



Быстрая оценка

Объект: Имущественный комплекс завода по розливу минеральной воды
«Славяновская»

Местонахождение: Ставропольский край, г. Железноводск, пос.
Иноземцево, промзона пищевых предприятий

Дата выполнения: 16 ноября 2009 года

Лист итогов.

Объект	Имущественный комплекс завода по розливу минеральной воды «Славяновская»
Адрес	Ставропольский край, г. Железноводск, пос. Иноземцево, промзона пищевых предприятий
Собственник	ФГУП «ФТ-Центр»
Общая площадь строений	3 957 кв.м
Площадь земельного участка	16 245 кв.м
Рыночная стоимость	49 000 000 рублей
Диапазон стоимости	min: 48 000 000 рублей max: 58 000 000 рублей
Ключевые особенности объекта	В составе имущественного комплекса – минералопровод протяженностью 6 км до скважины №69 и №69-бис Железноводского месторождения (лечебно-столовые минеральные воды «Славяновская» и «Смирновская»). Объект требует значительных капитальных вложений.
Комментарии к оценке	Стоимость комплекса определена исходя из оценки недвижимого имущества в его составе.



1. Описание объекта

Объект: имущественный комплекс завода по розливу минеральной воды «Славяновская». Включает в себя объекты недвижимости, общей площадью 3957 кв.м, расположенные на земельном участке площадью 16245 кв.м, сооружения, сети коммуникаций, а также движимое имущество – линию розлива минеральной воды, иностранного производства, складское оборудование, инвентарь.

Объекты недвижимости находятся в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется.

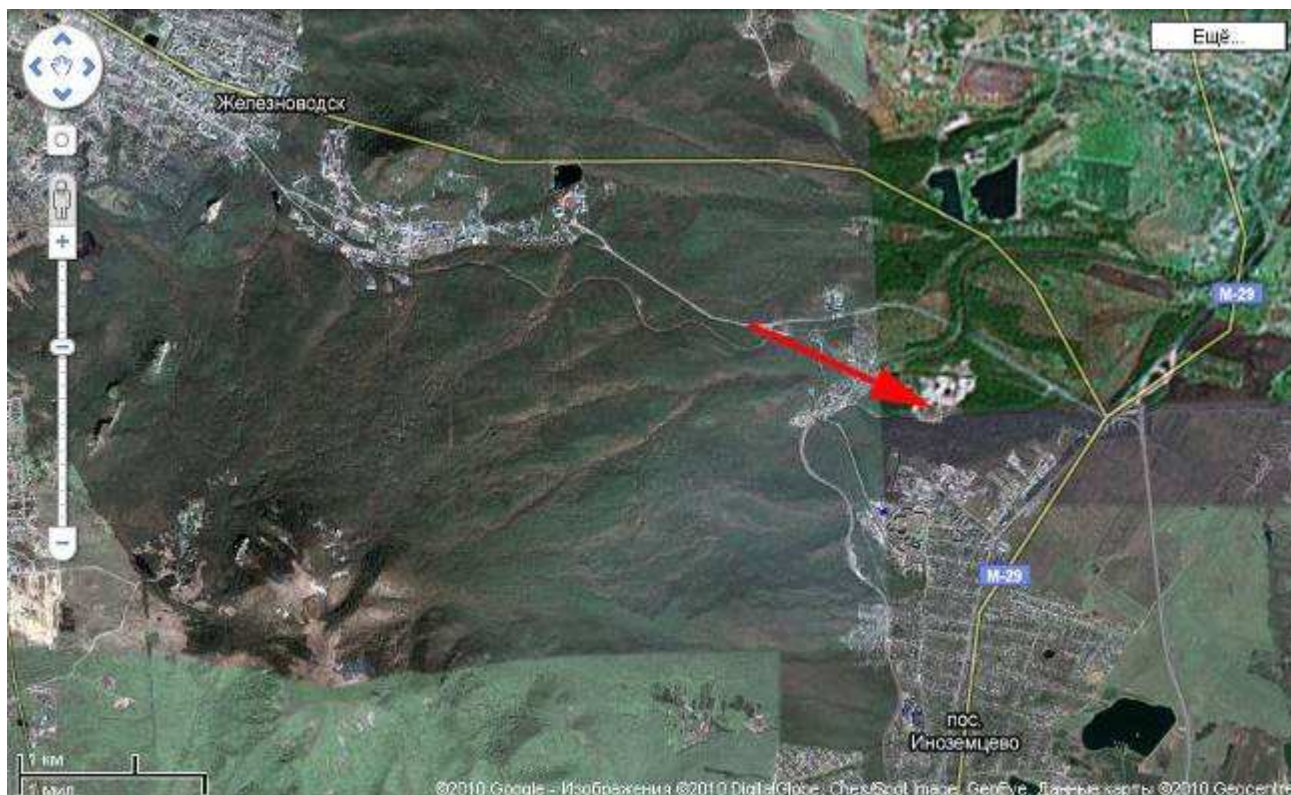
Минеральная вода поступает на завод по минералопроводу из нержавеющей стали от скважин №69 и №69-бис Железноводского месторождения (лечебно-столовые минеральные воды «Славяновская» и «Смирновская»).

Завод эксплуатировался июня 1995 года по июнь 2007 года. В последние годы сдавался в аренду ООО «Славяновская» до банкротства этой организации. С 2007 года по настоящий момент не эксплуатируется. Поддерживается в адекватном состоянии силами главного инженера и энергетика. Электроснабжение, подача воды и газа приостановлены.

2. Расположение объекта

Комплекс расположен на окраине поселка Иноземцево в промышленной зоне пищевых предприятий, в 1,2 км от перекрестка автодороги на Железноводск и трассы Ростов-Баку. Объект обладает хорошей транспортной доступностью – асфальтированная подъездная автодорога напрямую выходит на федеральную трассу М-29.

Промзона пищевых предприятий представляет собой небольшой кластер производственных объектов, преимущественно по розливу минеральной воды и безалкогольных напитков. Всего в данной промзоне расположено пять заводов розлива минеральной воды, включая оцениваемый. Кроме того, там находится завод по производству пищевой углекислоты (CO₂), продукция которого используется при розливе минеральной воды.



3. Состав имущественного комплекса

3.1. Недвижимое имущество

№ п/п	Объект недвижимости	Общая площадь, кв.м	Год постройки	Техническое состояние	Краткое описание
1	Главный производственный корпус (литеры А, А1, А2)	2 664	1995	хорошее	Два быстровозводимых утепленных строений из металлических конструкций с пандусом и навесом, соединенных кирпичной пристройкой. Размещается цех розлива, склад и лаборатория.
2	Административное здание, проходная (литеры Б, Б1)	556	1995	хорошее	Двухэтажное административное здание из красного кирпича. Внутренняя отделка требует косметического ремонта.
3	Резервуар, проходной пункт (литеры В, В1)	217,9	1995	хорошее	12-метровое кирпичное строение для размещения 2 цистерн водоподготовки (барботирования мин. воды) емкостью 50 куб.м каждая.
4	Гараж (литер Г)	519,5	1995	хорошее	В здании размещены 5 автомобильных боксов, один из которых оборудован смотровой ямой
5	Бытовые помещения (литер Д)	154,7	1995	удовлетворительное	Щитовые строительные домики под навесом. Строение не отапливаемое. Право собственности не зарегистрировано.

3.2. Земельный участок

Земельный участок 16 245 кв.м, кадастровый номер 26:31:020107:0003. Находится в государственной собственности, права владельца объектов недвижимости на земельный участок не оформлены. Участок огорожен, оборудовано два въезда с автоматическими воротами и проходными пунктами, территория благоустроена.

3.3. Инженерные сети

Введены в эксплуатацию в 1995 году. Подземные коммуникации частично собраны в ж/б проходном канале (1,85×1,85 м). Основной интерес представляет минералопровод протяженностью 6,4 км. В месте прокладки проходного канала отмечается проседание почвы. Электроснабжение осуществляется от подстанции «Иноземцево» электрокабелем, принадлежащем ФГУП «ФТ-Центр», до трансформаторной подстанции 211. От ТП 211 получают электроэнергию еще 2 завода (ООО «Элита-Минерал» и ООО «Промтехинвест»). Стоит отметить, что два трансформатора, установленные в ТП 211, принадлежат ФГУП «ФТ-Центр», в то время как сама трансформаторная подстанция является собственностью ООО «Славяновская Орбита», которое оспаривает права ФГУП «ФТ-Центр» и на оборудование, находящиеся в ТП 211.

Газораспределительный пункт итальянского производства вызывает нарекания со стороны проверяющих органов и требует замены

3.4. Движимое имущество

- Линия розлива минеральной воды. Собрана из оборудования итальянского и испанского производства. Проектная мощность – 7000 бут. в час. Введена в эксплуатацию в 1995 году. Не эксплуатируется с 2007 года, мероприятия по консервации не проводились. В последние годы эксплуатации отмечалось снижение производительности. Комплекс обесточен, поэтому работоспособность проверить невозможно. Со слов главного инженера, морально устарела и находится в нерабочем состоянии выдувная ПЭТ-машина SIPA и машина-этикетировщик. Работоспособность других элементов также вызывает сомнения. Комплекс проектировался под большую производительность.
- Складской инвентарь (стеллажи, поддоны), 2 электрокары «Hyster».

4. Фотоматериалы

Главный производственный корпус:



Административное здание:



Резервуар:



Гараж:



Бытовые помещения:



Проходной канал для размещения коммуникаций:



ГРП:



Линия розлива минеральной воды:



Линия розлива минеральной воды:



Линия розлива минеральной воды:



Линия розлива минеральной воды:



5. Сведения о владельце объекта

Недвижимое имущество в составе комплекса находится в государственной собственности и принадлежит ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-Центр)» на праве хозяйственного ведения.

Земельный участок – в собственности РФ, другие права на участок не оформлены.

Движимое имущество – на балансе ФГУП «ФТ-Центр».

- Права на оборудование трансформаторной подстанции оспаривается ООО «Славяновская-Орбита».
- Со слов работников, бывший арендатор ООО «Славяновская», вывел в свою собственность две цистерны водоподготовки, размещенные в строении литер В. Представитель собственника эту информацию отвергает. Учитывая, что цистерны не являются самостоятельными инвентарными единицами, установление прав на них третьим лицом, сомнительно. Однако, сведения о имущественном споре требуют повышенного внимания.

6. Плюсы и минусы

Положительные стороны:

- Высокое качество строительства, хороший проект.
- Соответствие требованиям для размещения пищевого производства
- Нормативные изменения (Приказ Минздравсоцразвития РФ №562н от 31.07.2009 г.), направленные на усиление позиций региональных производителей в сегменте лечебной и лечебно-столовой воды.

Отрицательные стороны:

- Неудовлетворительное состояние коммуникаций.
- Неудовлетворительное состояние производственного оборудования.
- Риски, связанные с неурегулированностью прав на ТП и резервуары водоподготовки.
- Неурегулированность прав на земельный участок в составе имущественного комплекса.

7. Анализ рынка

В Железноводске находится 8 заводов по розливу минеральной воды, из них работающих – 5. В промзоне пищевых предприятий расположено 5 предприятий (включая оцениваемое), работающих – 2. Несмотря на негативную статистику, оставшиеся функционирующие заводы по розливу минеральной воды работают на полную мощность. Остановка неработающих предприятий может быть вызвана не только негативной конъюнктурой развития рынка, но и неэффективным управлением или имущественными спорами.

В непосредственной близости от объекта оценки расположен завод по розливу минеральной воды «Тэсти», завод введен в эксплуатацию в 2003 году, разливаются минеральные воды Славяновская, Смирновская и Ессентуки №4, 17. Проектная мощность завода – 21,6 млн.бут. в год. Предприятие действующее, новое оборудование, здания и сооружения, входящие в имущественный комплекс, находятся в хорошем состоянии. Завод выставлен на продажу, цены предложений, озвученные различными брокерами, колеблются от 8 до 11 млн. евро.

Действующие предприятия в регионе КМВ, сходных с оцениваемым, масштабов выставляются на продажу по ценам предложений от 80 до 350 млн. рублей, в зависимости от состояния оборудования и других основных средств, эффективности производства, наличия дополнительных видов производства, кроме розлива минеральной воды и т.д.

В частной беседе бывшим менеджером ООО «Славяновская» было озвучено, что уровень вложений в инфраструктуру и производственное оборудование для нормальной эксплуатации завода оценивается им на уровне 50 млн.рублей. Выводы были сделаны на основе предварительных расчетов строительных организаций и коммерческих предложений дилеров пищевого оборудования.

В регионе Кавказских минеральных вод сконцентрировано достаточно большой объем свободных площадей производственно-складского назначения, построенных до 1991 года. Большая часть подобных объектов не востребована рынком по причине их несоответствия современным требованиям к функциональности производственно-складской недвижимости.

Спрос на покупку и аренду производственно-складской недвижимости с сентября 2008 года существенно упал – по сообщениям участников рынка, сделки носят единичный характер. Снижение спроса, в свою очередь, вызвало снижение цен. Так падение цен предложений в среднем по сегменту составило, по сравнению с июлем 2008 года, порядка **15-20%**, арендных ставок – **около 30%**. Общий объем выставленной на продажу производственно-складской недвижимости можно оценить на уровне **70-80 тыс. кв. м** (без учета г. Георгиевска).

Диапазон цен предложений на производственно-складскую недвижимость в регионе КМВ составляет от 7 000 до 30 000 рублей за 1 кв. м. В числе основных ценообразующих факторов можно выделить – расположение объекта, его транспортную доступность, площадь (эффект масштаба), площадь земельного участка в составе объекта, техническое состояние и качество строительства, доступные инженерные коммуникации, а также специализация объекта.

В более узкий сегмент, к которому относится оцениваемая недвижимость, можно выделить производственно-складские объекты, на которых размещены розлив минеральных вод, безалкогольных напитков, винодельческие и пивоваренные производства. Данная недвижимость, как правило, реализуется в комплексе с оборудованием. Стоимость такой недвижимости значительно выше, поскольку данные объекты соответствуют всем требованиям, предъявляемым к производству продуктов питания, оборудованы всей необходимой инфраструктурой (пожарная сигнализация, трапы для слива воды и проч.) и находятся в хорошем техническом состоянии. В целом, цены предложения находятся в диапазоне от 15 до 40 тыс. рублей за 1 кв. м. Ставки арендной платы за помещения, предназначенные для пищевого производства в июле прошлого года составляли около 300 рублей за 1 кв. м в месяц. На дату оценки подобных предложений обнаружено не было.

Производственно-складская недвижимость в поселке Иноземцево, в основном сконцентрирована в сравнительно небольшой промзоне, расположенной на севере населенного пункта. До экономического спада, в Иноземцево, активно развивались сегменты торгово-развлекательной и санаторно-курортной недвижимости, а также жилищное строительство. Рынок производственно-складских объектов достаточно узок, по состоянию на дату оценки, было обнаружено 6 объектов площадью от 90 до 2000 кв. м. Диапазон цен предложений **от 14 000 до 19 000 рублей за 1 кв. м**, среднее значение – 16 000 руб./кв. м.

8. Расчет стоимости

В ходе осмотра, не удалось проверить работоспособность линии розлива. Для определения вероятного диапазона стоимости линии розлива требуется более тщательный анализ её технического состояния.

Из имеющейся, на данный момент, информации можно сделать вывод, что ключевые элементы линии розлива находятся в неудовлетворительном техническом состоянии, морально устарели и требуют замены. Эксплуатация линии в составе имущественного комплекса, в существующем виде, невозможна и экономически не целесообразна.

Наиболее разумным представляется ликвидация линии путем её распродажи по частям. По мнению дилеров, занимающихся реализацией нового и бывшего в употреблении пищевого оборудования, цена реализации, с учетом необходимого дисконта, может составить \$15-25 тыс.

С учетом, высокой доли неопределенности, в отношении возможности реализации данного оборудования и, сравнительно, низкой ценности, оправданно стоимость данного имущественного комплекса приравнять к стоимости недвижимого имущества в его составе.

Информация об аналогах

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание объекта	Производственная база, офисные помещения, производственно-складское здание, высота потолков – 5 м, навесы, все коммуникации, территория огорожена, удобные подъездные пути.	База, складские помещения - 1640 кв.м, офис - 168 кв.м. Площадь земельного участка – 2,5 га.	Производственная база, складские помещения, хоз.постройки, все в собственности	База: склад - 820 кв.м, офисные помещения площадью 120 кв.м, 5 боксов для транспорта 283 кв.и, 3 навеса, беседка, КПП, участок земли 3945 кв.м . Новое строительство.
Цена предложения, руб.	20 000 000	27 500 000	15 500 000	20 500 000
Дата предложения (звонка)	ноя.09	сен.09	окт.09	сен.09
Адрес	г. Железноводск, пос. Иноземцево, промзона			
Общая площадь строений, кв.м	1120	1808	1047	1223
Площадь земельного участка, кв.м	10000	25000	3067	3945
Права на земельный участок	Право собственности			
Инженерное оснащение	Вода, электричество, газ	Вода, электричество, газ	Вода, электричество, газ	Вода, электричество, газ
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	новое строительство
Источник информации	http://www.adress-kmv.ru/ann.php?cat=4&subcat=10&ann=2660	Газета "Все для Вас. Кавминводы" №36 (363)	Газета "Все для Вас. Кавминводы" №42 (369)	Газета "Все для Вас. Кавминводы" №36 (363)
Контактные телефоны	8-962-496-34-69	8-8793-33-39-75, 8-961-491-04-53	8-87932-5-67-15, 8-962-406-41-00	8-8793-33-39-75, 8-961-491-04-53

Расчет стоимости

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	20 000 000	27 500 000	15 500 000	20 500 000
Площадь, кв.м	1120	1808	1047	1223
Цена предложения, руб./кв.м	17857	15210	14804	16762
Поправка на торг, %			-25%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	13393	11408	11103	12572
Корректировка на дополнительные коммуникации (минералопровод), %			+10%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	14732	12549	12213	13829
Среднее значение, руб./кв.м		13330		

Стоимость объекта находится в диапазоне от 12200 до 14700 рублей за 1 кв.м строений. Что в пересчете на весь имущественный комплекс составит: от 48275 тыс. до 58168 тыс.руб.

Наиболее вероятная цена объекта, по нашему мнению, лежит около нижней границе установленного диапазона и составляет порядка **49 млн.рублей**.

9. Выводы

1. Объект представляет интерес как площадка для организации производства по розливу минеральной воды и безалкогольных напитков.
2. Использование имеющегося производственного оборудования не целесообразно.
3. Ценность объекта напрямую зависит от реального объема необходимых вложений в замену коммуникаций и оборудования. Предварительно инвестиции оцениваются на уровне 50 млн.рублей.
4. Ориентиром стоимости объекта может служить его цена, как производственно-складского комплекса – порядка 48-58 млн.рублей.
5. Есть возможность консолидации нескольких профильных предприятий в месте расположения объекта.

Наиболее вероятная цена объекта, по нашему мнению, составляет:

49 000 000 рублей

