

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

ЧАСТЬ 1: Склады класса А и В
ЧАСТЬ 2: Жилая недвижимость

ЧАСТЬ 3: Торговая недвижимость
ЧАСТЬ 4: Офисная недвижимость

ЧАСТЬ 1: Склады класса А и В - корректировки – 4 кв. 2023 года
Кузина Яна, партнер Ricci Консалтинг и оценка

СОДЕРЖАНИЕ

- ▶ **01** Цели и статус работ по проектам дайджеста 3
- ▶ **02** Рынок складов в цифрах. Факторы влияния на оценку проектов в долгосрочной перспективе 6
- ▶ **03** Корректировки в оценке складов класса А, В на январь 2024 года 9
- ▶ **04** Рабочая группа складского сегмента, дайджеста 12



ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

СОЗДАНИЕ ДАЙДЖЕСТА КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ в сфере коммерческой недвижимости

- Работа по созданию дайджеста инициирована с целью улучшения качества оценки объектов недвижимости путем актуализации корректировок, применяемых оценщиками к экспонируемым ценам продажи и ставкам аренды.
- Работа производится по наиболее крупным и/или специализированным сегментам рынка на основе анализа индикаторов рынка коммерческой недвижимости группой экспертов, участвующих в реальных сделках и имеющих практику работы по оценке недвижимости в данном сегменте.
- Дайджест корректировок предполагается выпускать по 5 сегментам с расширением подсегментов и географии работы в перспективе. В работе по созданию дайджеста участвуют рабочие группы, отвечающие за подготовку вопросов анкеты по каждому сегменту рынка и финализацию данных экспертного опроса.
- Документ в виде дайджеста предполагается к публикации в электронном формате на ежеквартальной основе в свободном доступе.



ОРГАНИЗАТОРЫ ПРОЕКТА

АБР
ЗАЛОГОВЫЙ
КОМИТЕТ



**Рослов
Виктор Юрьевич**

Руководитель залогового
комитета

ИПО
Институт
профессионального
образования



**Усова
Юлия Владимировна**

Ректор

РИЧЧИ



Кузина Яна

Партнер Ricci Консалтинг
и оценка

РГУД



Вовк Антон

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

СБЕРБАНК



Щеглов Евгений

Управляющий директор - начальник
Управления оценки и залоговых
операций ПАО Сбербанк

СМАО



Булычева Галина

Председатель Экспертного Совета
СМАО, ООО «ОКС ЛАБС»

ТЕКУЩИЙ СТАТУС ПРОЕКТА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

5 ОСНОВНЫХ СЕГМЕНТОВ

Торговые центры
Торговые помещения

Статус проекта:



Склады
Light Industrial 2024 старт

Статус проекта:



Офисы

Статус проекта:



Жилье и апартаменты
Квартиры
Проекты и площадки 2024 старт

Статус проекта:



Земельные участки

Статус проекта:



Статусы проекта:

- 1 Создание рабочей группы
- 2 Экспертная ниша и классификация в нише
- 3 Разработка анкеты
- 4 Анкетирование
- 5 Тестирование результатов на рынке
- 6 Утверждение
- 7 Публикация

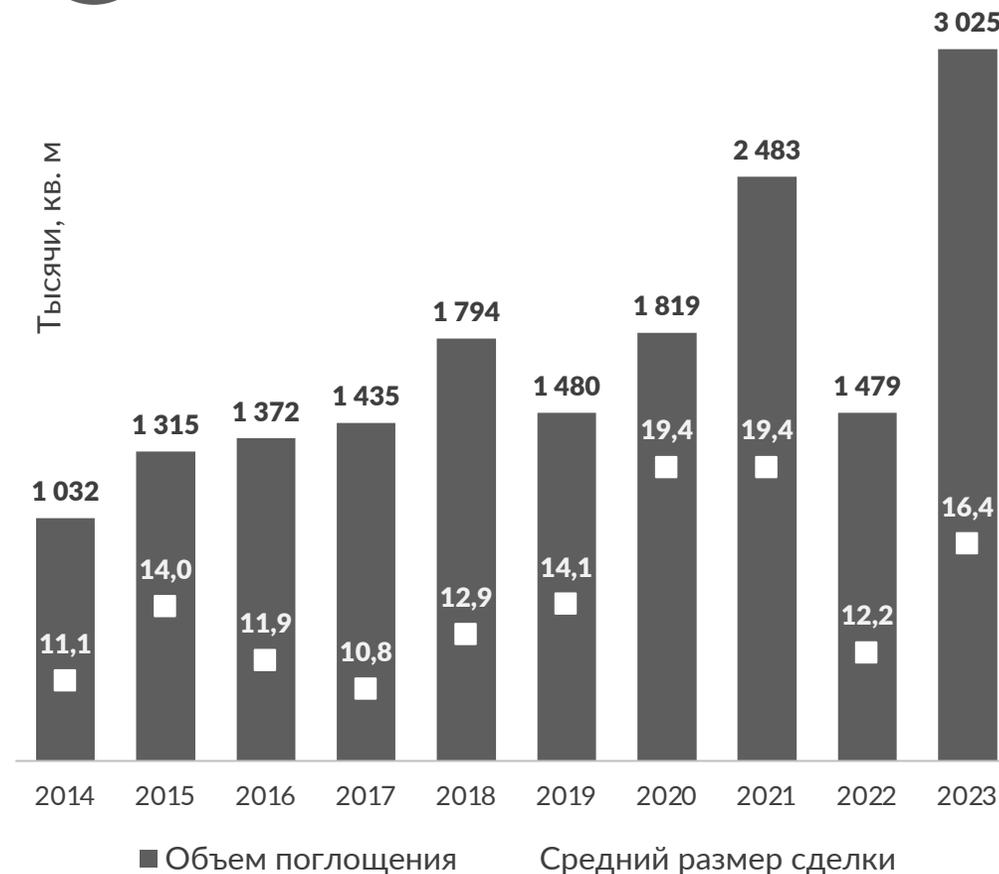
РЫНОК СКЛАДОВ В ЦИФРАХ



Динамика объемов нового предложения и спроса



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Показатель	2022	2023	Динамика ²	Прогноз ³
Общий объем предложения, кв. м	17 580 800 ⁴	18 790 800	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	1 699 100	1 210 000	▼	▲
Объем сделок, кв. м	1 478 600	3 024 700	▲	▼
Доля вакантных площадей	2,3%	0,3%	▼	▼
Ставка аренды¹, руб./кв. м/год	5 700	8 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	55 000-65 000	75 000-80 000	▲	▲
Ставка капитализации	10%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 600-2 000		

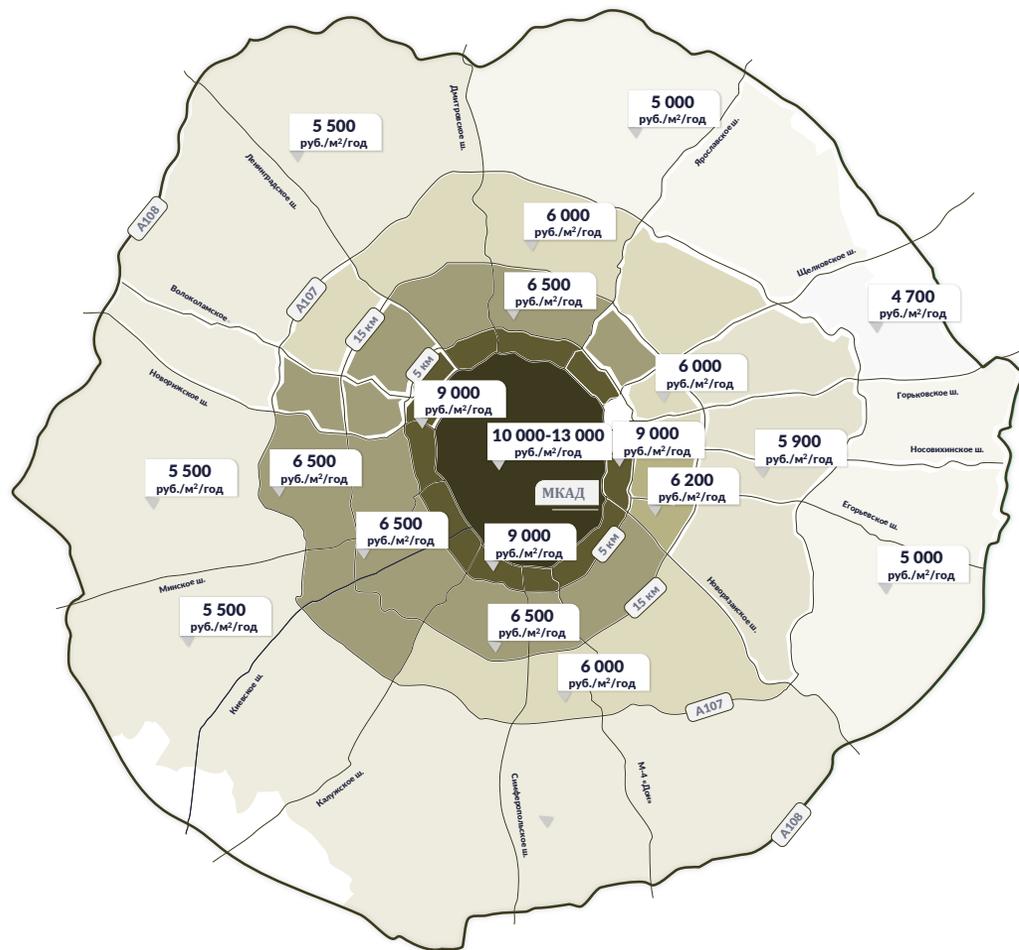
¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

² Динамика в сравнении с 2022 г.

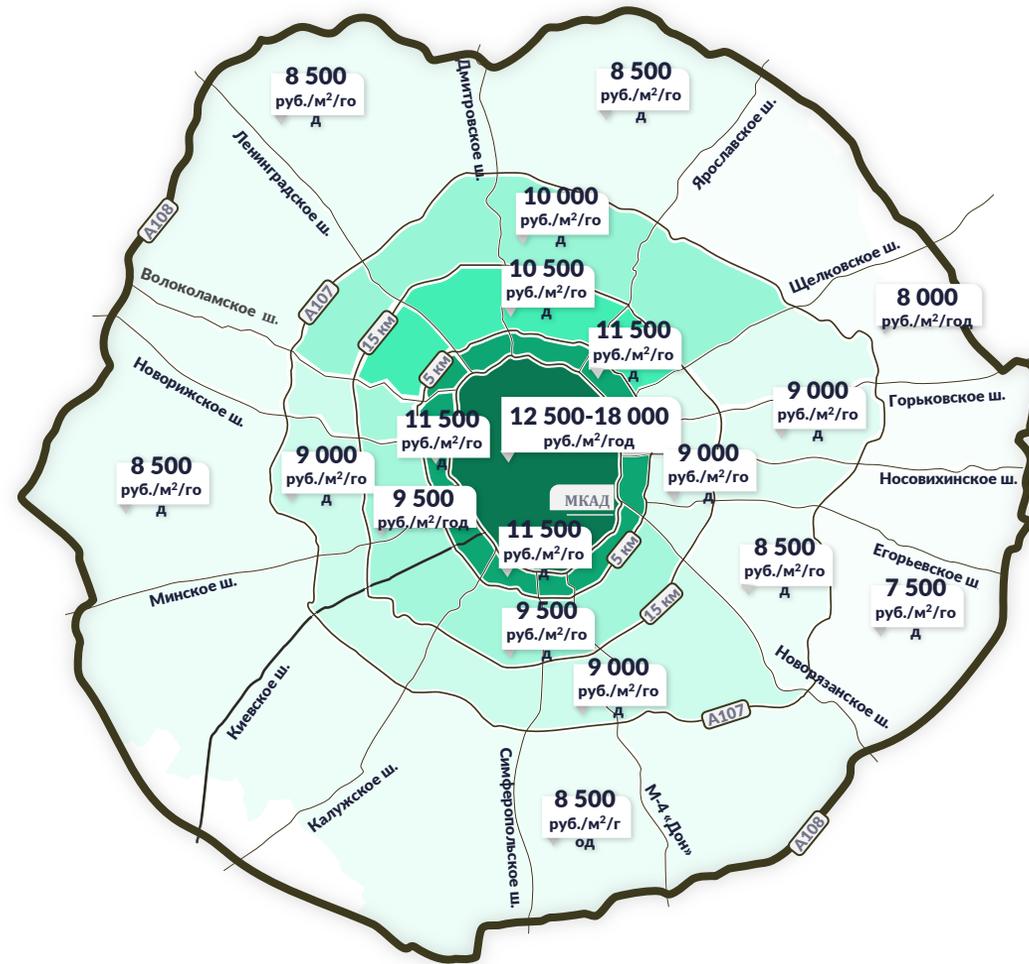
³ Прогноз на 2024 г.

⁴ Исключены сгоревшие блоки распределительного центра компании OZON

СТАВКИ АРЕНДЫ – 2 кв. 2023 г.



СТАВКИ АРЕНДЫ – 1 кв. 2024 г.



руб./м²/год без ОРЕХ и НДС

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ - 4 квартал 2023 г.

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%	0%	3%
			Корректировка на торг практически не присутствует, скорее наблюдаются торги на повышение ставки в процессе переговоров до 5-10% и иногда 15%. 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.			
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции №2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м №2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.	0,97	0,93	0,95	0,91
			5 000	25 000	3 000	8 000
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения				
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,99	0,95	0,99	0,94
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	0,95
	№7	Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта №7.1. Мезонин №7.2. Офисные помещения №7.3. Холодильные склады №7.4. Морозильные склады	1,00	0,97	1,00	0,96
			1,40	1,70	1,20	1,60
			1,45	1,55	1,45	1,55
			1,85	2,00	1,85	2,00

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ - 4 квартал 2023 г.

Группа	№	Название корректировки	Класс А		Класс В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
		№8.1. Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,10	н/п	н/п
		№8.2. Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,99	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,95	1,00	0,97
	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,89	0,72
Индикаторы уровня расходов	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год)	1 500	2 000	1 350	1 800
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	40%
	№13	Резерв на замещение	1,5%	4%	1,5%	4%
Индикатор уровня доходов	№14	Ставка капитализации, Москва	10,5%	12,0%	11,1%	12,9%
	№15	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	10,9%	12,1%	11,3%	13,0%
	№16	Ставка капитализации, регионы	12,0%	13,5%	12,0%	14,0%
	№17	Индексация	6%	8%	6%	8%
	№18	Срок договора, лет	4	9	1	4

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ - 4 квартал 2023

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%	7%	3%	8%
	№2	Корректировка на сокращенный период экспозиции	0,95	0,85	0,95	0,85
	№2.1	Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	5 000	20 000
	№2.2	Среднерыночный период экспозиции, мес.	3,5	7	3,5	9
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	Корректировка на зону расположения				
	№4	Корректировка на подъездные пути	0,97	0,93	0,97	0,92
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	1,40
		№7.2. Морозильные склады	1,85	2,00	1,75	2,00
	№8	Корректировка на площадь стандартного сухого склада на продажу				
			№8.1. Корректировка на площадь для объекта с площадью, менее диапазона ликвидных площадей	1,10	1,20	1,15
		№8.2. Корректировка на площадь для объекта с площадью, более диапазона ликвидных площадей	0,90	0,85	0,85	0,80
	№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	0,91	0,97	0,92

РАБОЧАЯ ГРУППА

Эксперты складской Группы от девелоперов и консультантов



**Александр
Перфильев**

Коммерческий
директор российского
подразделения
Ghelamco Group



**Александр
Хомич**

Генеральный
директор, партнер
Skladman USG



**Сергей
Ермилов**

Директор по работе
с ключевыми
клиентами
Union Brokers



**Дмитрий
Герастовский**

Директор
Ricci | Склады

СМАО	Галина Булычева
Ghelamco Group	Александр Перфильев
Instone Development (ex Radius)	Анна Холод
Ориентир	Дмитрий Белоус
ВТБ	Ирина Просвирнина
Сбербанк	Анастасия Костомахина
Ricci	Дмитрий Герастовский Кузина Яна
ВЭБ	Каменева Галина
Б1	Валентин Никитин
Райффейзен Банк	Юлия Тархова
Oks Labs	Мария Солонина
Union Brokers	Сергей Ермилов
Nikoliers	Вероника Лежнева Виктор Афанасенко
Skladman USG	Александр Хомич Ольга Цибулина

РАБОЧИЕ ГРУППЫ ДАЙДЖЕСТА и КУРАТОРЫ-эксперты из отрасли

СКЛАДЫ

- Александр Перфильев Skladexpert / Дмитрий Герастовский Ricci, Сергей Ермилов Union Brokers

ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ

- Александр Хомич, Skladman USG

ЖИЛЬЕ

- Мария Долгих ГК Эталон / Иван Горбунов Донстрой, Анна Мурмуридис Nikoliers

ТОРГОВЛЯ

- Полина Жилкина RETEX

ОФИСЫ

- Дмитрий Антонов Ricci, Антон Грязнов Ricci/ Дмитрий Клапша Remain

@Jana_Kuzina

<https://t.me/+Dh35DePLp7owZmJi>