

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

ЧАСТЬ 1: Light industrial класса А и В – корректировки на 31 января 2025 г.

При поддержке:



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ



OKS LABS



ricci



СОДЕРЖАНИЕ

- **01** Практика применения и принципы формирования дайджеста 3
- **02** Корректировки по аренде и продаже на рынке light industrial на 31 января 2025 г. 6
- **03** Классификация по light industrial 10
- **04** Дайджест корректировок по light industrial 28

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

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

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

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

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

Рабочая группа 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
XCA



Александр Манунин

Управляющий партнер
Parametr

СМАО

Галина Булычева

Sklad.Expert

Александр Перфильев

Union Brokers

Степан Щедров

Skladman USG

Ярослав Дарусенков

ВТБ Максимиха

Илья Москвин, Андрей Филатов

Ricci

Дмитрий Герастовский, Яна Кузина

ВЭБ

Евгения Аничкова

ВТБ

Ирина Просвирнина

Сбербанк

Анастасия Костомахина

OKS LABS (by OKKAM)

Мария Солонина

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)	0%	5%	0%	5%	3%	5%
	№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.	0,5	2	1	3	1	3
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения для Московского региона:						
		Внутри МКАД	1,25	1,30	1,25	1,30	1,10	1,15
		0 – 5 км от МКАД	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		5 – 15 км от МКАД	0,85	0,80	0,85	0,80	1,00	0,95
		15 км от МКАД – А107	0,80	0,70	0,85	0,80	0,95	0,80
		Далее А107	н/д	н/д	0,80	0,70	0,90	0,80
	№4	В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	1,00	0,95	0,95	0,90	0,90	0,85
			н/д	н/д	0,80	0,75	0,90	0,80
		Вблизи небольших городов (более 5 км от города)	0,99	0,95	0,99	0,95	0,99	0,85
			0,95	0,80	0,95	0,90	0,99	0,95
№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	

* 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 объекта	№7	Корректировка на класс объекта общая (скидка для класса В)	0,90	0,80	0,95	0,85	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	0,95	0,85	0,95	0,85	
	№9	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта							
		№9.1.	Индустриально-складской блок	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	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	0,95	0,97	0,95	0,97	0,95	
	№11	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	
	№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		0,90	0,85	0,85	0,75	0,85	0,75		
Корректировка на площади 3-го этажа и выше		0,85	0,80	0,70	0,60	0,65	0,50		
Индикаторы уровня доходов	№13	Индексация	7%	12%	7%	12%	5%	10%	
	№14	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)	0%	1%	0%	1%	0%	1%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	н/д	н/д	5%	7%	5%	7%
	№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	4	1	4
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения для Московского региона:						
		Внутри МКАД	1,25	1,30	1,25	1,30	1,10	1,15
		0 – 5 км от МКАД	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		5 – 15 км от МКАД	0,97	0,90	0,95	0,90	1,00	0,95
		15 км от МКАД – А107	0,95	0,90	0,95	0,90	0,97	0,95
		Далее А107	н/д	н/д	0,90	0,85	0,90	0,85
		В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	1,00	0,95	0,95	0,90	0,95	0,87
		Вблизи небольших городов (более 5 км от города)	н/д	н/д	0,95	0,90	0,95	0,87
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,99	0,97	0,99	0,97	0,99	0,97
	№5	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.

■ 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 объекта	№6	Корректировка на класс объекта общая (скидка для класса B)	н/д	н/д	0,80	0,65	0,80	0,65	
	№7	Корректировка на высоту потолка (представляется отдельно для одного из наиболее важных элементов, влияющих на ценообразование объекта)	0,98	0,95	0,95	0,90	0,95	0,90	
	№8	Корректировка на количество продаваемых блоков	0,97	0,95	0,97	0,95	0,97	0,95	
	№9	Корректировка на наличие нескольких уровней в здании LI, когда продаваемый блок находится на одном этаже	1,00						
									Корректировка на площади 1-го этажа
									Корректировка на площади 2-го этажа
		Корректировка на площади 3-го этажа и выше	0,85	0,80	0,70	0,60	0,65	0,50	
	№9	Корректировка тип объекта (на продажу части здания)	0,99	0,97	0,99	0,97	0,99	0,97	
	№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 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
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 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
1. Параметры здания							
1.4.	Сетка колонн	Отсутствуют в моноблоке	Отсутствуют в моноблоке	12x12м и более	12x6 м и более	12x18 м и более	12x12 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 м ²	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 м ²	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 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
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 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							
2.4.	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 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							
3.1.	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°C при наружной температуре воздуха -35°C *	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.	Опволоконные 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

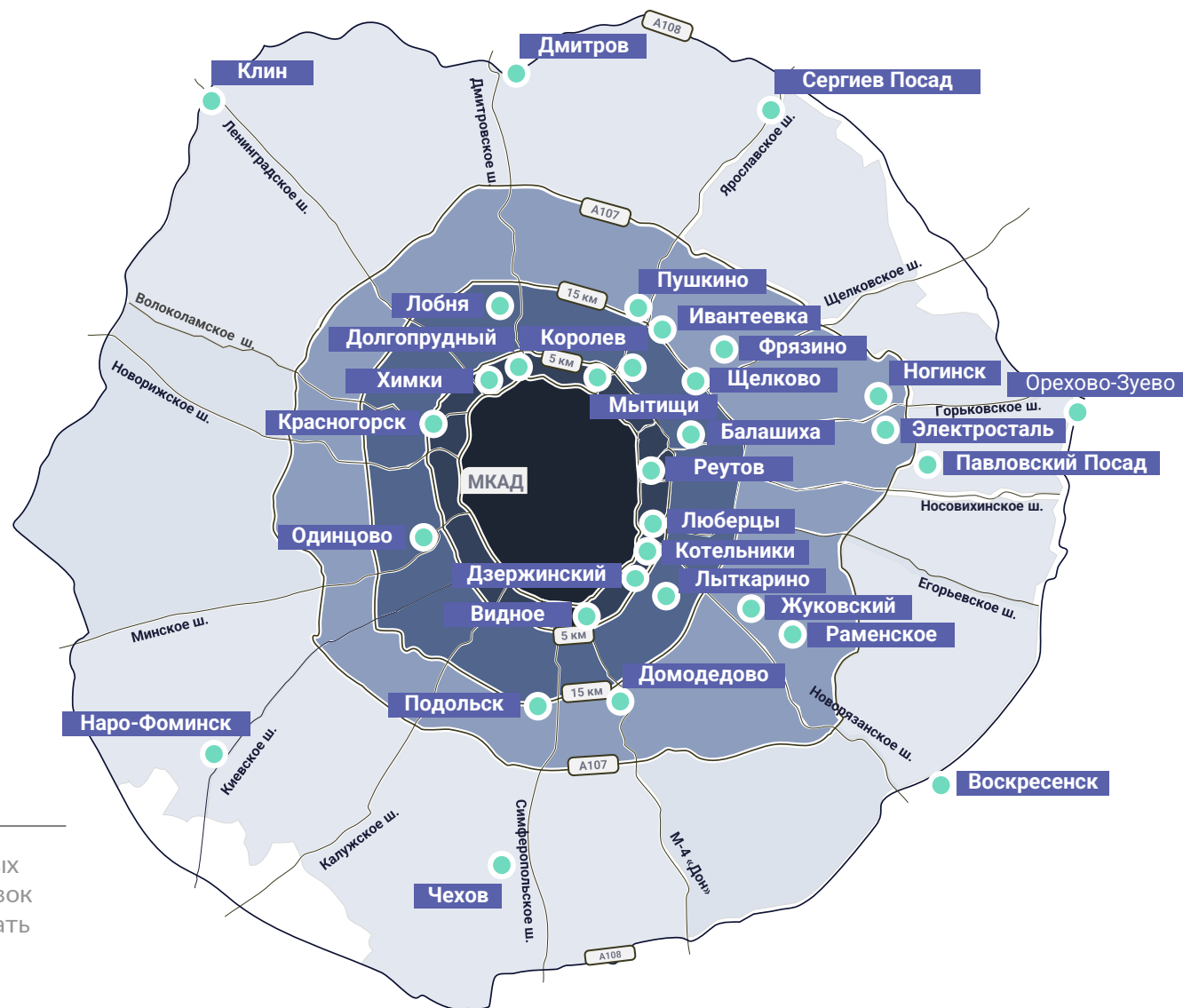
КАРТА ЦЕНОВЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ LIGHT INDUSTRIAL МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Январь 2025 г.

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 высококласных 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
	<i>Комментарий. Оценивается расположение объекта относительно крупного города миллионника, областного центра ИЛИ небольшого города (от 200 до 500 тыс. населения). Баллы не суммируются.</i>	
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
	<i>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 *</i>	
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

* Обязательный параметр для taxi, балльный параметр для midi

№	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

** 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, 31 января 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 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 ставок аренды)	0%	5%	0%	5%	3%	5%

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 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	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.	0,5	2	1	3	1	3

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 оцениваемого Объекта на аналитической карте компании, оказывающей агентские услуги в сегменте производственно-складской недвижимости. Корректировка рассчитывается как отношение уровня ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта аналога.

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	1,25	1,30	1,25	1,30	1,10	1,15
0 – 5 км от МКАД	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 – 15 км от МКАД	0,85	0,80	0,85	0,80	1,00	0,95
15 км от МКАД – А 107	0,80	0,70	0,85	0,80	0,95	0,80
Далее А 107	н/д	н/д	0,80	0,70	0,90	0,80
В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	1,00	0,95	0,95	0,90	0,90	0,85
Вблизи небольших городов (более 5 км)	н/д	н/д	0,80	0,75	0,90	0,80

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 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	0,85

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 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
	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, 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 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 В)	0,90	0,80	0,95	0,85	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 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 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	0,85	0,95	0,85

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	0,95	0,97	0,95	0,97	0,95

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	0,97	0,95	0,97	0,95	0,97	0,95

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	0,90	0,85	0,85	0,75	0,85	0,75
Корректировка площади 3-го этажа и выше	0,85	0,80	0,70	0,60	0,65	0,50



Индикаторы уровня доходов КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

13

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%	5%	10%

14

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)	0%	1%	0%	1%	0%	1%

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	5%	7%	5%	7%

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 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

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 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	4	1	4

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 оцениваемого Объекта на аналитической карте компании, оказывающей агентские услуги в сегменте производственно-складской недвижимости. Корректировка рассчитывается как отношение уровня цены продажи в зоне оцениваемого объекта к уровню цены продажи в зоне объекта аналога.

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	1,25	1,30	1,25	1,30	1,10	1,15
0 – 5 км от МКАД	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 – 15 км от МКАД	0,97	0,90	0,95	0,90	1,00	0,95
15 км от МКАД – А 107	0,95	0,90	0,95	0,90	0,97	0,95
Далее А 107	н/д	н/д	0,90	0,85	0,90	0,85
В небольших городах (с населением от 50 тыс. чел.) и до 5 км от города	1,00	0,95	0,95	0,90	0,95	0,87
Вблизи небольших городов (более 5 км)	н/д	н/д	0,95	0,90	0,95	0,87

Корректировки, связанные с особенностями расположения

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

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)		Midí (300-1500 м²)		Maxí (1500-5000 м²)	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Корректировка на подъездные пути	0,99	0,97	0,99	0,97	0,99	0,97

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)		Midí (300-1500 м²)		Maxí (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 midí, более 5 га для объектов формата maxí.

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 м²)		Midi (300,650-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Корректировка на класс объекта (скидка для класса В)	н/д	н/д	0,80	0,65	0,80	0,65

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 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	0,90	0,95	0,90

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	0,95	0,97	0,95	0,97	0,95

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	0,90	0,85	0,85	0,75	0,85	0,75
Корректировка площади 3-го этажа и выше	0,85	0,80	0,70	0,60	0,65	0,50

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	0,99	0,97	0,99	0,97	0,99	0,97

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 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	н/д	н/д	0,80	0,65	0,80	0,65



ОРГАНИЗАТОРЫ ПРОЕКТА

Основные организаторы

АБР ЗАЛОГОВЫЙ КОМИТЕТ	Рослов Виктор Юрьевич – руководитель залогового комитета
РГУД	Вовк Антон – руководитель Департамента залогов - старший Вице-президент Банка ВТБ (ПАО), руководитель Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии управляющих девелоперов (ГУД)
Ricci	Кузина Яна – генеральный директор Риччи Солюшн
СБЕРБАНК	Щеглов Евгений – управляющий директор - начальник Управления оценки и залоговых операций ПАО Сбербанк
СМАО	Булычева Галина – председатель Экспертного Совета СМАО, ООО «ОКС ЛАБС»

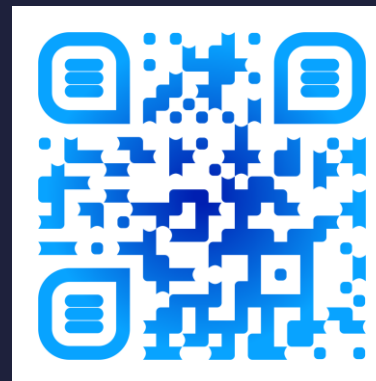
Эксперты проекта – light industrial

- АИП
- ВТБ
- ВЭБ.РФ
- ОКС ЛАБС
- СБЕРБАНК
- СМАО
- Skladman USG
- ВТБ Максимиha
- ХСА
- Parametr
- Ricci
- Sklad.Expert
- Union Brokers

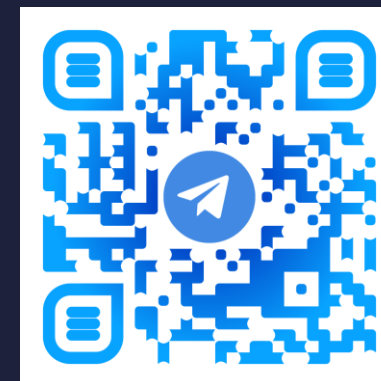
Спасибо

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

- <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