



Практика оценки объектов со 100% внешним износом

Лев Сегаль
к.э.н., директор ООО «Оценка и экспертиза собственности»,
общественный помощник бизнес-омбудсмана в Свердловской
области в области оценочной деятельности

Кейс «Установление КС в размере рыночной для ОНС «Дымовая труба № 2, кадастровый номер 59:18:0010101:566»

Краткие факты относительно ОИ



Объект исследования расположен в г. Добрянка, на территории Пермской ГРЭС.

Проектное назначение – участие в произв. цикле **угольного** энергоблока №4

При проектировании объекта «Строительство энергоблока ПГУ-800 МВт Пермской ГРЭС» принято решение, что основным видом топлива будет являться **природный газ**, резервным – **природный газ**.

Территория Пермской ГРЭС – опасный производственный объект (по Ф3-116).

Дымовая труба №1 была приспособлена для отвода газов от работы 3 газовых энергоагрегатов. При строительстве энергоблока №3 в 2000-х года, для него была построена отдельная дымовая труба, существенно меньшей высоты и другого конструктивного решения.

Стратегия развития энергетики не предусматривает использования угольного сырья для энергогенерации на данных территориях.

Оценки имеющиеся в деле.

Кадастровая оценка.

- ПСЗ – по Ко-инвест
- Физ. износ – по НСЖ (60%)
- КС ~ 900 млн. руб. → годовой налог на Имущ. Орг. ~ 19 млн. руб.

Отчет об оценке РС

- ПСЗ – по Ко-инвест
- Физ. износ – по Заключению ЭПБ (87%)
- Внеш. износ – 53% (метод парных продаж)
- РС ~ 104 млн. руб.

Первичная экспертиза

- ПСЗ – по Ко-инвест
- Физ. износ – по Заключению ЭПБ (87%)
- Функц. износ – по экспертной шкале (87,5%)
- Внеш. износ – по соотношению $\text{Рент}_{\text{акт}}$ энергетики и экономики в целом (18%)
- РС ~ 33 млн. руб.

Основные претензии ГБУ ПК «ЦТИ» к определению РС

Слабая методическая проработанность расчета внешнего износа в Отчете об оценке

- Внешний износ – метод парных продаж
- Объект сравнения – дымовая труба в составе имущ. комплекса котельной
- ВИ рассчитывается через соотношение цены реализации в процедуре банкротства к стоимости замещения за вычетом физ. износа.

Слабая методическая проработанность расчета внешнего износа в первичной экспертизе

- Функц. износ – по шкале экспертных оценок для определения функционального износа их методики Делойт & Туш для РАО ЕЭС
- Применимость такой методики - ? В источнике – применима к движимому имуществу
- Внеш. износ – по соотношению $\text{Рент}_{\text{акт}}$ энергетики и экономики в целом (18%). В источнике – соотношение $\text{Рент}_{\text{акт}}$ конкретного предприятия и средней $\text{Рент}_{\text{акт}}$ отрасли (http://sroroo.ru/upload/iblock/bb3/vo2_05.pdf)
- Применимость такой методики - ? По этой логике ВСЕ активы отрасли Энергетика имеют соответствующий внешний износ

Оценка в повторной экспертизе

Предпосылки расчета

1. НЭИ – владение объектом без использования и сноса
2. Декларация наличия 100% внешнего износа ввиду невыполнения принципа полезности → РС = 0 (1 рубль)
3. Выход вторичных материалов – 0, Затраты на снос – фактически, обременение ЗУ
4. Затраты на снос невозможно определить без проекта
5. Ближайший аналог затрат на снос – снос недостроенной телебашни в Екатеринбурге в 2018 году. В ценах на дату сноса – сотни млн. руб.

Расчет ВИ 1 методом

Расчет ВИ по методу срока жизни (А.Г. Грязнова, М.А. Федотова и др. Оценка недвижимости – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.)

$$ВИ = (ЭВ : ЭЖ) \times 100 = (ЭВ : (ЭВ + ОСЭЖ)) \times 100$$

где:
И – износ, %
ЭВ – эффективный возраст;
ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни = 0 → **ВИ = 100%**

Оценка в повторной экспертизе

Расчет ВИ 2 методом

Расчет экономического устаревания (ВИ) по методу капитализации потерь (В.Т. Александров. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости – СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.)

ЭУ 1 вида: потеря дохода из-за отсутствия (недостатка) необходимого объекта (объема, площади) – неприменимо

ЭУ 2 вида: потеря дохода из-за недостатков объекта в целом – неприменимо

ЭУ 3 вида: избыточности объекта (объема, площади)

$$\text{ЭУЗ (ВИ)} = \text{СВ} + \text{Эдоп} - \text{Сдоб},$$

где:

СВ - стоимость воспроизводства избыточного объекта (вся труба);

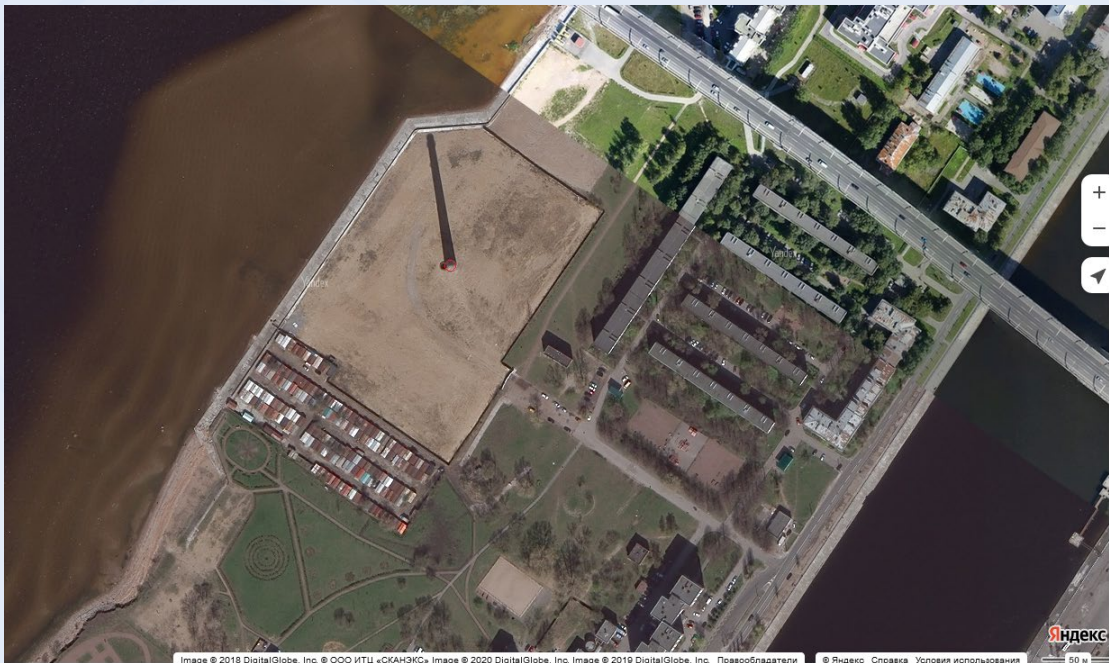
Эдоп - дополнительные эксплуатационные затраты на избыток (пренебрегаем);

Сдоб - вклад избытка в рыночную стоимость объекта (отсутствует);

→ **ВИ = 100%**

Практика установления КС ОН в размере 1 рубля

ОНС «котельная» - отдельно стоящая железобетонная дымовая труба, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 12, корпус 4, литера А



Общая информация

Вид объекта недвижимости
Объект незавершенного строительства

Статус объекта
Погашено

Кадастровый номер
78:15:0008123:2161

Дата присвоения кадастрового номера
14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)
г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 12, корпус 4, литера А

Объем, куб.м
18218

Площадь, кв.м
2047.4

Площадь застройки, кв.м
48.2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)
1,00

Дата определения
01.01.2023

Дата внесения
24.04.2024

Ранее присвоенные номера

**Спасибо за
внимание!**

Лев Сегаль
leo@ocenka.org