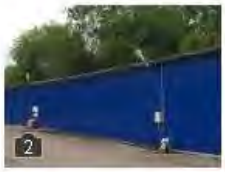
Производственное помещение, 200 м²
4 200 руб. в год за м² ···
ул Большая Серпуховская, 43
Агентство
Сегодня 09:06



Складское помещение, 250 м²
3 000 руб. в год за м² ··· класс В
Большая Серпуховская д.43
Агентство
Сегодня 09:03

Производственное помещение, 720 м²
3 600 руб. в год за м² ···
ул Большая Серпуховская, 43
Агентство
7 ноября 11:51

Аренда пл. 150 - 400 м2 под склад, теплый склад
5 400 руб. в год за м² ··· без комиссии
Лобачева ул, д.12
Апекс Недвижимость
Сегодня 06:56

Производство склад кран-балка 650-1850 м² Подольск
4 200 руб. в год за м² ··· без комиссии
ул Рабочая
Агентство недвижимости «АКРУС»
Вчера 19:26

Сдам складское помещение, 1800 м²
5 400 руб. в год за м² ···
Рязановский нп
Агентство
Вчера 18:00

Производственно-складское помещение, 400 м²
1 200 руб. в год за м² ···
п. Мерлеево Чеховский р-он МО
Агентство
Вчера 15:23

Тёплый склад Кли
(Подольск) от502 д
3 360 руб. в год за м
Подольск, Серпуховская
8 ноября 12:53

Что такое VIP-объяв

Avito
в социальных с

Источник:AVITO;
https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s=101&f=554_5724-5727

Складское помещение, 2000 м²

4 500 руб. в год за м² ··· без комиссии класс В

Симферопольское шоссе

Агентство

Вчера 14:30

Складское помещение, 2300 м²

4 440 руб. в год за м² ··· класс В

Нефтебазовский проезд

Агентство

Вчера 13:43

Производственное помещение, 360 м² Склад

3 240 руб. в год за м² ···

Львовский, проезд Металлургов 8

Вчера 11:01

Холодный склад в центре Подольска

4 000 руб. в год за м² ··· без комиссии

ул. Комсомольская, д. 1

Агентство

Вчера 09:13

Производство, две кран-балки от 670 до 1700м²

4 200 руб. в год за м² ··· без комиссии класс В

Комсомольская 1

Респект

Вчера 09:05

Склад, производство от 300 до 2000 метров

3 000 руб. в год за м² ··· без комиссии класс В

ул Большая Серпуховская

Респект

Вчера 09:04

Источник:AVITO;
https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s=101&f=554_5724-5727

Производство/Склад, от 1000 до 6000м²,всё вкл

3 000 руб. в год за м² ··· без комиссии класс B

Комсомольская

Респект

31 октября 09:24

Складской комплекс, 5000 м²

4 200 руб. в год за м² ··· без комиссии класс A

Варшавское шоссе

Респект

31 октября 09:23

Складской комплекс,класса А, 4614 м²,уст.стеллажи

4 500 руб. в год за м² ··· без комиссии класс A

симферопольское шоссе

Респект

31 октября 09:23

Складское помещение, 1000 м²

3 050 руб. в год за м² ··· без комиссии

класс C

ул Комсомольская, 1с81

Агентство недвижимости АБ Ризлти

30 октября 18:42

Производственное помещение, 200 м² и 170м2

4 200 руб. в год за м² ··· без комиссии

Цементный проезд

Агентство

30 октября 18:23

Складское помещение, 1000 м² до 5000м2

3 000 руб. в год за м² ··· без комиссии класс B

Подольск, Большая Серпуховская

Агентство

30 октября 18:17

Источник:AVITO;
https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s=101&f=554_5724-5727

Аренда производства пл. 3000 - 13600 м2 Подольск

4 662 руб. в год за м² ··· без комиссии

Бронницкая ул, д.12

Алекс Недвижимость

1 ноября 22:56

Сдам складское помещение, 443 м²

5 400 руб. в год за м² ··· без комиссии класс В

Домодедовское ш, д. 14

Leadman Brokers - только реальные объекты недвижимости

1 ноября 17:13

Склад 172 м²

3 600 руб. в год за м² ···

ул Правды д.28

Агентство

1 ноября 16:07

Складские помещения, от 500 м²,всё вкл

3 600 руб. в год за м² ··· без комиссии класс В

Комсомольская 1

Респект

1 ноября 11:59

Складской комплекс класса А, 4000 м²

4 800 руб. в год за м² ··· без комиссии класс А

симферопольское шоссе

Респект

1 ноября 11:59

Отдельная территория,участок 25 соток, 1500 м²

3 000 руб. в год за м² ··· без комиссии

Подольск,район Климовск

Респект

1 ноября 11:57

Источник:AVITO;
https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s=101&f=554_5724-5727

Складское помещение, 750 м²
2 280 руб. в год за м² ··· без комиссии
ул Плещеевская
Респект
1 ноября 11:57

Складское помещение, 400м.кв
3 300 руб. в год за м² ···
д. Бережки, ул. Лесная
1 ноября 10:35

Аренда пл. 1850 м2 под склад, производство
4 200 руб. в год за м² ··· без комиссии
Комсомольская ул, д.1
Апекс Недвижимость
1 ноября 06:56

Аренда пл. 1200 м2 под склад, производство
4 200 руб. в год за м² ··· без комиссии
Комсомольская ул, д.1
Апекс Недвижимость
1 ноября 06:56

Производственно-складское помещение
5 040 руб. в год за м² ···
первый Деловой проезд
31 октября 16:55

Аренда пл. 650 м2 под склад, производство
4 200 руб. в год за м² ··· без комиссии
Комсомольская ул, д.1
Апекс Недвижимость
31 октября 14:55

Источник:AVITO;
https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s=101&f=554_5724-5727

Согласно сформированным Оценщиками перечням объектов-аналогов:

- диапазон арендных ставок на производственно-складскую недвижимость на дату оценки в г. Подольск находятся на уровне от 1 200 до 5 400 руб. за кв. м. в год.
- При этом наибольшие ставки приходятся на высококлассные помещения, расположенные ближе к центру города или около крупных улиц.
- При этом Собственники производственно-складских помещений готовы предоставлять скидки арендаторам, в процессе переговоров. В зависимости от ситуации дисконт может составлять от 14 до 16%[6].

[6] Справочник оценщика недвижимости. Том I, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Лейфер Л.А.,– 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, таблица 29, стр. 175

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и стоимость Объекта оценки

Оценщики провели исследование факторов, влияющих на спрос на помещения производственно-складского назначения в Подольске. По результатам исследования к данным факторам были отнесены:

- местоположение в городе;
- локальное местоположение (расположение относительно районов города);
- наличие/отсутствие отопления;
- состояние здание и его класс;
- доступ к объекту;
- внутренне состояние помещений;
- включение или не включение в арендную ставку НДС и эксплуатационных расходов.

Кроме этого Оценщики, в целях исключения неоднозначного толкования описания объектов недвижимости, провели исследования касательно характеристик, описывающих физическое состояние зданий, уровни внутренней отделки помещений и состояний отделки. Обобщенные результаты проведенных исследований приведены ниже в таблицах. Приведенные результаты необходимы для однозначного описания качественных характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов в рамках применяемых подходов к оценке.

Табл. 12. Характеристики физического состояния зданий и их оценка

Описание физического состояния	Оценка состояния
Нормальное исправное состояние. Отсутствуют видимые повреждения. Выполняются все требования действующих норм и проектной документации. Необходимости в ремонтных работах нет	Хорошее
Удовлетворительное работоспособное состояние. Несущая способность конструкций обеспечена, требования норм по предельным состояниям II группы и долговечности могут быть нарушены, но обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется устройство антикоррозийного покрытия, устранение мелких повреждений	Удовлетворительное
Неработоспособное состояние. Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности к эксплуатации конструкций. Требуется капитальный ремонт с усилением конструкций. До проведения усиления необходимо ограничение действующих нагрузок. Эксплуатация возможна только после ремонта и усиления	Неудовлетворительное
Существующие повреждения свидетельствуют о возможности обрушения конструкций. Требуется немедленная разгрузка конструкции и устройство временных креплений, стоек, подпорок, ограждений опасной зоны. Ремонт в основном проводится с заменой аварийных конструкций	Аварийное
Конструкции разрушены, восстановлению не подлежат. Степень разрушения конструктивных элементов (несущие и ограждающие конструкции) составляет более 50%	Разрушен

Источник: собственные обобщенные исследования ООО «АйБи-Консалт»

Табл. 13. Градация уровней внутренней отделки помещений

Признаки отделки	Уровень отделки
Конструктивные элементы - отделка отсутствует	Без отделки
Выполнено выравнивание всех поверхностей (стен, потолка, пола) до идеального состояния для нанесения финишных (чистовых) покрытий. Осуществлена прокладка системы отопления, водоснабжения и канализации, произведена электросиловая разводка и подводка слаботочных сетей	Под чистовую отделку
Простой уровень отделки помещений (с применением недорогих отделочных материалов), в большинстве своем без замены оборудования инженерных систем	Стандартный (типовой) ремонт
Современный ремонт, который включает в себя замену старого отечественного оборудования инженерных систем на импортное или	Улучшенный ремонт

Признаки отделки	Уровень отделки
современное отечественное	
Ремонт по современной технологии с применением высококачественных отделочных материалов, импортное высококачественное оборудование инженерных систем	Евроремонт

Источник: собственные обобщенные исследования ООО «АйБи-Консалт»

Табл. 14. Градация состояний отделки

Признаки состояния	Состояние
После ремонта или реставрации, видимые дефекты отсутствуют	Отличное
Ремонт выполнен 1 - 2 года назад, присутствуют незначительные дефекты в отделке, требуется косметический ремонт	Хорошее
Ремонт выполнен более 2 - 5 лет назад, значительные дефекты какого-либо покрытия (напольное, настенное, потолочное), требуется ремонт отдельных элементов	Удовлетворительное
Ремонт выполнен более 5 лет назад, полная непригодность какого-либо покрытия (напольное, настенное, потолочное), требуется комплексный ремонт	Неудовлетворительное

Источник: собственные обобщенные исследования ООО «АйБи-Консалт»

4.4. Основные выводы

Исходя из проведенного анализа рынка, Оценщики сделали следующие выводы:

–По аналитическим данным диапазон арендных ставок на производственно-складские помещения в Подольске составляет от 600 до 9 313 руб. за кв. м. в год «без» или «с» НДС и эксплуатационными расходами.

–По фактической выборке на дату оценки арендные ставки для производственно-складской недвижимости попали в диапазон от 1 200 до 5 400 руб. за кв. м. в год «без» или «с» НДС и эксплуатационными расходами. Данный диапазон уже, чем аналитический, но лежит в его рамках.

–Согласно данным аналитики средние арендные ставки на производственно-складскую недвижимость в Подольске составляют 4 036 руб. за кв. м. в год, по фактической выборке средняя арендная ставка составила 3 889 руб. за кв. м. в год, что очень близко к аналитическим данным.

–Оценщики определили класс здания как «С», согласно классификации рынка это низкий класс, а значит, арендная ставка для Объекта аренды должна быть ниже средних значений рынка.

–Собственники помещений производственно-складской недвижимости, готовы предоставлять скидки арендаторам, в процессе переговоров в зависимости от ситуации дисконт может составлять от 14 до 16%[7].

–Операционные расходы для производственно-складской недвижимости, принадлежащей к классу «С», для Московской области, согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20)[8] попадают в диапазон от 930 до 1 632 руб./кв. м в год.

–Эксплуатационные расходы для производственно-складской недвижимости класса «С» по Москве находятся на уровне 1 145 руб. /кв. м в год, для Московской области это значение на 14-18% ниже.

[7] Справочник оценщика недвижимости, том 1, часть 2, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое актуализированное и расширенное Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, табл. 29, стр. 175

[8] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20), Таблица 1.6.1, стр. 20

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, а также Стандартами РОО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно, Федеральных стандартов оценки:

- сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений;
- доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.[9]

В настоящей работе оценке подлежит определение рыночной арендной платы за пользование недвижимым имуществом. Оценщики проанализировали возможность применения трех основных подходов к оценке, и пришел к следующему выводу. На дату оценки в свободном доступе присутствует достаточное количество объектов, которые могут быть отнесены к объектам-аналогам Объекта оценки. По ним присутствует достоверная и достаточная для анализа информация об их ценах и характеристиках, в связи с чем, Оценщики приняли решение применить в рамках настоящей оценки сравнительный подход.

Таким образом, учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщики

[9] п. *24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015*

пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки одного из основных подходов к оценке – сравнительного.

5.2. Применение сравнительного подхода

Обоснование выбора метода оценки и последовательность определения стоимости

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

Исследование рынка и отбор сопоставимых объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному сегменту рынка с имуществом, предназначенным для сдачи в