

Дайджест по оценке на основе индикаторов  
рынка коммерческой недвижимости

ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на II кв. 2024

- ▶ **01** Практика применения и принципы формирования дайджеста 3
- ▶ **02** Итоги II кв. 2024 г. на рынке складской недвижимости 6
- ▶ **03** Корректировки по аренде и по продаже 7
- ▶ **04** Классификация по складам 2023 г. 10

Ввиду продолжающегося роста ставок основные изменения корректировок Дайджеста на конец 2 квартала 2024 г. затронули соотношение ставок на складские и офисные площади, а также уменьшили некоторые понижающие и повышающие корректировки на размер блоков.



## Практика применения дайджеста корректировок

# ПО ОЦЕНКЕ В БАНКОВСКОЙ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:



Возможность использования индикаторов дайджеста для экспресс определения стоимости объекта



Аналитика рынка в формате, востребованном оценщиками и специалистами залоговых подразделений с регулярным обновлением



Включение индикаторов дайджеста в инструментарий мониторинга залогового портфеля



Получение оценщиками обратной связи от рынка и от банков соответственно по стоимостным и по операционным корректировкам / индикаторам

## ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ДАЙДЖЕСТА

### Состав экспертных групп

предполагает участие специалистов 5 релевантных групп - пользователей отрасли

---

Участники рабочей группы отвечают на вопросы анкеты по корректировкам в сегменте, в котором они работают и специализируются в своих компаниях. В составе рабочей группы каждый эксперт направления выражает мнение от имени своей компании. Экспертом направления может являться специалист, имеющий не менее 10 лет опыта работы в соответствующем сегменте и высшее экономическое образование.

- 1 Консультантов по сделкам в соответствующем сегменте рынка недвижимости
- 2 Специалистов девелоперской отрасли, анализирующих или ведущих сделки в релевантном сегменте
- 3 Специалистов оценщиков из консалтинговых/аудиторских компаний
- 4 Специалистов залоговых управлений банков
- 5 Экспертов СРО

---

**Количество участников рабочей группы составляет не менее 10 человек, в том числе:**

- Не менее 3-х человек от различных компаний, работающих со сделками купли-продажи и аренды в профильном сегменте
- Не менее 3-х человек из девелоперских компаний
- Не менее 4-х человек, имеющих соответствующую квалификацию

## РАБОЧАЯ ГРУППА

**Куратор складской  
Группы от девелоперов  
и консультантов**



**Александр Перфильев**

Коммерческий директор  
российского подразделения  
**Ghelamco Group**



**Сергей Ермилов**

Union Brokers



**Дмитрий Герастовский**

Ricci

**СМАО**

Галина Булычева

**Instone Development**

Анна Холод

**Ориентир**

Александра Селезнева

**ВТБ**

Ирина Просвирнина

**Сбербанк**

Анастасия Костомахина

**Ricci**

Дмитрий Герастовский

**ВЭБ**

Каменева Галина

**Б1**

Валентин Никитин

**Райффайзен Банк**

Юлия Тархова

**Oks Labs**

Мария Солонина

**Nikoliers**

Виктор Афанасенко

**IPG.Estate**

Филипп Чайка

## Итоги и основные тенденции на рынке складской недвижимости (II кв. 2024 г.)

Сейчас сложно определить - является объект спекулятивным или нет: зачастую, проект позиционируется как спекулятивный для того, чтобы создать искусственную конкуренцию для пользователей, которые первыми пришли и начали вести переговоры с собственником о строительстве.

Можно сказать, что на самом деле спекулятивных площадей строится очень мало, а строящиеся спекулятивные объекты являются «условно свободными», так как переговоры в отношении них идут уже «на момент стройки» и с большим пулом арендаторов. Как следствие, ставки и не думают замедлять рост, а ожидание выхода на «плато» может снова сыграть злую шутку с арендаторами.

.....  
**Дмитрий Герастовский**  
**Ricci**  
.....

Большинство строящихся складов арендованы еще до начала строительства. Крупные владельцы складов зачастую не выводят блоки, высвобождающиеся из под аренды, на рынок, потому что распределяют их "между своими": под расширение действующих арендаторов или между теми, кто попал в "лист ожидания".

Мы находимся в фазе ярко-выраженного рынка арендодателя. Не арендатор выбирает склад, а арендодатель выбирает арендатора. Очередное повышение ключевой ставки не уменьшит спрос и не увеличит вакансию. Я считаю, что нужно продолжать строить, несмотря на крайне дорогое финансирование. Потому, что если сейчас девелоперы перестанут строить, то как только ключевая ставка пойдёт вниз, мы получим ещё больший дефицит, большую конкуренцию и очередной резкий скачок ставок аренды.

.....  
**Александр Перфильев**  
**Ghelamco Group**  
.....

Итоги первого полугодия 2024 года свидетельствуют о том, что снижение спроса на коммерческую недвижимость не предвидится. С высокой вероятностью рост ставок аренды и конкурентная борьба в условиях необходимости развития всех сегментов бизнеса продолжат провоцировать дефицит складских площадей.

Несмотря на плотную загруженность девелоперов и подрядчиков по строительству как объектов класса А, так и Light Industrial, насыщение рынка не наблюдается. Высокая ключевая ставка сдерживает кредитование, но сохраненные в стране капиталы продолжают вкладываться именно в недвижимость, стимулируя динамику роста.

.....  
**Сергей Ермилов**  
**Union Brokers**  
.....

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

| Группа  | №  | Название корректировки   | Класс А   |                       | Класс В              |                       |
|---|----|--|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   |    |  | Минимальное значение  | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировки, связанные с особенностями сделки       | №1 | Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)   | 0%  | 3%                    | 0%                   | 3%                    |
|   |    |  | Корректировка на торг практически не присутствует, скорее наблюдаются торги на повышение ставки в процессе переговоров до 5-10%. Корректировка с минусом (скидка на торг) рекомендуется к применению в текущих рыночных условиях только к ценам аренды из Интернет-источников от неидентифицируемых владельцев и/или агентов. |                       |                      |                       |
|   | №2 | Корректировка на сокращенный период экспозиции<br>№2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м<br>№2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.                              | 0,97  | 0,93                  | 0,97                 | 0,93                  |
|   |    |  | 5 000   | 30 000                | 2 500                | 10 000                |
| Корректировки, связанные с особенностями расположения | №3 | Корректировка на зону расположения   |   |                       |                      |                       |
|   | №4 | Корректировка на подъездные пути   | 0,99  | 0,95                  | 0,98                 | 0,93                  |
| Корректировки, связанные с особенностями объекта      | №5 | Корректировка на класс объекта общая (внутри класса)   | 0,98  | 0,94                  | 0,98                 | 0,94                  |
|   | №6 | Корректировка на высоту потолка  | н/п   | н/п                   | 0,98                 | 0,95                  |
|   | №7 | Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта<br>№7.1. Мезонин<br>№7.2. Офисные помещения<br>№7.3. Холодильные склады<br>№7.4. Морозильные склады | 1,00  | 0,95                  | 1,00                 | 0,95                  |
|   |    |  | 1,30  | 1,60                  | 1,10                 | 1,50                  |
|   |    |  | 1,45  | 1,55                  | 1,45                 | 1,55                  |
|   |    |  | 1,85  | 2,00                  | 1,85                 | 2,00                  |

- Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

| Группа   | №     | Название корректировки   | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|-------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  |       |  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировки, связанные с особенностями объекта | №8    | Корректировка на размер площади арендуемого блока  |                      |                       |                      |                       |
|  | №8.1. | Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей                   | 1,03                 | 1,08                  | н/п                  | н/п                   |
|  | №8.2. | Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей | н/п                  | н/п                   | 0,99                 | 0,96                  |
|  | №9    | Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии               | 1,00                 | 0,96                  | 1,00                 | 0,96                  |
|  | №10   | Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)   | н/п                  | н/п                   | 0,9                  | 0,75                  |
| Индикаторы уровня расходов                       | №11   | Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год)  | 1 500                | 2 100                 | 1 350                | 1 800                 |
|  | №12   | Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)                        | 20%                  | 30%                   | 25%                  | 40%                   |
|  | №13   | Резерв на замещение  | 1%                   | 5%                    | 1%                   | 4%                    |
| Индикатор уровня доходов                         | №14   | Ставка капитализации, Москва   | 10,5%                | 12%                   | 11%                  | 13%                   |
|  | №15   | Ставка капитализации, Санкт-Петербург  | 11%                  | 12%                   | 11,5%                | 13%                   |
|  | №16   | Ставка капитализации, регионы  | 12%                  | 14%                   | 12,5%                | 14,5%                 |
|  | №17   | Индексация   | 6%                   | 8,5%                  | 6%                   | 8,5%                  |
|  | №18   | Срок договора, лет   | 4                    | 9                     | 1                    | 4                     |

- Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении



## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

| Группа  | №   | Название корректировки   | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|-----|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   |     |  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировки, связанные с особенностями сделки       | №1  | Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)                                     | 3%                   | 6%                    | 3%                   | 6%                    |
|   | №2  | Корректировка на сокращенный период экспозиции   | 0,93                 | 0,85                  | 0,93                 | 0,85                  |
|   |     | №2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м   | 10 000               | 50 000                | 5 000                | 20 000                |
|   |     | №2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.  | 3,5                  | 7                     | 3,5                  | 9                     |
| Корректировки, связанные с особенностями расположения | №3  | Корректировка на зону расположения   |                      |                       |                      |                       |
|   | №4  | Корректировка на подъездные пути   | 0,98                 | 0,93                  | 0,98                 | 0,93                  |
| Корректировки, связанные с особенностями объекта      | №5  | Корректировка на Класс объекта общая (внутри класса)   | 0,98                 | 0,94                  | 0,98                 | 0,94                  |
|   | №6  | Корректировка на высоту потолка  | н/п                  | н/п                   | 0,98                 | 0,95                  |
|   | №7  | Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта                   |                      |                       |                      |                       |
|   |     | №7.1. Холодильные склады   | 1,45                 | 1,55                  | 1,40                 | 1,55                  |
|   |     | №7.2. Морозильные склады   | 1,85                 | 2,00                  | 1,75                 | 2,00                  |
|   | №8  | Корректировка на площадь стандартного сухого склада на продажу                               |                      |                       |                      |                       |
|   |     | №8.1. Корректировка на площадь для объекта с площадью, менее диапазона ликвидных площадей    | 1,05                 | 1,1                   | 1,05                 | 1,1                   |
|   |     | №8.2. Корректировка на площадь для объекта с площадью, более диапазона ликвидных площадей    | 0,97                 | 0,94                  | 0,96                 | 0,91                  |
|   | №9  | Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии | 0,97                 | 0,90                  | 0,97                 | 0,90                  |
|   | №10 | Корректировка на наличие нескольких уровней складских площадей в здании склада               | н/п                  | н/п                   | 0,90                 | 0,80                  |
|   | №11 | Корректировка на тип объекта (на продажу части здания)                                       | 0,96                 | 0,9                   | 0,97                 | 0,9                   |

- Подробное описание корректировок по продаже представлено в приложении

# Приложения

## 1. Классификация по складам 2023

---

Создана рабочей группой девелоперов, консультантов и банков

## КЛАССИФИКАЦИЯ

### 01

| Конструктивные особенности |  |  |   |  |   |
|----------------------------|--|--|---|--|---|
| Критерий                   | Класс А+   | Класс А  | Класс В+  | Класс В  | Класс С   |
| <b>1.1. Тип сооружения</b> |  |  |   |  |   |
| Характеристика             | Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели  | Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности. | Вновь построенное или реконструированное одноэтажное складское здание. Современное многоэтажное здание. | Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, чаще реконструкция чем новое строительство | Капитальное производственное помещение или утепленный ангар |
| Комментарий                | Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически приводить к понижению классности объекта. Требования к форме не применяются для нескладских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада |  | Количество этажей может быть более одного, при условии сохранения операционной эффективности            |  | -   |

## КЛАССИФИКАЦИЯ

01

| <b>Конструктивные особенности</b>       |  |  |                    |                    |  |
|---|--|--|--------------------|--------------------|--|
| Критерий                                | Класс А+   | Класс А  | Класс В+           | Класс В            | Класс С  |
| <b>1.2. Эффективная высота хранения</b> |  |  |                    |                    |  |
| Характеристика                          | Не менее 12 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования)                   | Не менее 12 м от уровня пола   | Высота от 8 метров | Высота от 6 метров | Высота от 4 метров   |
| Комментарий                             | При выполнении иных требований для класса А+ высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А+ | При выполнении иных требований для класса А – высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А | -                  | -                  | В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников |
| <b>1.3. Сетка колонн</b>                |  |  |                    |                    |  |
| Характеристика                          | 12x24 м  | 12x24 м  | Не менее 9x12 м    | Не менее 6x6 м     | -  |
| Комментарий                             | Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами и шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту                |  |                    |                    | -  |

## КЛАССИФИКАЦИЯ

01

| Конструктивные особенности  |  |   |                             |         |         |
|---|--|---|-----------------------------|---------|---------|
| Критерий  | Класс А+   | Класс А   | Класс В+                    | Класс В | Класс С |
| <b>1.4. Пол</b>   |  |   |                             |         |         |
| Характеристика  | Сверхплоский пол с антипылевым покрытием полы с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек. | Бетонный пол с антипылевым покрытием.   | Ровный                      |         | -       |
| <b>1.5. Минимальная нагрузка на пол</b>                               |  |   |                             |         |         |
| Характеристика  | Не менее 6 т/м <sup>2</sup>  | Не менее 6 т/м <sup>2</sup>   | Не менее 4 т/м <sup>2</sup> |         | -       |
| Комментарий   | При выполнении прочих требований нагрузка не более 6 т/м <sup>2</sup> является допустимой.   | При выполнении прочих требований нагрузка не менее 5 т/м <sup>2</sup> является допустимой . | -                           | -       | -       |
| <b>1.6. Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка</b> |  |   |                             |         |         |
| Характеристика  | 1,2 м  | 1,2 м   | -                           | -       | -       |

КЛАССИФИКАЦИЯ

01

| Конструктивные особенности |  |  |   |   |                           |
|----------------------------|--|--|---|---|---------------------------|
| Критерий                   | Класс А+   | Класс А  | Класс В+  | Класс В   | Класс С                   |
| <b>1.7. Зона разгрузки</b> |  |  |   |   |                           |
| Характеристика             | Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 м <sup>2</sup> складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек | Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 шт. на 1000 м <sup>2</sup> складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для 1 шт. на каждый пожарный отсек | Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м) | Автоматические ворота докового типа (dock shelters). Пандус для разгрузки автотранспорта                                      | Ворота на нулевой отметке |
| Комментарий                | Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое  | Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое  | Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое   | Допускается наличие капитальной рампы для разгрузки/загрузки и движения складской техники с козырьком (для защиты от осадков) | -                         |

КЛАССИФИКАЦИЯ

01

| <b>Конструктивные особенности</b>           |   |         |   |         |         |
|---|---|---------|---|---------|---------|
| Критерий                                    | Класс А+  | Класс А | Класс В+  | Класс В | Класс С |
| <b>1.8. Мезонин/Антресоль (при наличии)</b> |   |         |   |         |         |
| Характеристика                              | Минимальная нагрузка на пол – не менее 1,5 т/м <sup>2</sup>   |         | Минимальная нагрузка на пол – не менее 1 т/м <sup>2</sup> |         | -       |
| Комментарий                                 | Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.                             |         |   |         | -       |
| <b>1.9. Кровля</b>                          |   |         |   |         |         |
| Характеристика                              | Не требующая постоянного обслуживания, соответствующая требованиям к снеговым нагрузкам, действующим в момент осмотра, воронки с подогревом | -       | -   | -       | -       |

## КЛАССИФИКАЦИЯ

02

| Технические и инженерные системы здания |  |  |   |         |         |
|---|--|--|---|---------|---------|
| Критерий                                | Класс А+   | Класс А  | Класс В+  | Класс В | Класс С |
| <b>2.1. Электричество</b>               |  |  |   |         |         |
| Характеристика                          | Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей)   | Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей). Автономная электроподстанция и тепловой узел (факультативно) | Автономная или городская электроподстанция и тепловой узел                  |         | -       |
| Комментарий                             | Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м <sup>2</sup> складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.   |  | Рекомендуемый критерий  |         | -       |
| <b>2.2. Наличие зарядных комнат</b>     |  |  |   |         |         |
| Характеристика                          | Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 м <sup>2</sup> на каждые 10 000 м <sup>2</sup> складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов | Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке  | Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке |         | -       |
| Комментарий                             | Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым   |  |   |         | -       |



КЛАССИФИКАЦИЯ

02

| Технические и инженерные системы здания   |  |  |                              |                            |         |
|---|--|--|------------------------------|----------------------------|---------|
| Критерий                                  | Класс А+   | Класс А                                  | Класс В+                     | Класс В                    | Класс С |
| <b>2.3. Связь</b>                         |  |  |                              |                            |         |
| Характеристика                            | Наличие оптоволоконных сетей   |  | Наличие оптоволоконных сетей |                            |         |
| Комментарий                               | Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи   | Наличие не менее одного провайдера связи |                              | -                          | -       |
| <b>2.4. Температурный режим</b>           |  |  |                              |                            |         |
| Характеристика                            | Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°C при наружной температуре воздуха -35°C (исключая низкотемпературные режимы хранения) |  | Наличие системы отопления    |                            |         |
| <b>2.5. Вентиляция</b>                    |  |  |                              |                            |         |
| Характеристика                            | Приточно-вытяжная вентиляция   | Наличие системы вентиляции               |                              | Наличие системы вентиляции |         |
| <b>2.6. Водоснабжение и водоотведение</b> |  |  |                              |                            |         |
| Характеристика                            | Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами  |  |                              |                            | -       |

КЛАССИФИКАЦИЯ

02

| Технические и инженерные системы здания              |   |   |  |         |         |
|--|---|---|--|---------|---------|
| Критерий   | Класс А+  | Класс А   | Класс В+   | Класс В | Класс С |
| <b>2.7. Системы противопожарной безопасности</b>     |   |   |  |         |         |
| Характеристика                                       | Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью.   | Наличие автоматической системы пожарной сигнализации.<br>Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.<br>Использование спринклерных систем пожаротушения | Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматических систем пожаротушения, допустимы гидранты или СТУ | -       | -       |
| <b>2.8. Эффективное использование энергоресурсов</b> |   |   |  |         |         |
| Характеристика                                       | Применения энергосберегающих технологий, например: <ul style="list-style-type: none"> <li>• дополнительное утепление кровли и периметра здания;</li> <li>• использование энергосберегающих ламп, датчиков движения</li> </ul> | -   | -  | -       | -       |

КЛАССИФИКАЦИЯ

03

| Характеристика участка |   |   |   |  |                                |
|------------------------|---|---|---|--|--------------------------------|
| Критерий               | Класс А+  | Класс А   | Класс В+  | Класс В  | Класс С                        |
| <b>3.1. Территория</b> |   |   |   |  |                                |
| Характеристика         | Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса, расположение вблизи центральных магистралей. Площадь застройки – 40-50% от общей площади земельного участка | Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса. Площадь застройки – до 50% от общей площади земельного участка | Площадь застройки – до 50-55% от общей площади земельного участка | Площадь застройки – до 65% от общей площади земельного участка | Охрана по периметру территории |
| Комментарий            | Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.  | Необязательный параметр, однако является обычно предъявляемым требованием. Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность                                    | Рекомендуемый критерий  |  | -                              |

КЛАССИФИКАЦИЯ

03

| Характеристика участка           |  |   |   |   |         |
|----------------------------------|--|---|---|---|---------|
| Критерий                         | Класс А+   | Класс А   | Класс В+  | Класс В   | Класс С |
| <b>3.2. Организация движения</b> |  |   |   |   |         |
| Характеристика                   | <p>Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам</p> <p>Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот, установленных под углом 45° – не менее 28 м</p> <p>Наличие КПП с высокой пропускной способностью, способное без задержек пропускать/выпускать трафик. Наличие пожарных проездов</p> | <p>Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам</p> <p>Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м</p> <p>Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию. Наличие пожарных проездов</p> | <p>Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам</p> | <p>Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей</p> |         |
| Комментарий                      | <p>Обязательное условие - наличие КПП с высокой пропускной способностью. При этом вторым выездом может быть пожарный проезд.</p>   | <p>Вторым выездом может быть пожарный проезд</p>  | -   | -   | -       |

КЛАССИФИКАЦИЯ

03

| Характеристика участка |  |  |  |         |         |
|------------------------|--|--|--|---------|---------|
| Критерий               | Класс А+   | Класс А  | Класс В+   | Класс В | Класс С |
| <b>3.3. Парковка</b>   |  |  |  |         |         |
| Характеристика         | Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 м <sup>2</sup> складских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 800 м <sup>2</sup> складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 75 м <sup>2</sup> офисной площади) | Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 1 000 м <sup>2</sup> складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 100 м <sup>2</sup> офисной площади)  | Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей |         | -       |
| Комментарий            | Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также для складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции   | Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции | Рекомендуемый критерий                                       |         | -       |

КЛАССИФИКАЦИЯ

04

| Прочие характеристики       |   |  |   |         |  |
|-----------------------------|---|--|---|---------|--|
| Критерий                    | Класс А+  | Класс А  | Класс В+  | Класс В | Класс С  |
| <b>4.1. Офисные площади</b> |   |  |   |         |  |
| Характеристика              | Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы (туалеты, душевые);</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>серверные комнаты;</li> <li>раздевалки для персонала;</li> <li>комната приема пищи</li> </ul> |  | Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы (туалеты, душевые);</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>раздевалки для персонала</li> </ul> |         | Офисные помещения при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе |
| Комментарий                 | Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.   |  | -   |         | -  |
| <b>4.2. Дополнительно</b>   |   |  |   |         |  |
| Характеристика              | Профессиональная система управления. Опытный девелопер  | Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников | В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее одного на 1 000 м <sup>2</sup> складской площади)   |         | Железнодорожная ветка  |

# Приложения

## 2. Дайджест корректировок по оценке. Складская недвижимость II кв. 2024

---

## Корректировки, связанные с особенностями расположения

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

01

#### Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)

Корректировка отражает относительную разницу между запрашиваемыми и действующими ставками аренды.

Корректировка на торг практически не присутствует, скорее наблюдаются торги на повышение ставки в процессе переговоров до 5-10%. Корректировка с минусом (скидка на торг) рекомендуется к применению в текущих рыночных условиях только к ценам аренды из Интернет-источников от неидентифицируемых владельцев и/или агентов.

| Название корректировки                                 | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды) | 0%                   | 3%                    | 0%                   | 3%                    |





### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

#### 02

#### Корректировка на сокращенный период экспозиции

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта с сокращенным периодом экспозиции (срочная сдача в аренду) к ставке аренды аналогичного объекта со среднерыночным периодом экспозиции. Корректировка не суммируется с корректировкой на торг (используется одна из корректировок).

Фактически, показатель корректировки отражает максимальную скидку за срочность. Сопоставимое значение показателя с обычной корректировкой на торг свидетельствует о том, что объекты являются высоколиквидными на момент исследования, описываемого в Дайджесте.

Таким образом, для самых ликвидных объектов/сегментов дополнительной скидки за срочность может не возникать - например, при аренде складов классов А, В в Московском регионе.

| Название корректировки                         | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на сокращенный период экспозиции | 0,97                 | 0,93                  | 0,97                 | 0,93                  |

#### Определение диапазона сопоставимого (типичного) ликвидного объекта

Диапазон площадей, при превышении которого ликвидность объекта снижается в сделках аренды или удлиняется типичный период экспозиции. Также под диапазоном ликвидного объекта (для целей дайджеста) подразумевается сопоставимость и сравнимость площади объектов в целях оценки рыночной арендной ставки/цен продажи (ставка аренды/цена продажи не корректируется на размер площади) в пределах установленного диапазона.

| Название корректировки                      | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м | 5 000                | 30 000                | 2 500                | 10 000                |

#### Период экспозиции

Период, в течение которого ликвидный объект может быть сдан в аренду на рынке (без учета оформления документов). Неликвидные объекты не принимаются во внимание.

| Название корректировки                 | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Среднерыночный период экспозиции, мес. | 0,9                  | 2,5                   | 1,1                  | 2,5                   |

## Корректировки, связанные с особенностями расположения

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

03

#### Корректировка на зону расположения

Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстоянию от МКАД (см. «Карта запрашиваемых ставок аренды на складские помещения класса а московского региона»).

Корректировка рассчитывается как отношение уровня ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта аналога.

04

#### Корректировка на подъездные пути

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, расположенного на 2-й линии автомагистрали и/или не имеющего удобного доступа к автомагистрали (неудобные съезды, пробки на подъезде, высокая загруженность трасс и прочие аналогичные факторы), к ставке аренды аналогичного объекта, расположенного на 1-й линии и имеющего прямой съезд на автомагистраль.

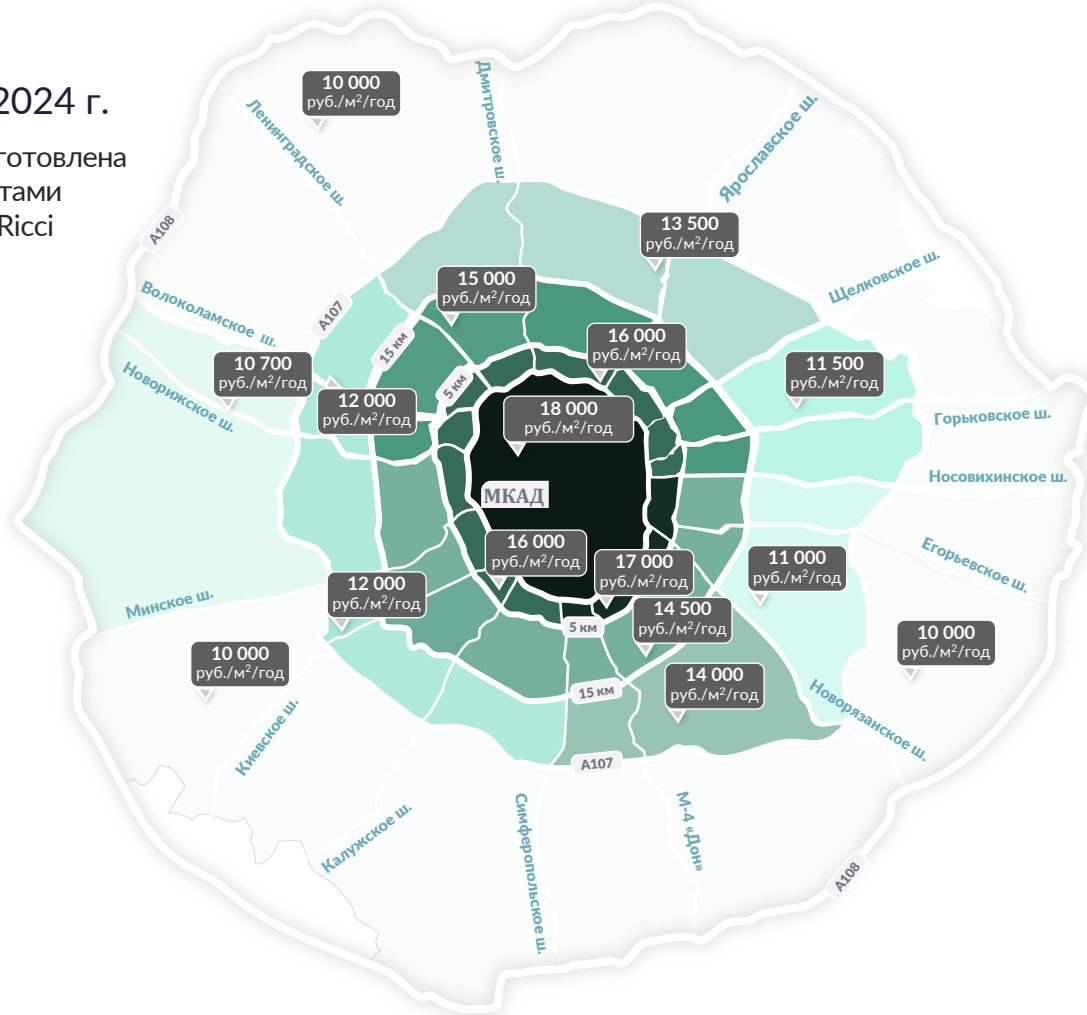
| Название корректировки           | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на подъездные пути | <b>0,99</b>          | <b>0,95</b>           | <b>0,98</b>          | <b>0,93</b>           |

## Корректировки, связанные с особенностями расположения

### КАРТА ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

ИЮНЬ 2024 г.

Карта подготовлена специалистами компании Ricci

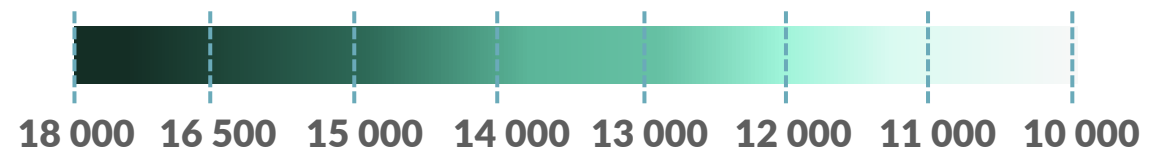


Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД:

1. Внутри МКАД
2. 0 - 5 км от МКАД
3. 5-15 км от МКАД
4. 15 км от МКАД – А 107
5. А 107 – А 108

На карте указаны сформировавшиеся на рынке зоны расположения, внутри которых ценообразование происходит схожим образом и установлен средний порядок ставок аренды высококлассной складской недвижимости. Указанные зоны могут не совпадать с радиально-кольцевым признаком Московского региона.

Ставки указаны в руб./кв. м/год, без НДС и ОПЕХ.



### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

05

#### Корректировка на класс объекта (общая)

За базу принимаются склады соответствующей классности - А, В. Классификация приведена в Приложении №2. Корректировка применяется внутри класса, при наличии несоответствий классу. Вне зависимости от количества выявленных несоответствий, корректировка применяется разово. Количество несоответствий может быть отражено в используемом значении корректировки (минимальный, средний или максимальный показатель).

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, с понижающими классность элементами, к ставке аренды объекта, соответствующего классу.

| Название корректировки                 | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на класс объекта (общая) | 0,98                 | 0,94                  | 0,98                 | 0,94                  |

Понижение классности устанавливается при наличии следующих несоответствий заявленному классу (достаточно одного пункта из нижеперечисленных):

- нагрузка на пол менее 6 тонн/кв. м в классе А и А+, 4 тонн/кв. м в классе В
- СТУ по пожарной системе вместо спринклерной системы пожаротушения в классе А и А+
- сетка колонн менее 12х24 м в классе А и А+, шаг колонн менее 6 м в классе В
- уровень пола не менее 1,2 м для классов А+, А и В+
- наличие 3-х и более прочих элементов, не соответствующих классу (см. классификацию в Приложении №2).

## Корректировки, связанные с особенностями объекта

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

06

#### Корректировка на высоту потолка

Корректировка для класса А не применима, так как высота потолка является одним из основных показателей соответствия классу. Высота потолка менее 12 м в классе А и А+ понижает классность объекта и является поводом отнесения объекта к более низкому классу.

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, с понижающими классность элементами (высота потолка менее 8-10 м в классе В+ и менее 6-8 м в классе В), к ставке аренды объекта, соответствующего классу. Данная корректировка не суммируется с общей корректировкой на класс объекта (используется одна из корректировок).

| Название корректировки          | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на высоту потолка | н/п                  | н/п                   | 0,98                 | 0,95                  |



### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

#### Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

##### Мезонин

Корректировка отражает отношение ставки аренды мезонина объекта к ставке аренды сухого складского помещения. Под мезонином понимается неотъемлемая часть здания, которая, как правило, организована над зоной загрузки. Корректировка не применяется для оценки организованных "под нужды клиента" мезонинных легких конструкции на большие площади/этажи.

| Название корректировки   | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                          | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на мезонин | 1,00                 | 0,95                  | 1,00                 | 0,95                  |

Оптимальной является площадь мезонина, не превышающая 10% площади склада, глубина мезонина при этом не превышает 9-12 метров. Такие параметры позволяют заполнять мезонин до рыночных значений загрузки.

В случае, если площадь мезонина превышает 10% от площади склада и/или глубина мезонина превышает 9-12 метров, заполняемость таких «избыточных» мезонинных помещений по мнению Экспертов составляет:

- в классе А: от 80% до 100%;
- в классе В: от 80% до 100%.

Показатель указанной заполняемости может применяться, если неизвестна фактическая загрузка объекта оценки или предполагается ее изменение.

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

#### Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

##### Офисные помещения

Корректировка отражает отношение ставки аренды офиса объекта к ставке аренды сухого складского помещения.

Оптимальной является площадь офиса, не превышающая 5-10% от площади склада (в зависимости от размера и локации комплекса). Такое соотношение позволяет заполнять офисные площади до рыночных значений загрузки.

| Название корректировки             | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                    | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на офисные помещения | 1,30                 | 1,60                  | 1,10                 | 1,50                  |

В случае, если площадь офиса превышает 5-10% от площади склада, заполняемость таких «избыточных» помещений (более 10% для небольшого склада площадью менее 20 000 кв. м и более 5% для крупных складов от 20 000 кв. м) по мнению Экспертов составляет:

- в классе А: от 70% до 100%;
- в классе В: от 70% до 100%.

При этом, по мнению Экспертов, площадь офиса до 5%-10% от общей площади склада заполняется на 100%.

## Корректировки, связанные с особенностями объекта

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

#### Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

##### Холодильные склады

Корректировка отражает отношение ставки аренды холодильного склада объекта к ставке аренды аналогичного сухого склада.

Температурный режим холодильного склада в среднем составляет от 0 до +6 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для холодильных складов.

| Название корректировки              | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                     | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на холодильные склады | 1,45                 | 1,55                  | 1,45                 | 1,55                  |

##### Морозильные склады

Корректировка отражает отношение ставки аренды морозильного склада объекта к ставке аренды аналогичного сухого склада.

Температурный режим морозильного склада в среднем составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

| Название корректировки              | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                     | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на морозильные склады | 1,85                 | 2,00                  | 1,85                 | 2,00                  |



### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

---

08

---

#### **Корректировка на размер площади арендуемого блока**

Корректировка применяется относительно базовой арендуемой площади блока. Базовая арендуемая площадь блока в классах А и В принимается в диапазоне площадей ликвидного объекта (см. корректировку №2).

Корректировка применяется если:

1) площадь предлагается в более мелкой нарезке, чем указанный минимум для каждого класса.  
(повышающая корректировка)

1) крупный блок, более указанного максимума в диапазоне, является неделимым в силу специфики планировки и расположения доклевеллеров (в классе В).  
(понижающая корректировка)

Корректировка на размер не применяется, если площадь можно поделить на блоки и сдать постепенно - в таком случае постепенный рост заполняемости и доходов от аренды отражается непосредственно в финансовой модели.

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

08

#### Корректировка на размер площади арендуемого блока

##### Повышающая корректировка на площадь для объекта/блока с площадью, менее диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, площадью менее нижней границы ликвидного диапазона, к ставке аренды объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона.

| Название корректировки  | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на площадь для объекта/блока с площадью, менее диапазона ликвидных площадей | 1,03                 | 1,08                  | н/п                  | н/п                   |

##### Понижающая корректировка на площадь для объекта (неделимого блока) с площадью, выше диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, с площадью более верхней границы ликвидного диапазона, к ставке аренды объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона. Показатель «н/п» в классе А свидетельствует о том, что рассматриваемые неделимые блоки не характерны для данного класса.

| Название корректировки  | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на площадь для объекта (неделимого блока) с площадью, выше диапазона ликвидных площадей | н/п                  | н/п                   | 0,99                 | 0,96                  |

## Корректировки, связанные с особенностями объекта

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

09

#### Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии

Корректировка отражает отношение ставки аренды здания старше 10 лет, к ставке аренды здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Если по мнению оценщика возраст здания не будет влиять на ставку аренды (при отсутствии выявленной необходимости срочных капитальных вложений со стороны арендатора, склад недавно отремонтирован и обновлен), предлагается поставить 0%.

| Название корректировки  | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии | <b>1,00</b>          | <b>0,96</b>           | <b>1,00</b>          | <b>0,96</b>           |

10

#### Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)

Корректировка отражает отношение ставки аренды сухого склада на 2-м уровне и выше, к ставке аренды аналогичного склада на 1-м уровне.

Корректировка не применяется к многоэтажным складам, если доступ на 2-й уровень обеспечивается рампой. Корректировка не применима для классов А, А+, В+, применяется для класса В.

| Название корректировки                   | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на этаж (выше 1-го уровня) | <b>н/п</b>           | <b>н/п</b>            | <b>0,9</b>           | <b>0,75</b>           |

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

11

#### Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов

Возмещаемые операционные расходы, которые включаются в договор аренды как дополнительный платеж или могут быть включены в общую аренду включают:

- расходы на обслуживание внутренних инженерных систем (ВИС), содержание территории (включая вывоз мусора, уборку снега, мытье окон и охрану), другие эксплуатационные расходы
- налог на имущество
- страховые платежи
- платежи за землю.

Данные расходы чаще всего рассчитываются по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды, не учитывающей расходы. Данные расходы не включают коммунальные платежи и расходы на мелкие ремонты. Показатель приведен без учета НДС.

| Название корректировки  | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Индикатор по уровню возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды ( в руб./кв. м/год) | 1 500                | 2 100                 | 1 350                | 1 800                 |

## Операционные расходы

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

12

#### Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)

Показатель рассчитывается как доля всех (возмещаемых и невозмещаемых) операционных расходов в валовой выручке от аренды при рыночной загрузке (действительный валовый доход).

Доля расходов в структуре выручки зависит от размера склада: если склад более 50 000 кв. м, то доля расхода ближе к минимальной границе, если склад менее 20 000 кв. м, то доля расходов в структуре выручки - на уровне максимальной границы.

| Название корректировки  | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%) | 20%                  | 30%                   | 25%                  | 40%                   |

13

#### Резерв на замещение

Доля (%) расходов на ремонты в валовой выручке от аренды при рыночной загрузке (действительный валовый доход).

| Название корректировки | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                        | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Резерв на замещение    | 1%                   | 5%                    | 1%                   | 4%                    |

## Операционные расходы

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

#### 14-16

#### Ставки капитализации

| Название корректировки                | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                       | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Ставка капитализации, Москва          | 10,5%                | 12%                   | 11%                  | 13%                   |
| Ставка капитализации, Санкт-Петербург | 11%                  | 12%                   | 11,5%                | 13%                   |
| Ставка капитализации, регионы         | 12%                  | 14%                   | 12,5%                | 14,5%                 |

#### 17

#### Индексация

Показатель (%) изменения размера арендной ставки.

| Название корректировки | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                        | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Индексация             | 6%                   | 8%                    | 6%                   | 8%                    |

#### 18

#### Срок договора

Период, на который заключаются договора по аренде.

| Название корректировки | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                        | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Срок договора, лет     | 4                    | 9                     | 1                    | 4                     |

## Корректировки, связанные с особенностями сделки

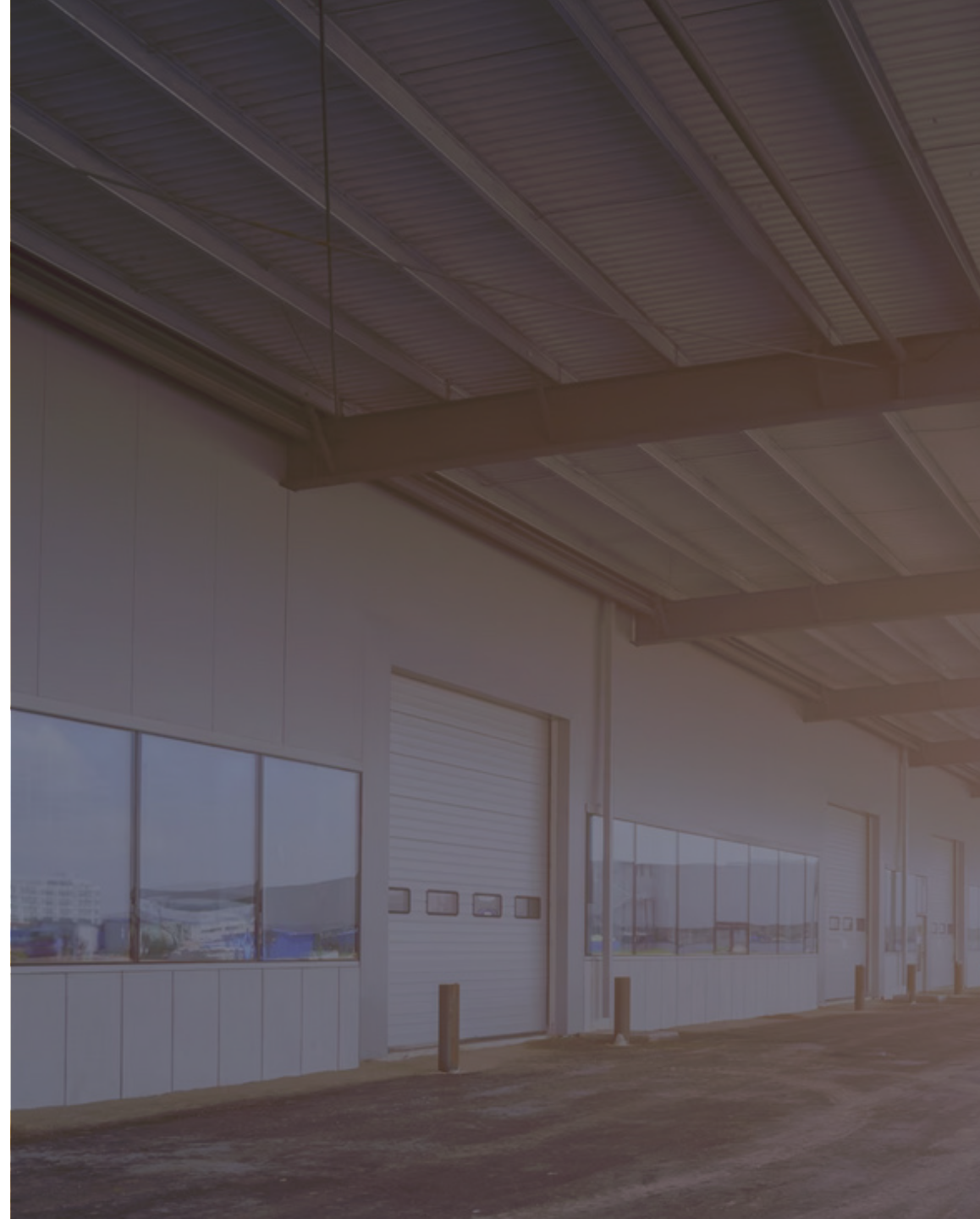
### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

01

#### Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложений)

Корректировка отражает относительную разницу между предложениями и ценами продажи объектов. Корректировка отражает экспертную корректировку на торг при покупке пустого объекта будущим пользователем (end user). Возможную корректировку на торг для инвестиционного объекта отражает диапазон ставок капитализации.

| Название корректировки                                   | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения) | 3%                   | 6%                    | 3%                   | 6%                    |



### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

#### 02

#### Корректировка на сокращенный период экспозиции

Корректировка отражает отношение цены продажи объекта с сокращенным периодом экспозиции (срочная продажа) к цене продажи аналогичного объекта со среднерыночным периодом экспозиции. Корректировка не суммируется с корректировкой на торг (используется одна из корректировок).

Фактически показатель корректировки отражает дополнительную скидку за срочность. Сопоставимое значение показателя с обычной корректировкой на торг свидетельствует о том, что объекты являются высоколиквидными на момент исследования, описываемого в дайджесте. Таким образом, для самых ликвидных объектов/сегментов дополнительной скидки за срочность может не возникнуть - например, при аренде складов классов А, В в Московском регионе. Иная ситуация наблюдается при анализе сделок по продаже.

| Название корректировки                         | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на сокращенный период экспозиции | <b>0,93</b>          | <b>0,85</b>           | <b>0,93</b>          | <b>0,85</b>           |

#### Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м

Диапазон площадей, при превышении которого ликвидность объекта снижается в сделках купли-продажи или удлиняется период экспозиции.

| Название корректировки                      | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м | <b>10 000</b>        | <b>50 000</b>         | <b>5 000</b>         | <b>20 000</b>         |

#### Среднерыночный период экспозиции, мес.

Период, в течение которого ликвидный объект может быть продан на рынке (без учета оформления документов). Неликвидные объекты не принимаются во внимание.

| Название корректировки                 | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Среднерыночный период экспозиции, мес. | <b>3,5</b>           | <b>7</b>              | <b>3,5</b>           | <b>9</b>              |



## Корректировки, связанные с особенностями расположения

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

03

#### Корректировка на зону расположения

Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстоянию от МКАД.

Корректировка рассчитывается как отношение уровня ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта аналога. В данном случае ставки аренды могут служить индикатором уровня запрашиваемых цен предложений.

04

#### Корректировка на подъездные пути

Корректировка рассчитывается как отношение удельной цены объекта, расположенного на 2-й линии автомагистрали и/или не имеющего удобного доступа к автомагистрали (неудобные съезды, пробки на подъезде, высокая загруженность трасс и прочие аналогичные факторы), к удельной цене аналогичного объекта, расположенного на 1-й линии и имеющего прямой съезд на автомагистраль.

| Название корректировки           | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на подъездные пути | <b>0,98</b>          | <b>0,93</b>           | <b>0,98</b>          | <b>0,93</b>           |

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

05

#### Корректировка на класс объекта (общая)

За базу принимаются склады соответствующей классности - А, В. Классификация приведена в Приложении №2. Корректировка применяется внутри класса, при наличии несоответствий классу. Вне зависимости от количества выявленных несоответствий, корректировка применяется разово. Количество несоответствий может быть отражено в используемом значении корректировки (минимальный, средний или максимальный показатель).

Корректировка отражает отношение удельной цены продажи объекта, с понижающими классность элементами, к удельной цене объекта, соответствующего классу.

| Название корректировки                 | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на класс объекта (общая) | <b>0,98</b>          | <b>0,94</b>           | <b>0,98</b>          | <b>0,94</b>           |

Понижение классности устанавливается при наличии следующих несоответствий заявленному классу (достаточно одного пункта из нижеперечисленных):

- нагрузка на пол менее 6 тонн/кв. м в классе А и А+, 4 тонн/кв. м в классе В
- СТУ по пожарной системе вместо спринклерной системы пожаротушения в классе А и А+
- сетка колонн менее 12х24 м в классе А и А+, шаг колонн менее 6 м в классе В
- уровень пола не менее 1,2 м для классов А+, А и В+
- наличие 3-х и более прочих элементов, не соответствующих классу (см. классификацию в Приложении №2).

## Корректировки, связанные с особенностями объекта

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

06

#### Корректировка на высоту потолка

Корректировка для класса А не применима, так как высота потолка является одним из основных показателей соответствия классу. Высота потолка менее 12 м в классе А и А+ понижает классность объекта и является поводом отнесения объекта к более низкому классу.

Корректировка отражает отношение цены объекта, с понижающими классность элементами (высота потолка менее 8-10 м в классе В+ и менее 6-8 м в классе В), к цене объекта, соответствующего классу. Данная корректировка не суммируется с общей корректировкой на класс объекта (используется одна из корректировок).

| Название корректировки          | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на высоту потолка | н/п                  | н/п                   | 0,98                 | 0,95                  |



### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

07

#### Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

##### Холодильные склады

Корректировка отражает отношение цены холодильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим холодильного склада в среднем составляет от 0 до +6 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для холодильных складов.

| Название корректировки              | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                     | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на холодильные склады | 1,45                 | 1,55                  | 1,40                 | 1,55                  |

##### Морозильные склады

Корректировка отражает отношение цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

| Название корректировки              | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                     | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на морозильные склады | 1,85                 | 2,00                  | 1,75                 | 2,00                  |

## Корректировки, связанные с особенностями объекта

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

08

#### Корректировка на площадь стандартного сухого склада на продажу

Корректировка применяется относительно базовой площади склада. Базовая площадь склада принимается в диапазоне площадей ликвидного объекта. Корректировка отражает отношение удельной цены продажи здания, отличающегося от базовой площади (рекомендуется использовать аналоги, отличающиеся по площади не более чем в 4 раза), к удельной цене продажи здания базовой площади.

#### Корректировка на площадь для объекта с площадью менее диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение цены продажи объекта, площадью менее нижней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона.

| Название корректировки   | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Повышающая корректировка для объекта с площадью менее диапазона ликвидных площадей | <b>1,05</b>          | <b>1,1</b>            | <b>1,05</b>          | <b>1,1</b>            |

#### Корректировка на площадь для объекта с площадью более диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение цены продажи площади объекта, площадью более верхней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона.

| Название корректировки  | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Понижающая корректировка для объекта с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей | <b>0,97</b>          | <b>0,94</b>           | <b>0,96</b>          | <b>0,91</b>           |

## Корректировки, связанные с особенностями объекта

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

09

#### **Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии**

Корректировка отражает отношение цены продажи здания старше 10 лет, к цене продажи здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Корректировка является рыночной экспертной корректировкой на износ здания, но не сопоставима с корректировкой на физический износ, которая определяется расчетным путем в затратном подходе.

| Название корректировки  | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии | <b>0,97</b>          | <b>0,90</b>           | <b>0,97</b>          | <b>0,90</b>           |



## Корректировки, связанные с особенностями объекта

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

10

#### Корректировка на наличие нескольких уровней складских площадей в здании склада

Корректировка отражает отношение цены многоэтажного склада к цене аналогичного 1-уровневого склада.

Корректировка не применяется к многоэтажным складам, если доступ на 2-й уровень обеспечивается рампой. Корректировка не применима для классов А, А+, В+, применяется для класса В.

| Название корректировки   | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка на наличие нескольких уровней складских площадей в здании склада | н/п                  | н/п                   | 0,90                 | 0,80                  |

11

#### Корректировка тип объекта (на продажу части здания)

Корректировка отражает отношение цены продажи квадратного метра блока здания к цене продажи квадратного метра отдельно стоящего здания с сопоставимыми характеристиками.

| Название корректировки                              | Класс А              |                       | Класс В              |                       |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировка тип объекта (на продажу части здания) | 0,96                 | 0,90                  | 0,97                 | 0,90                  |

## ОРГАНИЗАТОРЫ ПРОЕКТА

### Основные организаторы

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>АБР</b><br>ЗАЛОГОВЫЙ<br>КОМИТЕТ | <b>Рослов Виктор Юрьевич</b> – руководитель залогового комитета   |
| <b>РГУД</b>                        | <b>Вовк Антон</b> – руководитель Департамента залогов - старший Вице-президент Банка ВТБ (ПАО), руководитель Российской Гильдии управляющих девелоперов (ГУД) |
| <b>Ricci</b>                       | <b>Кузина Яна</b> – партнер Ricci   Консалтинг и оценка   |
| <b>СБЕРБАНК</b>                    | <b>Щеглов Евгений</b> – Управляющий директор- начальник Управления оценки и залоговых операций ПАО Сбербанк   |
| <b>СМАО</b>                        | <b>Булычева Галина</b> – председатель Экспертного Совета СМАО, ООО «ОКС ЛАБС»   |

### Эксперты проекта - складской сегмент

- Б1
- ВТБ
- ВЭБ.РФ
- ОКС ЛАБС
- Ориентир
- Райффайзенбанк
- СБЕРБАНК
- СМАО
- Ghelamco
- Instone Development
- IPG
- Nikoliers
- Ricci
- Union Brokers



# Спасибо

---

Вы можете ознакомиться с Дайджестом корректировок для Складского сегмента класса А, В по оценке на сайтах

<https://asros.ru/analytics/other/>

<https://rgud.ru/market-news/>

<https://smao.ru/press/news/market/>

<https://riccitech.ru>