

УДК 332.7 (574)

## ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

<sup>1</sup>Зарипова Р.Р., <sup>2</sup>Сихимбаев М.Р.

<sup>1,2</sup>*Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, Казахстан, г. Караганда, e-mail: <sup>1</sup>regina\_1995.23@mail.ru, <sup>2</sup>smurat@yandex.ru*

В статье рассматриваются актуальность процедуры оценки спортивных сооружений в связи с проведением Универсиады 2017 в городе Алматы и основные методы оценки недвижимости, применяемые для оценки спортивных объектов. Раскрыты наиболее важные характеристические особенности спортивных сооружений, необходимые для оценки стоимости объектов спорта. Описаны наиболее часто применяемые подходы к оценке спортивных сооружений, их особенности, условия применения и информация, необходимая для их использования. Выявлены отличные черты спортивных объектов, обуславливающие особые подходы к оценке данных объектов. Проблемы стоимостной оценки спортивных сооружений являются актуальными как для частных инвесторов, так и для государственных структур. В современных условиях инфраструктурная составляющая мировой индустрии спорта играет немаловажную роль. В первую очередь речь идет о повышении имиджа страны на международной арене. Это обуславливает актуальность выбранной темы статьи и ее значимость в современных условиях.

Ключевые слова: оценка недвижимости, спортивное сооружение, оценка стоимости, эффективность, подходы к оценке, сравнительный подход, доходный подход, затратный подход.

## FEATURES OF ESTIMATION OF VALUE OF SPORTS FACILITIES IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

<sup>1</sup>Zaripova R.R., <sup>2</sup>Sikhimbaev M.R.

<sup>1,2</sup>*Karaganda Economic University by Kazpotrebooyuz, Kazakhstan, Karaganda, e-mail: <sup>1</sup>regina\_1995.23@mail.ru, <sup>2</sup>smurat@yandex.ru*

The article discusses the relevance of the procedure of assessing sports facilities in connection with the Universiade 2017 in Almaty and the main methods of real estate valuation used for evaluate sports facilities. The most important characteristic features of sports facilities necessary for the valuation of sports facilities are revealed. The most frequently used approaches to the evaluation of sports facilities, their features, conditions of use and information necessary for their use are described. Identified excellent features of sports facilities, which cause special approaches to the assessment of these objects. The problems of valuation of stadiums are relevant both for private investors and for state structures. In modern conditions, the infrastructure component of the world sports industry plays an important role. First and foremost, we are talking about raising the country's image in the international arena. This determines the relevance of the chosen topic of the article and its relevance in modern conditions.

Keywords: Real estate valuation, sports facility, valuation, efficiency, approaches to evaluation, comparative approach, income approach, cost approach.

В Алматы в период с 29 января по 8 февраля 2017 года проходила Универсиада – международные спортивные соревнования среди студентов, проводимые под эгидой Международной федерации студенческого спорта (FISU). В ней приняли участие студенты, аспиранты и выпускники в возрасте от 17 до 28 лет из 57 стран. В состоявшемся мероприятии участвовали 1613 спортсмена [1]. Соревнования прошли по 12 видам спорта на различных спортивных площадках, было разыграно 85 комплектов медалей

Соревнования проходили на 8 спортивных объектах: Высокогорный каток «Медеу» — конькобежный спорт; Горнолыжный курорт «Чимбулак» — горнолыжный спорт (слалом, гигантский слалом, супергигантский слалом, скоростной спуск), сноуборд, фристайл; Дворец спорта и культуры имени Балуана Шолака — шорт-трек (скоростной бег на коньках на короткой дорожке), хоккей с шайбой (женщины); Лыжно-биатлонный стадион «Алатау» — лыжные гонки, биатлон, лыжное двоеборье; Дворец «Халык Арена» — хоккей с шайбой (мужчины); Дворец «Алматы Арена» — фигурное катание (одиночное, парное катание, танцы на льду), кёрлинг. Церемония открытия и закрытия Универсиады-2017; Спортивно-развлекательный комплекс «Табаган» — сноуборд, фристайл; Комплекс лыжных трамплинов «Сункар» — прыжки на лыжах.

Из 8 спортивных объектов к Универсиаде построено два новых спортивных объекта: Халык Арена и Алматы Арена. Также специально к Играм в Алатауском районе г. Алматы была построена Атлетическая деревня, первая в истории зимних Универсиад.

Атлетическая деревня, построенная в 2016 году, обеспечила жильем спортсменов и членов официальных делегаций зимней Универсиады. Располагается в Алатауском районе города на улице Момышулы угол проспекта Рыскулова в шаговой доступности от спортивного комплекса «Алматы Арена» на территории общей площадью 21,5 га. Она рассчитана на проживание 5000 человек. Общая площадь жилой части — около 125 тысяч м<sup>2</sup>, 1748 квартир. Жилой комплекс состоит из 14 жилых домов и 3 блоков обслуживания. Постройка деревни обошлась бюджету страны в 42,6 млрд. тенге (127 млн. долларов).

На строительство и развитие инфраструктуры к Универсиаде из Республиканского бюджета было выделено 109 млрд. тенге [2]. Стоимость строительства ледового дворца «Алматы Арена» составила 38,5 млрд. тенге, ледового дворца «Халык Арена» 23,4 млрд. тенге, комплекса зданий Атлетической деревни для проживания участников 42,6 млрд. тенге [3]. В 30 млрд. тенге обошлось подведение к объектам Универсиады коммуникаций [4]. На подготовку и организацию проведения Универсиады было затрачено 17 млрд. тенге.

Таким образом, для проведения Зимней Универсиады 2017 года было построено много спортивных объектов. Наряду с этим возрастает интерес предпринимателей в области спорта. Этот факт находит свое отражение в числе сделок, связанных с покупкой спортивных

клубов, а вместе с ними и спортивных объектов. Все это обуславливает актуальность исследования процедуры оценки спортивных сооружений.

Спортивное сооружение представляет собой соответственно оборудованное сооружение крытого или открытого типа, предоставляющее возможность проведения спортивных соревнований, учебно-тренировочного процесса, физкультурно-оздоровительных и спортивно развлекательных работ по различным видам спорта.

Состав основных сооружений многообразен и весьма подвижен. Появляются новые виды спорта или модификации существующих, а с ними - и новые сооружения. Появление на свет новых типов физкультурно-спортивных сооружений происходит и под влиянием технического прогресса, например, боулинг, ванны с подъемным дном, искусственными волнами, водопадами, течениями, так, в связи с приспособлением закрывающихся промышленных и сельскохозяйственных зданий и объектов, например, по соображениям экологии.

Для определения эффективности работы спортивных объектов проводят оценку данного вида имущества. Проводится анализ доступной информации по объекту.

Количественно измеримые показатели для оценки спортивных объектов:

1. Техничко-экономические показатели:

- коэффициент загрузки (фактический объем оказанных услуг (в человеко-часах) к общей максимальной пропускной способности объекта (в человеко-часах));

- коэффициент простоев (отношение длительности фактических простоев (в рабочих часах или днях) к фонду рабочего времени (в часах или днях));

- фонд рабочего времени (в часах) (нормативный/плановый и фактический), коэффициенты использования нормативного и планового фондов рабочего времени;

- штатная и фактическая численность работников спортивного объекта;

- нормативная и фактическая продолжительность периода эксплуатации объекта (в днях);

- нормативный фонд времени (в днях) на текущий и капитальный ремонт.

2. Показатели финансового состояния объекта на дату:

- первоначальная (восстановительная) стоимость объекта;

- начисленная сумма амортизации по объекту;

- остаточная стоимость объекта;

- коэффициент износа объекта.

3. Показатели доходов:

- фактический объем платных услуг по объекту за период (человеко-часов, тг.);

- отдача объекта по платным услугам (отношение суммы выручки от оказанных платных услуг к средней за период остаточной стоимости спортивного объекта);

- коэффициент загрузки по платным услугам (фактический объем оказанных платных услуг (в человеко-часах) к максимальной пропускной способности объекта по платным услугам (в человеко-часах), %).

#### 4. Показатели расходов по спортивным объектам:

- общая сумма расходов по объекту за период, в том числе по элементам затрат;

- суммы по статьям расходов по объекту за период;

- затраты на 1 час (всего расходов на 1 час эксплуатации объекта)

- статья затрат на 1 час (статья расходов на 1 час эксплуатации объекта, например, материалоемкость, энергоемкость и др.);

- расходы на единицу измерения (площади) объекта (всего, по статьям и элементам затрат);

- постоянные расходы по объекту за период;

- постоянные расходы на 1 час по объекту;

- постоянные расходы за минусом электроэнергии, воды и тепловой энергии на 1 час по объекту за период;

- расходы по электроэнергии, воде и тепловой энергии на 1 тг. доходов от платных услуг[5].

Количественно измеримые показатели оценки технического состояния спортивных объектов: год ввода объекта в эксплуатацию; срок использования объекта; фактический срок эксплуатации объекта; пропускная способность (плановая и фактическая); общая площадь; потребление электроэнергии (кВт-часов), тепловой энергии (Гкал), воды (кубометров); фактически отработанное время за период (в днях и в часах); время простоев (в днях и в часах).

#### Показатели экономической эффективности:

- ПЭЭ1 — ресурсный показатель по уровню отдачи активов — отношение суммы выручки от оказанных платных услуг по объекту к средней за период остаточной стоимости спортивного объекта (сооружения) (в тг на 1 тг активов);

- ПЭЭ2 — ресурсный показатель по использованию фонда рабочего времени — отношение выручки от оказанных платных услуг по объекту к фактически отработанному времени объекта за период (тг/час);

- ПЭЭ3 — показатель доходности объекта — отношение выручки от оказанных платных услуг по объекту к общей сумме расходов по бюджетной и внебюджетной деятельности учреждения за период \* 100%;

- ПЭЭ4 — показатель уровня загрузки объекта — коэффициент загрузки по платным услугам (фактический объем оказанных платных услуг (в человеко-часах) за период к максимальной пропускной способности объекта по платным услугам (в человеко-часах) на период \*100%).

Критерии технической эффективности Техническая эффективность — эффективность использования фонда рабочего времени и ресурсных мощностей спортивного объекта для предоставления услуг.

Как и при оценке других объектов недвижимости, при оценке спортивных сооружений применимы три основных подхода: доходный, сравнительный и затратный. Рассмотрим каждый из них.

Доходный подход. Согласно доходному подходу стоимость объекта оценки может быть определена путем расчета текущей стоимости ожидаемых доходов (расходов), с учетом адекватной нормы доходности и всех возможных рисков, связанных с деятельностью объекта оценки. Наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются метод капитализации дохода и метод дисконтирования денежных потоков (DCF). При этом метод DCF позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а метод капитализации используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Изначально применение доходного подхода к оценке больших спортивных арен затруднено из-за того, что точно спрогнозировать денежные потоки, которые будет приносить стадион, очень сложно. К примеру, основной доход арена будет получать в день матча (Match day revenue), но как определить посещаемость, которая во многом зависит от успехов команды, играющей на этой арене. В один год команда может показывать феноменальные результаты, играть в еврокубках и бороться за чемпионство в Первенстве страны, а в другой все может получиться с точностью да наоборот.

Таким образом, денежные потоки любого стадиона очень редко будут отличаться стабильностью. В связи с этим для оценки лучше использовать метод дисконтированных денежных потоков. Основная цель (и одновременно проблема) применения доходного подхода заключается в том, чтобы максимально точно учесть все источники дохода стадиона, типовая структура которых может выглядеть так:

- 1) доходы от продажи билетов;
- 2) сдача в аренду офисных/торговых площадей (в том числе под бары и рестораны);
- 3) продажа права наименования стадиона;
- 4) доходы от рекламы;

5) проведение дополнительных мероприятий (концерты, автошоу, боксерские поединки, политические выступления);

6) аренда футбольного поля (для частных лиц и организаций).

Руководствуясь интервью с менеджерами крупных футбольных стадионов, можно сделать вывод о том, что в среднем операционные расходы составляют 15 процентов от выручки [6]. Также нужно учесть налог на имущество. Что касается периода прогнозирования, то, несмотря на то, что срок полезной службы и экономической жизни у стадионов в среднем равен 30 годам, строить прогнозную модель на столь длительный период для казахстанских условий было бы некорректно. Представляется, что наиболее приемлемым является прогнозный период в 5–7 лет, по окончании которых необходимо рассчитать стоимость реверсии с использованием модели Гордона.

Особого внимания заслуживает расчет ставки дисконтирования, который должен производиться с учетом специфики футбольного стадиона, а именно рисков, характерных для него. Возможно применение модели кумулятивного построения в соответствии со следующим выражением:

$$R_d = R_f + P1 + P2 + P3, \quad (1)$$

где  $R_d$  – ставка дисконтирования;  $R_f$  – безрисковая ставка;  $P1$  – премия за риск инвестирования в объект недвижимости;  $P2$  – премия за низкую ликвидность;  $P3$  – премия за инвестиционный менеджмент. [7]

Сравнительный подход. Применение этого подхода базируется на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, имевших место на рынке до даты оценки. В рамках сравнительного подхода чаще всего используют метод сравнения продаж, который основан на гипотезе, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не оплатит большую сумму, чем та, по которой вероятно приобретение интересующего его объекта.

Если говорить о применении сравнительного подхода для оценки футбольных стадионов, то это представляется крайне затруднительным в силу отсутствия рынка сделок купли-продажи схожих объектов.

Как для любого объекта недвижимости, одним из ключевых факторов стоимости для стадиона будет местоположение, которое влияет как на психологическое восприятие спортивной арены, например, как центра городского района и местной достопримечательности, так и на прямую посещаемость проводимых мероприятий, ведь с местоположением часто связана транспортная доступность. С точки зрения оценки, логика очень простая: чем удобнее добираться до стадиона, тем больше денег он сможет принести, соответственно, тем выше его стоимость.

Затратный подход базируется на принципе замещения, суть которого заключается в том, что информированный покупатель заплатит за освоенный участок не больше, чем он заплатил бы за приобретение неосвоенного участка, учитывая расходы на возведение на нем сооружения равной полезности. Другими словами, затратный подход подразумевает оценку стоимости земельного участка, на котором находится объект оценки, и расчет затрат, необходимых для его воспроизводства либо замещения с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта с использованием применявшихся при создании оригинала материалов и технологий. Затраты на замещение – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Таким образом, применение затратного подхода позволяет максимально точно учесть все индивидуальные характеристики оцениваемого объекта, что делает его наиболее подходящим для оценки спортивных арен.

Очевидно, что проблемы стоимостной оценки стадионов являются актуальными как для частных инвесторов, так и для государственных структур. В современных условиях инфраструктурная составляющая мировой индустрии спорта играет немаловажную роль. В первую очередь речь идет о повышении имиджа страны на международной арене. Ведь получив право на проведение крупного спортивного мероприятия на своей территории и успешно его проведя, регион может улучшить свою репутацию в плане надежности, ответственности и организованности. Другой немаловажный аспект заключается в том, что строительство инфраструктурных объектов положительно сказывается на будущем развитии региона, преображает его облик и открывает множество новых возможностей как для его экономики, так и для населения. Не стоит забывать и о том, что серьезное значение имеет финансовая составляющая этого вопроса, ведь проведение крупных международных спортивных мероприятий ведет к притоку капитала. Для экономик многих регионов такие мероприятия стали качественным толчком к развитию.

Большие спортивные арены прошли долгий путь в своем развитии, превратившись в многофункциональные комплексы, занимающие стратегическое положение в экономической, социальной и культурной жизни населения регионов. Оценка спортивных сооружений может во многом определить путь развития целого региона. При этом можно констатировать, что наиболее оправданным, целесообразным и точным является использование затратного подхода к оценке, который лучше всего отражает специфику конкретного объекта спортивной инфраструктуры и учитывает его уникальные параметры. Однако применение затратного подхода требует систематизации огромного массива данных в части затрат на строительство стадионов. За основу может быть взят зарубежный опыт, но

базу должна составить информация о проектах, реализованных в Казахстане. К сожалению, в этом плане мы находимся лишь в самом начале пути, и сделать предстоит еще очень многое. Начать же эту работу стоило бы со сметного анализа проектов строительства стадионов для проведения Универсиады 2017. Сравнительный подход сложно применить на практике в силу того, что не существует сложившегося рынка сделок купли-продажи стадионов. Однако при покупке спортивных клубов либо инфраструктурных объектов инвесторы могут руководствоваться набором предложенных факторов стоимости. Применение доходного подхода является очень трудоемким, поскольку необходимо учитывать множество различных нюансов и деталей, характерных для подобных объектов недвижимости. К тому же большинство стадионов могут приносить отрицательные денежные потоки, что может сделать применение доходного подхода бессмысленным. Наконец, любое прогнозирование будущих денежных потоков требует большого числа допущений и сценариев, вероятность реализации которых на практике может быть различной. Несмотря на это, на практике использование именно доходного подхода к оценке спортивных сооружений представляется наиболее реальным, особенно в тех случаях, когда речь идет о проектах реконструкции существующих спортивных арен.

#### Список литературы

1. Универсиада-2017 прошла на высоком уровне, несмотря на экономный бюджет. [Электронный ресурс]. – <http://wuni2017.sportresult.com> - (Дата обращения: 13.04.2017)
2. [Электронный ресурс]. – <https://www.kt.kz> - (Дата обращения: 13.04.2017)
3. Три главных объекта Универсиады в Алматы. [Электронный ресурс]. – <http://www.voxpopuli.kz> - (Дата обращения: 13.04.2017)
4. Назван точный бюджет строительства объектов Универсиады-2017. [Электронный ресурс]. – <https://tengrinews.kz> - (Дата обращения: 13.04.2017)
5. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
6. Поляков А. Опознанный объект // Бизнес-журнал. - 2012. - № 5. – С.20 [Электронный ресурс]. – <http://offline.business-magazine.ru/2012/194/344311> - (Дата обращения: 13.04.2017)
7. Авраменко С. В. Особенности определения ставки дисконтирования в оценке предприятий // Финансы. – 2007. – №1. – С. 81–83.
8. Европейские стадионы – 2011. Перспективы строительства и эксплуатации футбольных стадионов в Европе: исследование KPMG. – 2011 - С. 11.