



СКЛАДЫ
Февраль 2026

RE d@igest

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Склады класса А+, А, В+, В – корректировки на IV кв. 2025 г.

При поддержке:



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ



➤ 01	RE-Digest от Ассоциации «Альянс экспертов рынка недвижимости»	3
➤ 02	Итоги IV квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости	4
➤ 03	Классификация по складам	10
➤ 04	Дайджест корректировок по оценке	23
➤ 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:



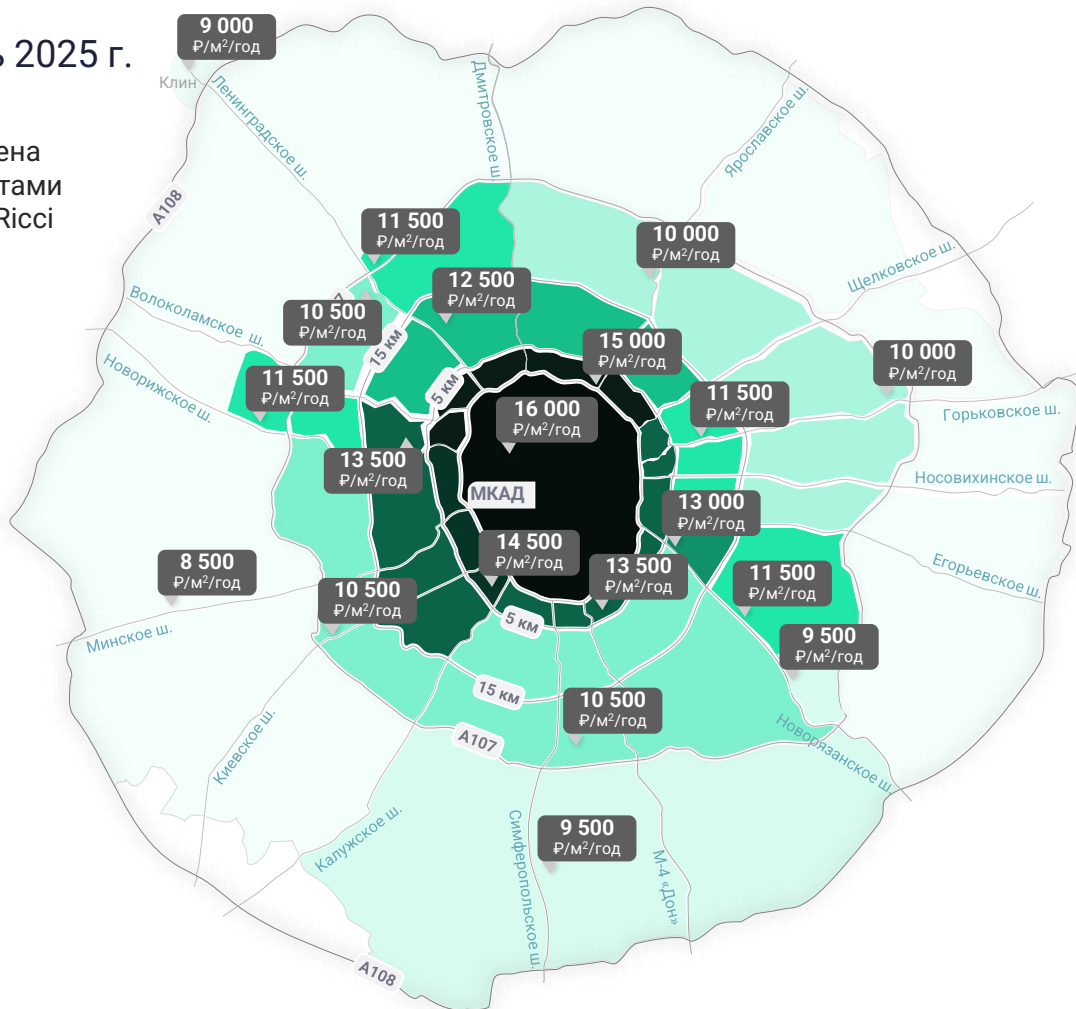
АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ



КАРТА ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Декабрь 2025 г.

Карта подготовлена специалистами компании Ricci

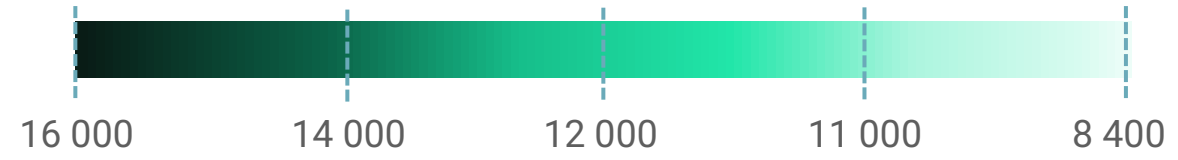


Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД:

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, IV квартал 2025 г.



Александр Перфильев

Партнер, директор по развитию
департамента складской и
индустриальной недвижимости
[Invest7](#), автор телеграм-канала
[@Skaldexpert](#)

В течение 4 квартала 2025 года девелоперы складской недвижимости предпринимали активные попытки удержать заявленные ставки аренды на ранее достигнутых уровнях.

По моей оценке, порядка 90% коммерческих предложений выходили на рынок с ориентирами в диапазоне 12 000-12 500 руб./кв. м в год (triple net). При этом фактические параметры закрытых сделок формировались существенно ниже - вблизи отметки 10 000 руб./кв. м и в ряде случаев опускались ниже этого уровня.

Часть потенциальных арендаторов заняла выжидательную позицию, рассчитывая на дальнейшую коррекцию ставок. В результате сформировался ценовой разрыв между ожиданиями собственников и возможностями пользователей складской недвижимости. Это привело к ситуации, при которой часть вакантных площадей увеличила сроки экспонирования, а собственники были вынуждены активнее идти на переговорные уступки для сохранения заполняемости.

Данный дисбаланс напрямую отразился на рыночных показателях 4 квартала: выросла глубина торга, увеличился средний срок экспонирования объектов, а также сместились представления о параметрах ликвидного блока по площади.

При этом текущую ситуацию корректнее характеризовать как стадию ценовой адаптации, а не как фазу ухудшения рынка. Несмотря на снижение фактических ставок, сделки продолжают заключаться, рост вакансии приостановился, а часть крупных площадей, вышедших на рынок в формате субаренды, уже нашла новых пользователей. Это свидетельствует о сохранении базового спроса и постепенном восстановлении баланса между участниками рынка.

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



**Сергей
Ермилов**

Директор по работе
с ключевыми клиентами
Union Brokers

Итоги 2025 года на рынке складской недвижимости оказались в целом предсказуемыми.

Последовательное снижение ключевой ставки поддержало ожидания участников рынка и частично восстановило инвестиционный и девелоперский интерес в ряде сегментов.

Несмотря на перенос части заявленных проектов на 2026 год, сохраняется устойчивый спрос со стороны маркетплейсов, прежде всего в рамках региональной экспансии. При этом запросы на объекты формата свыше 100 тыс. кв. м остаются единичными, что отразилось на пересмотре параметров ликвидного блока: ориентир сместился с 30 тыс. кв. м до 25 тыс. кв. м.

У логистических операторов в течение 2025 года высвободились значительные объемы складских площадей.

Однако ставки, зафиксированные в договорах аренды, заключенных 1-2 года назад, во многих случаях не позволяют им выходить за пределы операционной себестоимости. Данная диспропорция формирует предпосылки к ротации арендаторов и повышает вероятность пересмотра коммерческих условий в 2026 году.

Разрыв между запрашиваемыми ставками аренды и ожиданиями собственников в ряде случаев остается существенным. Тем не менее, текущая ситуация выглядит как закономерный этап рыночной адаптации, и выравнивание ценовых ожиданий сторон, вероятно, будет происходить уже в первом полугодии.

Дополнительным индикатором умеренного оживления можно считать рост интереса со стороны малых и средних производственных компаний к консолидации складской инфраструктуры. Однако в большинстве случаев речь идет не о расширении, а об оптимизации логистических цепочек и сокращении издержек.

В целом 2026 год, а возможно и 2027-й, вряд ли будут простыми для экономики. Тем не менее, для рынка складской недвижимости работа в условиях турбулентности не является новым сценарием - накопленный опыт адаптации остается одним из его ключевых факторов устойчивости.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

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 ставок аренды)	6%	12%	6%	12%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,88	0,83	0,88	0,83
		№2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	5 000	25 000	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	0,98	0,93	0,98	0,91
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№5	Корректировка на класс объекта общая (внутри класса)	0,99	0,96	0,99	0,95
	№6	Корректировка на разницу в высоте потолка	н/п	н/п	0,98	0,96
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта				
		№7.1. Мезонин	1,00	0,89	1,00	0,91
		№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	1,75	2,00	1,75	2,00	
	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
		№8.1. Повышающая корректировка для объекта (блока) с площадью ниже диапазона ликвидных площадей	1,02	1,06	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	

▪ Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,94	1,00	0,97
	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,86	0,72
Индикаторы уровня расходов	№11	Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 800	2 700	1 600	2 300
	№12	Индикатор уровня 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 (%)	18%	30%	25%	35%
	№14	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
Индикаторы уровня доходов	№15	Ставка капитализации				
		№15.1. Московский регион	11,50%	13,25%	12,00%	14,00%
		№15.1. Санкт-Петербург и Ленинградская область	11,75%	13,75%	12,25%	14,25%
		№15.1. Регионы	12,25%	14,25%	12,75%	15,00%
	№16	Базовая ставка аренды (руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ)				
		№16.1. Московский регион	10 100	12 400	8 100	11 000
		№16.2. Санкт-Петербург и Ленинградская область	9 000	11 300	8 000	10 000
		№16.3. Регионы	9 500	11 700	8 000	9 600
	№17	Ставка индексации договора аренды	5%	8%	5%	8%
	№18	Срок договора аренды				
	№18.1. на существующие объекты (лет)	3	7	1	5	
	№18.2. на BTR объекты (лет)	8	13	8	13	

▪ 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)	5%	11%	6%	13%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,89	0,82	0,87	0,82
		№2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	45 000	3 000	15 000
		№2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.	6	9	6	9
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения				
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,99	0,92	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 разницу в высоте потолка	н/п	н/п	0,97	0,93
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта				
		№7.1. Холодильные склады	1,40	1,55	1,40	1,55
		№7.2. Морозильные склады	1,75	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	1,01	1,10	1,01	1,10
		№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				-

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		-

04

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 IV кв. 2025 г.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями сделки

01

Корректировка на торг (среднерыночная скидка)

Корректировка отражает разницу между запрашиваемыми ставками аренды и ставками аренды по состоявшимся сделкам. Это среднерыночное значение скидки (без экстремумов), которую может предоставить собственник при сдаче в аренду объекта на рыночных условиях.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на торг (среднерыночная скидка)	6%	12%	6%	12%



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.

Скидка на сокращенный период экспозиции не используется для расчета рыночной стоимости объекта. Данная корректировка применяется для расчета ликвидационной стоимости, когда объект необходимо быстро сдать в аренду или продать в течение укороченного срока экспозиции. Это экстремум рынка, который случается в критических ситуациях (например, когда освободившийся объект требуется срочно заполнить арендаторами или продать).

Сокращённый период экспозиции означает, что объект необходимо реализовать быстрее, чем сдается или продаётся большинство аналогичных предложений на рынке.

Под сокращенным периодом экспозиции объекта понимается период времени, который меньше минимального значения диапазона среднерыночного периода экспозиции.

Сопоставимое значение показателя с обычной корректировкой на торг свидетельствует о том, что объекты являлись высоколиквидными на момент исследования, описываемого в Дайджесте.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,88	0,83	0,88	0,83

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями сделки

02

Диапазон площадей 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 (ставка аренды 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	25 000	2 000	10 000

Среднерыночный период экспозиции

Период, в течение которого ликвидный объект может быть сдан в аренду на рынке (без учета оформления документов). В анализе параметра применяются объекты, предлагаемые на рыночных условиях. 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	0,98	0,93	0,98	0,91

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.

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).

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

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

06

Корректировка на разницу в высоте 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	0,89	1,00	0,91

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 70% 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	1,75	2,00	1,75	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 ниже 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 A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на площадь для объекта/блока с площадью, менее диапазона ликвидных площадей	1,02	1,06	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 A свидетельствует о том, что рассматриваемые неделимые блоки не характерны для данного класса.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	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	0,94	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	0,86	0,72

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 уровня возмещения арендаторами операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 800	2 700	1 600	2 300

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 уровня 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).

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 (%)	18%	30%	25%	35%

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.

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.

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%

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня доходов

15

Ставка 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, Московский регион	11,50%	13,25%	12,00%	14,00%
Ставка капитализации, Санкт-Петербург и Ленинградская область	11,75%	13,75%	12,25%	14,25%
Ставка капитализации, регионы	12,25%	14,25%	12,75%	15,00%

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

16

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 ОРЕХ	10 100	12 400	8 100	11 000
Базовая ставка аренды, Санкт-Петербург и Ленинградская область, руб./кв. м/год без учета НДС и ОРЕХ	9 000	11 300	8 000	10 000
Базовая ставка аренды, регионы, руб./кв. м/год без учета НДС и ОРЕХ	9 500	11 700	8 000	9 600

17

Ставка индексации договора аренды

Показатель (%) изменения размера арендной ставки.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Ставка индексации договора аренды	5%	8%	5%	8%

18

Срок договора аренды

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 аренды на существующие объекты, лет	3	7	1	5
Срок договора аренды на ВТР объекты, лет	8	13	8	13

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

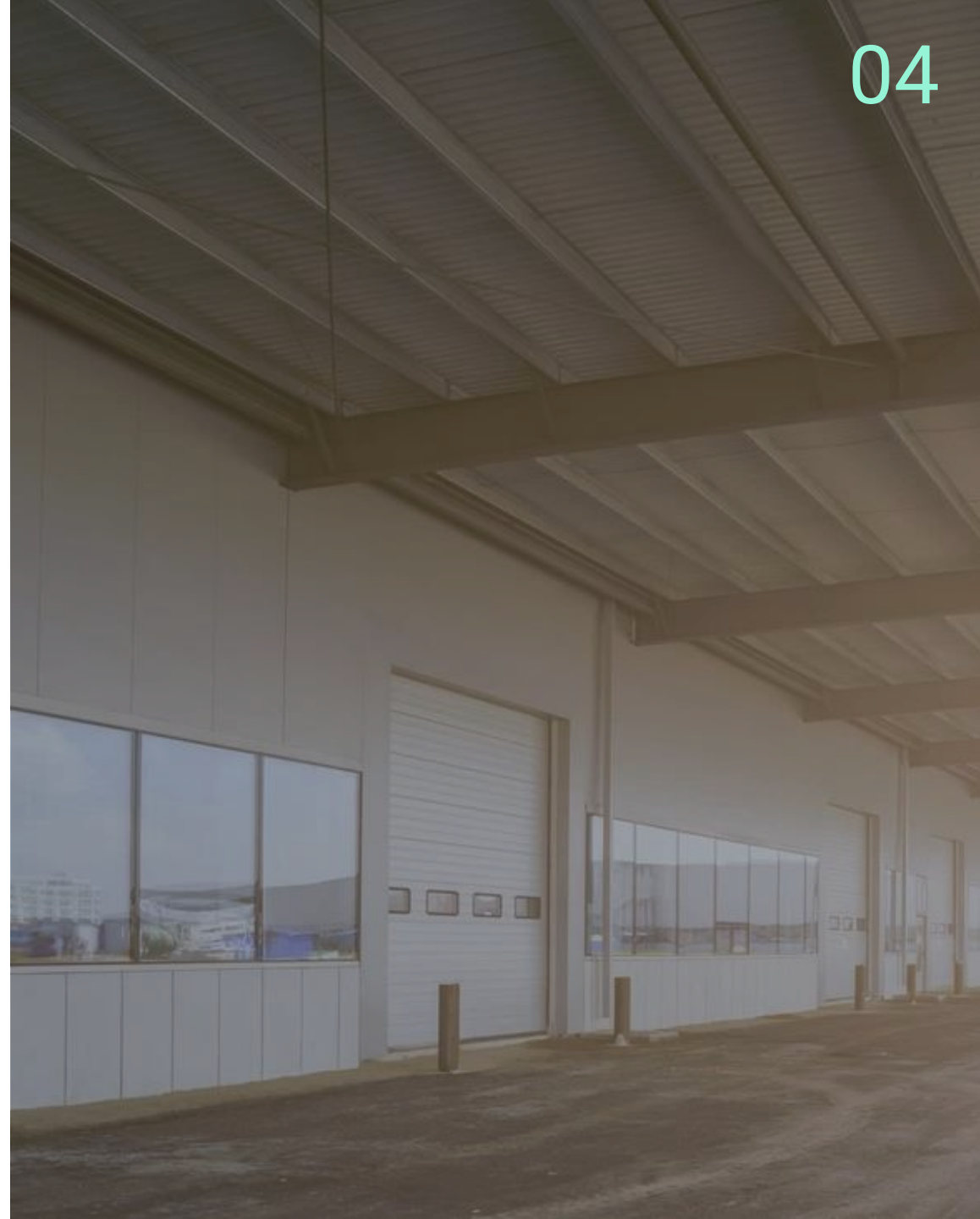
Корректировки, связанные с особенностями сделки

01

Корректировка на торг (среднерыночная скидка)

Корректировка отражает разницу между запрашиваемыми ценами продаж и ценами продаж по состоявшимся сделкам. Это среднерыночное значение скидки (без экстремумов), которую может предоставить собственник при продаже объекта на рыночных условиях.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)	5%	11%	6%	13%



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.

Скидка на сокращенный период экспозиции не используется для расчета рыночной стоимости объекта. Данная корректировка применяется для расчета ликвидационной стоимости, когда объект необходимо быстро сдать в аренду или продать в течение укороченного срока экспозиции. Это экстремум рынка, который случается в критических ситуациях (например, когда освободившийся объект требуется срочно заполнить арендаторами или продать).

Сокращённый период экспозиции означает, что объект необходимо реализовать быстрее, чем сдаётся или продаётся большинство аналогичных предложений на рынке.

Под сокращенным периодом экспозиции объекта понимается период времени, который меньше минимального значения диапазона среднерыночного периода экспозиции.

Сопоставимое значение показателя с обычной корректировкой на торг свидетельствует о том, что объекты являлись высоколиквидными на момент исследования, описываемого в Дайджесте.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,89	0,82	0,87	0,82

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями сделки

02

Диапазон площадей ликвидного объекта

Диапазон площадей, при превышении которого ликвидность объекта снижается в сделках купли-продажи или удлиняется период экспозиции. Также под диапазоном ликвидного объекта (для целей дайджеста) подразумевается сопоставимость и сравнимость площади объектов в целях оценки рыночной цены продажи (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	10 000	45 000	3 000	15 000

Среднерыночный период экспозиции

Период, в течение которого ликвидный объект может быть продан на рынке (без учета оформления документов). В анализе параметра применяются объекты, предлагаемые на рыночных условиях. 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.	6	9	6	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	0,92	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.

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 12x24 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).

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

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

06

Корректировка на разницу в высоте 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	0,97	0,93



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	1,75	2,00	1,75	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 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	1,01	1,10	1,01	1,10

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 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 И ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ АССОЦИАЦИИ «АЭРН»

АБР

Комитет по залогам
и оценке



Рослов Виктор

Председатель Комитета
по залогам и оценке АБР
Член Правления АЭРН

ИПО

Институт
профессионального
образования



Усова Юлия

Ректор ИПО
Член Правления АЭРН

СМАО



Булычева Галина

Председатель Экспертного Совета
СМАО, ООО «OKS LABS by OKKAM»
Член Правления АЭРН

Риччи Солюшн



Кузина Яна

Партнер Ricci в консалтинге, оценке
и управлении активами
Президент АЭРН

РГУД



Вовк Антон

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

СБЕРБАНК



Щеглов Евгений

Управляющий директор - начальник
Управления оценки и залоговых операций
ПАО Сбербанк

ВЭБ.РФ



Рудь Наталья

Управляющий директор Блока «Бизнес.
Партнерство. Развитие» ВЭБ.РФ

Про поддержке:



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ

РАБОЧАЯ ГРУППА ПО СКЛАДАМ

Руководитель складской группы от девелоперов и консультантов



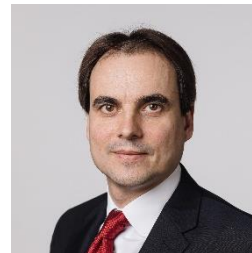
Александр Перфильев

Партнер, директор по развитию департамента складской и индустриальной недвижимости **Invest7**, автор телеграм-канала **@Skaldexpert**



Сергей Ермилов

Директор по работе с ключевыми клиентами **Union Brokers**



Дмитрий Герастовский

Эксперт в складской и индустриальной недвижимости

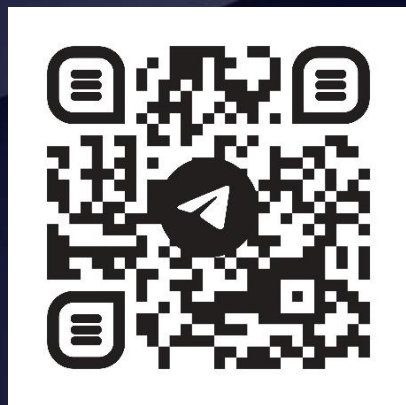


Александр Хомич

Генеральный директор, партнер **Skladman USG**

СМАО	Галина Булычева
IBC Global	Станислав Ахмедзянов, Мария Рылеева
Instone Development	Анна Холод
IPG.Estate	Филипп Чайка
NEO	Арина Матвеева, Татьяна Соломенникова
Parametr	Александр Манунин
RDS Group	Александра Шакола
Ricci	Руслан Готыжев
Альфа-Банк	Полина Ананьева
Б1	Валентин Никитин, Виктория Никитина
ВТБ	Денис Агеев, Александр Тарасов
ВЭБ.РФ	Евгения Аничкова
Ориентир	Артем Хомышин
Райффайзен Банк	Юлия Тархова
Сбербанк	Анастасия Костомахина

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



Telegram-канал
[re_digest](https://t.me/re_digest)



Сайт
re-digest.ru

Вы можете ознакомиться с Дайджестом по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости для складского сегмента класса А+, А, В+, В на сайтах:

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

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

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

<https://re-digest.ru/>

RE **d@igest**