

Центр профессиональной переподготовки
Московского финансово-промышленного
университета «Синергия»

www.c-pp.ru

8(499) 158- 97 -71

Данилов Эдуард MRICS

Пассажирский терминал аэропорта как синтез коммерческой недвижимости и объекта транспортной инфраструктуры

Данилов Эдуард MRICS
Директор департамента оценки

Группа компаний SRG
Москва 2015

 **bjective view at situation**

1. Источники финансирования
2. Участники аэропортового хозяйства
3. Потребности в оценке
4. Идентификация объекта
5. Применение национальных стандартов
6. Применение стандартов RICS
7. Доходы
8. Доходность

Схема финансирования

Государство

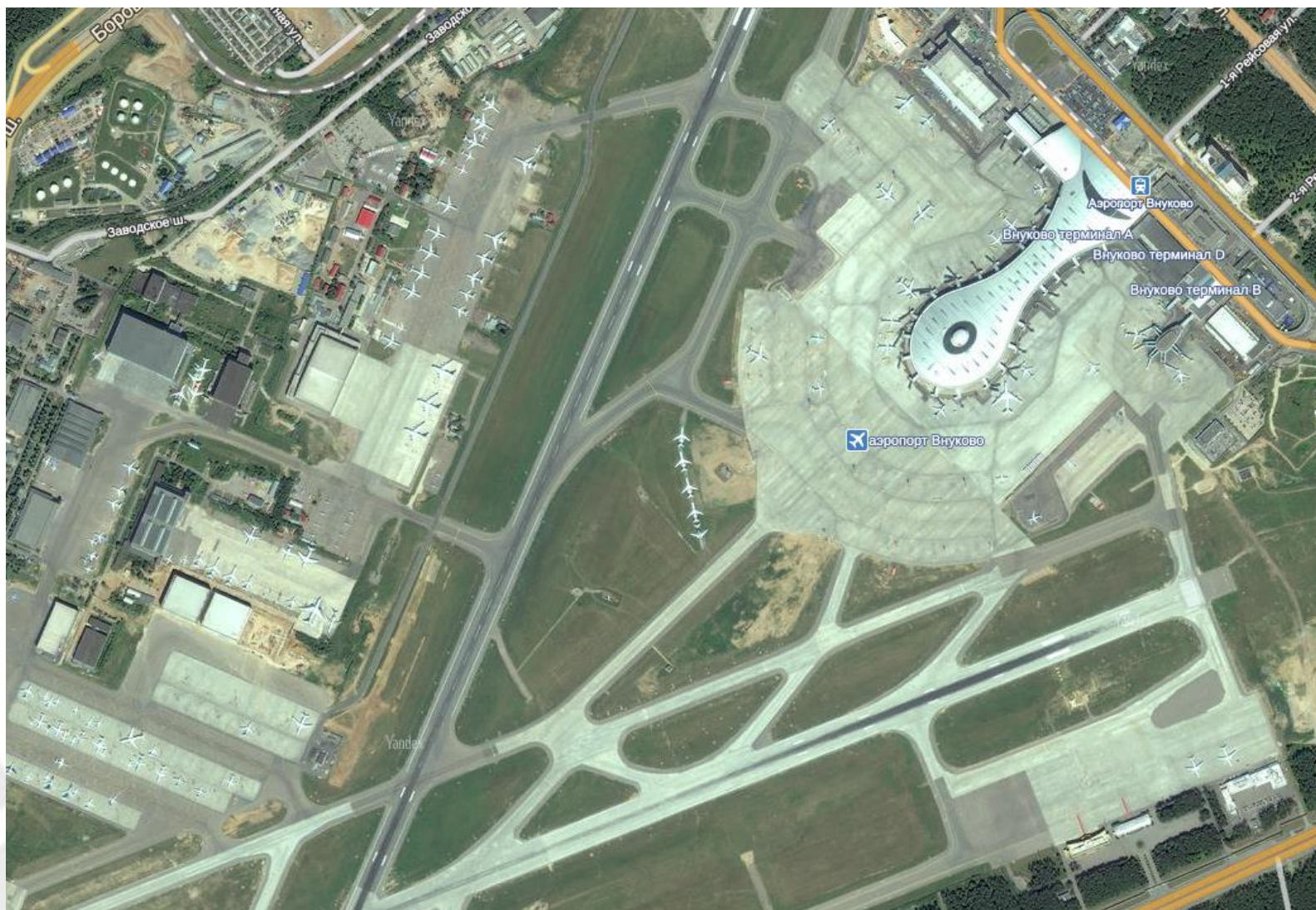


Гос. Банк



Частный инвестор

*Публичные интересы государства
прямо или косвенно задействованы
в 90% случаев проведения оценки*

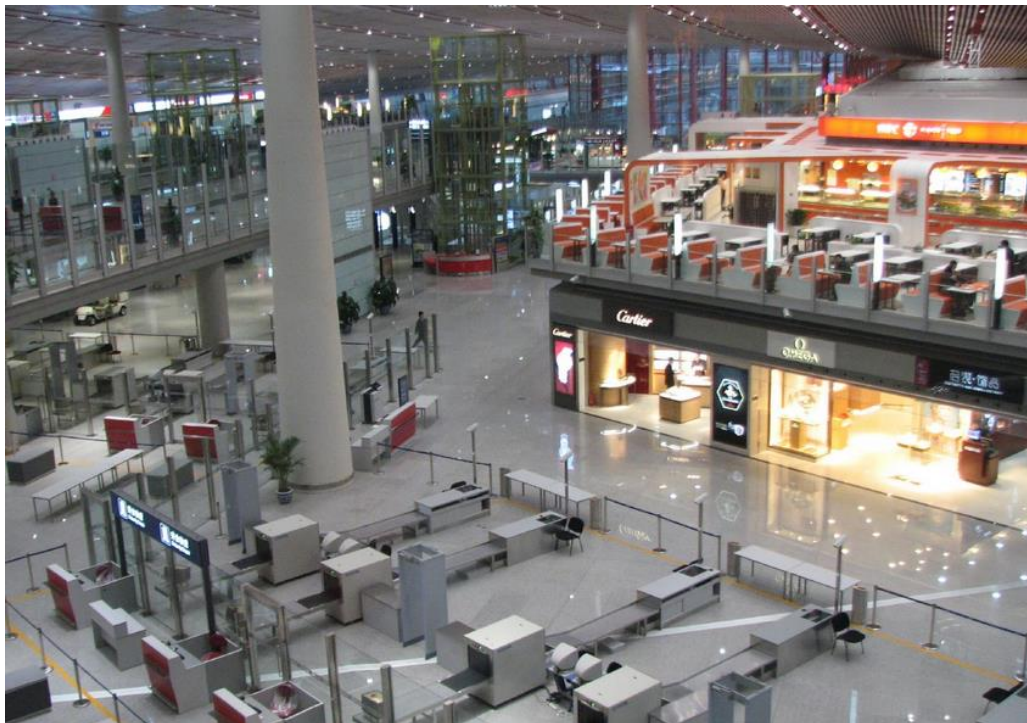


ЗАЧЕМ ОЦЕНИВАТЬ?

Потребности в оценке

- ✓ Привлечение финансирования для строительства
- ✓ Залог текущего актива для реализации инвестиционных программ
- ✓ Аренда
- ✓ Оценка для целей РСБУ и МСФО
- ✓ Оценка для целей страхования
- ✓ Лизинг
- ✓ Дополнительная эмиссия





Мега – Белая дача

Площадь – 222 тыс. кв.м

Поток покупателей – 28,8 млн в год



Аэропорт Шереметьево

Площадь – 430 тыс. кв.м

Поток пассажиров – 35 млн в год



ФСО 7 или ФСО 8?

ФСО 7

п. 3 настоящего Федерального стандарта оценки **не распространяются** на оценку предприятий как имущественных комплексов.

п. 23 ж оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Стандарты оказания профессиональных услуг RICS (PS)

PS 1 Соблюдение стандартов и правил при составлении письменного отчета об оценке

PS 2 Этика, компетентность, объективность и раскрытие информации

Обязательны к применению!

Правила проведения оценки и подготовки отчета RICS (VPS)

VPS 1 - Минимальные требования к договору на оценку

VPS 2 - Проверки и исследования

VPS 3 - Отчеты об оценке

VPS 4 - Виды стоимости, допущения и специальные допущения

Обязательны к применению!

Рекомендации по проведению оценки для всех стран - Вопросы относительно применения (VPGA)

VPGA 1 - Оценка для включения в финансовую отчетность

VPGA 2 - Оценка для целей кредитования под обеспечение

VPGA 3 - Оценка коммерческих предприятий и долей в них

VPGA 4 - Оценка отдельных объектов коммерческой недвижимости
специализированного назначения

VPGA 5 - Оценка машин и оборудования

VPGA 6 - Оценка нематериальных активов

VPGA 7 - Оценка прочих активов, в том числе предметов искусства и антиквариата

VPGA 8 - Оценка портфелей, коллекций и групп активов

VPGA 9 - Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и
неопределенность в оценке

Эти положения не обязательны к применению, но в них описывается “передовой опыт” - то есть процедуры, которые считаются соответствующим высоким квалификационным требованиям RICS

VPGA 4 - Оценка отдельных объектов коммерческой недвижимости специализированного назначения

Область применения

Рекомендации по применению стандартов RICS относятся только к оценке отдельных объектов коммерческой недвижимости, стоимость которых определяется прибыльностью деятельности, для ведения которой они предназначены

Терминология

Справедливая устойчивая операционная прибыль

Справедливый устойчивый оборот

Личный гудвилл (текущего владельца)

Разумно эффективный владелец

Доходы

Авиационная деятельность (60-70% дохода)

- ✓ Доходы, получаемые от сбора за пользование аэровокзалом (сбор за наземное обслуживание пассажиров)
- ✓ Доходы от обслуживания пассажиров терминала (стойки регистрации в аренду)

Источник: Отчете о финансовой деятельности авиапредприятий и организаций воздушного транспорта форма 67-ГА

Аренда (30-40% дохода)

- ✓ С фиксированной арендной ставкой;
- ✓ С плавающей арендной ставкой - % с товарооборота, (в среднем 25% против 10-15% по рынку)
- ✓ Площади, сдаваемые на безвозмездной основе

Рентабельность авиационной деятельности 10-20%

Доходность

Между WACC по авиационной деятельности и доходностью коммерческой недвижимости

**Правительство Российской Федерации
ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Финансовый университет)**



**Методические рекомендации
по оценке рыночной стоимости объектов
федерального аэродромного имущества и
величины арендной платы за их использование**

- ✓ Объект недвижимости включает в себя доходы от операционной деятельности и коммерческой аренды
- ✓ Операционная часть доходов прогнозируется по методике оценки бизнеса
- ✓ Арендный доход подчиняется рыночным механизмам функционирования торгового центра
- ✓ В малозагруженных терминалах ТЦ не будет
- ✓ Используем синтез стандартов ФСО №7 и ФСО № 8
- ✓ Опираемся на МСО и стандарты RICS как дополнительный источник лучшей практики

