



МЕЖДУНАРОДНЫЙ АЭРОПОРТ  
**ЩЕРЕМЕТЬЕВО**

**«Взаимодействие с  
оценщиками – взгляд  
потребителя»»**

***К. Фурсова, MRICS***

*Начальник отдела перспективных проектов*

Коломна, 2009 г.



## Направления развития

**Стратегия развития Международного аэропорта Шереметьево направлена на повышение качества обслуживания и оптимизацию использования собственных активов для получения доходов, в частности от неавиационной деятельности.**



## Основные направления работ по оценке

- **реализации непрофильных активов;**
- **повышения эффективности управления собственностью, в том числе в рамках системы управления стоимостью, имеющей своей целью максимизацию стоимости такого имущества для выбора наиболее эффективных вариантов его использования;**
- **развития отношений с арендаторами на базе рыночных арендных ставок.**



## Проблемные аспекты взаимодействия с оценщиками

- Выбор оценщика;
- Контроль качества и полноты выполнения оценочной работы.



## Выбор оценщика

- **С целью построения прозрачных и единых правил выбора оценочных компаний, основанных на принципах взаимной открытости, и поддержания добросовестной конкуренции между оценочными компаниями ОАО «МАШ» провело квалификационный отбор юридических лиц на право осуществления деятельности по определению стоимости различных объектов для нужд ОАО «МАШ».**



## Перечень рекомендованных юридических лиц, утвержденных приказом ОАО «МАШ»

1. ЗАО «АБМ Партнер»;
2. ООО «АФК-Аудит»;
3. ООО «Бейкер Тилли Русаудит»;
4. ООО «КО-ИНВЕСТ»;
5. ООО «ЛАИР»;
6. ЗАО «Независимая Консалтинговая Группа 2К Аудит - Деловые Консультации»;
7. ООО «НЭО Центр»;
8. ООО «ОТКРЫТИЕ - корпоративные финансы»;
9. ООО «Объединенное предприятие по оценке и экспертизе специальных объектов и инвестиций»;
10. ООО «РАСТАМ-Оценка»;
11. ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»;
12. ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»;
13. ООО «Центр менеджмента оценки и консалтинга»;
14. ООО «Центр независимой экспертизы собственности»;
15. ООО «Центр оценки Аверс».



## **Контроль качества и полноты выполнения оценочной работы**

- **В ОАО «МАШ» существует структурное подразделение, курирующее, в том числе, вопросы оценки.**
- **В рамках системного подхода к организации взаимодействия с оценщиками планируется мероприятия по доведению до оценщиков требований, предъявляемых ОАО «МАШ» к качеству работ по оценке.**



# **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**



- **Отсутствует НЭИ**
- **Не приведено расчетное обоснование НЭИ**



## Сравнительный подход

- **Отсутствие источника информации и координат контактного лица**
- **Полученная информация в процессе прозвона приведенных аналогов противоречит указанной в отчете**
- **Аналоги и объект оценки относятся к разным сегментам (класс объекта недвижимости, ОСЗ)**
- **Ошибки в расчете корректировок (знак)**
- **Отсутствие корректировок (права, площадь, соотношение площадей)**
- **Отсутствие обоснование корректировок**



## Доходный подход

- **Отсутствует обоснование операционных расходов**
- **Отсутствует расчет ставок аренды**
- **Отсутствие источника информации и контактного лица при расчете ставок аренды**
- **Нет обоснования корректировок**
- **Отсутствие корректировок (права, площадь)**
- **Не учитываются текущие договора аренды**
- **Необоснованный отказ от использования**



## Согласование результатов

- **Различие в стоимости, полученной с использованием различных подходов, более чем в 3 раза.**
- **Итоговый результат противоречит приведенному анализу рынка**

**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!**

