



**СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ,
ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО
РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ)**

ТОМ 3

**«ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ»**

МОСКВА, 03.12.2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Классификация объектов недвижимости производственно-складского назначения, используемая в анкетах	9
Высококласные специализированные объекты складского назначения	10
1. Скидка на торг (уторговывание).....	10
2. Тип объекта	11
3. Классификация объекта.....	11
4. Местоположение	11
5. Общая площадь.....	12
6. Материал стен	14
7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ).....	14
8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	14
9. Рабочая высота потолка	14
10. Наличие железнодорожной ветки.....	14
11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта	15
12. Недозагрузка.....	15
13. Величина операционных расходов	15
14. Состав операционных расходов.....	16
15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	16
16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка).....	16
17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	17
18. Прибыль предпринимателя	17
19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	17
Низкокласные объекты производственного и складского назначения	18
1. Скидка на торг (уторговывание).....	18
2. Тип объекта	18
3. Местоположение	18
4. Общая площадь.....	20
5. Наличие отопления	22
6. Материал стен	22
7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ).....	22
8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	22
9. Рабочая высота потолка	23
10. Наличие железнодорожной ветки.....	23
11. Физическое состояние объекта	23
12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта	23
13. Недозагрузка.....	24
14. Величина операционных расходов	24
15. Состав операционных расходов.....	24
16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	25
17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка).....	25
18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	25
19. Прибыль предпринимателя	25
20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	26

ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые коллеги!

Коллектив ABN-Group предлагает Вашему вниманию серию специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область).

Возникает резонный вопрос – а нужен ли вообще такой справочник!? Чем он лучше существующих на сегодняшний день аналогов!? Мы с полной уверенностью отвечаем – безусловно нужен!

Все давно привыкли к существующим на сегодняшний день подобного рода изданиям и активно их используют в своей работе. Однако, при этом мы понимаем, что не могут и не должны к объектам оценки, расположенным, к примеру, на улице Тверской или на Садовом кольце, применяться те же самые поправочные коэффициенты, что и к объектам оценки, расположенным, к примеру, в Екатеринбурге, Владивостоке, Брянске или, тем более, в какой-нибудь деревушке в Тамбовской области. Московский регион уникален, самобытен, не похож ни на один другой субъект в РФ, имеет крайне сложную очень специфическую структуру ценообразования и, как следствие, не должен и не может анализироваться в единой плоскости с другими субъектами и регионами. Он требует самостоятельной скрупулёзной проработки с привлечением мнения исключительно тех специалистов, которые работают в данном регионе знают и чувствуют его. В качестве дополнительного обоснования своей позиции в отношении необходимости разработки специализированного издания для Московского региона, нами был произведен опрос оценщиков, сотрудников залоговых служб банков, ДГИМ и других организаций, использующих в своей работе отчеты об оценке, ведущих деятельность на территории Москвы и Московской области, в результате чего более 80%! опрошенных однозначно высказалось в поддержку нашей инициативы.

Уважаемые коллеги, мы не изобретаем ничего революционного, не стесняемся пользоваться опытом и наработками существующих на сегодняшний день изданий и искренне благодарны им за проделанную работу и наработки, однако, при этом уверены, что необходимость появления специализированного справочника коэффициентов для Московского региона назрела и данное издание и проделанная всеми нами совместная работа по его разработке будет полезна и востребована.

В основу справочника положен алгоритм обработки экспертных мнений профессионалов, работающих тем или иным образом с недвижимостью в Московском регионе. Сбор экспертных мнений осуществлялся посредством заполнения тематических анкет, при определении значений каждого из коэффициентов, отраженного в настоящем справочнике, использовались только те значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) которые совпадали с мнением не менее 70% опрошенных, все прочие значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) признавались выбросами и не принимались к обработке.

Для подготовки настоящего издания было обработано более 100 независимых экспертных мнений, при этом обязательным условием для участия в опросе являлась территориальная принадлежность участника анкетирования к Московскому региону, структуру респондентов можно разделить следующим образом:

- 1) Независимые оценщики – 89 человек;
- 2) Сотрудники банков – 20 человек (14 банков);
- 3) Прочие эксперты – 8 человек.

Коллектив ABN-Group выражает искреннюю благодарность каждому эксперту, принявшему участие в подготовке настоящего издания, список экспертов с указанием краткой информации о сфере деятельности (подтверждающей экспертность каждого из опрошенных) представлен ниже:

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
1	Мельникова О.В.	АО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»	Руководитель проектов
2	Рябченкова Е.А.	ООО «ЦФК»	Оценщик
3	Тарасов М.С.	ООО "ЦОС "МОРФ"	Оценщик
4	Хебнева В.И.	АО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»	Оценщик
5	Чакир В.А.	ООО "Центр оценки и консалтинга"	Генеральный директор
6	Баканова Ж.Н.	ООО "СОВЕТНИКЪ"	Оценщик
7	Ригвава Н.Г.	АО УК "МАГИСТР"	Руководитель отдела оценки коммерческой недвижимости
8	Семенов О.О.	ООО "Оценка-Аудит"	Оценщик
9	Александровская Г.В.	Центр профессиональной оценки	Ведущий оценщик
10	Борисенко Д.А.	Swiss Appraisal	Оценщик
11	Леонов П.С.	ООО "Леонов и Компания"	Генеральный директор
12	Отпущенников Д.Д.	ООО "АМС Групп"	Оценщик
13	Черепанов В.Ю.	ООО "АМС Групп"	Генеральный директор
14	Попов Е.Г.	ООО "Центральное бюро оценки"	Оценщик
15	Карпенко И.В.	ООО "Болари"	Оценщик
16	Селиванова М.В.	ИП Селиванова М. В.	Оценщик
17	Филоненко В.Е.	ООО "Обикс"	Оценщик
18	Бабаев Н.М.	ООО "Прайм консалтинг"	Генеральный директор
19	Ромашов В.С.	ЗАО "Российская оценка"	Менеджер
20	Жуков С.И.	ООО "Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"	Оценщик департамента оценки бизнеса
21	Мизинова А.С.	ООО "КомпАС"	Генеральный директор
22	Лаврентьев Л.Н.	ООО "ФБК"	Старший эксперт
23	Токарева О.Н.	ООО "КомпАС"	Оценщик
24	Ле Конг Ань	ООО КГ "Бизнес-КРУГ"	Оценщик бизнеса
25	Широкова Е.Н.	ООО КГ "Бизнес-КРУГ"	Оценщик бизнеса
26	Акимова Е.В.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
27	Марьенко О.В.	ООО "Бизнес Прайс"	Оценщик
28	Москвина А.О.	ООО "Оценка+"	Оценщик
29	Рудакова Е.М.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
30	Шерер И.Ю.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
31	Лопатина Е.М.	ИП Лопатина Е. М.	Оценщик
32	Камболов Г.В.	ООО "Первая Оценочная Компания"	Специалист отдела оценки
33	Савин В.Ю.	ООО "Первая Оценочная Компания"	Оценщик
34	Донсков О.Д.	ООО "НКЦ "НОТАБЕНЕ"	Оценщик отдела активов
35	Бобырь В.В.	ООО "Инвест Проект"	Ведущий оценщик
36	Такоев О.С.	ООО "Кушман энд Вэйкфилд"	Партнер
37	Гольда Е.А.	ООО "МОК-Центр"	Начальник управления кадастровой оценки

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
38	Ермоленко К.Ю.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Начальник отдела кадастровой оценки
39	Кизякин Е.С.	ООО "МОК-Центр"	Директор
40	Кийко Е.Н.	ООО "МОК-Центр"	Оценщик
41	Комисаров Г.А.	ООО "Роосконсалтгруп"	Заместитель генерального директора
42	Курсенко А.В.	ООО "Роосконсалтгруп"	Генеральный директор
43	Попова В.А.	ООО "Роосконсалтгруп"	Оценщик
44	Пронин Р.Ю.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки
45	Третьякова Г.Б.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Кадастровый оценщик
46	Боев Н.А.	ГК «Нексия Пачоли»	Старший оценщик
47	Иванова А.Н.	ООО "Консул-групп Оценка"	Ведущий оценщик
48	Студило А.М.	АК "Деловой Профиль"	Руководитель проектов
49	Мусатов И.А.	ООО "КомпАС"	Оценщик
50	Шаповалов И.Г.	ООО "КомпАС"	Руководитель проектов
51	Горячева О.В.	ООО "Идеал"	Генеральный директор
52	Лиходькин Д.А.	ООО "Оценочная компания Мнение"	Генеральный директор
53	Саргсян Э.С.	ООО "Центр Экспертизы и Страхования "Империя"	Генеральный директор
54	Суханова И.Г.	ООО "ФинЭкспертиза"	Куратор проектов
55	Батурин А.С.	ООО "НИРУН"	Генеральный директор
56	Кузьмина Н.В.	ЗАО "МБЦ"	Заместитель генерального директора
57	Маслова С.И.	ООО "Апрайс Эксперт"	Оценщик
58	Костюченко А.Ю.	ООО «Независимая Оценочная Компания «Аудит Сервис+»	Оценщик
59	Тихенко Е.В.	ООО "Митра Групп"	Оценщик
60	Копёнкина О.Ю.	ООО "Апхилл"	Старший консультант
61	Бредихин В.А.	ЗАО "Российская Оценка"	Консультант
62	Венгрин Е.О.	PWC	Консультант
63	Полубаринова Т.Н.	ООО «МАРКЕТИНГ ЭНД АППРАЙСАЛ ГРУПП»	Оценщик
64	Косицкий В.В.	ИП Косицкий В. В.	Оценщик
65	Васюкова Н.Н.	ООО "КорпоратФинанс"	Заместитель руководителя Сектора по работе с государственными корпорациями
66	Тимофеев Ю.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель проектов по работе с предприятиями промышленности
67	Клейменов А.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель проектов по судебной экспертизе
68	Туаев Р.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель департамента по работе с партнерами

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
69	Евлоева М.С.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель департамента по интеллектуальной собственности
70	Дергачев П.В.	ООО "КорпоратФинанс"	Генеральный директор
71	Дементьев В.В.	НИУ ВШЭ	Ведущий эксперт
72	Кольцова Е.В.	АО "Развитие активов"	Ведущий эксперт
73	Дуранин М.Ю.	АО "Россельхозбанк"	Заместитель начальника отдела оценки
74	Шмейлин Д.О.	АО "ТЭМБР-БАНК"	Начальник отдела залогового обеспечения
75	Юхименко Д.В.	АО «Кредит Европа Банк»	Главный специалист Отдел по работе с залогами клиентов малого и среднего бизнеса Департамент корпоративного кредитования и кредитования малого и среднего бизнеса
76	Максимова И.В.	Банк ВТБ (ПАО)	Эксперт
77	Лахтиков Е.Ю.	ООО "Инбанк"	Начальник отдела по работе с залоговым обеспечением
78	Хакимов И.Р.	ПАО "АК БАРС" БАНК	Начальник Управления экспертизы залогов
79	Максаков К.А.	ПАО "Бинбанк"	Руководитель направления Отдел по работе с обеспечением "Центр/Юг" Департамент залогового обеспечения
80	Малышев С.В.	ПАО "Росбанк"	Руководитель отдела оценки залогового имущества департамента корпоративных кредитных рисков
81	Котова А.Л.	ПАО "Сбербанк"	Кредитный инспектор Среднерусский банк
82	Котов С.А.	ПАО "Сбербанк"	Территориальный менеджер Департамент по работе с клиентами машиностроения
83	Баринова Ю.Д.	ПАО "Сбербанк"	Залоговый специалист
84	Воронин Н.Е.	Банк ГПБ (АО)	Главный эксперт
85	Гильфанова Р.А.	Банк ГПБ (АО)	Руководитель проектов
86	Шпатарь А.В.	Банк ГПБ (АО)	Главный специалист
87	Паньков Ю.А.	Банк ГПБ (АО)	Руководитель проектов
88	Панцырева О.В.	ПАО "МИНБанк"	Руководитель направления по работе с обеспечением
89	Кожевников Д.В.	ПАО "МИНБанк"	Начальник Управления по работе с залоговым обеспечением
90	Бобков В.Г.	АКБ "Абсолют банк" (ПАО)	Начальник управления по работе с залогами
91	Хорев О.И.	ПАО "Банк "Финансовая корпорация Открытие"	Эксперт

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
92	Давыдов С.С.	АО МС Банк Рус	Заместитель начальника отдела по работе с юридическими лицами Департамента по работе с просроченной задолженностью и мониторингу залогов
93	Абдуллин А.Р.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
94	Купцова Ю.С.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
95	Дронов А.С.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
96	Зайцев М.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
97	Калужских А.П.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
98	Касьяненко Т.К.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки активов
99	Кемаева О.В.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
100	Ким Е.Г.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки бизнеса
101	Коваленко А.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
102	Латкин Ф.А.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки бизнеса
103	Поляков А.В.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки недвижимости
104	Савельев А.В.	ООО "АБН-Консалт"	Директор по оценке
105	Салов А.С.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
106	Терентьева А.В.	ООО "АБН-Консалт"	Помощник оценщика
107	Кислухина Н.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
108	Никифоров С.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
109	Якушев А.Б.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
110	Авраменко Б.Ю.	ООО "АБН-Консалт"	Помощник оценщика отдела оценки бизнеса
111	Гаврилова Д.С.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
112	Федорова Е.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
113	Евдокимова А.О.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
114	Новикова Е.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
115	Воробьева О.А.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
116	Арлашин М.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела кадастровой оценки
117	Дробитько В.В.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки жилой недвижимости

Справочник ABN-Group будет издаваться в 3-х томах по следующим направлениям:

- Офисно-торговая недвижимость;
- Производственно-складская недвижимость;
- Земельные участки коммерческого назначения.

Настоящее издание посвящено рынку производственно-складской недвижимости, сбор экспертных мнений осуществлялся в сентябре-ноябре 2018 года, значения корректировочных коэффициентов отражают ситуацию рынка недвижимости по состоянию на 4 квартал 2018 года. Очевидно, что в текущей нестабильной экономической и политической ситуации в условиях динамично меняющегося рынка, издания справочника должны быть периодически обновляемыми и содержать в себе максимально возможно актуальную информацию, как следствие, справочник будет выходить каждые полгода (более частый выход справочников, к сожалению, невозможен с технической точки зрения). Исходя из сказанного, значения корректировочных коэффициентов, отраженные в текущей версии справочника, могут быть рекомендуемы к применению при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки в горизонте 1 полугодия 2019 года (при оценке на ретроспективную дату использование справочника возможно при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки не ранее 01.09.2018 г.).

Мы не исключаем (а скорее даже уверены), что дебютная версия справочника, будет несовершенной, в связи с чем на нашем сайте (www.abn-consult.ru) в специальном разделе «СПРАВОЧНИК» или по электронной почте (info@abn-consult.ru) каждый может оставить свои критические замечания, пожелания и предложения по его доработке, кроме того, свое мнение по набору и составу корректировок можно изложить посредством заполнения анкеты, которая ляжет в основу подготовки нового справочника. Нам очень важно мнение каждого, и мы обязательно к нему прислушаемся и учтем при подготовке следующего издания.

Успехов в профессиональной сфере, коллектив ABN-Group!

ВНИМАНИЕ!

ООО «АБН-Консалт» обладает исключительным правом на данный справочник.

Не допускается полное или частичное копирование, воспроизведение, перевод или другая обработка материалов без указания ссылки на справочник.

Распространение и тиражирование справочника, без предварительного письменного согласия ООО «АБН-Консалт», преследуется по закону!

Классификация объектов недвижимости производственно-складского назначения, используемая в анкетах

1. Высокотехнологичные специализированные объекты складского назначения

Наименование*,**	Описание
Специализированные объекты складского назначения класса "А"	К классу "А" относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т. д. Склад класса "А" должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***
Специализированные объекты складского назначения класса "В"	Под складом класса "В" подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса "В" обладают техническим оснащением, не намного уступающим классу "А"***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. "А+" и "А-" отнесены к классу "А"; "В+" и "В-" отнесены к классу "В")

** в исключительных случаях к высокотехнологичным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов "А" и "В", в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низкокласной индустриальной недвижимости

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу "А" или "В" представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

2. Низкокласные объекты производственного и складского назначения

Наименование	Описание
Низкокласные объекты производственного и складского назначения	В данную группу входят здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов "А" и "В", преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов

Высококласные специализированные объекты складского назначения

К классу "А" относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т. д. Склад класса "А" должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***

Под складом класса "В" подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса "В" обладают техническим оснащением, не намного уступающим классу "А"***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. "А+" и "А-" отнесены к классу "А"; "В+" и "В-" отнесены к классу "В")

** в исключительных случаях к высококласным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов "А" и "В", в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низкокласной индустриальной недвижимости

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу "А" или "В" представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Складские объекты класса "А"	9,76	6,30	12,74
Складские объекты класса "В"	10,26	6,50	14,41

б) Арендная ставка

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Складские объекты класса "А"	9,16	4,52	13,73
Складские объекты класса "В"	9,64	4,76	12,21

2. Тип объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	XXX	XXX	XXX

3. Классификация объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса "А" к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса "В"	XXX	XXX	XXX

4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	XXX	XXX	XXX

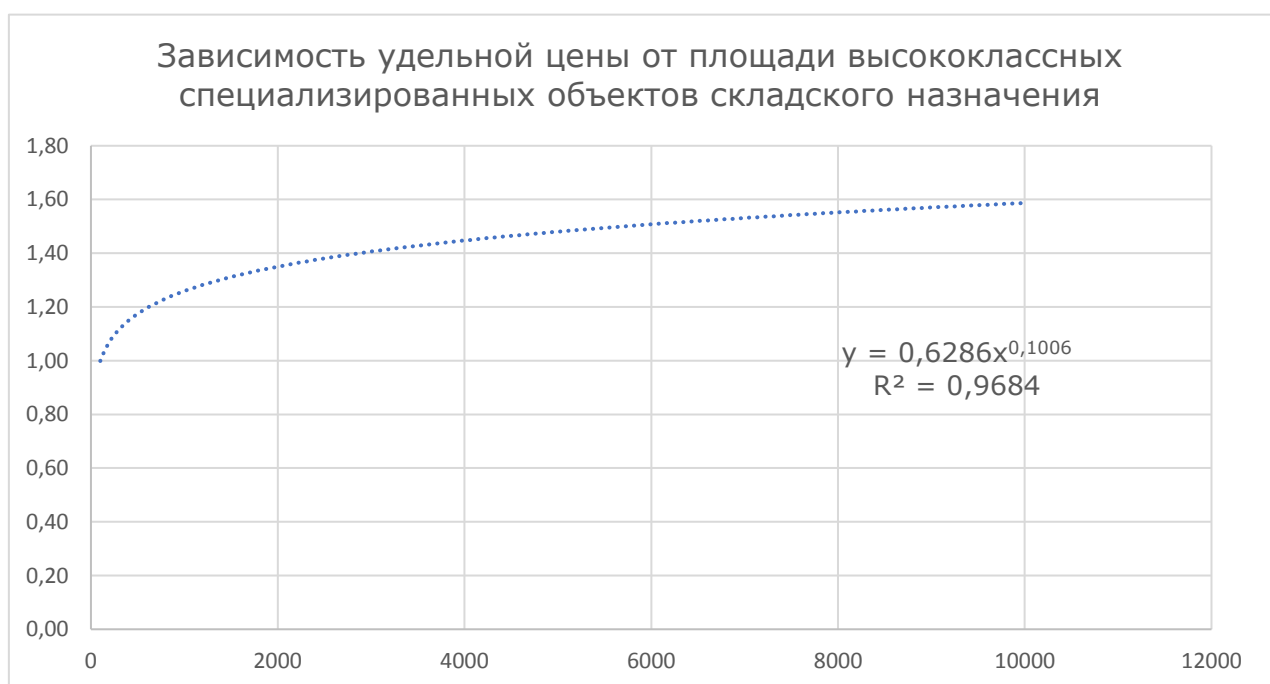
Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Общая площадь*

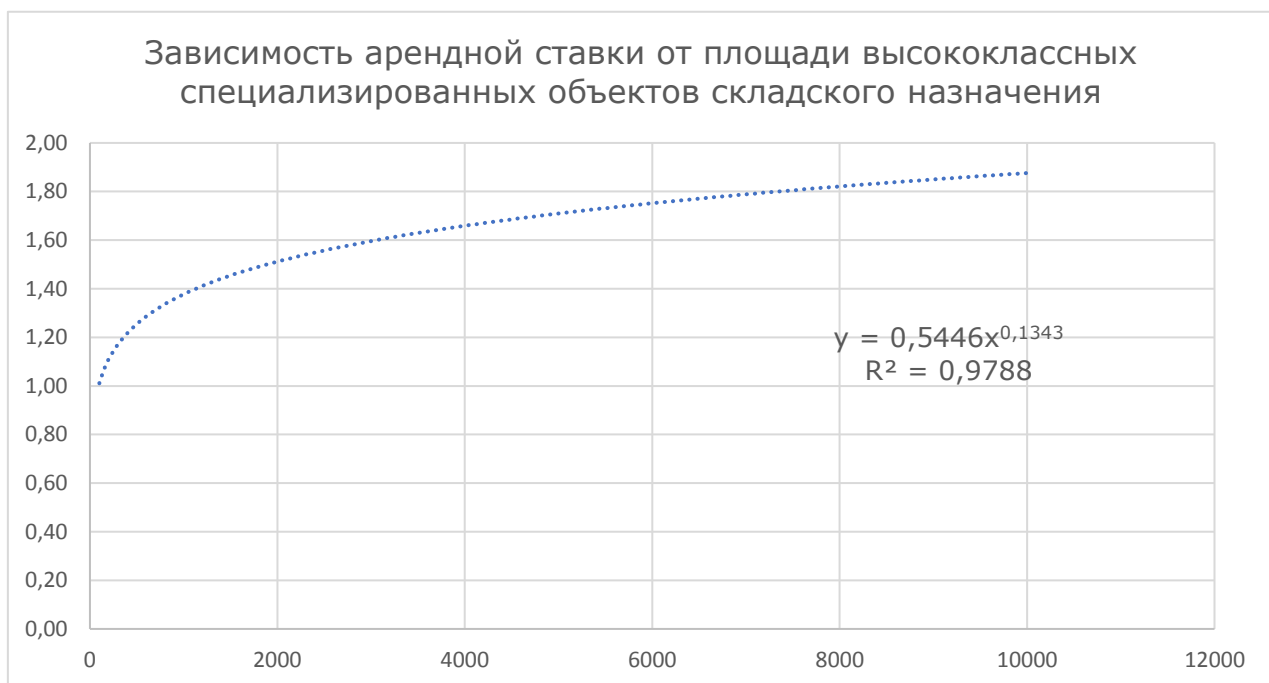
а) Цена предложения

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги						
		<100	100 - 300	300 - 500	500-1000	1000 - 2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	100 - 500	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	500- 1000	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	1000 - 2000	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	2000-5000	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	5000-10000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	10000>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



б) *Арендная ставка*

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000 >
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	100-250	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	250-500	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	500-1000	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	1000-1500	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	1500-2000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	2000-5000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	5000-10000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	10000>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



* *корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости*

6. Материал стен

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	XXX	XXX	XXX

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	XXX	XXX	XXX

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе складского объекта	XXX	XXX	XXX

9. Рабочая высота потолка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м	XXX	XXX	XXX

10. Наличие железнодорожной ветки

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	XXX	XXX	XXX

11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	XXX	XXX	XXX

12. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Складские объекты класса "А"	XXX	XXX	XXX
Складские объекты класса "В"	XXX	XXX	XXX

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Складские объекты класса "А"	XXX	XXX	XXX
Складские объекты класса "В"	XXX	XXX	XXX

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

14. Состав операционных расходов

а) Складские объекты класса "А"

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

б) Складские объекты класса "В"

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Складские объекты, расположенные в пределах МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации складских объектов класса "А"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации складских объектов класса "В"	XXX	XXX	XXX

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации складских объектов класса "А"	XXX	XXX	XXX
Коэффициент капитализации складских объектов класса "В"	XXX	XXX	XXX

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

18. Прибыль предпринимателя

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

Низкокласные объекты производственного и складского назначения

К низкокласным объектам производственного и складского назначения относятся здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов "А" и "В", преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Производственные/складские объекты	13,62	8,30	20,29

б) Арендная ставка

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Производственные/складские объекты	12,14	13,71	11,71

2. Тип объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	XXX	XXX	XXX

3. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в г. Москве к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в Московской области при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

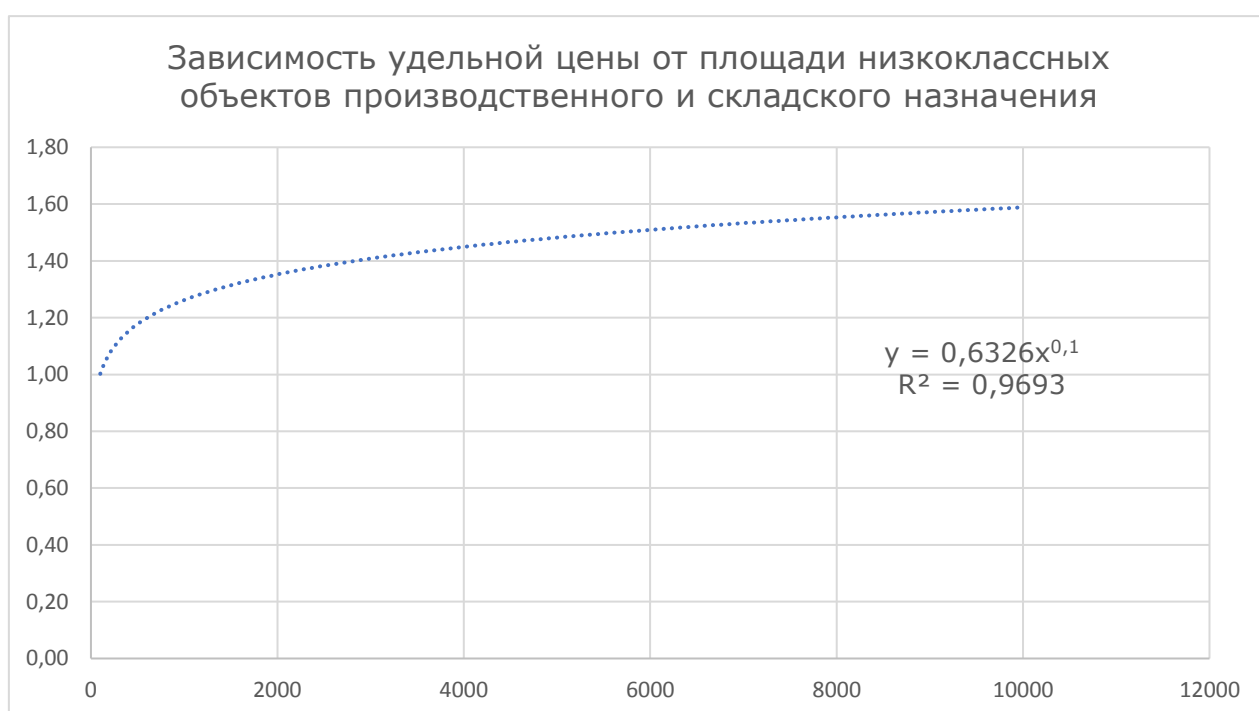
Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МБК	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Общая площадь*

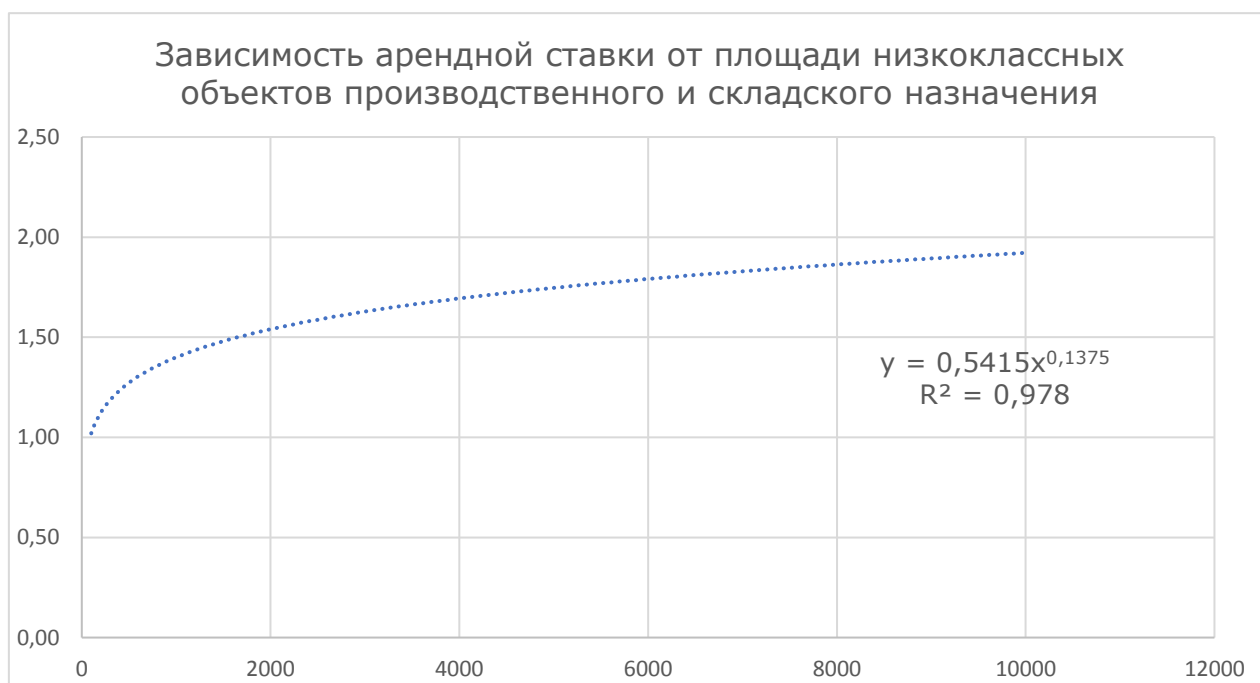
а) Цена предложения

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги						
		<100	100 - 500	500-1000	1000 - 2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	100 - 500	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	500- 1000	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	1000 - 2000	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	2000-5000	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	5000-10000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	10000>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



б) *Арендная ставка*

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналоги								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	100-250	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	250-500	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	500-1000	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	1000-1500	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	1500-2000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	2000-5000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	5000-10000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	10000>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



** корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости*

5. Наличие отопления

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	XXX	XXX	XXX

6. Материал стен

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из дерева	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из металла и/или профлиста (без утеплителя)	XXX	XXX	XXX

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, не обеспеченного ГПМ	XXX	XXX	XXX

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе производственного/складского объекта	XXX	XXX	XXX

9. Рабочая высота потолка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков менее 4,5 м	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м	XXX	XXX	XXX

10. Наличие железнодорожной ветки

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского комплекса без железнодорожной ветки	XXX	XXX	XXX

11. Физическое состояние объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	XXX	XXX	XXX

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	XXX	XXX	XXX

13. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Производственные/складские объекты	XXX	XXX	XXX

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Производственные/складские объекты	XXX	XXX	XXX

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	XXX	XXX	XXX

15. Состав операционных расходов

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Налог на имущество	XXX
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	XXX
Расходы на страхование	XXX
Расходы на управление	XXX
Коммунальные платежи	XXX
Эксплуатационные расходы	XXX
Расходы на рекламу (маркетинг)	XXX
Резерв на замещение	XXX
Итого	XXX

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	XXX	XXX	XXX

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	XXX	XXX	XXX

17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

19. Прибыль предпринимателя

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX

20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	XXX	XXX	XXX