

Дайджест по оценке на основе индикаторов
рынка коммерческой недвижимости

ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2023

Итоги III кв. 2023 г. на рынке складской недвижимости

- «Прорыв ценовой плотины» - пожалуй так можно охарактеризовать рост ставок аренды и цен продажи на складском рынке. А как еще можно назвать явление, при котором ставки за полгода вырастают с 5700 руб. до 7500-8000 руб.? К большому сожалению стороны «Спроса», данное явление не просто рост на хайпе или ажиотаже, а вполне макроэкономически обоснованный процесс. При этом есть абсолютно четкое понимание, что раз это не хайп, то обратного отскока цен ждать не приходится в обозримом горизонте. А значит рынок должен эти ставки принять как что-то новое и постоянное, как в свое время рынок полностью в течение одного года отошел от ставок и цен в долларах и переместился в рублевое поле. Более того, ставки точно будут еще расти. Как минимум, в ближайшие полгода рынку придется привыкать к новым реалиям с учетом этого факта.

Дмитрий Герастовский, Ricci

- Дефицит предложения и высокий спрос подтолкнул собственников к более жесткой позиции при торге на аренду/покупку складских площадей. Уменьшился потенциальный дисконт в классе А, который может дать собственник, а в классе В часть собственников вообще не готовы снижать ставки при переговорах.
- Кроме того, все чаще можно наблюдать ситуации, когда в процессе переговоров ставка, наоборот, повышается, и даже по несколько раз. Причина заключается в том, что несколько арендаторов, претендующих на одно помещение начинают «аукцион вверх», и большинство собственников их поддерживает.
- Что касается сроков экспозиции, при аренде из-за дефицита любой объект становится очень ликвидным. При продаже качественной недвижимости, срок экспозиции класса А не сокращается и составляет 6-12 мес., что связано с высокими требованиями инвесторов к процедурам технического, финансового и юридического аудита. В классе В ситуация иная, эти требования как правило проще и высокий спрос и ажиотаж подстегивает инвесторов к более быстрым сделкам, с периодом экспозиции 3-6 мес.

Александр Перфильев, Ghelamco

- В 3 квартале 2023 г. стремительный рост складского сегмента рынка сохранился. Цены строительства складов ползут вверх, за ними следуют цены продажи, а основные рекорды на фоне около нулевой вакансии ставят значительно увеличившиеся ставки аренды.
- Общее мнение по мезонинам и офисам - сдаются и продаются склады с тем набором помещений, который есть. Даже в случае, если есть избыточные площади мезонинов и офисов, ставки/цены не корректируются.
- **Традиционно команда экспертов спроецировала Корректировки для оценки складов в соответствии с текущими реалиями.**

Сергей Ермилов, Union Brokers



КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А		Класс В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями сделки	№1	Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)	0%	3%	1%	3%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,97	0,93	0,95	0,91
	№2.1	Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	5 000	25 000	3 000	10 000
	№2.2	Среднерыночный период экспозиции, мес.	0,8	2,5	0,8	2,4
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения				
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,99	0,95	0,99	0,95
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№5	Корректировка на Класс объекта общая	0,98	0,95	0,99	0,97
	№6	Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,96
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта				
	№7.1.	Мезонин	1,00	0,97	1,00	0,96
	№7.2.	Офисные помещения	1,30	1,70	1,10	1,50
	№7.3.	Холодильные склады	1,45	1,55	1,45	1,55
	№7.4.	Морозильные склады	1,90	2,00	1,85	2,00
	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
	№8.1.	Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,09	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,92
№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,95	1,00	0,95	
№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,89	0,70	
Индикаторы уровня расходов	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв.м/год)	1 450	1 900	1 200	1 600
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	23%	33%	23%	43%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	5%
Индикатор уровня доходов	№14	Ставка капитализации	10,7%	12,1%	11,1%	12,9%

▪ Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А		Класс В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями сделки	№1	Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)	3%	8%	4%	9%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,93	0,84	0,92	0,82
		№2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	5 000	20 000
		№2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.	3	8	4	9
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения				
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,97	0,90	0,97	0,90
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№5	Корректировка на Класс объекта общая	0,98	0,94	0,96	0,94
	№6	Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,95
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта				
		№7.1. Холодильные склады	1,45	1,55	1,45	1,55
		№7.2. Морозильные склады	1,90	2,00	1,85	2,00
	№8	Корректировка на площадь стандартного сухого склада на продажу				
		№8.1. Корректировка на площадь для объекта с площадью, менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,10	1,00	1,10
		№8.2. Корректировка на площадь для объекта с площадью, более диапазона ликвидных площадей	0,98	0,96	0,97	0,92
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	0,97	0,90	0,97	0,90
	№10	Корректировка на наличие нескольких уровней складских площадей в здании склада	н/п	н/п	0,90	0,80
	№11	Корректировка на тип объекта (на продажу части здания)	0,96	0,90	0,96	0,90

- Подробное описание корректировок по продаже представлено в приложении

Приложения

1. Классификация по складам 2023

Создана рабочей группой девелоперов, консультантов и банков

КЛАССИФИКАЦИЯ

01

Конструктивные особенности					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.1. Тип сооружения					
Характеристика	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности.	Вновь построенное или реконструированное одноэтажное складское здание. Современное многоэтажное здание.	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, чаще реконструкция чем новое строительство	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
Комментарий	Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически приводить к понижению классности объекта. Требования к форме не применяются для нескладских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада		Количество этажей может быть более одного, при условии сохранения операционной эффективности		-

КЛАССИФИКАЦИЯ

01

Конструктивные особенности					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.2. Эффективная высота хранения					
Характеристика	Не менее 12 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования)	Не менее 12 м от уровня пола	Высота от 8 метров	Высота от 6 метров	Высота от 4 метров
Комментарий	При выполнении иных требований для класса А+ высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А+	При выполнении иных требований для класса А – высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А	-	-	В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников
1.3. Сетка колонн					
Характеристика	12x24 м	12x24 м	Не менее 9x12 м	Не менее 6x6 м	-
Комментарий	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами и шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту				-

КЛАССИФИКАЦИЯ

01

Конструктивные особенности					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.4. Пол					
Характеристика	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием полы с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек.	Бетонный пол с антипылевым покрытием.	Ровный		-
1.5. Минимальная нагрузка на пол					
Характеристика	Не менее 6 т/м ²	Не менее 6 т/м ²	Не менее 4 т/м ²		-
Комментарий	При выполнении прочих требований нагрузка не более 6 т/м ² является допустимой.	При выполнении прочих требований нагрузка не менее 5 т/м ² является допустимой .	-	-	-
1.6. Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка					
Характеристика	1,2 м	1,2 м	-	-	-

КЛАССИФИКАЦИЯ

01

Конструктивные особенности					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.7. Зона разгрузки					
Характеристика	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 м ² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 шт. на 1000 м ² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для 1 шт. на каждый пожарный отсек	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м)	Автоматические ворота докового типа (dock shelters). Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке
Комментарий	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Допускается наличие капитальной рампы для разгрузки/загрузки и движения складской техники с козырьком (для защиты от осадков)	-

КЛАССИФИКАЦИЯ

01

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

КЛАССИФИКАЦИЯ

02

Технические и инженерные системы здания					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.1. Электричество					
Характеристика	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей)	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей). Автономная электроподстанция и тепловой узел (факультативно)	Автономная или городская электроподстанция и тепловой узел		-
Комментарий	Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м ² складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.		Рекомендуемый критерий		-
2.2. Наличие зарядных комнат					
Характеристика	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 м ² на каждые 10 000 м ² складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке		-
Комментарий	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым				-

КЛАССИФИКАЦИЯ

02

Технические и инженерные системы здания					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.3. Связь					
Характеристика	Наличие оптоволоконных сетей		Наличие оптоволоконных сетей		
Комментарий	Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи	Наличие не менее одного провайдера связи	-	-	-
2.4. Температурный режим					
Характеристика	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°C при наружной температуре воздуха -35°C (исключая низкотемпературные режимы хранения)		Наличие системы отопления		
2.5. Вентиляция					
Характеристика	Приточно-вытяжная вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции		
2.6. Водоснабжение и водоотведение					
Характеристика	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами				-

КЛАССИФИКАЦИЯ

02

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

КЛАССИФИКАЦИЯ

03

Характеристика участка					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.1. Территория					
Характеристика	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса, расположение вблизи центральных магистралей. Площадь застройки – 40-50% от общей площади земельного участка	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса. Площадь застройки – до 50% от общей площади земельного участка	Площадь застройки – до 50-55% от общей площади земельного участка	Площадь застройки – до 65% от общей площади земельного участка	Охрана по периметру территории
Комментарий	Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.	Необязательный параметр, однако является обычно предъявляемым требованием. Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность	Рекомендуемый критерий		-

КЛАССИФИКАЦИЯ

03

Характеристика участка					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.2. Организация движения					
Характеристика	<p>Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам</p> <p>Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот, установленных под углом 45° – не менее 28 м</p> <p>Наличие КПП с высокой пропускной способностью, способное без задержек пропускать/выпускать трафик. Наличие пожарных проездов</p>	<p>Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам</p> <p>Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м</p> <p>Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию. Наличие пожарных проездов</p>	<p>Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам</p>	<p>Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей</p>	
Комментарий	<p>Обязательное условие - наличие КПП с высокой пропускной способностью. При этом вторым выездом может быть пожарный проезд.</p>	<p>Вторым выездом может быть пожарный проезд</p>	-	-	-

Характеристика участка					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.3. Парковка					
Характеристика	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 м ² складских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 800 м ² складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 75 м ² офисной площади)	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 1 000 м ² складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 100 м ² офисной площади)	Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей		-
Комментарий	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также для складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Рекомендуемый критерий		-

КЛАССИФИКАЦИЯ

04

Прочие характеристики					
Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
4.1. Офисные площади					
Характеристика	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; серверные комнаты; раздевалки для персонала; комната приема пищи 		Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; раздевалки для персонала 		Офисные помещения при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе
Комментарий	Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.		-		-
4.2. Дополнительно					
Характеристика	Профессиональная система управления. Опытный девелопер	Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее одного на 1 000 м ² складской площади)		Железнодорожная ветка

Приложения

2. Дайджест корректировок по оценке. Складская недвижимость III кв. 2023

Корректировки, связанные с особенностями расположения

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

01

Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)

Корректировка отражает относительную разницу между запрашиваемыми и действующими ставками аренды.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на торг (от запрашиваемых ставок аренды)	0%	3%	1%	3%



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. Корректировка не суммируется с корректировкой на торг (используется одна из корректировок).

Фактически, показатель корректировки отражает максимальную скидку за срочность. Сопоставимое значение показателя с обычной корректировкой на торг свидетельствует о том, что объекты являются высоколиквидными на момент исследования, описываемого в Дайджесте.

Таким образом, для самых ликвидных объектов/сегментов дополнительной скидки за срочность может не возникать - например, при аренде складов классов А, В в Московском регионе.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,97	0,93	0,95	0,91

Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м

Диапазон площадей, при превышении которого ликвидность объекта снижается в сделках аренды или удлиняется типичный период экспозиции.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	5 000	25 000	3 000	10 000

Среднерыночный период экспозиции, мес.

Период, в течение которого ликвидный объект может быть сдан в аренду на рынке (без учета оформления документов). Неликвидные объекты не принимаются во внимание.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Среднерыночный период экспозиции, мес.	0,8	2,5	0,8	2,4

Корректировки, связанные с особенностями расположения

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

03

Корректировка на зону расположения

Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстоянию от МКАД (см. «Карта запрашиваемых ставок аренды на складские помещения класса а московского региона»).

Корректировка рассчитывается как отношение уровня ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта аналога.

04

Корректировка на подъездные пути

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, 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.

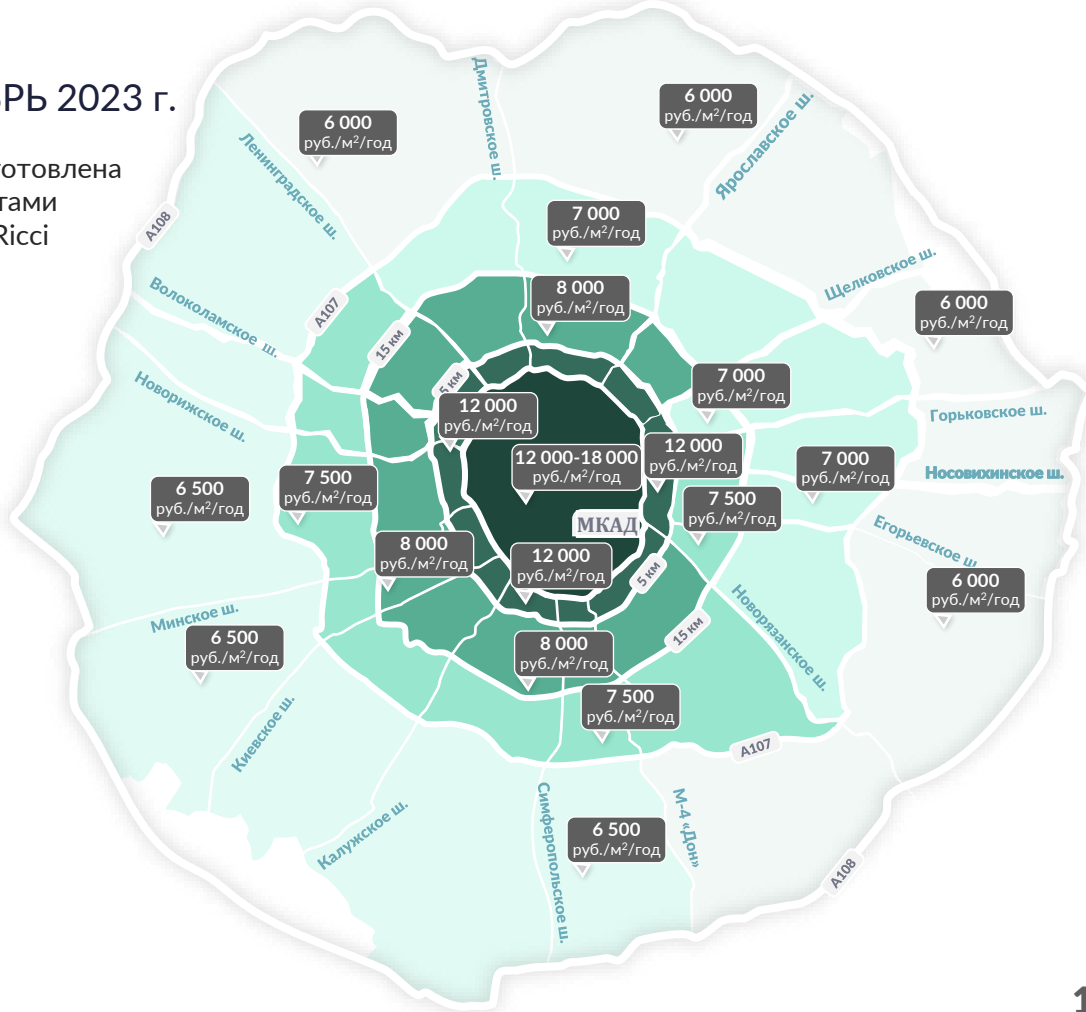
Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на подъездные пути	0,99	0,95	0,99	0,95

Корректировки, связанные с особенностями расположения

КАРТА ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

СЕНТЯБРЬ 2023 г.

Карта подготовлена специалистами компании Ricci

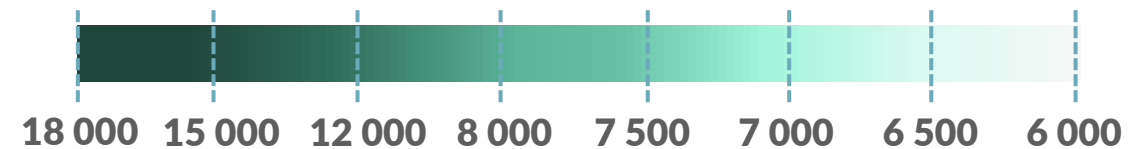


Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД:

1. Внутри МКАД
2. 0 - 5 км от МКАД
3. 5-15 км от МКАД
4. 15 км от МКАД – А 107
5. А 107 – А 108

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

Ставки указаны в руб./кв. м/год, без НДС и ОПЕХ.



КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

05

Корректировка на класс объекта (общая)

За базу принимаются склады соответствующей классности - А, В. Классификация приведена в Приложении №2. Корректировка применяется внутри класса, при наличии несоответствий классу. Вне зависимости от количества выявленных несоответствий, корректировка применяется разово. Количество несоответствий может быть отражено в используемом значении корректировки (минимальный, средний или максимальный показатель).

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, с понижающими классность элементами, к ставке аренды объекта, соответствующего классу.

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

- нагрузка на пол менее 6 тонн/кв. м в классе А и А+, 4 тонн/кв. м в классе В
- СТУ по пожарной системе вместо спринклерной системы пожаротушения в классе А и А+
- сетка колонн менее 12x24 м в классе А и А+, шаг колонн менее 6 м в классе В
- уровень пола не менее 1,2 м для классов А+, А и В+
- наличие 3-х и более прочих элементов, не соответствующих классу (см. классификацию в Приложении №2).

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на класс объекта (общая)	0,98	0,95	0,99	0,97

Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

06

Корректировка на высоту потолка

Корректировка для класса А не применима, так как высота потолка является одним из основных показателей соответствия классу. Высота потолка менее 12 м в классе А и А+ понижает классность объекта и является поводом отнесения объекта к более низкому классу.

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, с понижающими классность элементами (высота потолка менее 8-10 м в классе В+ и менее 6-8 м в классе В), к ставке аренды объекта, соответствующего классу. Данная корректировка не суммируется с общей корректировкой на класс объекта (используется одна из корректировок).

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



КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

Мезонин

Корректировка отражает отношение ставки аренды мезонина объекта к ставке аренды сухого складского помещения. Под мезонином понимается неотъемлемая часть здания, которая, как правило, организована над зоной загрузки. Корректировка не применяется для оценки организованных "под нужды клиента" мезонинных легких конструкции на большие площади/этажи.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на мезонин	1,00	0,97	1,00	0,96

Оптимальной является площадь мезонина, не превышающая 10% площади склада, глубина мезонина при этом не превышает 9-12 метров. Такие параметры позволяют заполнять мезонин до рыночных значений загрузки.

В случае, если площадь мезонина превышает 10% от площади склада и/или глубина мезонина превышает 9-12 метров, заполняемость таких «избыточных» мезонинных помещений по мнению Экспертов составляет:

- в классе А: от 70% до 100%;
- в классе В: от 70% до 100%.

Показатель указанной заполняемости может применяться, если неизвестна фактическая загрузка объекта оценки или предполагается ее изменение.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

Офисные помещения

Корректировка отражает отношение ставки аренды офиса объекта к ставке аренды сухого складского помещения.

Оптимальной является площадь офиса, не превышающая 5-10% от площади склада (в зависимости от размера и локации комплекса). Такое соотношение позволяет заполнять офисные площади до рыночных значений загрузки.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на офисные помещения	1,30	1,70	1,10	1,50

В случае, если площадь офиса превышает 5-10% от площади склада, заполняемость таких «избыточных» помещений (более 10% для небольшого склада площадью менее 20 000 кв. м и более 5% для крупных складов от 20 000 кв. м) по мнению Экспертов составляет:

- в классе А: от 65% до 100%;
- в классе В: от 65% до 100%.

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

Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

07

Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

Холодильные склады

Корректировка отражает отношение ставки аренды холодильного склада объекта к ставке аренды аналогичного сухого склада.

Температурный режим холодильного склада в среднем составляет от 0 до +6 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для холодильных складов.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на холодильные склады	1,45	1,55	1,45	1,55

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение ставки аренды морозильного склада объекта к ставке аренды аналогичного сухого склада.

Температурный режим морозильного склада в среднем составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,90	2,00	1,85	2,00

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

08

Корректировка на размер площади арендуемого блока

Корректировка применяется относительно базовой арендуемой площади блока. Базовая арендуемая площадь блока в классах А и В принимается в диапазоне площадей ликвидного объекта (см. корректировку №2).

Корректировка применяется если:

- 1) площадь предлагается в более мелкой нарезке, чем указанный минимум для каждого класса.
- 2) крупный блок, более указанного максимума в диапазоне, является неделимым в силу специфики планировки и расположения доклевеллеров (в классе В).

Корректировка на размер не применяется, если площадь можно поделить на блоки и сдать постепенно - в таком случае постепенный рост заполняемости и доходов от аренды отражается непосредственно в финансовой модели.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на размер площади арендуемого блока	1,00	1,09	0,98	0,92

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

08

Корректировка на размер площади арендуемого блока

Корректировка на площадь для объекта/блока с площадью, менее диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, площадью менее нижней границы ликвидного диапазона, к ставке аренды объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на площадь для объекта/блока с площадью, менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,09	н/п	н/п

Корректировка на площадь для объекта (неделимого блока) с площадью, выше диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение ставки аренды объекта, с площадью более верхней границы ликвидного диапазона, к ставке аренды объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона. Показатель «н/п» в классе А свидетельствует о том, что рассматриваемые неделимые блоки не характерны для данного класса.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на площадь для объекта (неделимого блока) с площадью, выше диапазона ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,92

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

09

Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии

Корректировка отражает отношение ставки аренды здания старше 10 лет, к ставке аренды здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Если по мнению оценщика возраст здания не будет влиять на ставку аренды (при отсутствии выявленной необходимости срочных капитальных вложений со стороны арендатора, склад недавно отремонтирован и обновлен), предлагается поставить 0%.

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

10

Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)

Корректировка отражает отношение ставки аренды сухого склада на 2-м уровне и выше, к ставке аренды аналогичного склада на 1-м уровне.

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

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,89	0,70

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

11

Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов

Возмещаемые операционные расходы, которые включаются в договор аренды как дополнительный платеж или могут быть включены в общую аренду включают:

- расходы на обслуживание внутренних инженерных систем (ВИС), содержание территории (включая вывоз мусора, уборку снега, мытье окон и охрану), другие эксплуатационные расходы
- налог на имущество
- страховые платежи
- платежи за землю.

Данные расходы чаще всего рассчитываются по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды, не учитывающей расходы. Данные расходы не включают коммунальные платежи и расходы на мелкие ремонты. Показатель приведен без учета НДС.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор по уровню возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (в руб/кв.м/год)	1 450	1 900	1 200	1 600

Операционные расходы

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

12

Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)

Показатель рассчитывается как доля всех (возмещаемых и невозмещаемых) операционных расходов в валовой выручке от аренды при рыночной загрузке (действительный валовый доход).

Доля расходов в структуре выручки зависит от размера склада: если склад более 50 000 кв. м, то доля расхода ближе к минимальной границе, если склад менее 20 000 кв. м, то доля расходов в структуре выручки - на уровне максимальной границы.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	23%	33%	23%	43%

13

Резерв на замещение

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

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

Корректировки, связанные с особенностями сделки

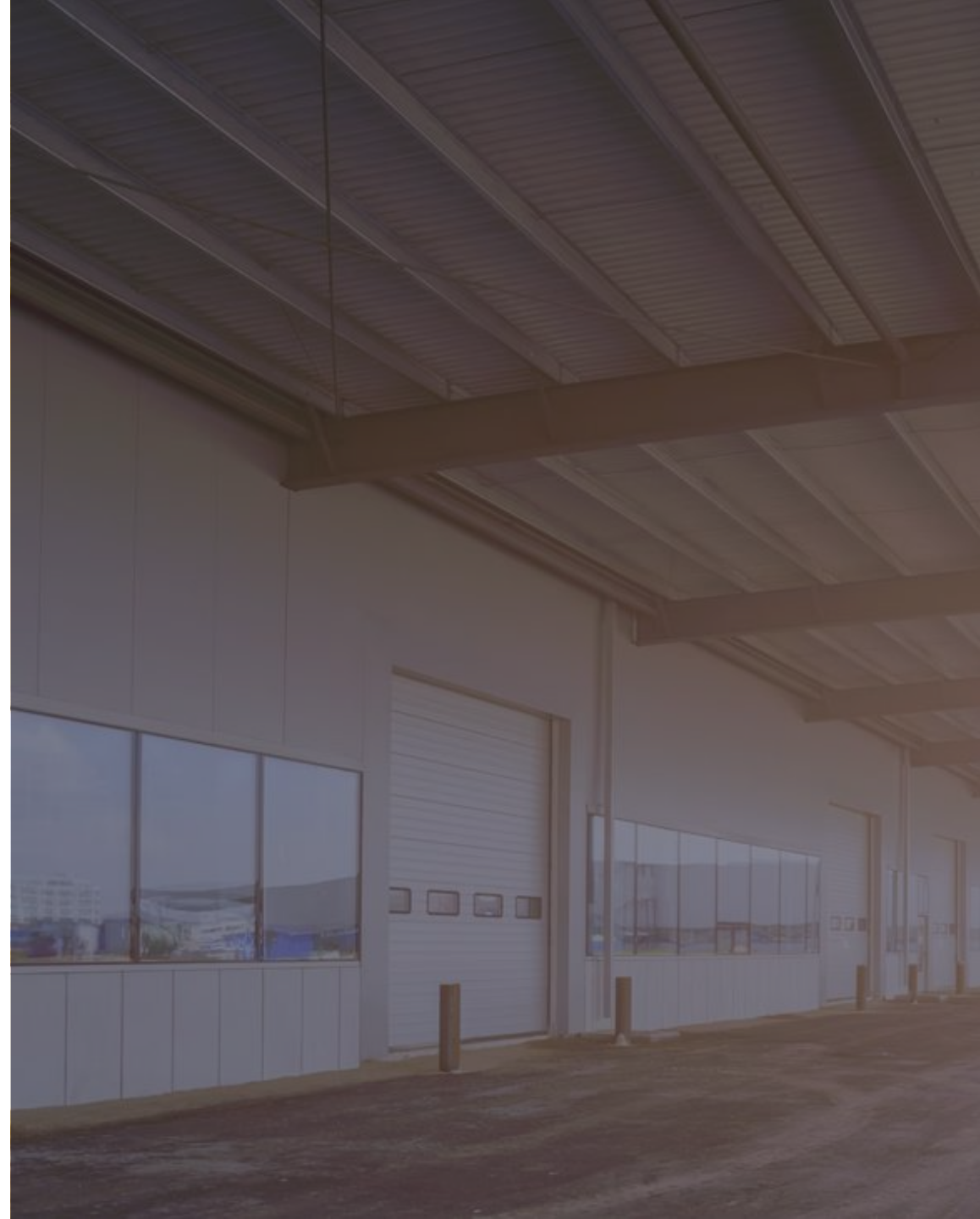
КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

01

Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложений)

Корректировка отражает относительную разницу между предложениями и ценами продажи объектов.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)	3%	8%	4%	9%



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. Корректировка не суммируется с корректировкой на торг (используется одна из корректировок).

Фактически показатель корректировки отражает дополнительную скидку за срочность. Сопоставимое значение показателя с обычной корректировкой на торг свидетельствует о том, что объекты являются высоколиквидными на момент исследования, описываемого в дайджесте. Таким образом, для самых ликвидных объектов/сегментов дополнительной скидки за срочность может не возникать - например, при аренде складов классов А, В в Московском регионе. Иная ситуация наблюдается при анализе сделок по продаже.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)	0,93	0,84	0,92	0,82

Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м

Диапазон площадей, при превышении которого ликвидность объекта снижается в сделках купли-продажи или удлиняется период экспозиции.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	5 000	20 000

Среднерыночный период экспозиции, мес.

Период, в течение которого ликвидный объект может быть продан на рынке (без учета оформления документов). Неликвидные объекты не принимаются во внимание.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Среднерыночный период экспозиции, мес.	3	8	4	9

Корректировки, связанные с особенностями расположения

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

03

Корректировка на зону расположения

Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстоянию от МКАД.

Корректировка рассчитывается как отношение уровня ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта аналога. В данном случае ставки аренды могут служить индикатором уровня запрашиваемых цен предложений.

04

Корректировка на подъездные пути

Корректировка рассчитывается как отношение удельной цены объекта, 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 удельной цене аналогичного объекта, расположенного на 1-й линии и имеющего прямой съезд на автомагистраль.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на подъездные пути	0,97	0,90	0,97	0,90

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

05

Корректировка на класс объекта (общая)

За базу принимаются склады соответствующей классности - А, В. Классификация приведена в Приложении №2. Корректировка применяется внутри класса, при наличии несоответствий классу. Вне зависимости от количества выявленных несоответствий, корректировка применяется разово. Количество несоответствий может быть отражено в используемом значении корректировки (минимальный, средний или максимальный показатель).

Корректировка отражает отношение удельной цены продажи объекта, с понижающими классность элементами, к удельной цене объекта, соответствующего классу.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на класс объекта (общая)	0,98	0,94	0,96	0,94

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

- нагрузка на пол менее 6 тонн/кв. м в классе А и А+, 4 тонн/кв. м в классе В
- СТУ по пожарной системе вместо спринклерной системы пожаротушения в классе А и А+
- сетка колонн менее 12x24 м в классе А и А+, шаг колонн менее 6 м в классе В
- уровень пола не менее 1,2 м для классов А+, А и В+
- наличие 3-х и более прочих элементов, не соответствующих классу (см. классификацию в Приложении №2).

Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

06

Корректировка на высоту потолка

Корректировка для класса А не применима, так как высота потолка является одним из основных показателей соответствия классу. Высота потолка менее 12 м в классе А и А+ понижает классность объекта и является поводом отнесения объекта к более низкому классу.

Корректировка отражает отношение цены объекта, с понижающими классность элементами (высота потолка менее 8-10 м в классе В+ и менее 6-8 м в классе В), к цене объекта, соответствующего классу. Данная корректировка не суммируется с общей корректировкой на класс объекта (используется одна из корректировок).

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на высоту потолка	н/п	н/п	0,98	0,95



Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

07

Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта

Холодильные склады

Корректировка отражает отношение цены холодильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим холодильного склада в среднем составляет от 0 до +6 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для холодильных складов.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на холодильные склады	1,45	1,55	1,45	1,55

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,90	2,00	1,85	2,00

Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

08

Корректировка на площадь стандартного сухого склада на продажу

Корректировка применяется относительно базовой площади склада. Базовая площадь склада принимается в диапазоне площадей ликвидного объекта. Корректировка отражает отношение удельной цены продажи здания, отличающегося от базовой площади (рекомендуется использовать аналоги, отличающиеся по площади не более чем в 4 раза), к удельной цене продажи здания базовой площади.

Корректировка на площадь для объекта с площадью, менее диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение цены продажи объекта, площадью менее нижней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона.

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

Корректировка на площадь для объекта с площадью, более диапазона ликвидных площадей

Корректировка отражает отношение цены продажи площади объекта, площадью более верхней границы ликвидного диапазона, к цене продажи объекта, площадью, которая вписывается в границы ликвидного диапазона.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Понижающая корректировка для объекта с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	0,98	0,96	0,97	0,92

Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

09

Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии

Корректировка отражает отношение цены продажи здания старше 10 лет, к цене продажи здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Корректировка является рыночной экспертной корректировкой на износ здания, но не сопоставима с корректировкой на физический износ, которая определяется расчетным путем в затратном подходе.

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



Корректировки, связанные с особенностями объекта

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

10

Корректировка на наличие нескольких уровней складских площадей в здании склада

Корректировка отражает отношение цены многоэтажного склада к цене аналогичного 1-уровневого склада.

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

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на наличие нескольких уровней складских площадей в здании склада	н/п	н/п	0,90	0,80

11

Корректировка тип объекта (на продажу части здания)

Корректировка отражает отношение цены продажи квадратного метра блока здания к цене продажи квадратного метра отдельно стоящего здания с сопоставимыми характеристиками.

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка тип объекта (на продажу части здания)	0,96	0,90	0,96	0,90

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 Российской Гильдии управляющих девелоперов (ГУД)
Ricci	Кузина Яна – партнер Ricci Консалтинг и оценка
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 - складской сегмент

- Б1
- ВТБ
- ВЭБ.РФ
- ОКС ЛАБС
- Ориентир
- Райффайзенбанк
- СБЕРБАНК
- СМАО
- Технологии Доверия и Консультирования
- Ghelamco
- Instone Development
- Ricci
- Union Brokers