудовании;

8) не указанные в настоящей главе статьи операционных затрат компенсируются в случае их идентификации в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

Компенсация операционных затрат по проекту ГЧП не покрывает расходы на организацию финансирования и расходы на вознаграждение по займам, не связанным с созданием объекта ГЧП.

10. Компенсация операционных затрат по проекту ГЧП представляет собой денежные выплаты за счет бюджетных средств, направленные на возмещение определенного объема операционных затрат, в соответствии с договором ГЧП для достижения предельно допустимого размера внутренней нормы доходности, определенного согласно пункту 6 настоящей Методики.

11. Ежегодный размер компенсации операционных затрат не индексируется. Отдельные статьи операционных затрат (за исключением расходов на налоги, расходов по обслуживанию займов) индексируются на среднее значение фактического уровня инфляции за последние пять лет.

**Глава 3. Расчет предполагаемых размеров мер государственной поддержки, источников возмещения затрат и получения доходов**

**по проекту государственно-частного партнерства**

**Параграф 1. Расчет предполагаемого размера платы за доступность**

12. Плата за доступность состоит из:

1) суммы компенсации операционных затрат;

2) суммы вознаграждения частному партнеру за обеспечение им качественных характеристик объекта ГЧП, а также доступности объекта ГЧП исходя из индивидуальных технико-экономических параметров объекта ГЧП.

13. На стадии планирования проекта ГЧП предполагаемый размер платы за доступность определяется как сумма компенсации операционных затрат, определенная пунктами 9 и 10 настоящей Методики и сумма вознаграждения частному партнеру за обеспечение им качественных характеристик объекта ГЧП, рассчитываемая в соответствии с пунктом 14 настоящей Методики.

14. Максимальный размер вознаграждения частному партнеру за обеспечение им качественных характеристик объекта ГЧП не должен превышать сумму денежных выплат, необходимую для достижения предельно допустимого размера внутренней нормы доходности (IRR) проекта, определяемого согласно пункту 6 настоящей Методики.

Ежегодный размер вознаграждения частному партнеру за обеспечение им качественных характеристик объекта ГЧП не индексируется.

15. Ставка дисконтирования рассчитывается как средневзвешенная стоимость капитала (WACC – Weighted Average Cost of Capital) по следующей формуле:

(6), где:

Re – стоимость собственного капитала;

E/V – величина собственного капитала в совокупном вложенном капитале;

Rd – стоимость заемного капитала;

D/V – величина заемного капитала в совокупном вложенном капитале;

T – ставка корпоративного подоходного налога.

16. При расчете ставки дисконтирования стоимость собственного капитала частного партнера определяется на основе модели оценки капитальных активов (CAPM – Capital Asset Pricing Model) по следующей формуле:

(7), где:

Re – стоимость собственного капитала;

RF– номинальная безрисковая ставка;

ßp – отраслевой коэффициент бета проекта;

ERP – ожидаемая премия за систематический риск с учетом специфики страны.

Номинальная безрисковая ставка (RF) определяется по следующей формуле:

RF = GBY – CDS страны, (8), где:

GBY – индикатор доходности по неиндексированным государственным ценным бумагам Министерства финансов Республики Казахстан со сроком более 5 (пяти) лет определяется согласно данным, размещенным на официальном интернет-ресурсе Казахстанской фондовой биржи (https://kase.kz/ru/stock\_market/KZGB/KZGB\_Y/);

CDS страны – спред дефолта (риск) по облигациям страны, в валюте которой оцениваются денежные потоки рекомендуется определять на основе данных Асвата Дамодарана для Республики Казахстан (Country Risk Premiums) на последнюю отчетную дату.

Отраслевой коэффициент бета для проекта ГЧП (ßp) определяется по следующей формуле:

 (9), где:

ße – коэффициент бета для собственного капитала.

Отраслевой коэффициент бета собственного капитала (ße) определяется по следующей формуле:

 (10), где:

ßa ср. – средний коэффициент бета для активов;

D/V – величина заемного капитала в совокупном вложенном капитале;

E/V – величина собственного капитала в совокупном вложенном капитале;

T – ставка корпоративного подоходного налога.

Средний коэффициент бета для активов рассчитывается относительно бета отраслей, в отношении которых реализуется проект ГЧП, по следующей формуле:

 (11), где:

ßа – значение бета для активов по отраслям;

k – доля отрасли (например, строительство, образование, здравоохранение, энергетика) в проекте определяется по следующей формуле:

(12), где:

Cn – размер затрат соответствующей (-их) отрасли (-ей), в рамках которой (-ых) осуществляется деятельность по проекту ГЧП согласно данным ФЭМ проекта ГЧП.

Отраслевой коэффициент бета для активов (ßa) рекомендуется определять на основе данных по среднеотраслевой бете для развивающихся стран Асвата Дамодарана на последнюю отчетную дату.

17. Ставка корпоративного подоходного налога определяется в номинальном выражении в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

18. Премию за систематический риск (ERP) с учетом страновой специфики (странового риска) рекомендуется определять на основе данных Асвата Дамодарана для Республики Казахстан (Country Risk Premiums) на последнюю дату обновления, но не позднее, чем за год, предшествующий началу планирования проекта ГЧП.

19. Ежегодный размер платы за доступность не индексируется.

**Параграф 2. Расчет предполагаемого размера вознаграждения за осуществление управления объектом государственно-частного партнерства, находящимся в государственной собственности**

20. Максимальный размер вознаграждения за осуществление управления объектом ГЧП, находящимся в государственной собственности, не должен превышать сумму денежных выплат, необходимую для достижения предельно допустимого размера внутренней нормы доходности (IRR) проекта, определяемого согласно пункту 6 настоящей Методики.

21. Ежегодный размер вознаграждения за осуществление управления объектом ГЧП, находящимся в государственной собственности, не индексируется.

**Параграф 3. Расчет предполагаемого размера арендной платы**

22. Арендная плата применяется в договорах ГЧП, предусматривающих имущественный наем объекта ГЧП, находящегося в частной собственности, государственным партнером.

23. Расчет предполагаемого размера арендной платы применяется для определения размера выплат государственным партнером частному партнеру в рамках договора ГЧП.

24. При определении предполагаемого размера арендной платы за основу принимаются параметры, предъявляемые государственным партнером к нанимаемому имуществу.

25. Предполагаемый размер арендной платы рассчитывается для каждого года реализации проекта ГЧП.

26. Предполагаемый размер годовой ставки арендной платы при аренде помещений административно-офисного назначения составляет по следующей формуле:

(13), где:

BRа – базовая ставка арендной платы при аренде административно-офисных помещений за 1 (один) квадратный метр, исходя из класса помещения в соответствии с [приложением](https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500012717#z2526) к настоящей Методике;

S – арендуемая площадь для целей проекта;

kси – коэффициент, учитывающий степень изношенности арендуемого оборудования.

Размер базовой ставки определяется согласно данным статистики «Цены и индексы цен на аренду коммерческой недвижимости в Республике Казахстан», размещенной на официальном интернет-ресурсе Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан.

27. Предполагаемый размер годовой ставки арендной платы при аренде помещений иного назначения составляет по следующей формуле:

(14), где:

BRин – 1 месячный расчетный показатель для городов Астана, Алматы и Шымкент, 0,6 месячного расчетного показателя для села, поселка, сельского округа, района в городе, города, района, области, предусмотренных в республиканском бюджете на соответствующий год, за 1 квадратный метр, тенге в месяц;

S – арендуемая площадь, квадратный метр;

kск – коэффициент, учитывающий степень комфортности, для помещений со всеми инженерно-техническими устройствами (электрическая энергия, канализация, водоснабжение, отопление, телефонизация, интернет) – 1, при отсутствии каких-либо видов коммуникаций уменьшается на 0,1 за каждый вид;

kси – коэффициент, учитывающий степень изношенности арендуемого оборудования, определяемый по следующей формуле:

(15), где:

BSV – стоимость арендуемых основных средств по балансовой (остаточной) стоимости;

OV – стоимость арендуемых основных средств по первоначальной стоимости.

В проекте ГЧП не допускается аренда оборудования со степенью изношенности более 50 (пятидесяти) процентов.

**Параграф 4. Расчет предполагаемого размера гарантии потребления**

28. Гарантия потребления государством определенного объема товаров, работ и услуг, производимых в ходе реализации проекта ГЧП, предоставляется частному партнеру (off-take контракты), как мера государственной поддержки с обеспечением окупаемости вложенных инвестиций и достижимости внутренней нормы доходности (IRR) проекта в размере равном ставке дисконтирования + (плюс) 3 (три) процентных пункта.

29. Гарантия потребления государством предоставляется в проектах, не требующих платы со стороны населения.

30. Гарантия потребления государством не применяется в проектах, предусматривающих государственный заказ, выделяемый в разрезе отраслей (например, государственный образовательный заказ, гарантированный объем бесплатной медицинской помощи).

31. Предполагаемый размер гарантии потребления государством определяется для каждого года реализации проекта как гарантированная сумма реализации фиксированного объема (100 (сто) процентов производственной мощности) по следующей формуле:

(16), где:

pi – цена реализации товара/работы/услуги в i-м году реализации проекта;

PC – производственная мощность проекта.

32. Цена реализации товара/работы/услуги устанавливается отраслевым государственным органом.

**Параграф 5. Расчет предполагаемого размера мер государственной поддержки**

33. Оценка государственных натурных грантов осуществляется в соответствии с пунктом 4 статьи 288 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан.

34. Предполагаемый размер поручительства государства по инфраструктурным облигациям (при необходимости их выпуска) в рамках договоров ГЧП рассчитывается как сумма основного долга по облигационному займу, обеспеченного поручительством, и вознаграждения по нему по наиболее высокой процентной ставке, прогнозируемой на период реализации проекта ГЧП, начисленного за 1 (один) период начисления и 6 (шесть) месяцев:

V = DP \* (1 + r/p + 0.5 \* r), (17), где:

DP – сумма основного долга;

r – процентная ставка, определяемая как максимальный уровень инфляции, прогнозируемый в ФЭМ, + (плюс) фиксированная маржа, действующая на протяжении всего срока обращения облигаций;

p – количество периодов начисления купонного вознаграждения в календарном году.

35. Предполагаемый размер государственной гарантии по негосударственным займам рассчитывается как сумма основного долга по займу, обеспеченного государственной гарантией, и вознаграждения по нему по наиболее высокой процентной ставке, прогнозируемой на период реализации проекта ГЧП, начисленного за 1 (один) период начисления и 1 (один) месяц, либо за период в соответствии с условиями договора:

G = DP \* (1 + r/p + r/12), (18), где:

DP – сумма основного долга по займу, гарантируемому государством;

r – наиболее высокая прогнозируемая на период реализации проекта ГЧП годовая ставка вознаграждения по займу, гарантируемому государством, в соответствии с условиями договора о займе или конкурсной заявки. На этапе разработки конкурсной документации определяется как ставка EURIBOR + (плюс) 1 (один) процент (для займов в иностранной валюте), верхняя граница процентного коридора базовой ставки, установленной в соответствии с [Законом](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z950002155_#z147) Республики Казахстан «О Национальном Банке Республики Казахстан», + (плюс) 1 (один) процент (для займов в национальной валюте);

p – количество периодов начисления вознаграждения по займу, гарантируемому государством, в календарном году.

36. Предполагаемый размер софинансирования проекта ГЧП равен совокупной величине расходов, производимых из государственного бюджета в течение инвестиционного периода, но не может превышать 30 (тридцати) процентов от размера инвестиций, производимых с целью создания объектов ГЧП.

37. Софинансирование проекта ГЧП применяется при соответствии проекта ГЧП нижеперечисленным критериям в совокупности:

1) проект ГЧП инициирован центральным государственным органом либо местным исполнительным органом области, города республиканского значения и столицы в соответствии с компетенцией, установленной Законом;

2) стоимость создания объекта ГЧП составляет не менее полуторамиллионного месячного расчетного показателя.

38. Стоимость исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности, принадлежащих государству является стоимостью, определенной согласно законодательству Республики Казахстан по вопросам интеллектуальной собственности и оценочной деятельности.

39. Стоимость объекта ГЧП определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства».

Приложение   
к Методике определения  
стоимости создания и (или)  
реконструкции объекта  
государственно-частного  
партнерства

**Параметры для определения базовой ставки при аренде административно-офисных помещений**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Критерии | Офисы класса «А» | Офисы класса «В» | Офисы класса «С» | Офисы класса «D» |
| Назначение здания | Офисные помещения в специализированных офисных зданиях, реконструированные и переоборудованные административные здания с качественной отделкой. | | Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, здания иного назначения, приспособленные под офисы. | Помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов). |
| Срок эксплуатации здания | Здания новой постройки или реконструированные | | Более 3 лет эксплуатации, реконструированные здания иного назначения | Более 5 лет эксплуатации, реконструированные здания иного назначения |
| Расположение | В деловых районах города, на главных транспортных магистралях и площадях, с удобным подъездом | Вдали от деловых районов города, от главных улиц, неудобный подъезд | Значительная удаленность от деловых районов города, центральных улиц, неудобный подъезд | | |
| Инфраструктура и сервис | Хорошо развитая инфраструктура; оптико-волоконная связь и телекоммуникации; наличие конференц-залов, переговорных, центральной Reception, средств бытового обслуживания и отдыха | Развитая инфраструктура; оптико-волоконная связь и телекоммуникации; наличие конференц-залов, переговорных, центральной Reception, средств бытового обслуживания и отдыха | Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха | | |
| Управление зданием | Профессиональное управление. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания | Профессиональное управление. Здание содержится в безупречном состоянии | Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель | | |