

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В – корректировки на III кв. 2025 г.

При поддержке:



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ



ricci



OKS LABS



- **01** RE-Digest от НКО «Альянс экспертов рынка недвижимости» 3
- **02** Итоги III квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости 4
- **03** Классификация по складам 11
- **04** Дайджест корректировок по оценке 24
- **05** Практика применения и принципы формирования дайджеста 50
- **06** Организаторы Проекта RE-Digest рынка недвижимости 52



RE d@igest

Аналитический продукт,
содержащий классификацию
сегмента, актуальные индикаторы
рынка и корректировки по оценке



При поддержке:



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ



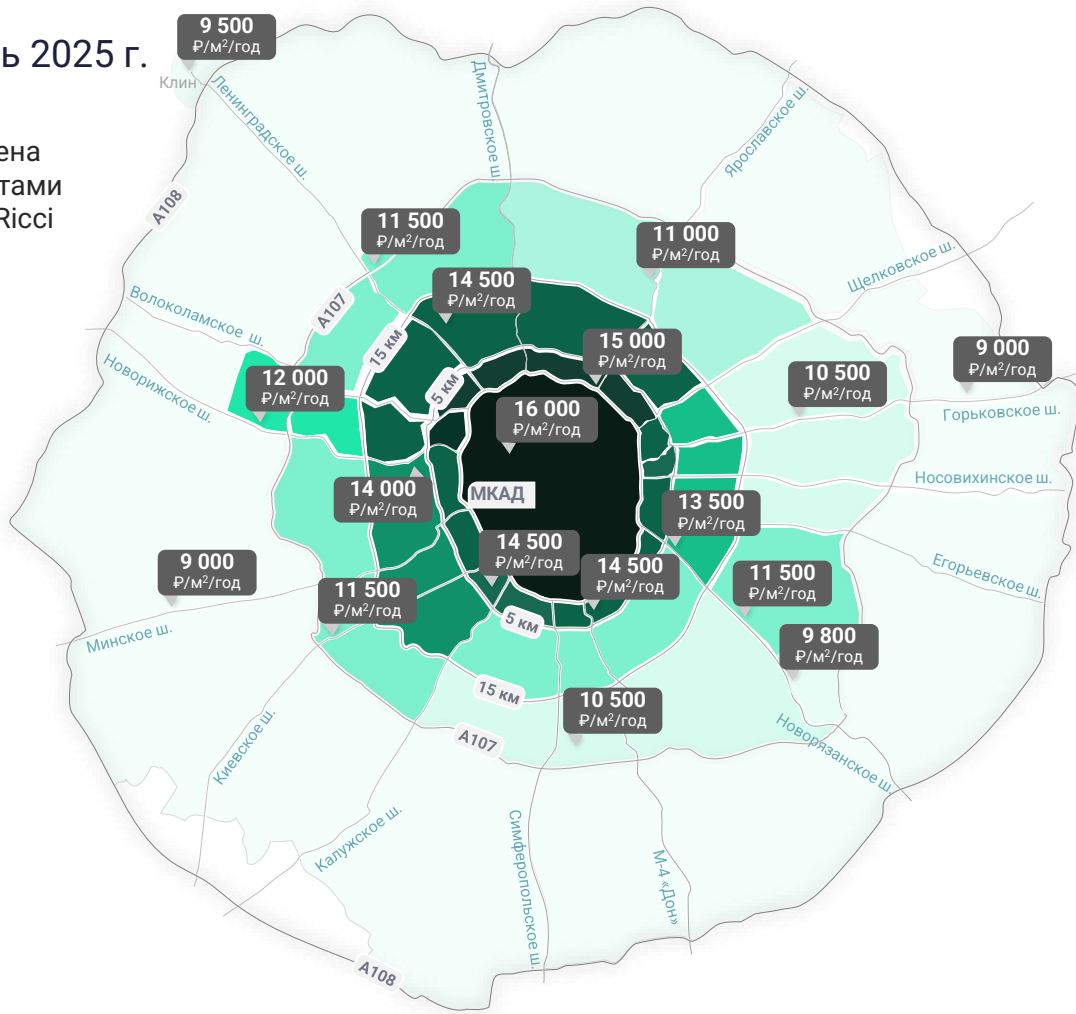
OKS LABS



КАРТА ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Сентябрь 2025 г.

Карта подготовлена специалистами компании Ricci

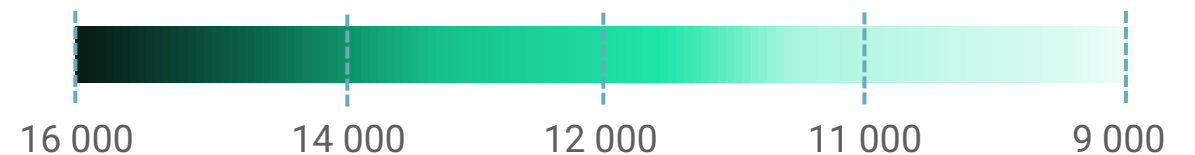


Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД:

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.



ИТОГИ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, III квартал 2025 г.



Александр Перфильев

Партнёр, директор по развитию департамента складской и индустриальной недвижимости
Invest7
автор телеграм-канала
@Skladexpert

Сегодня рынок складской недвижимости находится под воздействием целого ряда негативных факторов, которые ощутимо влияют на бизнес традиционных арендаторов складов. Высокая стоимость финансирования, изменение каналов сбыта под давлением стремительного развития маркетплейсов, рост затрат на международную логистику - все это формирует непростую среду для компаний. Дополнительное давление оказывает снижение потребительской активности: рост цен при стагнации доходов населения приводит к сокращению продаж, особенно в розничном секторе.

В этих условиях бизнес стремится выжить за счет повышения эффективности - оптимизирует хранение, снижает себестоимость складской обработки и логистических операций. Желание компаний увеличить объем хранения, ускорить обработку и минимизировать затраты без расширения площадей абсолютно логично. Однако профицита складских площадей на рынке мы не наблюдаем. Напротив, склады у большинства клиентов работают с высокой загрузкой.

Одна из причин - сохраняющаяся нестабильность логистических цепочек. Опыт пандемии и такие события, как блокировка Суэцкого канала контейнеровозом EverGreen, показали важность наличия достаточного страхового запаса на складах. Российские компании, усвоив этот урок, предпочитают держать повышенные объемы товарных остатков, чтобы снизить риск перебоев.

Основной объем новых вакансий в этом году связан, прежде всего, с отказом ряда крупных игроков от ранее запланированных складов - как собственных, так и спекулятивных проектов. Тем не менее, часть этих площадей уже постепенно находит арендаторов, в частности благодаря активности Wildberries и других маркетплейсов.

Некоторые владельцы готовы идти на умеренные уступки, однако средние ставки остаются стабильными - на уровне **11 000-12 500** руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Вместе с тем рынок стал более гибким: если снижать ставку арендодатели не спешат, то по условиям арендных каникул стороны находят компромисс проще. Для собственников сейчас приоритет - зафиксировать арендатора и минимизировать риск простоя.

Отдельно стоит отметить сегмент складов площадью до **5 000 кв. м.** Здесь ситуация несколько иная: при удачном расположении ставки могут быть даже выше, чем на крупные помещения, а срок экспозиции - короче. Несмотря на снижение активности, в этом сегменте сделки продолжают заключаться, что подтверждает устойчивый спрос на качественные и функциональные объекты в пределах городской черты и ближайшего пояса.

ИТОГИ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, III квартал 2025 г.



Сергей Ермилов

Директор по работе с
ключевыми клиентами

Union Brokers

На рынке складской недвижимости в последние месяцы наблюдается закономерная тенденция - снижение арендных ставок на фоне увеличения объема вакансии. Если в начале третьего квартала собственники старались удерживать уровень базовой ставки в диапазоне **11 500-12 300 руб./м²/год**, тогда как потенциальные арендаторы ориентировались на **9 000-10 000 руб./м²/год**, то сегодня заметна более высокая гибкость сторон в процессе переговоров.

Активность спроса на объект во многом определяется изначально заявленной позицией собственника. Чем реалистичнее и ближе к рыночным условиям установлена ставка на старте экспонирования, тем выше вероятность оперативного заключения сделки. Безусловно, нельзя говорить о массовом снижении ставок - часть игроков рынка обладает достаточным запасом прочности и может позволить себе выжидательную стратегию, рассчитывая на более платежеспособного арендатора. Однако в случаях, когда срок экспонирования объекта затягивается, а необходимость закрыть вакансию становится критичной, **корректировка ставки может достигать 15%** от первоначально заявленного уровня.

Отдельного внимания заслуживает **сегмент температурных складов**, где сохраняется стабильный спрос. Если ранее коэффициенты к ставке сухого склада составляли **×1,4** для холодильных и **×1,7** для морозильных камер, то сейчас наметились сдвиги до **×1,45** и **×1,8** соответственно. Это отражает общее снижение базовых ставок в сегменте сухих складов при сохраняющемся дефиците качественных температурных площадей.

Мы не исключаем **восстановления средней арендной ставки и спроса к концу года, особенно в случае снижения ключевой ставки**. Однако, как показывает практика, реакция рынка на решения Центрального банка проявляется с лагом порядка трех-шести месяцев, поэтому реальные изменения в динамике аренды, вероятно, будут заметны ближе к весне следующего года.

ИТОГИ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, III квартал 2025 г.



Дмитрий Герастовский

Директор департамента
складской недвижимости

Ricci

В начале 2025 года на рынке действительно звучали пессимистичные тезисы: «рынок падает», «онлайн-торговля больше не в деле», и даже «золотой век e-commerce завершился». Однако, если рассматривать ситуацию в ретроспективе, становится очевидно, что мы наблюдаем не падение, а закономерную фазу коррекции после беспрецедентного периода роста.

С 2015 по 2023 год рынок демонстрировал стабильность: **средневзвешенная ставка аренды** удерживалась в **диапазоне 3 900-5 700 руб./кв. м/год** (без учета НДС и OPEX), отражая сбалансированное соотношение спроса и предложения. Однако начиная со второго квартала 2023 года рынок столкнулся с **взрывным ростом**, когда на фоне ажиотажного спроса и ограниченного предложения ставка аренды выросла **более чем в два раза** и достигла исторического пика - **11 500 - 12 500 руб./кв. м/год**.

Этот уровень сохранялся менее года, после чего началась ожидаемая коррекция: ставки снизились до **10 500-11 500 руб./кв. м/год**. Таким образом, после 100-процентного роста снижение всего на 8-16% не может рассматриваться как падение - речь идет о **нормализации рыночных условий и переходе в фазу плато**. При этом текущие значения по-прежнему **в два раза превышают средние ставки предыдущего десятилетия**, что подчеркивает устойчивость сегмента.

Что касается **e-commerce**, то по итогам трех кварталов 2025 года действительно наблюдается снижение активности. Объем сделок, заключенных онлайн-ритейлерами, сократился **в 3-3,5 раза** по сравнению с пиковыми 2023-2024 годами, когда годовое поглощение достигало порядка **1 млн кв. м**. Причины очевидны: **e-commerce перешел в фазу освоения большого количества арендованных в значительной мере по схеме BTS площадей, которые им достроили**.

Тем не менее, даже при снижении объемов сделок в абсолютных цифрах, **e-commerce сохраняет лидерские позиции** на рынке складской недвижимости. Доля онлайн-торговли в общем объеме сделок в 2025 году составляет порядка **30%**, что свидетельствует о сохраняющемся структурном влиянии сектора на развитие рынка в целом.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями сделки	№1	Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)	5%	10%	5%	10%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,91	0,87	0,92	0,86
	№2.1	Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	5 000	30 000	2 000	10 000
	№2.2	Среднерыночный период экспозиции, мес.	3	6	3	6
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения				
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,99	0,94	0,97	0,92
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№5	Корректировка на класс объекта общая (внутри класса)	0,99	0,96	0,99	0,95
	№6	Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,96
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта				
	№7.1.	Мезонин	1,00	0,92	1,00	0,92
	№7.2.	Офисные помещения	1,10	1,45	1,05	1,45
	№7.3.	Холодильные склады	1,45	1,60	1,45	1,60
	№7.4.	Морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

▪ Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, 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	1,07	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,95	1,00	0,97
	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70
Индикаторы уровня расходов	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 800	2 600	1 600	2 200
	№12	Индикатор по уровню эксплуатационных расходов, (руб./кв. м/год без НДС)	1 000	1 400	н/д	н/д
	№13	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	17%	30%	24%	35%
	№14	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
	№15	№15.1. Размер брокерской комиссии (от годовой арендной платы за объект), %	8,33%	16,66%	4,17%	16,66%
		№15.2. Размер брокерской комиссии (в размере арендной платы за N мес.)	1	2	0,5	2
Индикаторы уровня доходов	№16	Ставка капитализации, Москва	11,75%	13,25%	12,00%	14,00%
	№17	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	11,75%	13,75%	12,00%	14,25%
	№18	Ставка капитализации, регионы	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
	№19	Базовая ставка аренды, Москва, руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ	10 500	13 000	8 500	11 000
	№20	Индексация	6%	9%	6%	9%
	№21	Срок договора, лет	3	7	1	5

▪ Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями сделки	№1	Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)	4%	10%	4%	10%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,92	0,86	0,92	0,86
		№2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	3 000	15 000
		№2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.	4	9	4	9
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения				
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,99	0,93	0,98	0,92
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№5	Корректировка на класс объекта общая (внутри класса)	0,98	0,95	0,97	0,94
	№6	Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,94
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта				
			№7.1. Холодильные склады	1,40	1,55	1,40
		№7.2. Морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00
	№8	Корректировка на площадь стандартного сухого склада на продажу				
			№8.1. Корректировка на площадь для объекта с площадью, менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,10	1,00
		№8.2. Корректировка на площадь для объекта с площадью, более диапазона ликвидных площадей	0,98	0,95	0,96	0,92
№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)	0,97	0,91	0,97	0,91	

- Подробное описание корректировок по продаже представлено в приложении

Приложения

1. Классификация по складам 2023

Создана рабочей группой девелоперов, консультантов и банков

01

Конструктивные особенности

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.1. Тип сооружения					
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		-

01

Конструктивные особенности

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.2. Эффективная высота хранения					
Характеристика	Не менее 12 м от уровня пола*	Не менее 12 м от уровня пола*	Высота от 8 метров	Высота от 6 метров	Высота от 4 метров
Комментарий	-	-	-	-	В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников
1.3. Сетка колонн					
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				-

**высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования*

01

Конструктивные особенности					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.4. Пол					
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		-
1.5. Минимальная нагрузка на пол					
Характеристика	Не менее 6 т/м ²	Не менее 6 т/м ²	Не менее 4 т/м ²		-
Комментарий	При выполнении прочих требований нагрузка не более 6 т/м ² является допустимой.	При выполнении прочих требований нагрузка не менее 5 т/м ² является допустимой .	-	-	-
1.6. Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка					
Характеристика	1,2 м	1,2 м	-	-	-

01

Конструктивные особенности					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.7. Зона разгрузки					
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 ² 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 ² 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)	-

01

Конструктивные особенности

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

Технические и инженерные системы здания

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.1. Электричество					
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 ² складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.		Рекомендуемый критерий		-
2.2. Наличие зарядных комнат					
Характеристика	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 м ² на каждые 10 000 м ² 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				-

02

Технические и инженерные системы здания

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.3. Связь					
Характеристика	Наличие оптоволоконных сетей		Наличие оптоволоконных сетей		
Комментарий	Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи	Наличие не менее одного провайдера связи		-	-
2.4. Температурный режим					
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		
2.5. Вентиляция					
Характеристика	Приточно-вытяжная вентиляция	Наличие системы вентиляции		Наличие системы вентиляции	
2.6. Водоснабжение и водоотведение					
Характеристика	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами				-

02

Технические и инженерные системы здания

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

Характеристика участка					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.1. Территория					
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		-

Характеристика участка					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.2. Организация движения					
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>	-	-	-

Характеристика участка					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.3. Парковка					
Характеристика	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 м ² 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 ² складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 75 м ² 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 ² складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 100 м ² 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		-

Прочие характеристики

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
4.1. Офисные площади					
Характеристика	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; серверные комнаты; раздевалки для персонала; комната приема пищи 		Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; раздевалки для персонала 		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.		-		-
4.2. Дополнительно					
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 ² складской площади)		Железнодорожная ветка

Приложения

2. Дайджест корректировок по оценке

Складская недвижимость II кв. 2025 г.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями сделки

01

Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)

Корректировка отражает относительную разницу между запрашиваемыми и действующими ставками аренды.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)	5%	10%	5%	10%



КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями сделки

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+, А, В+ В в Московском регионе.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,91	0,87	0,92	0,86

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	5 000	30 000	2 000	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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Среднерыночный период экспозиции, мес.	3	6	3	6

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями расположения

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, не имеющего удобного доступа к шоссе (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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на подъездные пути	0,99	0,94	0,97	0,92

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на класс объекта (общая)	0,99	0,96	0,99	0,95

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 ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

06

Корректировка на высоту потолка

Высота потолка является одним из основных показателей соответствия классу и должна составлять в классе А и А+ не менее 12 м. Если в объекте высота потолка менее 12 м, он не может относиться к классу А/А+.

Корректировка на высоту потолка между классами А и В+ применяется для объекта, сопоставимого по всем параметрам с объектом класса А и отличающегося от класса А только высотой потолка (менее 12 м, но не менее 10 м). Корректировка отражает отношение ставки аренды такого объекта (с высотой потолка от 10 до 12 м) к ставке аренды базового объекта класса А.

Название корректировки	Класс А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,96



КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на мезонин	1,00	0,92	1,00	0,92

Оптимальной является площадь мезонина, не превышающая 10% площади помещений складского назначения, 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 помещений складского назначения 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

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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 помещений складского назначения (в зависимости от размера и локации комплекса). Такое соотношение позволяет заполнять офисные площади до рыночных значений загрузки.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на офисные помещения	1,10	1,45	1,05	1,45

В случае, если площадь офиса превышает 5-10% от площади помещений складского назначения, 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 75% до 100%;
- в классе В: от 75% до 100%.

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

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на холодильные склады	1,45	1,60	1,45	1,60

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

08

Корректировка на размер площади арендуемого блока

Корректировка применяется относительно базовой арендуемой площади блока. Базовая арендуемая площадь блока в классах А+, А и В+, 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).
- 2) крупный блок, более указанного максимума в диапазоне, является неделимым в силу специфики планировки и расположения доклевеллеров (в классе В+, 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

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на площадь для объекта/блока с площадью, менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,07	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+, А		Класс В+, 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	0,98	0,93

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,95	1,00	0,97

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня расходов

11

Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов

Возмещение операционных расходов, которое может как включаться в договор аренды в виде дополнительного платежа, так и быть не выделено отдельно и включено в общую арендную плату, как правило, включает возмещение следующих расходов собственника:

- налог на имущество
- страховые платежи
- земельные платежи (арендная плата и/или земельный налог)
- эксплуатационные расходы.

Данное возмещение чаще всего рассчитывается по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды.

Коммунальные платежи, как правило, оплачиваются арендаторами дополнительно (сверх указанного возмещения) по тарифам поставщиков коммунальных услуг и исходя из факта потребления.

Показатель приведен без учета НДС.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор по уровню возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 800	2 600	1 600	2 200

12

Индикатор уровня эксплуатационных расходов

В состав эксплуатационных расходов входят:

- расходы на обслуживание инженерных систем и коммуникаций
- общие расходы по зданию (уборка мест общего пользования, мытье окон)
- содержание территории (вывоз мусора, уборка снега)
- охрана складского комплекса
- текущий ремонт (ежегодные регулярные расходы на косметический ремонт здания, локальный ремонт дорожного покрытия, разметки и т.д.)
- расходы на управление
- прочие услуги, связанные с эксплуатацией здания.

Эксплуатационные расходы не включают коммунальные платежи. Показатель приведен без учета НДС.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор по уровню эксплуатационных расходов (руб./кв. м/год без НДС)	1 000	1 400	н/д	н/д

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня расходов

13

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	17%	30%	24%	35%

Доля расходов в арендной выручке может находиться в широком диапазоне и существенно зависит от:

- 1) ставок аренды по действующим договорам: сдан ли склад по рыночным ставкам или ниже/выше рыночных ставок
- 2) величины налога на имущества (платится от балансовой стоимости): налог в недавно построенном складе или который только что был поставлен на баланс по цене приобретения будет значительно выше, чем налог в давно построенном складе, где балансовая стоимость уже небольшая ввиду начисленной амортизации.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня расходов

14

Резерв на замещение

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

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%

15

Размер брокерской комиссии

Размер комиссии, которую получают брокеры за оказание посреднических услуг при сделке по аренде коммерческой недвижимости. Базой для расчета брокерской комиссии является базовая арендная плата за складские и офисные помещения без учета НДС. Также база может включать аренду за парковочные места, реже ОРЕХ.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Размер брокерской комиссии (от годовой арендной платы за объект), %	8,33%	16,66%	4,17%	16,66%
Размер брокерской комиссии (арендная плата за N мес.)	1	2	0,5	2

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня доходов

16-18

Ставки капитализации

Ставка капитализации – это норма (показатель) доходности объекта недвижимости, основанная на чистом операционном доходе, который генерирует объект недвижимости.

Ставка капитализации рассчитывается как отношение чистого операционного дохода (рыночного уровня) от объекта в год (1-й прогнозный год от даты оценки) к его текущей рыночной стоимости (цене сделки, ожидаемой экспертами между потенциальными покупателем и продавцом).

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Ставка капитализации, Москва	11,75%	13,25%	12,00%	14,00%
Ставка капитализации, Санкт-Петербург	11,75%	13,75%	12,00%	14,25%
Ставка капитализации, регионы	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%

Нельзя рассчитывать ставку капитализации:

- по данным сделок, если ЧОД 1-го года сильно отличается от текущих рыночных условий – на практике оценка доходным подходом для таких объектов производится или методом DCF с учетом изменений денежного потока в прогнозом периоде или hardcore approach (с разделением ЧОД на рыночный и нерыночный уровень, не применяется в России на практике);
- по данным среднего ЧОД, прогнозируемого на несколько лет вперед;
- по данным цен предложений (экспонируемых продавцами объектов).

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня доходов

19

Базовая ставка аренды

Базовая арендная ставка — это фиксированная сумма, которую арендатор платит за аренду 1 м² недвижимости в расчёте на определённый период (обычно месяц или год).

Базовая арендная ставка не включают операционные расходы, коммунальные платежи. Показатель приведен без учета НДС.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Базовая ставка аренды, Московский регион, руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ	10 500	13 000	8 500	11 000

20

Индексация

Показатель (%) изменения размера арендной ставки.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индексация	6%	9%	6%	9%

21

Срок договора

Период, на который заключаются договора по аренде.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Срок договора, лет	3	7	1	5

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

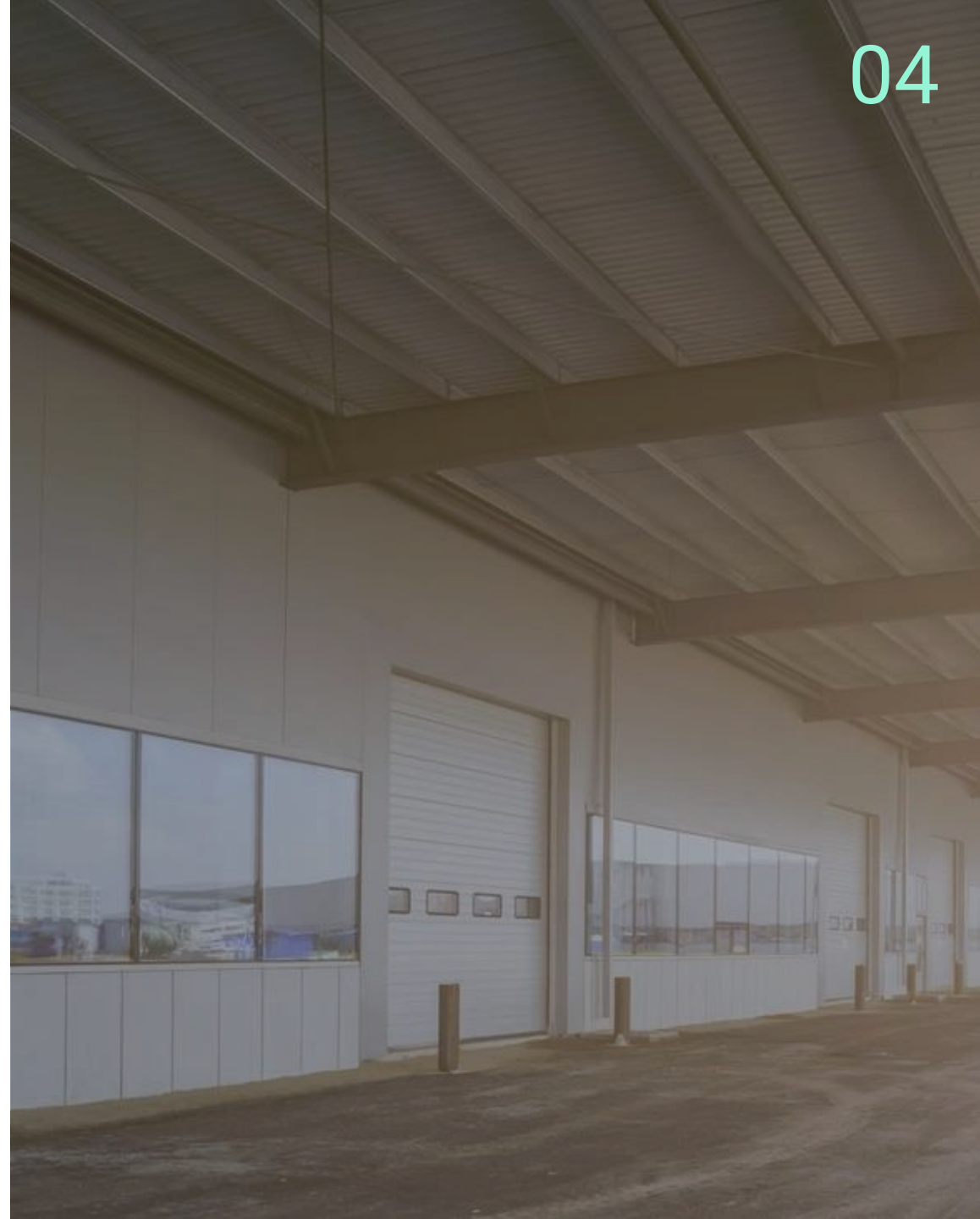
Корректировки, связанные с особенностями сделки

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)	4%	10%	4%	10%



КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями сделки

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 возникать - например, при аренде складов классов А, В в Московском регионе. Иная ситуация наблюдается при анализе сделок по продаже.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,92	0,86	0,92	0,86

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	3 000	15 000

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Среднерыночный период экспозиции, мес.	4	9	4	9

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями расположения

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, не имеющего удобного доступа к шоссе (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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на подъездные пути	0,99	0,93	0,98	0,92

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на класс объекта (общая)	0,98	0,95	0,97	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 ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

06

Корректировка на высоту потолка

Высота потолка является одним из основных показателей соответствия классу и должна составлять в классе А и А+ не менее 12 м. Если в объекте высота потолка менее 12 м, он не может относиться к классу А/А+.

Корректировка на высоту потолка между классами А и В+ применяется для объекта, сопоставимого по всем параметрам с объектом класса А и отличающегося от класса А только высотой потолка (менее 12 м, но не менее 10 м). Корректировка отражает отношение цены продажи такого объекта (с высотой потолка от 10 до 12 м) к цене продажи базового объекта класса А.

Название корректировки	Класс А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,94



КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на холодильные склады	1,40	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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Повышающая корректировка для объекта с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,10	1,00	1,10

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Понижающая корректировка для объекта с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	0,98	0,95	0,96	0,92

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	0,97	0,90	0,97	0,90



КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

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

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, 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+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка тип объекта (на продажу части здания)	0,97	0,91	0,97	0,91

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**

ОРГАНИЗАТОРЫ ПРОЕКТА

АБР

ЗАЛОГОВЫЙ
КОМИТЕТ

Рослов Виктор

Председатель Комитета по
залогам и оценке

РГУД



Вовк Антон

Руководитель Департамента залогов - старший Вице-президент Банка ВТБ (ПАО), руководитель Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии управляющих девелоперов (ГУД)

ИПО

Институт
профессионального
образования

Усова Юлия

Ректор

СБЕРБАНК



Щеглов Евгений

Управляющий директор - начальник Управления оценки и залоговых операций ПАО Сбербанк

RICCI



Кузина Яна

Партнер Ricci |
Аналитический центр

СМАО



Булычева Галина

Председатель Экспертного Совета СМАО,
Заместитель Генерального директора
«OKS LABS by OKKAM»

Партнеры:



РАБОЧАЯ ГРУППА ПО СКЛАДАМ

Куратор складской группы от девелоперов и консультантов



Александр Перфильев

Партнёр, директор по развитию департамента складской и индустриальной недвижимости

Invest7

автор телеграм-канала

@Skladexpert



Сергей Ермилов

Директор по работе с ключевыми клиентами
Union Brokers



Дмитрий Герастовский

Директор департамента складской недвижимости
Ricci

СМАО	Галина Булычева
IBC Global	Станислав Ахмедзянов Мария Рылеева
Instone Development	Анна Холод
IPG.Estate	Филипп Чайка
Parametr	Александр Манунин
Radius Group	Александра Шакола
Skladman USG	Александр Хомич Ольга Цимбаленко
Альфа-Банк	Полина Ананьева
Б1	Валентин Никитин Виктория Никитина
ВЭБ	Евгения Аничкова
ВТБ	Денис Агеев Александр Тарасов
Ориентир	Артем Хомышин
Райффайзен Банк	Юлия Тархова
Сбербанк	Анастасия Костомахина

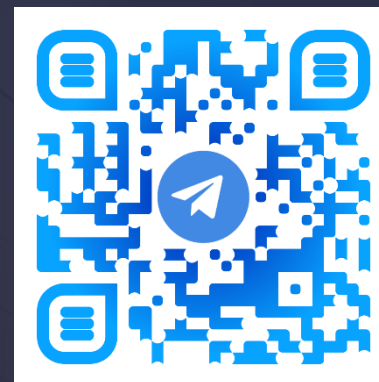
Спасибо

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://re-digest.ru/>



Сайт
re-digest.ru



Telegram канал
@re_digest