LIGHT INDUSTRIAL
Февраль 2026

REdigest

Дайджест по оценке
на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Light industrial класса А и В – корректировки на IV кв. 2025 г.

При поддержке: АССОЦИАЦИЯ БАНКОВ РОССИИ

СМАО ВЭБ РФ ГУД ВТБ СБЕР SKLADMAN USG SKLADEXPERT UNION BROKERS ricci IBC HCA parametr

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

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

03 Классификация light industrial 2025 8

04 Дайджест корректировок по оценке 26

05 Практика применения и принципы формирования дайджеста 49

06 Организаторы Проекта RE-Digest рынка недвижимости 51

RE d@igest

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

При поддержке: АССОЦИАЦИЯ БАНКОВ РОССИИ

СМАО ВЭБ РФ ГУД ВТБ СБЕР SKLADMAN USG SKLADEXPERT UNION BROKERS ricci IBC ХСА parametr

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 (среднерыночная скидка)**	3%	9%	3%	9%	3%	9%
	№2	**Корректировка на сокращенный период экспозиции**	9%	15%	9%	16%	9%	17%
		№2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	100	300	300	1 500	1 500	5 000
		№2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.	2,0	3,0	2,0	4,5	2,0	4,5
Корректировки, связанные с особенностями расположения	**№3**	**Корректировка на зону расположения для Московского региона:**						
		Внутри МКАД	н/д	н/д	1,18	1,32	1,32	1,40
		0 – 5 км от МКАД	н/д	н/д	0,94	0,87	0,82	0,82
		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	0,93	0,83	0,93	0,86
		Далее А107	н/д	н/д	0,65	0,61	0,70	0,64
		В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	н/д	н/д	0,61	0,60	0,61	0,61
		Вблизи небольших городов (более 5 км от города)	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
		Арендные ставки в зависимости от ценовой зоны, руб./кв. м/год, без НДС и OPEX						
		Внутри МКАД	н/д	н/д	18 600	23 000	19 600	24 100
		0 – 5 км от МКАД	16 100	20 100	13 600	16 300	12 100	14 100
		5 – 15 км от МКАД	н/д	н/д	15 700	17 400	14 800	17 200
		15 км от МКАД – А107	14 000	14 800	13 100	16 100	12 800	16 000
		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	0,88
	№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	1,12	1,05	1,15
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№7	Корректировка на класс объекта общая (скидка для класса В)	0,88	0,80	0,91	0,82	0,85	0,75
	№8	Корректировка на разницу в высоте потолка	0,99	0,94	0,97	0,87	0,97	0,87
	№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	0,87	0,90	0,80	0,90	0,80
		Корректировка на площади 3-го этажа и выше	0,90	0,82	0,80	0,68	0,77	0,62
Индикаторы уровня доходов	№13	Ставка капитализации, Московский регион	11,5%	13,5%	11,5%	13,5%	11,5%	13,5%
	№14	Ставка индексации договора аренды	7%	12%	7%	12%	6%	10%
	№15	Срок договора аренды, 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 (среднерыночная скидка)**	1%	6%	1%	6%	1%	6%
	№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	1,5	4,5	1,5	4,5
Корректировки, связанные с особенностями расположения	**№3**	**Корректировка на зону расположения для Московского региона:**						
		Внутри МКАД	1,30	1,54	1,51	1,51	1,38	1,53
		0 – 5 км от МКАД	1,04	1,08	1,10	1,34	1,01	1,11
		5 – 15 км от МКАД	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		15 км от МКАД – А107	1,00	1,00	0,93	0,88	0,92	0,83
		Далее А107	н/д	н/д	0,70	0,66	0,79	0,67
		В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	н/д	н/д	0,64	0,55	0,67	0,53
		Вблизи небольших городов (более 5 км от города)	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
		Цены предложений в зависимости от ценовой зоны, руб./кв. м, без НДС						
		Внутри МКАД	188 000	246 000	196 000	233 000	189 000	234 000
		0 – 5 км от МКАД	151 000	173 000	143 000	206 000	139 000	170 000
		5 – 15 км от МКАД	145 000	160 000	130 000	154 000	137 000	153 000
		15 км от МКАД – А107	н/д	н/д	115 000	143 000	114 000	141 000
		Далее А107	н/д	н/д	86 000	108 000	92 000	121 000
		В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	н/д	н/д	72 000	99 000	73 000	102 000
		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	0,95	0,99	0,95	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	0,70	0,81	0,70
	№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	0,94	0,87	0,91	0,80	0,91	0,80
		Корректировка на площади 3-го этажа и выше	0,91	0,82	0,81	0,69	0,78	0,63
	№9	Корректировка тип объекта (на продажу части здания)	0,96	0,93	0,96	0,93	0,96	0,93
	№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.

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

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

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

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.

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

03

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 м^2)		Midi (300-1500 м^2)		Maxi (1500-5000 м^2)	
№	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** Примечание. При отсутствии общей перехватывающей парковки в индустриальном парке применяется критерий относительно класса А формата maxi для грузовых: 1 м/м на 20 доков для легковых: 1 м/м на 20 легковых м/м внутри территории **	-	-	-	-	для грузовых: 1 м/м на 20 доков 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 м^2)		**Midi** (300-1500 м^2)		**Maxi (1500-5000** м^2)	
№	**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 м^2)		**Midi** (300-1500 м^2)		**Maxi (1500-5000** м^2)	
№	**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

03

Балльные параметры

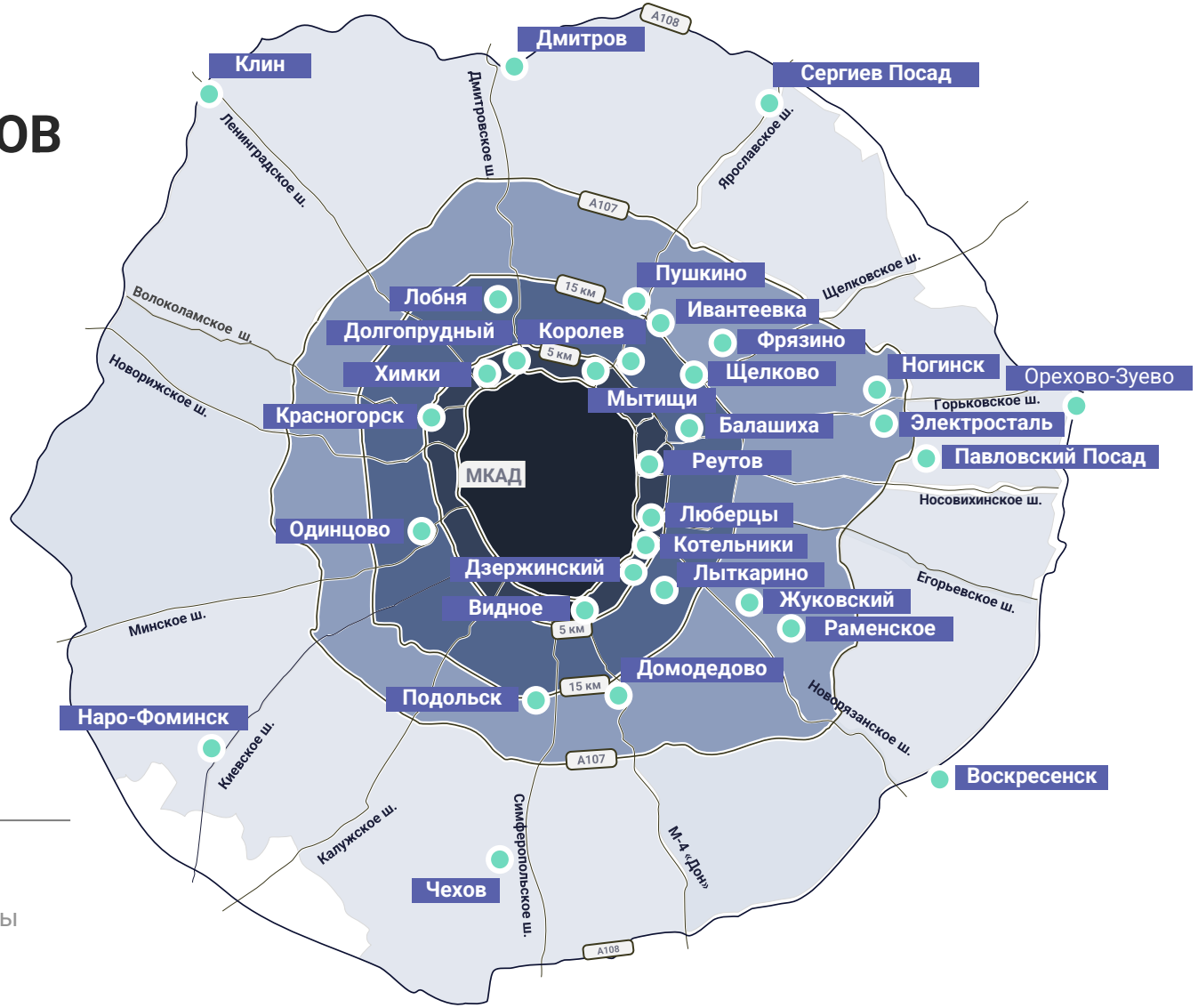
Классификация light industrial 2025

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. *Оценивается расположение объекта относительно крупного города миллионника, областного центра ИЛИ небольшого города (от 200 до 500 тыс. населения).* *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. *При отсутствии общей перехватывающей парковки в индустриальном парке применяется критерий относительно класса А формата midi* *для грузовых: 1 м/м на 20 доков* *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, IV квартал 2025 г.

Корректировки, связанные с особенностями сделки

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

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	**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 (среднерыночная скидка)	3%	9%	3%	9%	3%	9%

Корректировки, связанные с особенностями сделки

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

02

Корректировка на сокращенный период экспозиции

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта с сокращенным периодом экспозиции (срочная сдача в аренду) к ставке аренды аналогичного объекта со среднерыночным периодом экспозиции.

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	**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	9%	15%	9%	16%	9%	17%

Корректировки, связанные с особенностями сделки

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

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	**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

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. 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.	2,0	3,0	2,0	4,5	2,0	4,5

Корректировки, связанные с особенностями расположения

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	1,18	1,32	1,32	1,40
0 – 5 км от МКАД	н/д	н/д	0,94	0,87	0,82	0,82
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	0,93	0,83	0,93	0,86
Далее А 107	н/д	н/д	0,65	0,61	0,70	0,64
В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	н/д	н/д	0,61	0,60	0,61	0,61
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

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	18 600	23 000	19 600	24 100
0 – 5 км от МКАД	16 100	20 100	13 600	16 300	12 100	14 100
5 – 15 км от МКАД	н/д	н/д	15 700	17 400	14 800	17 200
15 км от МКАД – А 107	14 000	14 800	13 100	16 100	12 800	16 000
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	0,88

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 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 расположение объекта внутри ОЭЗ или индустриального парка*	н/д	н/д	1,05	1,12	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, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

Корректировка на класс объекта (скидка для класса В)

За базу принимаются light industrial соответствующей классности - А, В. 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 В к ставке аренды объекта класса А.

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 класс объекта (скидка для класса В)	0,88	0,80	0,91	0,82	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 А формата mini, менее 8 м в классе А форматов midi, maxi;
- нагрузка на пол менее 3 тонн/кв. м в классе А формата mini, 5 тонн/кв. м в классе А форматов midi, maxi;
- электрическая мощность менее 20 Вт/кв. м или 15 кВт на блок для класса А форматов mini, midi, 20 Вт/кв. м или 30 кВт на блок для класса А 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 разницу в высоте 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 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	0,99	0,94	0,97	0,87	0,97	0,87

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 м²)		**Midi** (300-1500 м²)		**Maxi** (1500-5000 м²)	
	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 м²)		**Midi** (300-1500 м²)		**Maxi** (1500-5000 м²)	
	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 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	0,98	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	0,87	0,90	0,80	0,90	0,80
Корректировка площади 3-го этажа и выше	0,90	0,82	0,80	0,68	0,77	0,62

Индикаторы уровня доходов

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

13

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	**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

Ставка индексации договора аренды

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 аренды

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 (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	**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 цен предложения)	1%	6%	1%	6%	1%	6%

Корректировки, связанные с особенностями сделки

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

02

Корректировка на сокращенный период экспозиции

Корректировка отражает отношение цены продажи объекта с сокращенным периодом экспозиции (срочная продажа) к цене продажи аналогичного объекта со среднерыночным периодом экспозиции.

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	**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

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

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
Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	100	300	300	1 500	1 500	5 000

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. 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 м^2)		**Midi** (300-1500 м^2)		**Maxi** (1500-5000 м^2)	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Среднерыночный период экспозиции, мес.	н/д	н/д	1,5	4,5	1,5	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	1,30	1,54	1,51	1,51	1,38	1,53
0 – 5 км от МКАД	1,04	1,08	1,10	1,34	1,01	1,11
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	0,93	0,88	0,92	0,83
Далее А 107	н/д	н/д	0,70	0,66	0,79	0,67
В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	н/д	н/д	0,64	0,55	0,67	0,53
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

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	246 000	196 000	233 000	189 000	234 000
0 – 5 км от МКАД	151 000	173 000	143 000	206 000	139 000	170 000
5 – 15 км от МКАД	145 000	160 000	130 000	154 000	137 000	153 000
15 км от МКАД – А 107	н/д	н/д	115 000	143 000	114 000	141 000
Далее А 107	н/д	н/д	86 000	108 000	92 000	121 000
В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	н/д	н/д	72 000	99 000	73 000	102 000
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	0,95	0,99	0,95	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.

Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

06

Корректировка на класс объекта (скидка для класса В)

За базу принимаются light industrial соответствующей классности - А, В. 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 В к цене продажи объекта класса А.

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 класс объекта (скидка для класса В)	н/д	н/д	0,82	0,70	0,81	0,70

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

- высота потолка менее 6 м в классе А формата mini, менее 8 м в классе А форматов midi, maxi;
- нагрузка на пол менее 3 тонн/кв. м в классе А формата mini, 5 тонн/кв. м в классе А форматов midi, maxi;
- электрическая мощность менее 20 Вт/кв. м или 15 кВт на блок для класса А форматов mini, midi, 20 Вт/кв. м или 30 кВт на блок для класса А 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 разницу в высоте 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 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	0,95	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 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 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 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	0,94	0,87	0,91	0,80	0,91	0,80
Корректировка площади 3-го этажа и выше	0,91	0,82	0,81	0,69	0,78	0,63

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 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	0,96	0,93	0,96	0,93	0,96	0,93

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 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 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 LIGHT INDUSTRIAL

Руководитель рабочей группы по Light industrial

Александр Хомич

Генеральный директор, партнер
Skladman USG

Денис Журавский

Директор по работе с ключевыми клиентами
АИП России

Александр Никишов

Управляющий директор
Холдинг «Строительный Альянс»

Александр Манунин

Генеральный директор, партнер
Parametr

Invest7	Александр Перфильев
IBC Global	Станислав Ахмедзянов, Юлиана Хронюк
Ricci	Руслан Готыжев
Skladman USG	Ярослав Дарусенков
Union Brokers	Степан Щедров
Альфа-Банк	Полина Ананьева
ВТБ	Светлана Сербина, Евгений Евдокимов
ВЭБ.РФ	Евгения Аничкова
Сбербанк	Анастасия Костомахина
СМАО	Галина Булычева

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Telegram-канал
re_digest

Сайт
re-digest.ru

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