

# Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

ЧАСТЬ 1: Цели и участники проекта

---

ЧАСТЬ 2: Дайджест корректировок. Складская недвижимость

## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

# СОЗДАНИЕ ДАЙДЖЕСТА КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ в сфере коммерческой недвижимости

- ❑ Работа производится в целях определения рыночных индикаторов рынка коммерческой недвижимости, корректировок к экспонируемым ценам продажи и ставкам аренды на основе реальных сделок. В экспертные группы вошли представители банков, брокерских агентств, девелоперов, оценщиков и консалтинговых компаний.
- ❑ Дайджест корректировок предполагается выпускать по 5 сегментам / возможно с расширением на подсегменты. В работе по созданию дайджеста участвуют рабочие группы, отвечающие за подготовку вопросов анкеты по каждому сегменту рынка и финализации данных экспертного опроса.
- ❑ Документ в виде дайджеста предполагается к публикации в электронном формате на ежеквартальной основе в свободном доступе.



## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

### Практика применения дайджеста корректировок

# ПО ОЦЕНКЕ В БАНКОВСКОЙ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:



Возможность использования индикаторов дайджеста для определения экспресс-стоимости объекта и портфеля



Аналитика рынка в формате, востребованном оценщиками и специалистами залоговых подразделений с регулярным обновлением



Включение индикаторов дайджеста в инструментарий для мониторинга залогового портфеля



Получение оценщиками обратной связи от рынка и от банков соответственно по стоимостным и по операционным корректировкам / индикаторам

## ПОРЯДОК РАБОТЫ ЭКСПЕРТНЫХ ГРУПП

**Обмен мнениями экспертов по корректировкам в рабочей группе (без приведения конфиденциальных параметров сделок) предполагает участие специалистов 5 релевантных групп - пользователей отрасли**

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

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

### 1 ЭТАП. Формирование анкеты



### 2 ЭТАП. Анкетирование



### 3 ЭТАП. Обработка результатов

Анкета формулируются экспертами рынка недвижимости в соответствующем сегменте, утверждается залоговыми специалистами банков, занимающимися оценкой стоимости недвижимости

Основное анкетирование на стартовом этапе запуска дайджеста проводится среди экспертов рабочей группы, впоследствии к участию привлекаются участники рынка

Ответы экспертов рабочей группы анализируются экспертами СМАО и экспертами, входящими в рабочую группу, которые принимают решение о присвоении значений корректировок - индикаторам на квартальной основе

**Количество участников рабочей группы составляет не менее 10 и не более 15 человек, в том числе:**

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

## ТЕКУЩИЙ СТАТУС ПРОЕКТА

5

### ОСНОВНЫХ СЕГМЕНТОВ

Торговые центры  
Торговые помещения

Статус проекта:



Склады  
Индустриальные помещения  
Light Industrial

Статус проекта:



Жилье и апартаменты  
Проекты ЖК и АК  
Квартиры

Статус проекта:



Офисы

Статус проекта:



Земельные участки

Статус проекта:



### Статусы проекта:

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

## ПРИМЕР РЕЗУЛЬТАТА РАБОТЫ ПО СКЛАДСКОМУ СЕГМЕНТУ



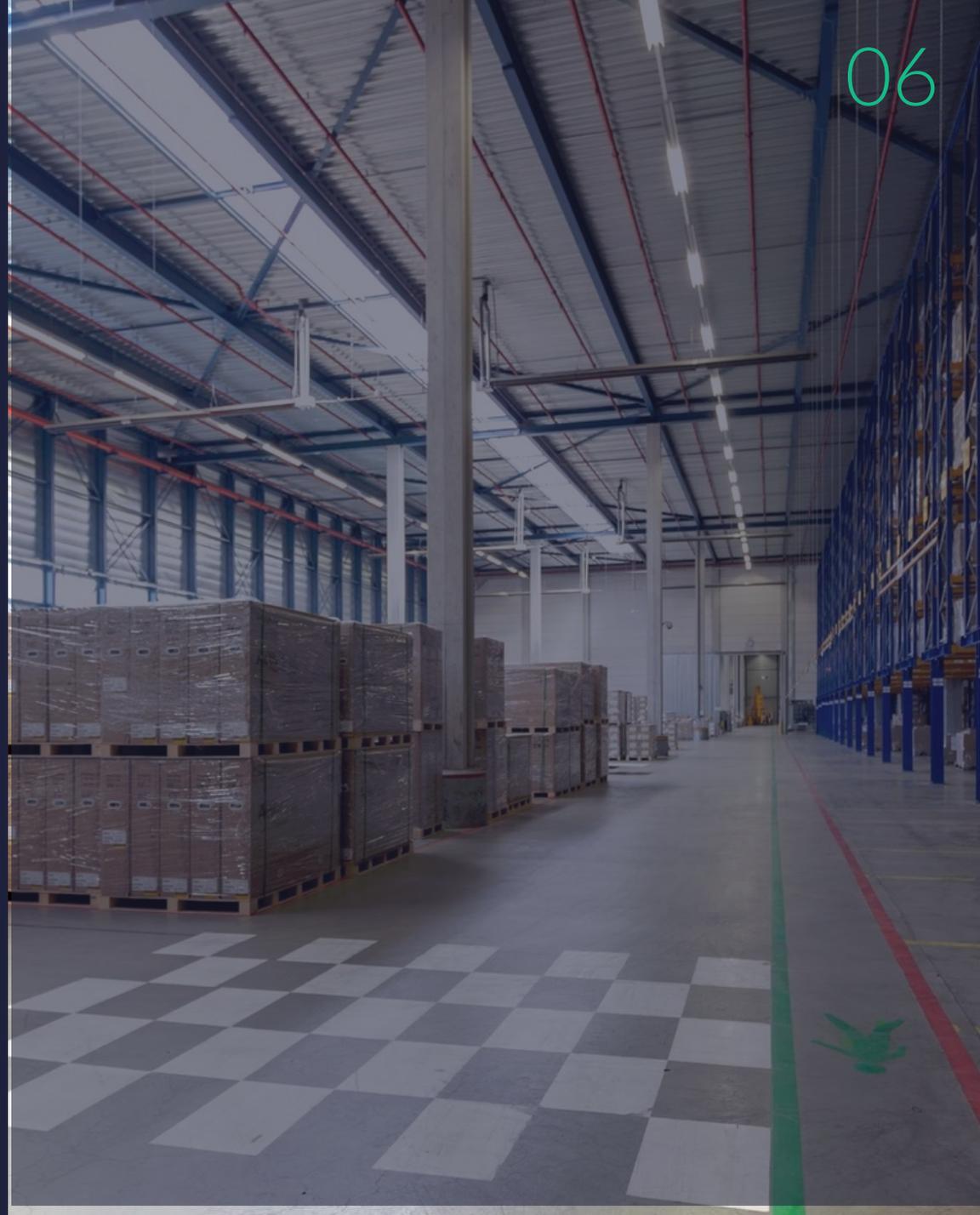
Рабочая группа



Классификация и определение ниши и географии дайджеста для пользователей



Примеры корректировок



## РАБОЧАЯ ГРУППА ПО СКЛАДАМ

### Девелоперы:



### Консультанты и аудиторы:



Технологии  
Доверия

### Банки:



### СРО оценщики:



Куратор рабочей группы по складам от оценки

Партнер RICCI Консалтинг и Оценка: Кузина Я. В.

Куратор рабочей группы от девелоперов и консультантов

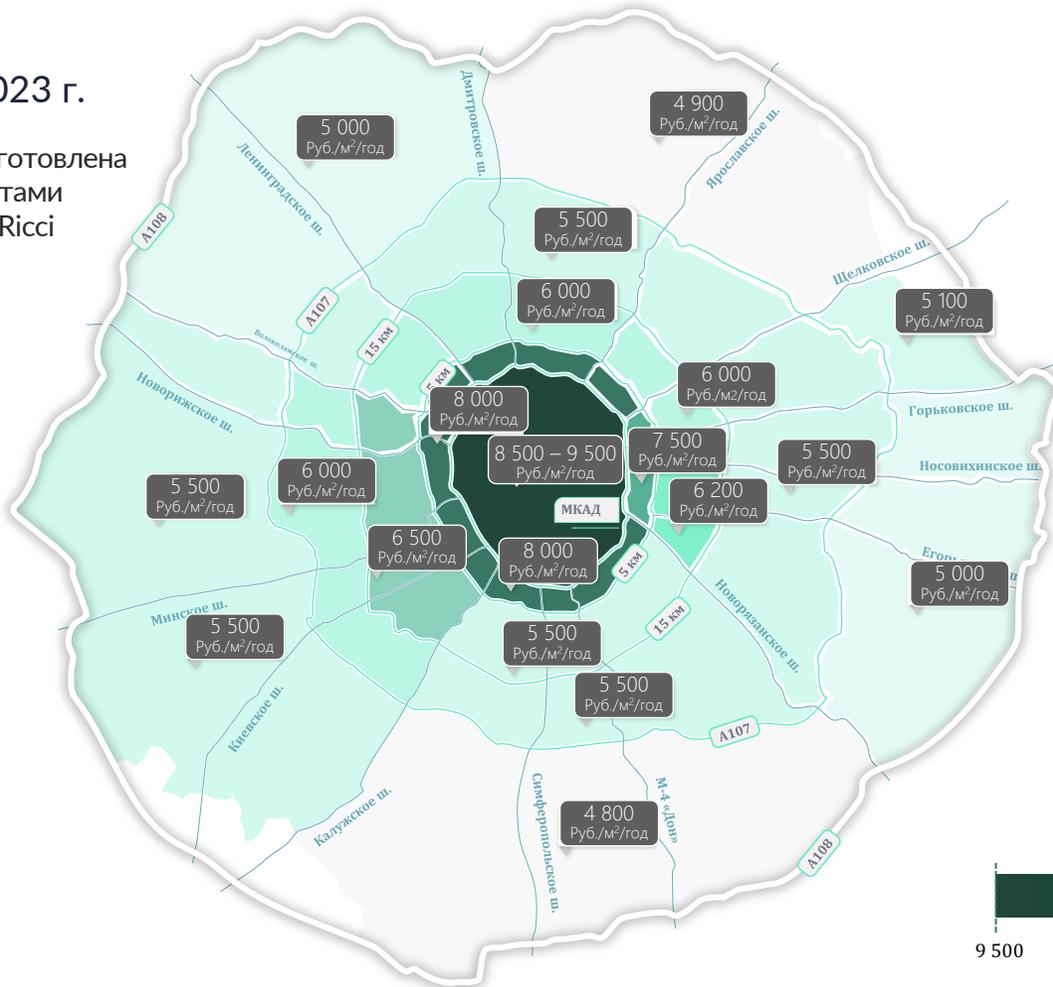
Коммерческий директор Ghelamco: Перфильев А. А.

## КОРРЕКТИРОВКИ СВЯЗАННЫЕ С ОСОБЕННОСТЯМИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### КАРТА ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Март 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.

