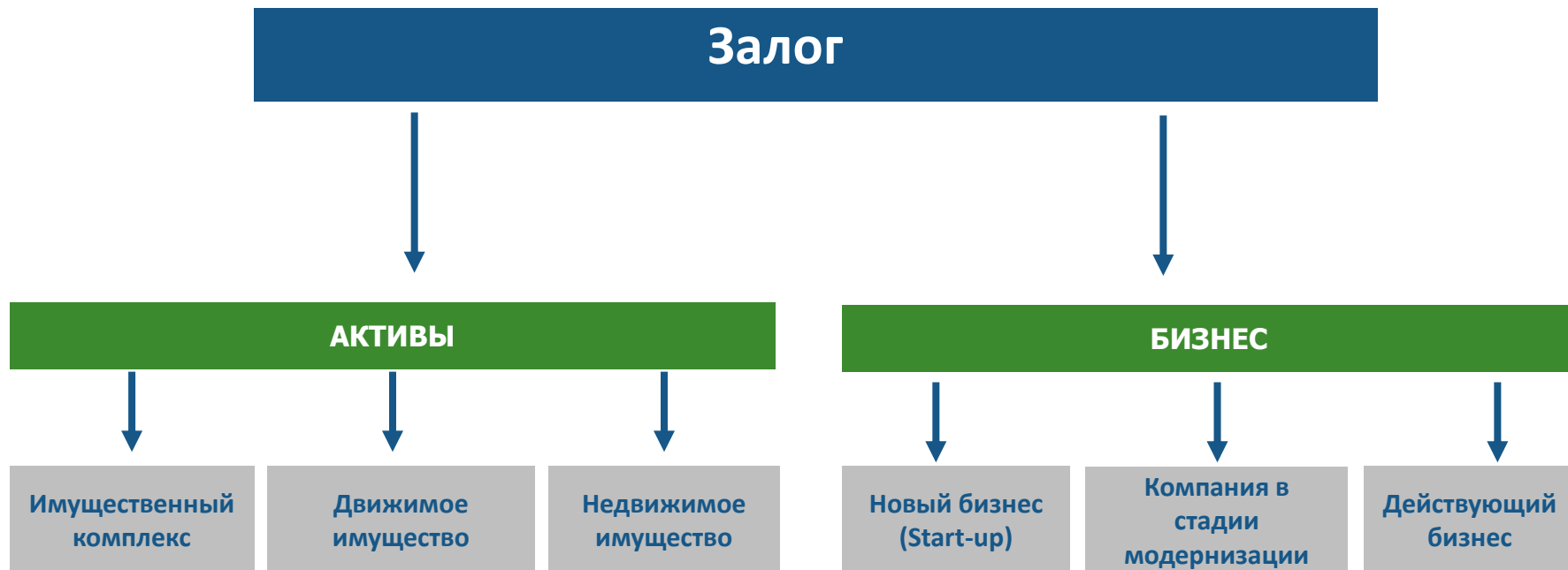


# ОСОБЕННОСТИ И АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА СТРОЯЩИЕСЯ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

Москва, 2012

## Виды залогов



## Виды залогов



## Новый вид залога



Под имущественными правами понимаются права собственности на объект недвижимости, планируемый к строительству, как условно завершенный строительством на дату оценки

## Идентификация объекта оценки

### Объект оценки:

Имущественные права на строящийся имущественный комплекс в составе комбината площадью XXX по производству XXX, расположенного по адресу: XXX, как условно завершенный строительством на дату оценки

### В дополнение также рекомендуем указать:



Право собственности на земельный участок (местоположение, кадастровый номер)



Пакет акций/доля в уставном капитале «Компания», ОГРН

## Что дополнительно стоит указать в техническом задании на оценку?

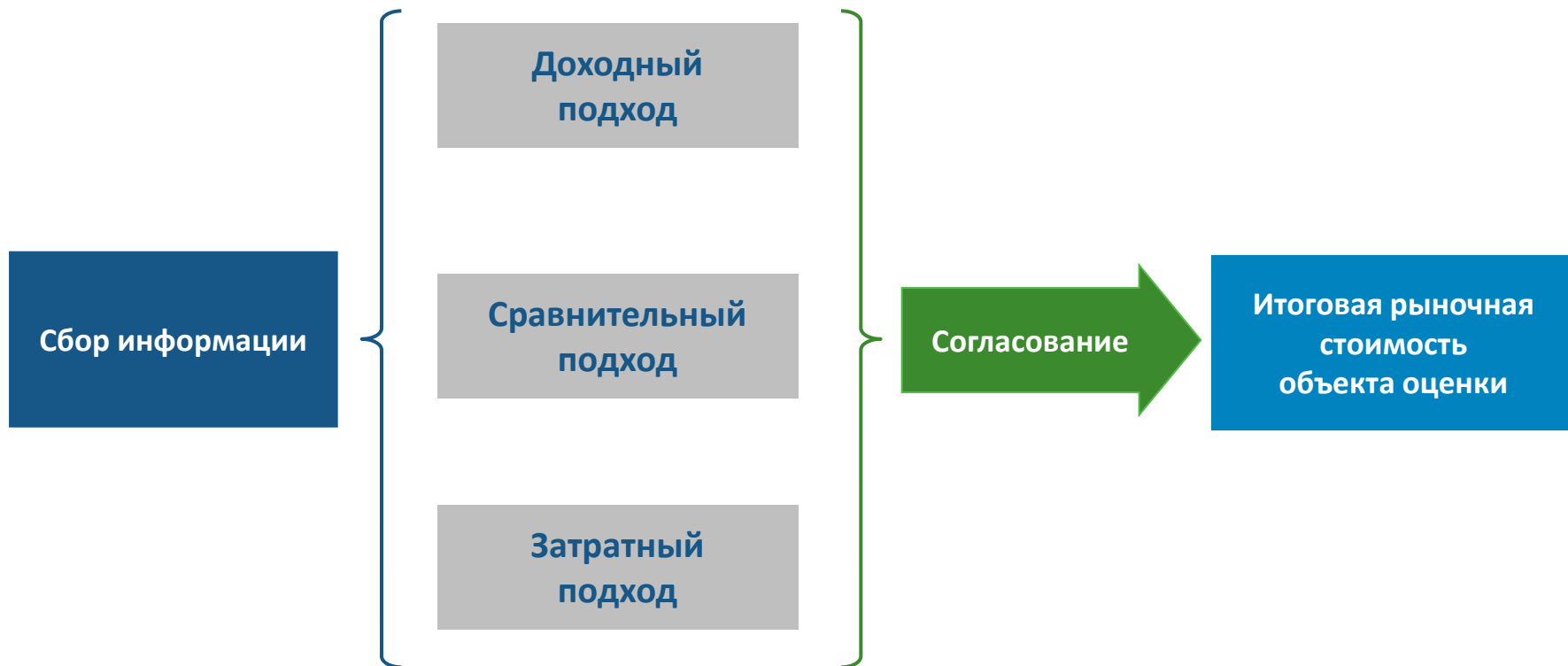
**В отчете об оценке имущественных прав следует включить следующую информацию:**

- анализ прав на земельный участок и обременений
- анализ документов по проекту строительства
- описание компании и анализ ее текущего состояния
- анализ зоны конкуренции, спроса на аналогичные объекты и производимую продукцию, востребованность объекта имущественных прав на рынке

### Основные допущения:

1. расчет рыночной стоимости имущественных прав осуществляется при условии завершения инвестиционной стадии (допущение о 100%-ой готовности имущественного комплекса) или дата ввода объекта является дата оценки
2. все текущие планы по строительству объекта оценки будут осуществлены и реализованы в соответствии с технико-экономическими параметрами

## Общая схема оценки в соответствии с ФСО



## Выбор методологии для оценки

Имущество в составе имущественного комплекса является узкоспециализированным, в связи с чем не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов на вторичном рынке





## Применение выбранной методологии

### Основное допущение: оценка в условно-готовом состоянии

#### В рамках затратного подхода важными аспектами оценки являются:

- анализ графика строительства, в том числе уровень готовности основных объектов строительства
- анализ стоимости строительства (бюджета), в том числе осуществленные капитальные затраты
  - стоимость строительства (анализируется стоимость строительных, монтажных, пусконаладочных работ)
  - технологическое оборудование (удельный вес может составлять 35-80% от общей суммы)
  - анализ фактически осуществленных капитальных затрат

**Обратить внимание!** Стоимость земельного участка в бюджете (если указывается) требуется переоценить по сравнительному подходу

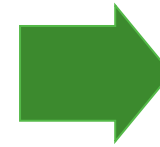
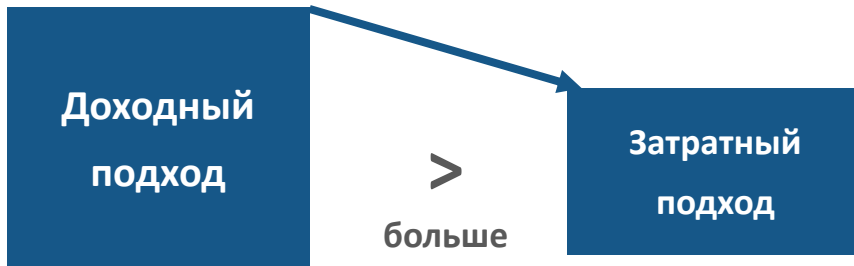
#### В рамках доходного подхода важными аспектами оценки являются:

- в качестве метода оценки применяется метод дисконтированных денежных потоков, модель инвестированного капитала
- требуется учесть постепенную загрузку мощностей в соответствии с графиком строительства и ТЭО, а так же учесть сезонность предприятия, начиная с даты оценки
- влияние капитальных вложений в модели:
  - не принимаются к расчету капитальные вложения на строительство (в том числе возмещение НДС)
  - учитываются капитальные вложения на поддержание деятельности предприятия
- корректировки на собственный оборотный капитал, нематериальные активы
- строящийся объект несет разного уровня риски, что должно быть отражено в ставке дисконтирования

**Обратить внимание!** Обоснованность прогноза выручки, которая должна подтверждаться проведенным маркетингом, также необходимо проанализировать удельные расходы и уровень прогнозируемой рентабельности

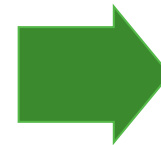
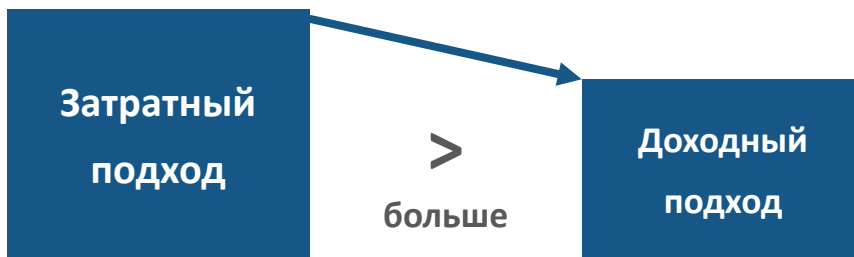
## Согласование результатов

### Вариант №1



стоимость имущественных прав на строящийся комплекс принимается равной стоимости, определенной в рамках затратного подхода

### Вариант №2



стоит проанализировать причины полученного результата и оценить способность погашения кредитором обязательств перед банком

## Контактная информация



### НАТАЛЬЯ КРОМСКАЯ

Руководитель проектной группы  
Направления «Промышленность и  
инфраструктура»  
Департамента финансового консультирования  
[n.kromskaya@neoconsult.ru](mailto:n.kromskaya@neoconsult.ru)

### Москва (центральный офис)

Адрес: 127055, Россия, Москва  
ул. Новослободская, д. 41

Тел./факс: (495) 739-39-77

E-mail: [info@neoconsult.ru](mailto:info@neoconsult.ru)

[www.neoconsult.ru](http://www.neoconsult.ru)

## Благодарю за внимание!

