RE d@igest

# Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

## ЧАСТЬ 1: Light industrial класса А и В – корректировки на июль 2025 г.

При поддержке: Ассоциация банков России, СМАО, ВЭБ РФ, ГУД, ВТБ, СБЕР, SKLADMAN USG, UNION BROKERS, ricci, SKLADEXPERT, ИХСА, parametr, IBC, RBNA

01 RE-Digest от НКО «Альянс экспертов рынка недвижимости» 3

02 Корректировки по аренде и продаже на рынке light industrial на июль 2025 г. 4

03 Классификация light industrial 2025 8

04 Дайджест корректировок по оценке 26

05 Практика применения и принципы формирования дайджеста 47

06 Организаторы Проекта RE-Digest рынка недвижимости 49

# RE d@igest

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

При поддержке: АССОЦИАЦИЯ БАНКОВ РОССИИ

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

| Группа | № | Название корректировки | Mini | | Midi | | Maxi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| **Корректировки, связанные с особенностями сделки** | №1 | **Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)** | 2% | 7% | 2% | 7% | 2% | 7% |
| | №2 | **Корректировка на сокращенный период экспозиции** | 7% | 15% | 10% | 17% | 10% | 17% |
| | №2.1 | Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м | 100 | 300 | 300 | 1 500 | 1 500 | 5 000 |
| | №2.2 | Среднерыночный период экспозиции, мес. | 1,0 | 2,0 | 1,5 | 3,5 | 1,5 | 3,5 |
| **Корректировки, связанные с особенностями расположения** | №3 | **Корректировка на зону расположения для Московского региона:** | | | | | | |
| | | Внутри МКАД | н/д | н/д | 1,31 | 1,41 | 1,50 | 1,50 |
| | | 0 – 5 км от МКАД | н/д | н/д | 0,96 | 1,00 | 0,92 | 0,88 |
| | | 5 – 15 км от МКАД | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | 15 км от МКАД – А107 | н/д | н/д | 0,95 | 0,84 | 0,94 | 0,88 |
| | | Далее А107 | н/д | н/д | 0,70 | 0,67 | 0,75 | 0,73 |
| | | | | | | | | |
| | | В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | н/д | н/д | 0,67 | 0,65 | 0,69 | 0,66 |
| | | Вблизи небольших городов (более 5 км от города) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| | №3.1 | **Арендные ставки в зависимости от ценовой зоны, руб./кв. м/год, без НДС и OPEX** | | | | | | |
| | | Внутри МКАД | н/д | н/д | 18 500 | 22 800 | 19 500 | 24 000 |
| | | 0 – 5 км от МКАД | 16 000 | 20 000 | 13 500 | 16 200 | 12 000 | 14 000 |
| | | 5 – 15 км от МКАД | н/д | н/д | 14 100 | 16 200 | 13 000 | 16 000 |
| | | 15 км от МКАД – А107 | 13 000 | 14 000 | 11 900 | 15 400 | 11 500 | 15 000 |
| | | Далее А107 | н/д | н/д | 9 500 | 11 300 | 9 500 | 12 000 |
| | | | | | | | | |
| | | В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | н/д | н/д | 9 500 | 10 500 | 9 000 | 10 500 |
| | | Вблизи небольших городов (более 5 км от города) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |

* Индустриальный (промышленный) парк – организованная территория с управляющей компанией, состоящая из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченная инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающая необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности. Национальный стандарт ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования»

Корректировка применима для индустриальных парков с количеством от 5 резидентов и территорией более 1 га для объектов формата mini, более 3 га для объектов формата midi, более 5 га для объектов формата maxi.

- **Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении**

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

| Группа | № | Название корректировки | Mini | | Midi | | Maxi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировки, связанные с особенностями расположения | №4 | Корректировка на подъездные пути | 0,99 | 0,95 | 0,99 | 0,95 | 0,99 | 0,87 |
| | №5 | Корректировка на доступность общественным транспортом | 0,95 | 0,80 | 0,95 | 0,90 | 0,99 | 0,95 |
| | №6 | Корректировка на расположение объекта внутри ОЭЗ или индустриального парка* | н/д | н/д | 1,05 | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Корректировки, связанные с особенностями объекта | №7 | Корректировка на класс объекта общая (скидка для класса В) | 0,89 | 0,80 | 0,93 | 0,83 | 0,85 | 0,75 |
| | №8 | Корректировка на высоту потолка (представляется отдельно для одного из наиболее важных элементов, влияющих на ценообразование объекта) | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,86 | 0,96 | 0,86 |
| | №9 | Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта | | | | | | |
| | | №9.1. Индустриально-складской блок | 1,00 | | | | | |
| | | №9.2. Офисные помещения | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 1,10 |
| | №10 | Корректировка на количество арендуемых блоков | 0,97 | 0,94 | 0,97 | 0,94 | 0,97 | 0,94 |
| | №11 | Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние объекта и инженерии | 0,98 | 0,95 | 0,98 | 0,95 | 0,98 | 0,95 |
| | №12 | Корректировка на наличие нескольких уровней в здании LI, когда арендуемый блок находится на одном этаже | | | | | | |
| | | Корректировка на площади 1-го этажа | 1,00 | | | | | |
| | | Корректировка на площади 2-го этажа | 0,92 | 0,86 | 0,88 | 0,78 | 0,88 | 0,78 |
| | | Корректировка на площади 3-го этажа и выше | 0,88 | 0,81 | 0,75 | 0,64 | 0,71 | 0,56 |
| Индикаторы уровня доходов | №13 | Ставка капитализации Москва | 11,5% | 13,5% | 11,5% | 13,5% | 11,5% | 13,5% |
| | №14 | Индексация | 7% | 12% | 7% | 12% | 6% | 10% |
| | №15 | Срок договора, лет | 1 | 3 | 1 | 3 | 1 | 5 |

- Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

| Группа | № | Название корректировки | Mini | | Midi | | Maxi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировки, связанные с особенностями сделки | №1 | **Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)** | 1% | 5% | 1% | 5% | 1% | 5% |
| | №2 | **Корректировка на сокращенный период экспозиции** | н/д | н/д | 6% | 10% | 6% | 10% |
| | №2.1 | Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м | 100 | 300 | 300 | 1 500 | 1 500 | 5 000 |
| | №2.2 | Среднерыночный период экспозиции, мес. | н/д | н/д | 1,0 | 4,5 | 1,0 | 4,5 |
| Корректировки, связанные с особенностями расположения | №3 | **Корректировка на зону расположения для Московского региона:** | | | | | | |
| | | Внутри МКАД | 1,34 | 1,55 | 1,42 | 1,76 | 1,48 | 1,52 |
| | | 0 – 5 км от МКАД | 0,95 | 1,01 | 1,22 | 1,42 | 1,03 | 1,06 |
| | | 5 – 15 км от МКАД | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | 15 км от МКАД – А107 | н/д | н/д | 0,91 | 0,88 | 0,89 | 0,76 |
| | | Далее А107 | н/д | н/д | 0,84 | 0,75 | 0,87 | 0,78 |
| | | | | | | | | |
| | | В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | н/д | н/д | 0,73 | 0,68 | 0,69 | 0,63 |
| | | Вблизи небольших городов (более 5 км от города) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| | №3.1 | **Цены предложений в зависимости от ценовой зоны, руб./кв. м, без НДС** | | | | | | |
| | | Внутри МКАД | 188 000 | 247 500 | 192 000 | 208 700 | 187 000 | 221 700 |
| | | 0 – 5 км от МКАД | 141 700 | 152 500 | 133 300 | 208 300 | 133 300 | 150 000 |
| | | 5 – 15 км от МКАД | 140 000 | 160 000 | 109 400 | 146 600 | 126 000 | 145 800 |
| | | 15 км от МКАД – А107 | н/д | н/д | 96 800 | 132 800 | 95 600 | 129 300 |
| | | Далее А107 | н/д | н/д | 91 700 | 110 000 | 98 300 | 126 300 |
| | | | | | | | | |
| | | В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | н/д | н/д | 80 000 | 100 000 | 80 000 | 100 000 |
| | | Вблизи небольших городов (более 5 км от города) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |

* Индустриальный (промышленный) парк – организованная территория с управляющей компанией, состоящая из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченная инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающая необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности. Национальный стандарт ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования»

Корректировка применима для индустриальных парков с количеством от 5 резидентов и территорией более 1 га для объектов формата mini, более 3 га для объектов формата midi, более 5 га для объектов формата maxi.

- **Подробное описание корректировок по продаже представлено в приложении**

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

| Группа | № | Название корректировки | Mini | | Midi | | Maxi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
| Корректировки, связанные с особенностями расположения | №4 | Корректировка на подъездные пути | 0,99 | 0,96 | 0,99 | 0,96 | 0,99 | 0,95 |
| | №5 | Корректировка на расположение объекта внутри ОЭЗ или индустриального парка* | н/д | н/д | 1,07 | 1,15 | 1,07 | 1,15 |
| Корректировки, связанные с особенностями объекта | №6 | Корректировка на класс объекта общая (скидка для класса В) | н/д | н/д | 0,82 | 0,69 | 0,81 | 0,68 |
| | №7 | Корректировка на высоту потолка (представляется отдельно для одного из наиболее важных элементов, влияющих на ценообразование объекта) | 0,98 | 0,95 | 0,95 | 0,89 | 0,95 | 0,89 |
| | №8 | Корректировка на количество продаваемых блоков | 0,97 | 0,94 | 0,97 | 0,94 | 0,97 | 0,94 |
| | №9 | Корректировка на наличие нескольких уровней в здании LI, когда продаваемый блок находится на одном этаже | | | | | | |
| | | Корректировка на площади 1-го этажа | 1,00 | | | | | |
| | | Корректировка на площади 2-го этажа | 0,92 | 0,86 | 0,88 | 0,77 | 0,88 | 0,77 |
| | | Корректировка на площади 3-го этажа и выше | 0,88 | 0,81 | 0,75 | 0,64 | 0,71 | 0,56 |
| | №9 | Корректировка тип объекта (на продажу части здания) | 0,97 | 0,95 | 0,97 | 0,95 | 0,97 | 0,95 |
| | №10 | Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние здания и инженерии | н/д | н/д | 0,80 | 0,65 | 0,80 | 0,65 |

- Подробное описание корректировок по продаже представлено в приложении

# Приложения

## 1. Классификация light industrial, 21 января 2025 г.

Создана рабочей группой девелоперов, консультантов и банков

# Классификация light industrial 2025

## Методические рекомендации

Настоящая классификация применима к одноэтажным строениям производственного назначения – light industrial. Классификация не применяется для специализированных производственно-складских объектов (пищевое производство, холодильные склады, морозильные склады).

Объекты light industrial делятся на форматы mini, midi, maxi исходя из размера площадей блоков. В случае классификации объекта с блоками разного формата, объект классифицируется по минимальному формату.

**Параметры объектов light industrial делятся на обязательные и балльные.** Класс объекта определяется по обязательным параметрам. Балльные параметры определяют рейтинг объекта.

**Обязательные параметры объектов light industrial делятся на 1-ую и 2-ую категории.** Параметры 1-ой категории должны обязательно присутствовать в объектах класса А. Ко 2-ой категории относятся оставшиеся параметры. Если классифицируемый объект не соответствует классу А хотя бы по одному параметру из 1-ой категории, то ему не присваивается класс А.

| Формат | Mini | Midi | Maxi |
|---|---|---|---|
| **Площадь блоков, кв. м** | 100-300 | 300-1500 | 1500-5000 |

При классификации объекта присваивается соответствующий класс критерию, если более 50% блоков по площади соответствуют данному классу.

**В классификации параметры распределены на 5 групп:**

- Параметры здания
- Параметры земельного участка
- Инженерные системы
- Управление
- Местоположение

# Классификация light industrial 2025

## Критерии присвоения класса объекту

Классифицируемому объекту присваивается класс А, если не менее N параметров соответствует классу А, а оставшиеся параметры - классу В. При этом если классифицируемый объект не соответствует классу А хотя бы по одному параметру из 1-ой категории, то ему не присваивается класс А.

| Обязательные критерии | Класс А | Класс В | Максимальное количество баллов (кол-во параметров) |
|---|---|---|---|
| **Mini** | Не менее 22-ух параметров соответствуют классу А, остальные - классу В | Не менее 17-и параметров соответствует классу А и В | 25 |
| **Midi** | Не менее 24-ех параметров соответствуют классу А, остальные - классу В | Не менее 17-и параметров соответствует классу А и В | 27 |
| **Maxi** | Не менее 25-и параметров соответствуют классу А, остальные - классу В | Не менее 17-и параметров соответствует классу А и В | 28 |

# Обязательные параметры

# Классификация light industrial 2025

| | | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Параметр | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| **1. Параметры здания** | | | | | | | |
| 1.1 | **Тип сооружения** | Современное новое здание не старше 15 лет, большая часть блоков прямоугольной, квадратной формы, соотношение сторон в которых не превышает 1:3 | Здание после реконструкции | Современное новое здание не старше 15 лет, большая часть блоков прямоугольной, квадратной формы, соотношение сторон в которых не превышает 1:3 | Здание после реконструкции | Современное новое здание не старше 15 лет, большая часть блоков прямоугольной, квадратной формы, соотношение сторон в которых не превышает 1:3 | Здание после реконструкции |
| 1.2. | **Наличие возможности производственного использования площадей** * | Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения | Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения | Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения | Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения | Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения | Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения |
| 1.3. | **Автономность резидента в производственно-складских блоках** * | Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения, обособленные вводы инженерных сетей | Индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения | Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения, обособленные вводы инженерных сетей | Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения | Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения, обособленные вводы инженерных сетей | Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# Классификация light industrial 2025

| | | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Параметр | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| **1. Параметры здания** | | | | | | | |
| 1.4. | **Сетка колонн** | Отсутствуют в моноблоке | Отсутствуют в моноблоке | 12х12м и более | 12х6 м и более | 12х18 м и более | 12х12 м и более |
| 1.5. | **Высота потолка** * | 6–8 м (но не более 10 м) | 4-6 м (но не более 10 м) | от 8 м | от 6 м | от 8 м | от 6 м |
| 1.6. | **Пол** | | | | | | |
| 1.6.1. | **Бетонный пол с антипылевым покрытием** * | Да | Да | Да | Да | Да | Да |
| 1.6.2. | **Минимальная нагрузка на пол** * | от 3 т/кв. м | от 2 т/кв. м | от 5 т/кв. м | от 3 т/кв. м | от 5 т/кв. м | от 4 т/кв. м |
| 1.7. | **Зона разгрузки (кол-во ворот)** * | Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс | Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс | Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс, но не менее, чем 1 ворота/док на 1000 м² | Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс | Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс, но не менее, чем 1 ворота/док на 1000 м² | Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# Классификация light industrial 2025

| | | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Параметр | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| **1. Параметры здания** | | | | | | | |
| 1.8. | **АБК** | | | | | | |
| 1.8.1. | **Наличие индивидуального АБК в блоке *** | Да | Да | Да | Да | Да | Да |
| 1.8.2. | **Размер АБК** | 30 кв. м и более | Менее 30 кв. м | 50 кв. м и более | Менее 50 кв. м | 50 кв. м и более | Менее 50 кв. м |
| 1.8.3. | **Наличие индивидуального доступа в административно-бытовой блок *** | Да | Да | Да | Да | Да | Да |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# Классификация light industrial 2025

| | | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Параметр | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| **2. Параметры земельного участка** | | | | | | | |
| 2.1. | **Площадь застройки земельного участка** | Не более 50%, кроме городского формата | Не более 50%, кроме городского формата | Не более 50%, кроме городского формата | Не более 50%, кроме городского формата | Не более 50%, кроме городского формата | Не более 50%, кроме городского формата |
| 2.2. | **Наличие перехватывающей парковки**<br><br>Примечание.<br>При отсутствии общей перехватывающей парковки в индустриальном парке применяется критерий относительно класса А формата maxi<br>для грузовых: 1 м/м на 20 доков<br>для легковых: 1 м/м на 20 легковых м/м внутри территории ** | - | - | - | - | для грузовых: 1 м/м на 20 доков<br>для легковых: 1 м/м на 20 легковых м/м внутри территории | - |
| 2.3. | **Выделенные парковочные места для легковых авто** * | не менее 2-х м/м на блок | - | не менее 2-х м/м на блок | - | не менее 4-х м/м на блок | - |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

** Обязательный параметр для maxi, балльный параметр для midi

# Классификация light industrial 2025

| | | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Параметр | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| **2. Параметры земельного участка** | | | | | | | |
| 2.4. | Возможность подъезда большегрузного транспорта к доку * | - | - | Да | - | Да | - |
| 2.5. | Организация движения. Обязательное наличие возможности доступа крупнотоннажного транспорта. Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот (крупнотоннажный транспорт) – не менее 29 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 22 м * | - | - | Да | Нет | Да | Нет |
| 2.6. | Благоустройство территории. Навигация движения (наличие разметки, дорожных знаков, указателей над боксами) * | Да | Да | Да | Да | Да | Да |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# Классификация light industrial 2025

| | | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi (1500-5000** м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **№** | **Параметр** | **Класс А** | **Класс В** | **Класс А** | **Класс В** | **Класс А** | **Класс В** |
| **3. Параметры земельного участка** | | | | | | | |
| **3.1.** | **Электричество** * | 20 Вт/кв. м, но не менее 15 кВт на блок | Нет | 20 Вт/кв. м, но не менее 15 кВт на блок | Нет | 20 Вт/кв. м, но не менее 30 кВт на блок | Нет |
| **3.2.** | **В проекте заложена возможность существенного увеличения электрических мощностей (более, чем на 30% от 20 Вт на кв. м)** | Да | Нет | Да | Нет | Да | Нет |
| **3.3.** | **Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами** * | Да | Да | Да | Да | Да | Да |
| **3.4.** | **Наличие системы отопления, обеспечивающей в производственно-складских помещениях не менее +18°С при наружной температуре воздуха -35°С** * | Да | Да | Да | Да | Да | Да |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# Классификация light industrial 2025

| | | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Параметр | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| **3. Параметры земельного участка** | | | | | | | |
| 3.6. | **Оптоволоконные телекоммуникации** * | Обеспечение каждого блока интернет-связью со скоростью не менее 100 Мбит/сек. | Нет | Обеспечение каждого блока интернет-связью со скоростью не менее 100 Мбит/сек. | Нет | Обеспечение каждого блока интернет-связью со скоростью не менее 100 Мбит/сек. | Нет |
| 3.7. | **Система безопасности** | | | | | | |
| 3.7.1. | **Видеонаблюдение всей территории** * | Да | Да | Да | Да | Да | Да |
| 3.7.2. | **Охрана территории (ЧОП)** * | Да | Да | Да | Да | Да | Да |
| 3.7.3. | **Система контроля и управления доступом** * | Да | Нет | Да | Нет | Да | Нет |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# Классификация light industrial 2025

| | | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Параметр | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| **4. Управление** | | | | | | | |
| 4.1. | **Наличие профессиональной управляющей компании** | Да | Нет | Да | Нет | Да | Нет |
| 4.2. | **Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем *** | Да | Нет | Да | Нет | Да | Нет |

* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# Балльные параметры

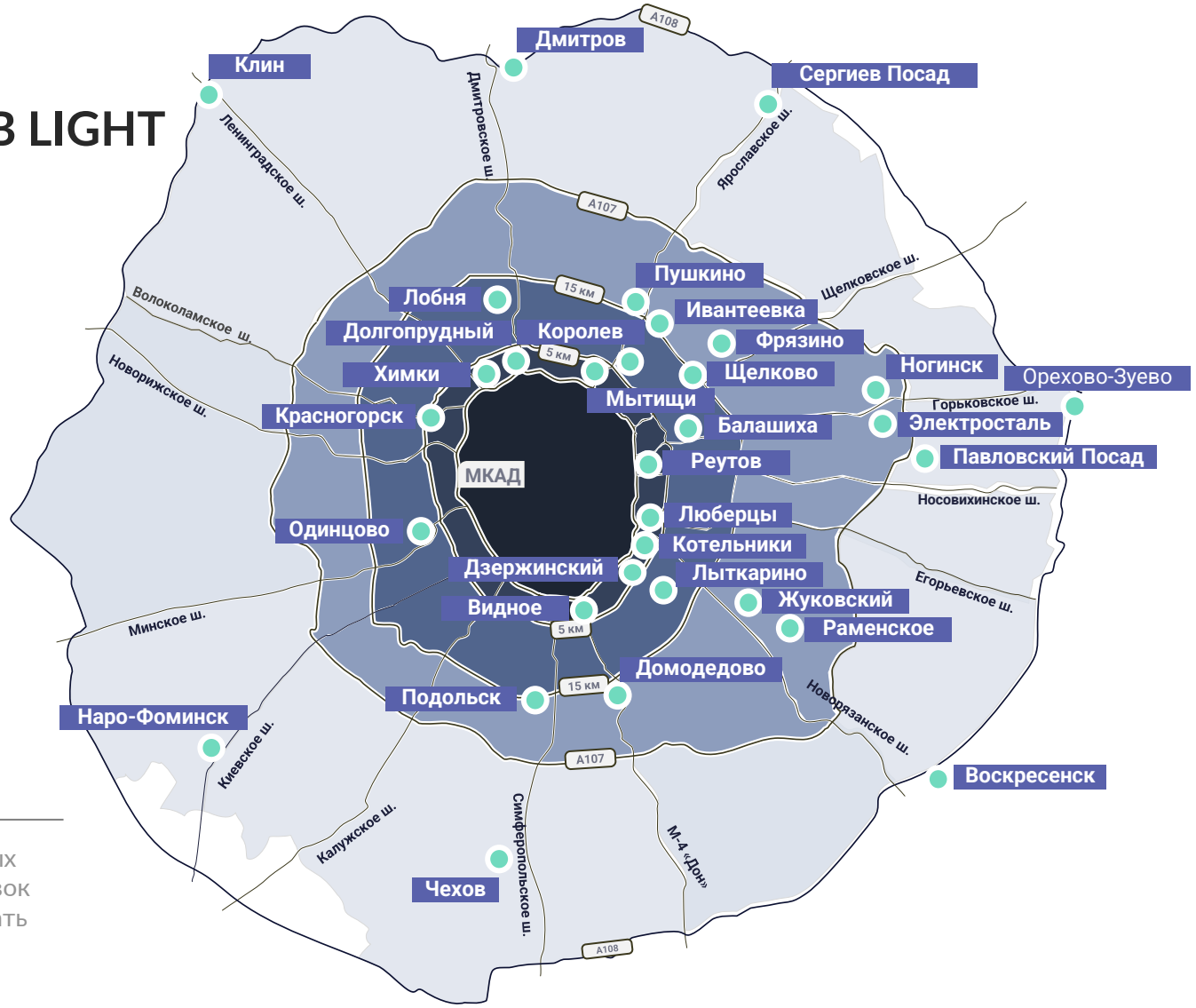
Классификация light industrial 2025

# КАРТА ЗОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ LIGHT INDUSTRIAL МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

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

- **Внутри МКАД**
- **0 - 5 км от МКАД**
- **5-15 км от МКАД**
- **15 км от МКАД – А 107**
- **А 107 – А 108**
- **Крупные города** (с населением более 50 тыс. чел.)

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



# Классификация light industrial 2025

| № | Параметры | Вес, % |
|---|---|---|
| **1. Местоположение** | | |
| 1.1. | Расположение относительно города | 25 |
| | В крупных городах (внутри МКАД) | 25 |
| | Вблизи крупных городов (0 - 5 км от МКАД) | 20 |
| | Вблизи крупных городов (5-15 км от МКАД) | 15 |
| | Вблизи крупных городов (15 км от МКАД – А 107) | 5 |
| | Вблизи крупных городов (А 107 – А 108) | 0 |
| | В небольших городах (с населением от 50 до 500 тыс. чел.) | 15 |
| | Вблизи небольших городов (до 5 км) | 5 |
| | Вблизи небольших городов (более 5 км) | 0 |
| | *Комментарий.*<br>*Оценивается расположение объекта относительно крупного города миллионника, областного центра ИЛИ небольшого города (от 200 до 500 тыс. населения).*<br>*Баллы не суммируются.* | |
| 1.2. | Расположение объекта внутри ОЭЗ, индустриального парка | 10 |

| № | Параметры | Вес, % |
|---|---|---|
| **1. Местоположение** | | |
| 1.3. | Транспортная доступность | 5 |
| | Прямой съезд с федеральной или региональной магистрали на земельный участок | 5 |
| | Прямой съезд с второстепенной асфальтированной подъездной дороги с не менее чем 2-мя полосами движения, примыкающей к федеральной или региональной магистрали | 3 |
| | Прямой съезд с второстепенной асфальтированной подъездной дороги с менее чем 2-мя полосами движения, в 5-ти и более км от федеральной или региональной магистрали | 0 |
| 1.4. | Доступность на общественном транспорте из города до объекта | 10 |
| | до 10 минут | 10 |
| | до 20 минут | 5 |
| | более 20 минут | 0 |

# Классификация light industrial 2025

| № | Параметры | Вес, % |
|---|---|---|
| **2. Параметры здания** | | |
| 2.1. | Выделение блока light industrial в отдельную кадастровую единицу | 3 |
| 2.2. | Возраст здания - год строительства здания и реконструкции | - |
| | здание введено после 2010 г. | 3 |
| | здание введено в период с 2000 по 2010 гг. включительно | 1 |
| | здание введено ранее 2000 г. | 0 |
| 2.3. | Производственно-складские блоки | - |
| 2.3.1. | Соотношение сторон предлагаемого блока от 1:1 до 1:3 | 4 |
| 2.3.2. | Наличие возможности объединения блоков | 3 |
| 2.4. | Для midi, maxi наличие в блоке подъемных ворот одновременно на уровне 0 м и 1,2 м | 6 |

| № | Параметры | Вес, % |
|---|---|---|
| **2. Параметры здания** | | |
| 2.5. | Не требующая постоянного обслуживания кровля с подогреваемыми воронками | 1 |
| 2.6. | Естественное освещение в производственно-складских блоках | 1 |
| 2.7. | Наличие возможности монтажа тельфера, кран-балки в блоках | 1 |
| 2.8. | АБК | - |
| 2.8.1. | Наличие возможности увеличения АБК | 1 |
| 2.8.2. | Наличие отделки офисных блоков | 1 |

# Классификация light industrial 2025

| № | Параметры | Вес, % |
|---|---|---|
| **3. Параметры земельного участка** | | |
| 3.1. | Межевание земельного участка. Выделение земельного участка под блоком light industrial в отдельную кадастровую единицу | 1 |
| 3.2. | Наличие перехватывающей парковки | 1 |
| | *Примечание.*<br>*При отсутствии общей перехватывающей парковки в индустриальном парке применяется критерий относительно класса А формата midi*<br>*для грузовых: 1 м/м на 20 доков*<br>*для легковых: 1 м/м на 20 легковых м/м внутри территории ** | |
| 3.3. | Благоустройство территории | - |
| 3.3.1. | Гармоничная визуальная концепция, ландшафтный дизайн | 1 |
| 3.3.2. | Обозначенная зона движения пешеходов | 1 |
| 3.3.3. | Наличие мест отдыха сотрудников | 1 |
| 3.3.4. | Наличие объекта общественного питания | 1 |

| № | Параметры | Вес, % |
|---|---|---|
| **4. Инженерные системы** | | |
| 4.1. | Индивидуальный учет отопления в производственно-складских блоках | 2 |
| 4.2. | Наличие возможности выделения газа для производственных процессов | 2 |
| 4.3. | Вентиляционная система в АБК | 2 |
| 4.4. | Наличие автоматических систем пожаротушения и возможности дооснащения спринклерными системами пожаротушения | 2 |
| 4.5. | Эффективное использование энергоресурсов. Объект по энергоэффективности соответствует классу А ** | 2 |

** Обязательный параметр для maxi, балльный параметр для midi*

*** Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ, СП 50.13330.2024 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»*

# Классификация light industrial 2025

| № | Параметры | Вес, % |
|---|---|---|
| **5. Управление** | | |
| 5.1. | Услуги общежития для сотрудников | 5 |
| 5.2. | Централизованная зарядка аккумуляторных батарей складской техники | 2 |
| 5.3. | Возможность оперативной аренды складской техники | 2 |
| 5.4. | Подбор и доставка персонала | 1 |

# Приложения

## 2. Дайджест корректировок по оценке

Light industrial, на июль 2025 г.

Корректировки, связанные с особенностями сделки

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

01

## Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)

Корректировка отражает относительную разницу между запрашиваемыми и действующими ставками аренды.

Корректировка с минусом (скидка на торг) рекомендуется к применению в текущих рыночных условиях только к ценам аренды из Интернет-источников от неидентифицируемых владельцев и/или агентов.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды) | **2%** | **7%** | **2%** | **7%** | **2%** | **7%** |

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 на торг 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 качественного light industrial в Московском регионе.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на сокращенный период экспозиции | **7%** | **15%** | **10%** | **17%** | **10%** | **17%** |

Корректировки, связанные с особенностями сделки

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

02

## 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 (ставка аренды не корректируется на размер площади) в пределах установленного диапазона.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м | **100** | **300** | **300** | **1 500** | **1 500** | **5 000** |

## 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. Корректировка применяется для объекта, введенного в эксплуатацию и срок экспозиции считается с момента начала экспозиции и до подписания Договора аренды.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Среднерыночный период экспозиции, мес. | **1,0** | **2,0** | **1,5** | **3,5** | **1,5** | **3,5** |

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

03

## Корректировка на зону расположения

Для Московского региона применяется карта зон расположения (см. классификацию в Приложении №1). Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД.

За базу принимается зона расположения объекта «5-15 км от МКАД». Корректировка определяется как отношение средних арендных ставок каждой зоны к ставкам в базовой зоне «5-15 км от МКАД».

Небольшие города-спутники, для зон которых могут быть применены дополнительные корректировки, обозначаются на карте. Выбирается одна из корректировок - общая для Московского региона или корректировка для городов-спутников.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Внутри МКАД | **н/д** | **н/д** | **1,31** | **1,41** | **1,50** | **1,50** |
| 0 – 5 км от МКАД | **н/д** | **н/д** | **0,96** | **1,00** | **0,92** | **0,88** |
| 5 – 15 км от МКАД | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| 15 км от МКАД – А 107 | **н/д** | **н/д** | **0,95** | **0,84** | **0,94** | **0,88** |
| Далее А 107 | **н/д** | **н/д** | **0,70** | **0,67** | **0,75** | **0,73** |
| | | | | | | |
| В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | **н/д** | **н/д** | **0,67** | **0,65** | **0,69** | **0,66** |
| Вблизи небольших городов (более 5 км) | **н/д** | **н/д** | **н/д** | **н/д** | **н/д** | **н/д** |

Корректировки, связанные с особенностями расположения

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

03.1

## Арендные ставки в зависимости от ценовой зоны, руб./кв. м/год, без НДС и OPEX

Представленные диапазоны арендных ставок для различных форматов light industrial основаны на данных опроса брокерских и девелоперских компаний, актуальных на момент исследования.

Следует учитывать, что данный сегмент рынка находится в стадии формирования и отличается довольно высокой волатильностью. Ожидается, что в течение следующих 1-2 лет произойдет увеличение выборки объектов, что позволит выявить более точные тенденции ценообразования и сформировать устойчивые ценовые диапазоны.

По текущим данным, разница в ставках между форматами Midi и Maxi не является выраженной. В то же время, прослеживается тенденция к снижению арендной ставки при увеличении площади блока.

Существенным фактором, влияющим на точность текущих диапазонов, является географическая разрозненность объектов light industrial. Арендные ставки заметно варьируются в зависимости от направления относительно МКАД или А-107. Эта неоднородность локаций вносит погрешность, которая будет снижаться по мере накопления данных и формирования более полной статистической выборки.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Внутри МКАД | **н/д** | **н/д** | **18 500** | **22 800** | **19 500** | **24 000** |
| 0 – 5 км от МКАД | **16 000** | **20 000** | **13 500** | **16 200** | **12 000** | **14 000** |
| 5 – 15 км от МКАД | **н/д** | **н/д** | **14 100** | **16 200** | **13 000** | **16 000** |
| 15 км от МКАД – А 107 | **13 000** | **14 000** | **11 900** | **15 400** | **11 500** | **15 000** |
| Далее А 107 | **н/д** | **н/д** | **9 500** | **11 300** | **9 500** | **12 000** |
| | | | | | | |
| В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | **н/д** | **н/д** | **9 500** | **10 500** | **9 000** | **10 500** |
| Вблизи небольших городов (более 5 км) | **н/д** | **н/д** | **н/д** | **н/д** | **н/д** | **н/д** |

Корректировки, связанные с особенностями расположения

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

04

## Корректировка на подъездные пути

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

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi (1500-5000** м$^2$**)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на подъездные пути | **0,99** | **0,95** | **0,99** | **0,95** | **0,99** | **0,87** |

05

## Корректировка на доступность общественным транспортом

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, расположенного более чем в 20 минутах на общественным транспорте из города до объекта, к ставке аренды объекта, расположенного до 20 минут на общественным транспорте из города до объекта.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi (1500-5000** м$^2$**)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на доступность общественным транспортом | **0,95** | **0,80** | **0,95** | **0,90** | **0,99** | **0,95** |

Корректировки, связанные с особенностями расположения

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

06

## Корректировка на расположение объекта внутри ОЭЗ или индустриального парка

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, расположенного внутри ОЭЗ или индустриального парка, к ставке аренды объекта, расположенного вне ОЭЗ или индустриального парка.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на расположение объекта внутри ОЭЗ или индустриального парка* | **н/д** | **н/д** | **1,05** | **1,10** | **1,05** | **1,15** |

Индустриальный (промышленный) парк – организованная территория с управляющей компанией, состоящая из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченная инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающая необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности.
Национальный стандарт ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования»

Корректировка применима для индустриальных парков с количеством от 5 резидентов и территорией более 1 га для объектов формата mini, более 3 га для объектов формата midi, более 5 га для объектов формата maxi.

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

## Корректировка на класс объекта (скидка для класса B)

За базу принимаются light industrial соответствующей классности - A, B. Классификация приведена в Приложении №1. Корректировка применяется внутри формата объекта, 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 класса B к ставке аренды объекта класса A.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. Значение | Макс. значение |
| Корректировка на класс объекта (скидка для класса B) | **0,89** | **0,80** | **0,93** | **0,83** | **0,85** | **0,75** |

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

- высота потолка менее 6 м в классе A формата mini, менее 8 м в классе A форматов midi, maxi;
- нагрузка на пол менее 3 тонн/кв. м в классе A формата mini, 5 тонн/кв. м в классе A форматов midi, maxi;
- электрическая мощность менее 20 Вт/кв. м или 15 кВт на блок для класса A форматов mini, midi, 20 Вт/кв. м или 30 кВт на блок для класса A формата maxi;
- наличие 3-х и более прочих элементов, не соответствующих классу (см. классификацию в Приложении №1).

Корректировки, связанные с особенностями объекта

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

08

## Корректировка на высоту потолка

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, с понижающими классность элементами (высота менее 6 м в классе А и менее 4 м в классе В формата mini / менее 8 м в классе А и менее 6 м в классе В формата midi, maxi), к ставке аренды объекта, соответствующего классу. Данная корректировка представляется отдельно для одного из наиболее важных элементов, влияющих на ценообразование объекта, не суммируется с общей корректировкой на класс объекта (используется одна из корректировок).

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на высоту потолка | **0,98** | **0,95** | **0,96** | **0,86** | **0,96** | **0,86** |

09

## Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

Корректировка отражает отношение ставки аренды офиса объекта к ставке аренды индустриально-складского блока.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Индустриально-складской блок | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Офисные помещения | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,05** | **1,05** | **1,10** |

Корректировки, связанные с особенностями объекта

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

10

## Корректировка на количество арендуемых блоков

Корректировка применяется на количество арендуемых блоков (при аренде от 2-х блоков). Корректировка на площадь блока внутри диапазона (формата mini, midi, maxi) не предусмотрена.

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, состоящего из 2-х блоков и более, к ставке аренды объекта, состоящего из одного блока.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на количество арендуемых блоков | **0,97** | **0,94** | **0,97** | **0,94** | **0,97** | **0,94** |

11

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

Корректировка отражает отношение ставки аренды здания, введенного в эксплуатацию до 2010 г. включительно, к ставке аренды здания, введенного в эксплуатацию после 2010 г.

Если по мнению респондента возраст здания не будет влиять на ставку аренды (при отсутствии выявленной необходимости срочных капитальных вложений со стороны арендатора, здание недавно отремонтировано и обновлено), предлагается поставить 0%.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние объекта и инженерии | **0,98** | **0,95** | **0,98** | **0,95** | **0,98** | **0,95** |

Корректировки, связанные с особенностями объекта

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

12

## Корректировка на наличие нескольких уровней в здании light industrial, когда арендуемый блок находится на одном этаже

Корректировка отражает отношение ставки аренды производственно-складского помещения на 2-м уровне/на 3-ем уровне и выше к ставке аренды аналогичного производственно-складского помещения на 1-м уровне.

Корректировка не применяется к многоэтажным объектам, если доступ на 2-й уровень обеспечивается рампой.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка площади 1-го этажа | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Корректировка площади 2-го этажа | **0,92** | **0,86** | **0,88** | **0,78** | **0,88** | **0,78** |
| Корректировка площади 3-го этажа и выше | **0,88** | **0,81** | **0,75** | **0,64** | **0,71** | **0,56** |

Индикаторы уровня доходов

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

13

## Ставка капитализации Москва

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 | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Ставка капитализации Москва | 11,5% | 13,5% | 11,5% | 13,5% | 11,5% | 13,5% |

**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).

14

## Индексация

Показатель (%) изменения размера арендной ставки.

| Название корректировки | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Индексация | 7% | 12% | 7% | 12% | 6% | 10% |

15

## Срок договора

Период, на который заключаются договора по аренде.

| Название корректировки | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Срок договора, лет | 1 | 3 | 1 | 3 | 1 | 5 |

Корректировки, связанные с особенностями сделки

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

01

## Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложений)

Корректировка отражает относительную разницу между предложениями и ценами продажи объектов. Для 2024 г. был характерен высокий спрос на фоне инфляционных ожиданий, что предопределило жесткую позицию продавцов при переговорах с покупателями во второй половине 2024 г. и начале 2025 г. Таким образом корректировки на продажу были зафиксированы на более низком уровне, чем корректировки на торг в аренде.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения) | **1%** | **5%** | **1%** | **5%** | **1%** | **5%** |

02

## Корректировка на сокращенный период экспозиции

Корректировка на сокращенный период экспозиции - скидка, которую можно применять к запрашиваемой цене продажи, если Продавец намерен продать объект в более короткий срок, чем среднерыночный 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, а является ее максимумом и используется при определении ликвидационной стоимости объекта (корректировка на ликвидность, когда объект необходимо сдать в аренду или продать за укороченный срок экспозиции). Используется одна из корректировок - либо на торг, либо на сокращенный период.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на сокращенный период экспозиции | **н/д** | **н/д** | **6%** | **10%** | **6%** | **10%** |

Корректировки, связанные с особенностями сделки

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

02

## 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 цены продажи (цена продажи не корректируется на размер площади) в пределах установленного диапазона.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м | **100** | **300** | **300** | **1 500** | **1 500** | **5 000** |

## Период экспозиции

Период, в течение которого ликвидный объект может быть продан на рынке (без учета оформления документов). Неликвидные объекты не принимаются во внимание. Корректировка применяется для объекта, введенного в эксплуатацию и срок экспозиции считается с момента начала экспозиции и до подписания ДКП (без учета регистрации и переоформления прав собственности).

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Среднерыночный период экспозиции, мес. | **н/д** | **н/д** | **1,0** | **4,5** | **1,0** | **4,5** |

Корректировки, связанные с особенностями расположения

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

03

## Корректировка на зону расположения

Для Московского региона применяется карта зон расположения (см. классификацию в Приложении №1). Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД.

За базу принимается зона расположения объекта «5-15 км от МКАД». Корректировка определяется как отношение цены продажи каждой зоны к цене продажи в базовой зоне «5-15 км от МКАД».

Небольшие города-спутники, для зон которых могут быть применены дополнительные корректировки, обозначаются на карте. Выбирается одна из корректировок - общая для Московского региона или корректировка для городов-спутников.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Внутри МКАД | 1,34 | 1,55 | 1,42 | 1,76 | 1,48 | 1,52 |
| 0 – 5 км от МКАД | 0,95 | 1,01 | 1,22 | 1,42 | 1,03 | 1,06 |
| 5 – 15 км от МКАД | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 15 км от МКАД – А 107 | н/д | н/д | 0,91 | 0,88 | 0,89 | 0,76 |
| Далее А 107 | н/д | н/д | 0,84 | 0,75 | 0,87 | 0,78 |
| | | | | | | |
| В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | н/д | н/д | 0,73 | 0,68 | 0,69 | 0,63 |
| Вблизи небольших городов (более 5 км) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |

Корректировки, связанные с особенностями расположения

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

## 03.1

### Цены предложений в зависимости от ценовой зоны, руб./кв. м, без НДС

Представленные диапазоны цен предложений для различных форматов light industrial основаны на данных опроса брокерских и девелоперских компаний, актуальных на момент исследования.

| Название корректировки | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Внутри МКАД | 188 000 | 247 500 | 192 000 | 208 700 | 187 000 | 221 700 |
| 0 – 5 км от МКАД | 141 700 | 152 500 | 133 300 | 208 300 | 133 300 | 150 000 |
| 5 – 15 км от МКАД | 140 000 | 160 000 | 109 400 | 146 600 | 126 000 | 145 800 |
| 15 км от МКАД – А 107 | н/д | н/д | 96 800 | 132 800 | 95 600 | 129 300 |
| Далее А 107 | н/д | н/д | 91 700 | 110 000 | 98 300 | 126 300 |
| | | | | | | |
| В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города | н/д | н/д | 80 000 | 100 000 | 80 000 | 100 000 |
| Вблизи небольших городов (более 5 км) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |

Корректировки, связанные с особенностями расположения

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

04

## Корректировка на подъездные пути

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

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на подъездные пути | **0,99** | **0,96** | **0,99** | **0,96** | **0,99** | **0,95** |

05

## Корректировка на расположение объекта внутри ОЭЗ или индустриального парка

Корректировка отражает отношение цены продажи объекта, расположенного внутри ОЭЗ или индустриального парка, к цене продажи объекта, расположенного вне ОЭЗ или индустриального парка.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на расположение объекта внутри ОЭЗ или индустриального парка* | **н/д** | **н/д** | **1,07** | **1,15** | **1,07** | **1,15** |

* Индустриальный (промышленный) парк – организованная территория с управляющей компанией, состоящая из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченная инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающая необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности.
Национальный стандарт ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования»

Корректировка применима для индустриальных парков с количеством от 5 резидентов и территорией более 1 га для объектов формата mini, более 3 га для объектов формата midi, более 5 га для объектов формата maxi.

06

## Корректировка на класс объекта (скидка для класса B)

За базу принимаются light industrial соответствующей классности - A, B. Классификация приведена в Приложении №1. Корректировка применяется внутри формата объекта, 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 цены продажи объекта класса B к цене продажи объекта класса A.

| Название корректировки | Mini (100-300 м$^2$) | | Midi (300,650-1500 м$^2$) | | Maxi (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на класс объекта (скидка для класса B) | **н/д** | **н/д** | **0,82** | **0,69** | **0,81** | **0,68** |

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

- высота потолка менее 6 м в классе A формата mini, менее 8 м в классе A форматов midi, maxi;
- нагрузка на пол менее 3 тонн/кв. м в классе A формата mini, 5 тонн/кв. м в классе A форматов midi, maxi;
- электрическая мощность менее 20 Вт/кв. м или 15 кВт на блок для класса A форматов mini, midi, 20 Вт/кв. м или 30 кВт на блок для класса A формата maxi;
- наличие 3-х и более прочих элементов, не соответствующих классу (см. классификацию в Приложении №1).

Корректировки, связанные с особенностями объекта

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

07

## Корректировка на высоту потолка

Корректировка отражает отношение цены продажи объекта, с понижающими классность элементами (высота менее 6 м в классе А и менее 4 м в классе В формата mini / менее 8 м в классе А и менее 6 м в классе В формата midi, maxi), к ставке аренды объекта, соответствующего классу. Данная корректировка представляется отдельно для одного из наиболее важных элементов, влияющих на ценообразование объекта, не суммируется с общей корректировкой на класс объекта (используется одна из корректировок).

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на высоту потолка | **0,98** | **0,95** | **0,95** | **0,89** | **0,95** | **0,89** |

08

## Корректировка на количество продаваемых блоков

Корректировка применяется на количество продаваемых блоков (при продаже от 2-х блоков). Корректировка на площадь блока внутри диапазона формата mini, midi, maxi не предусмотрена.

Корректировка отражает отношение цены продажи объекта, состоящего из 2-х блоков и более, к цене продажи объекта, состоящего из одного блока.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м²) | | **Midi** (300-1500 м²) | | **Maxi** (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на количество продаваемых блоков | **0,97** | **0,94** | **0,97** | **0,94** | **0,97** | **0,94** |

Корректировки, связанные с особенностями объекта

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

9

## Корректировка на наличие нескольких уровней в здании light industrial, когда арендуемый блок находится на одном этаже

Корректировка отражает отношение цены продажи производственно-складского помещения на 2-м уровне/на 3-ем уровне и выше к цене продажи аналогичного производственно-складского помещения на 1-м уровне.

Корректировка не применяется к многоэтажным объектам, если доступ на 2-й уровень обеспечивается рампой.

| Название корректировки | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка площади 1-го этажа | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка площади 2-го этажа | 0,92 | 0,86 | 0,88 | 0,77 | 0,88 | 0,77 |
| Корректировка площади 3-го этажа и выше | 0,88 | 0,81 | 0,75 | 0,64 | 0,71 | 0,56 |

10

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

Корректировка отражает отношение цены продажи квадратного метра блока здания к цене продаже квадратного метра отдельностоящего здания с сопоставимыми характеристиками. За базу расчета принимается цена продажи квадратного метра отдельностоящего здания сопоставимого класса и размера.

| Название корректировки | Mini (100-300 м²) | | Midi (300-1500 м²) | | Maxi (1500-5000 м²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние объекта и инженерии | 0,97 | 0,95 | 0,97 | 0,95 | 0,97 | 0,95 |

Корректировки, связанные с особенностями объекта

# КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

11

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

Корректировка отражает отношение цены продажи здания, введенного в эксплуатацию до 2010 г. включительно, к цене продажи здания, введенного в эксплуатацию после 2010 г.

Если по мнению респондента возраст здания не будет влиять на цену продажи (при отсутствии выявленной необходимости срочных капитальных вложений со стороны покупателя, здание недавно отремонтировано и обновлено), предлагается поставить 0%.

| Название корректировки | **Mini** (100-300 м$^2$) | | **Midi** (300-1500 м$^2$) | | **Maxi** (1500-5000 м$^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние объекта и инженерии | **н/д** | **н/д** | **0,80** | **0,65** | **0,80** | **0,65** |

## ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЕКТА

### 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

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

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.

**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

**ИПО**

**Институт профессионального образования**

**Усова Юлия**

Ректор

**РИЧЧИ**

**Кузина Яна**

Партнер Ricci | Аналитический центр

**РГУД**

**Вовк Антон**

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

**СБЕРБАНК**

**Щеглов Евгений**

Управляющий директор - начальник Управления оценки и залоговых операций ПАО Сбербанк

**СМАО**

**Булычева Галина**

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

**Партнеры:**

C | R | e КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЭБ РФ

# Рабочая группа по light industrial

Куратор рабочей группы по light Industrial

**Александр Хомич**

Генеральный директор, партнер
**Skladman USG**

**Денис Журавский**
Исполнительный директор
**АИП России**

**Александр Никишов**
Управляющий директор
**ХСА**

**Александр Манунин**
Управляющий партнер
**Parametr**

| | |
|---|---|
| **Invest7** | Александр Перфильев |
| **IBC Global** | Станислав Ахмедзянов<br>Юлиана Хронюк |
| **RBNA** | Полина Пак |
| **Ricci** | Дмитрий Герастовский |
| **Ricci Аналитический центр** | Яна Кузина |
| **Skladman USG** | Ярослав Дарусенков<br>Ольга Цимбаленко |
| **Union Brokers** | Степан Щедров |
| **ВТБ Максимиха** | Илья Москвин<br>Илья Жубриков |
| **ВТБ** | Светлана Сербина<br>Евгений Евдокимов |
| **ВЭБ** | Евгения Аничкова |
| **Сбербанк** | Анастасия Костомахина |
| **СМАО** | Галина Булычева |

# Спасибо

Вы можете ознакомиться с Дайджестом по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости для Light industrial класса А и В

- 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