

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ "СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЕНИРОВОЧНОЙ
ПЛОЩАДКИ, Г. СОЧИ, АДЛЕРСКИЙ РАЙОН, УЛ. НАГОРНЫЙ ТУПИК"

НОМЕР ОТЧЕТА:	27/04/17
ЗАКАЗЧИК:	ФГУП "СПОРТ-ИН"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	19.10.2017
ДАТА ОЦЕНКИ:	08.09.2017

105064, г. Москва
ул. Казакова, д.18
ФГУП "Спорт-Ин"

и. о. Генерального директора
г-ну Милованову А. В.

19 октября 2017 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Договором № 27/04/17 от 01.09.2017 г. между Федеральным государственным унитарным предприятием "Спорт-Инжиниринг" и Непубличным акционерным обществом "Евроэксперт" нами выполнена оценка рыночной стоимости проектной документации "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (далее по тексту - Объект оценки) по состоянию на 08.09.2017 г. для целей дальнейшей реализации в соответствии с Приказом Минспорта России от 15.08.2016 г. № 962.

По итогам произведенных расчетов получены следующие результаты рыночной стоимости Объекта оценки округленно:

7 413 000 (Семь миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.

С уважением,
Анна Шлапакова
Директор по оценке

+7 (495) 983 09 59
info@euroexpert.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие сведения.....	7
1.1	Основные термины и определения	9
1.2	Применяемые стандарты оценки	9
1.3	Основные факты и выводы.....	10
1.4	Задание на оценку	11
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	12
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки	13
2	Описание Объекта оценки.....	15
2.1	Описание Объекта оценки.....	17
2.2	Краткая характеристика компании-правообладателя.....	24
3	Анализ рынка	29
3.1	Анализ макроэкономических факторов.....	31
3.2	Анализ рынка проектной документации	37
3.3	Анализ текущего состояния строительной отрасли	41
4	Определение рыночной стоимости Объекта оценки	49
4.1	Общая методология оценки.....	51
4.2	Выбор подходов к оценке	51
4.3	Затратный подход.....	53
5	Выведение итоговой стоимости	57
5.1	Выведение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	59
Приложение 1	Перечень данных, использованных при оценке.....	61
Приложение 2	Информация об Исполнителе и Оценщике	65
Приложение 3	Копии документов об Объекте оценки	71



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор на проведение оценки № 27/04/17 от 01.09.2017 г.
Заказчик	Федеральное государственное унитарное предприятие "Спорт-Инжиниринг", ФГУП "Спорт-Ин". Место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 18. ОГРН: 1067746402195 от 21.01.1994 г.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт". Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3. Договор (Полис) ООО "Абсолют Страхование" обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-000944/17-1 от 01.09.2017 г. Лимит ответственности на один страховой случай: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) руб. Срок действия: 01.09.2017 - 15.04.2018 гг. ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик". Информация о составе конструкторской документации приводится в разделе 2.1 Отчета.
Дата оценки	08.09.2017 г.
Отчет	Отчет № 27/04/17 от 19.10.2017 г. об оценке рыночной стоимости проектной документации "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик"

1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки:
 - ФСО № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 11, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 385 от 22.06.2015 г.;
- Сводом стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденным Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.;

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 27/04/17 от 01.09.2017 г.
Объект оценки	Проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" Информация о составе проектной документации, а также о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которых входит Объект оценки: приводятся в разделе 2.1 Отчета
Дата оценки	08.09.2017 г.
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	7 413 166 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно	7 413 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей дальнейшей реализации в соответствии с Приказом Минспорта России от 15.08.2016 г. № 962. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рыночная стоимость Объекта оценки действительная исключительно при допущениях, указанных в Разделе 1.5 настоящего Отчета.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<i>Проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик". Информация о составе проектной документации, а также о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которых входит Объект оценки: приводятся в разделе 2.1 Отчета.</i>
Объем прав на Объект оценки	Исключительное право
Объем правовой охраны	Коммерческая тайна
Сроки правовой охраны	Бессрочно
Территория правовой охраны	Российская Федерация
Информация о наличии ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность	Ограничения (обременения) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность отсутствуют
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для дальнейшей реализации в соответствии с Приказом Минспорта России от 15.08.2016 г. № 962. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Дата оценки	08.09.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Общие и специальные допущения и ограничения указаны в Разделе 1.5 Ошибка! Источник ссылки не найден. Отчета

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком бухгалтерских и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.
2. В обязанности Оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого Объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного объекта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, указаны ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что сделки с его участием должны быть осуществлены по цене, идентичной указанной в Отчете стоимости.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость Объекта оценки.
10. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Оценщик имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат

Все прочие допущения, имеющие существенное значение при проведении расчетов и влияющие на полученный результат стоимости, указаны в соответствующих разделах Отчета и имеют равную значимость с допущениями, указанными в разделе 1.5 настоящего Отчета.

1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора № 27/04/17 от 01.09.2017 г. и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.6.1 ОЦЕНЩИКИ

Каменова Ольга Николаевна

- Руководитель проектов НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр саморегулируемой организации Оценщиков Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (СРО РОО) (регистрационный номер 002426, дата регистрации 28.12.2007 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).
- Договор (Полис) ООО "Абсолют Страхование" обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-000732/16 от 30.12.2016 г. Страховая сумма: 30 млн руб. Срок действия: 01.01.2017-31.12.2017 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Московский государственный строительный университет" серии БВС № 0895881 от 14.06.2000 г. по специальности "Экономика и управление на предприятии (в строительстве)".
- Диплом "Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова" о профессиональной переподготовке серии ПП № 437108 от 2001 г. по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".
- Сертификат Сертифицированного специалиста СРО РОО по оценке недвижимости № 0252 выдан 27.03.2014 г. Действителен до 27.03.2019 г.
- Сертифицированный специалист по оценке недвижимости в соответствии с европейскими стандартами ISO/IEC 17024:2003.
- Сертификат Сертифицированного специалиста СРО РОО по оценке бизнеса № 0054 выдан 26.12.2016 г. Действителен до 26.12.2021 г.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: ok@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 1999 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки Объекта, проверка результатов, общий контроль качества Отчета.

1.6.2 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Наширванова Регина Маратовна

- Диплом о высшем образовании ФГАОУ ВПО "Казанский (Приволжский) федеральный университет", г. Казань № 101604 0006205 от 30.05.2015 г. по направлению "Экономика", степень бакалавр.
- Диплом УВО "Университет управления "ТИСБИ" о профессиональной переподготовке № 132403691295 от 2016 г. по дополнительной профессиональной программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости Объекта оценки, оформление Отчета.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик".

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: исключительное право.

Наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав: отсутствуют. Оценка проводится при допущении об отсутствии ограничения (обременения) прав.

Объем правовой охраны

Согласно нормам российского законодательства¹ нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности (далее НМА и ИС) сами по себе не могут выступать в качестве объектов оценки. Вместе с тем, согласно п. 4 статьи 129 ГК РФ, объектами оценки могут стать права на НМА и ИС. В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости осуществляется исходя из наличия исключительного права на объекты НМА и ИС.

В соответствии с п. 1 ст. 1229 Гражданского кодекса РФ² "Исключительное право": "1. Гражданин или юридическое лицо, обладающие исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (правообладатель), вправе использовать такой результат или такое средство по своему усмотрению любым не противоречащим закону способом. Правообладатель может распоряжаться исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, если Гражданским Кодексом не предусмотрено иное. Правообладатель может по своему усмотрению разрешать или запрещать другим лицам использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации. Отсутствие запрета не считается согласием (разрешением). Другие лица не могут использовать соответствующие результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации без согласия правообладателя".

По данным Заказчика исключительное право на проектную документацию является коммерческой тайной, что не противоречит ГК РФ, а также ФЗ № 98 "О коммерческой тайне" от 29.07.2004 г.

Сроки правовой охраны

По данным Заказчика срок правовой охраны бессрочный.

Анализ совокупности объектов (единой технологии, сопутствующих активов), в состав которой входит объект оценки

Проектная документация представляет собой самостоятельный объект, возможный к использованию без сопутствующих нематериальных активов и не связанный с другими активами единой технологией.

Описание проектной документации, входящей в состав Объекта оценки

Т. 2.1 Состав проектной документации по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (стадия "П")

№ п/п	Шифр	Наименование	Кол -во, экз.
1	10.2015/ПД-ПЗ	Раздел 1 "Пояснительная записка"	5
2	10.2015/ПД-ПЗУ	Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	5
Раздел 3 "Архитектурные решения"			
3	10.2015/ПД-АР1	Административно-бытовой корпус	5
4	10.2015/ПД-АР2	Блок санузлов	5
5	10.2015/ПД-АР3	Контрольно-пропускной пункт	5
6	10.2015/ПД-АР4	Ангар для хранения оборудования и специальной техники по уходу за полем	5
7	10.2015/ПД-АР5	Ограждение территории	5
Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"			
8	10.2015/ПД-КР1	Административно-бытовой корпус	5
9	10.2015/ПД-КР2	Блок санузлов	5
10	10.2015/ПД-КР3	Ангар для хранения оборудования и специальной техники по уходу за полем	5
11	10.2015/ПД-КР4	Фундаменты ограждения территории	5
12	10.2015/ПД-КР5	Фундаменты матч освещения, фундаменты под инженерные сооружения	5

¹ Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135 ФЗ, ст. 5; Гражданский кодекс РФ, ст. 129

² Гражданский кодекс РФ (часть 4) от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Шифр	Наименование	Кол -во, экз.
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технических решений"			
Подраздел 1 "Система электроснабжения"			
13	10.2015/ПД-ИОС 1.1	Административно-бытовой корпус	5
14	10.2015/ПД-ИОС 1.2	Блок санузлов	5
15	10.2015/ПД-ИОС 1.3	Контрольно-пропускной пункт	5
16	10.2015/ПД-ИОС 1.4	Ангар для хранения оборудования и специальной техники по уходу за полем	5
17	10.2015/ПД-ИОС 1.5	Электроснабжение комментаторской	5
18	10.2015/ПД-ИОС 1.6	Наружные сети электроснабжения, БКТП, ДГУ, наружное освещение	5
19	10.2015/ПД-ИОС 1.7	Спортивное освещение	5
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технических решений"			
Подраздел 2 "Система водоснабжения"			
20	10.2015/ПД-ИОС 2.1	Административно-бытовой корпус	5
21	10.2015/ПД-ИОС 2.2	Блок санузлов	5
22	10.2015/ПД-ИОС 2.3	Наружные сети водоснабжения	5
23	10.2015/ПД-ИОС 2.4	Полив футбольного поля	5
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технических решений"			
Подраздел 3 "Система водоотведения"			
24	10.2015/ПД-ИОС 3.1	Административно-бытовой корпус	5
25	10.2015/ПД-ИОС 3.2	Блок санузлов	5
26	10.2015/ПД-ИОС 3.3	Наружные сети водоснабжения. Локальные очистные сооружения	5
27	10.2015/ПД-ИОС 3.4	Ливневая канализация	5
28	10.2015/ПД-ИОС 3.5	Ливневая канализация. Дренаж футбольного поля	5
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технических решений"			
Подраздел 4 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети"			
29	10.2015/ПД-ИОС 4.1	Административно-бытовой корпус	5
30	10.2015/ПД-ИОС 4.2	Блок санузлов	5
31	10.2015/ПД-ИОС 4.3	Контрольно-пропускной пункт	5
32	10.2015/ПД-ИОС 4.4	Тепломеханические решения ИТП	5
33	10.2015/ПД-ИОС 4.5	Автоматизация и диспетчеризация систем отопления и вентиляции	5
34	10.2015/ПД-ИОС 4.6	Автоматизация и диспетчеризация ИТП	5
35	10.2015/ПД-ИОС 4.7	Наружные сети теплоснабжения	5
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технических решений"			
Подраздел 5 "Сети связи"			
36	10.2015/ПД-ИОС 5.1	Структурированная кабельная система. Телефонизация. Телевидение. Интернет	5
37	10.2015/ПД-ИОС 5.2	Система радиофикации	5
38	10.2015/ПД-ИОС 5.3	Система звукоусиления	5
39	10.2015/ПД-ИОС 5.4	Система часофикации	5
40	10.2015/ПД-ИОС 5.5	Электронное табло футбольного поля	5
41	10.2015/ПД-ИОС 5.6	Наружные сети связи	5
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технических решений"			
Подраздел 7 "Технологические решения"			
42	10.2015/ПД-ИОС 7.1	Технологические решения	5
43	10.2015/ПД-ИОС 7.2	Технологические решения футбольного поля	5
Раздел 6 "Проект организации строительства"			
44	10.2015/ПД-ПОС	Проект организации строительства	5

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Шифр	Наименование	Кол -во, экз.
Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"			
45	10.2015/ПД-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	5
Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"			
46	10.2015/ПД-ПБ1	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	5
47	10.2015/ПД-ПБ2	Автоматическая пожарная сигнализация	5
48	10.2015/ПД-ПБ3	Система оповещения и управления эвакуацией	5
Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов"			
49	10.2015/ПД-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	5
50	10.2015/ПД-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	5
Раздел 11 "Смета на строительство объектов капитального строительства"			
51	10.2015/ПД-СМ1	Объектные и локальные сметы	5
52	10.2015/ПД-СМ2	Сводный сметный расчет	5
53	10.2015/ПД-СМ3	Сшив с прайс-листами	5
Раздел 12 "Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами"			
Подраздел 1 "Мероприятия по обеспечению антитеррористической деятельности"			
54	10.2015/ПД-ПТА1	Мероприятия по обеспечению антитеррористической деятельности	5
55	10.2015/ПД-ПТА2	Система охранной и тревожной сигнализации	5
56	10.2015/ПД-ПТА3	Система контроля и управления доступом	5
57	10.2015/ПД-ПТА4	Система видеонаблюдения	5
Раздел 12 "Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами"			
Подраздел 2 "Техническая документация"			
58	10.2015/ПД-ПТХ	Перечень технологического оборудования	5
59	Г-101/15	Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях	5
60	-	Технический отчет о выполнении инженерно-геодезических изысканий	5
61	Э-101/15	Технический отчет об инженерно-экологических изысканиях	5

Источник: накладная № 1-С от 29.07.2016 г. на передачу проектной документации по объекту "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (стадия "П")

Т. 2.2 Состав рабочей документации по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (стадия "Р")

№ п/п	Шифр	Наименование	Кол -во, экз.
1	10.2015/РД-СЗУ	Система звукоусиления	5
2	10.2015/РД-ТМ	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Тепломеханические решения.	5
3	10.2015/РД-НСС	Наружные сети связи.	5
4	10.2015/РД-АТМУ	Индивидуальный тепловой пункт. Узел учета тепловой энергии.	5
5	10.2015/РД-АД	Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем	5
6	10.2015/РД-КЖ4	Конструкции железобетонные. Фундаменты ограждения территории.	5
7	10.2015/РД-КЖ3	Конструкции железобетонные. Ангар для хранения оборудования и специальной техники по уходу за полем.	5
8	10.2015/РД-В	Система внутреннего водоснабжения и канализации.	5
9	10.2015/РД-НК2	Ливневая канализация.	5
10	10.2015/РД-ОВ	Отопление, вентиляция и кондиционирование.	5
11	10.2015/РД-Д	Ливневая канализация. Дренаж футбольного поля.	5
12	10.2015/РД-НВ1	Поливочный водопровод футбольного поля. Насосная станция.	5
13	10.2015/РД-АР5	Архитектурные решения. Ограждения территории.	5
14	10.2015/РД-АР3	Архитектурные решения. Контрольно-пропускной пункт.	5
15	10.2015/РД-КЖ5	Конструкции железобетонные. Фундаменты мачт освещения, фундаменты под инженерные сооружения.	5

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Шифр	Наименование	Кол -во, экз.
16	10.2015/РД-КЖ2	Конструкции железобетонные. Блок санузлов.	5
17	10.2015/РД-КЖ1	Конструкции железобетонные. Административно-бытовой корпус (начало)	5
18	10.2015/РД-КЖ1	Конструкции железобетонные. Административно-бытовой корпус (окончание)	5

Источник: накладная № 2-С от 29.07.2016 г. на передачу проектной документации по объекту "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (стадия "П")

Описание размещения и состав объекта по проектной документации- тренировочной площадки в г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик

Проектируемая территория находится в границах Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи. Ее площадь составляет 3,05 га.

И. 2.1 Схема размещения проектируемой территории



Источник: "Проект планировки, проект межевания территории для размещения тренировочной площадки, предназначенной для проведения предсоревновательных тренировок в г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик. Том 1. Проект планировки. Том 1.1 Пояснительная записка положения о размещении объектов капитального строительства"

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.2 Схема размещения проектируемой территории на карте в приближении



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

На первом этапе планируется проектирование и строительство объектов тренировочного поля на земельном участке площадью 3,05 га, расположенном западнее между улицами Перелетная и Триумфальная.

На втором этапе планируется освоение земельного участка площадью 3,07 га путем размещения объектов общественно-делового и рекреационного назначения г. Сочи.

Тренировочная база предназначена для проведения отборочных матчей и предсоревновательных тренировок в рамках Чемпионата мира по футболу 2018 г.

И. 2.3 Чертеж планировки территории с эскизом застройки



Источник: "Проект планировки, проект межевания территории для размещения тренировочной площадки, предназначенной для проведения предсоревновательных тренировок в г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик. Том 1. Проект планировки. Том 1.1 Пояснительная записка положения о размещении объектов капитального строительства"

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проектируемая территория входит в границы разработанного ранее и реализованного проекта планировки Имеретинской низменности, который базируется на принципах четкой планировочной организации и упорядочения этих территорий с созданием предпосылок для рационального природопользования и эффективного их освоения под градостроительные функции. Главной задачей проекта являлось сохранение уникального природно-территориального комплекса и сохранившихся элементов приморской экосистемы, а также реконструкция территорий с нарушенным экологическим режимом, загрязненных, либо используемых не по назначению.

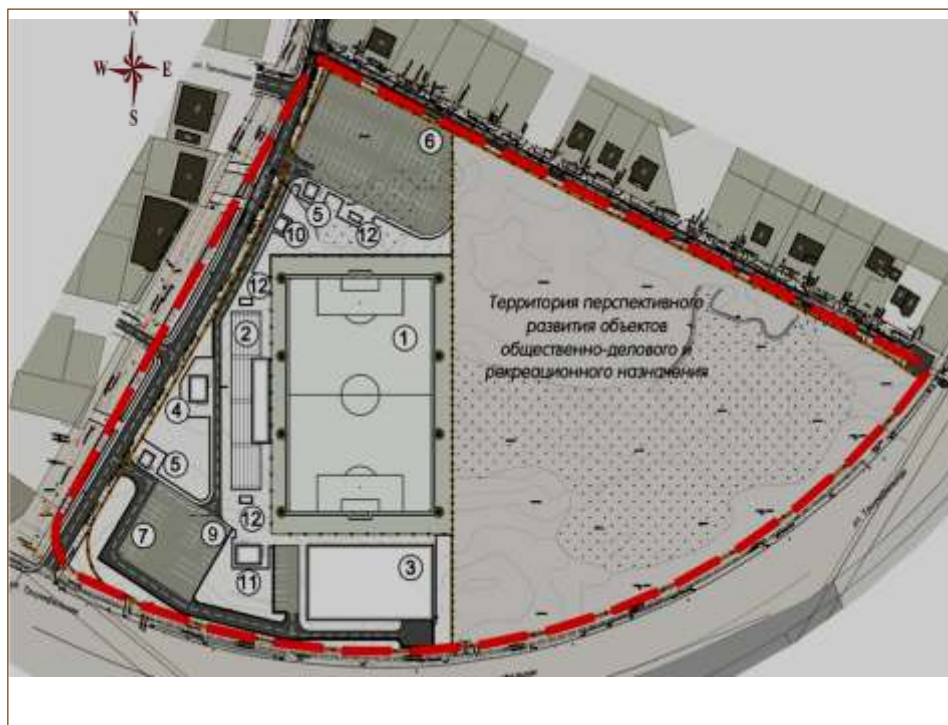
Центральное место на территории Имеретинской низменности занимает "Олимпийский парк". Он расположен с юга на север от мыса Константиновский до федеральной автодороги и железной дороги.

Въезд на проектируемую территорию организован в северной и южной части участка со стороны ул. Перелетная. При въездах на территорию отведены зоны для контрольно-пропускных пунктов. Основную часть проектируемой территории занимает тренировочное футбольное поле 105x68 м с трибунами для зрителей на 500 посадочных мест и местами для размещения оборудования СМИ.

К югу от футбольного поля находится административно-бытовой корпус, обеспечивающий функционирования ряда зон:

- зона административно-бытовых помещений;
- спортивная зона;
- зона медиацентра;
- зона медицинского обслуживания и технических помещений.

И. 2.4 Карта-схема планировки территории



Условное обозначение:
1 – тренировочное футбольное поле;
2 – трибуны на 500 мест;
3 – административно-бытовой корпус;
4 – санитарные помещения;
5 – контрольно-пропускной пункт;
6 – парковка на 112 автомашин;
7 – парковка на 70 автомашин;
8 – парковка на 10 автомашин;
9 – парковка на 8 автомашин;
10 – трансформаторная подстанция;
11 – ангар для техники обслуживания;
12 – Мобильные пункты быстрого питания и продажи сувенирной продукции.

Источник: "Проект планировки, проект межевания территории для размещения тренировочной площадки, предназначенной для проведения предсоревновательных тренировок в г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик. Том 1. Проект планировки. Том 1.6 ПЗ ООС

Здание административно-бытового корпуса условно делится на несколько зон имеющих сообщение между собой при помощи сквозного коридора, в каждой из зон предусмотрены отдельные входы и выходы, что позволяет эксплуатировать здание как автономные блоки:

- зона административно-бытовых помещений: вестибюль, гардероб для служащих, санузлы, кабинеты для администрации, комната персонала, раздевалки на 20 чел. для сотрудников служб безопасности, комната для проведения инструктажа;
- спортивная зона: вестибюль, гардероб, 2 командные раздевалки по 25 чел. с тренерскими, буфет для занимающихся;
- зона медиацентра: вестибюль, гардероб, холл зал пресс-конференций, пресс-центр, буфет для представителей СМИ, санузлы, помещения охраны;
- зона медицинского обслуживания и технических помещений: кабинет врача, процедурная, санузел при кабинете врача, технические помещения.

За трибунами с западной стороны отведена территория для размещения блока санитарных помещений. В южной части тренировочной базы расположен блок-ангар для специальной техники и оборудования, обслуживающих футбольные поля.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На территории тренировочных баз рассредоточены мобильные пункты быстрого питания и продажи сувенирной продукции.

Возле административно-бытового блока отведена территория для парковочных мест персонала на 10 машиномест.

В северной части возле въезда на проектируемую территорию запланирована парковка для зрителей и прессы общей вместимостью 88 машиномест, в юго-западной части возле южных ворот - парковка для участников соревнований на 21 машиноместо для легковых автомобилей, 3 автобусов и VIP парковка на 8 машиномест.

Т. 2.3 Основные технико-экономические показатели

№	Показатели	Ед. измерения	Показатели
1	Общая площадь проектируемой территории в проектных границах, в том числе:	га	6,12
1.1	Тренировочная площадка в г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик, в том числе:	га	3,05
	Зона игрового поля	га	1,08
	Административно-бытовая зона	га	0,59
	подзона раздевалок	га	-
	подзона проведения пресс-конференций	га	-
	подзона парковки администрации	га	-
	Зона парковки участников соревнований	га	0,35
	Зона парковки зрителей, сотрудников СМИ и т. п.	га	-
	Зона трибун	га	0,45
	Зона прочих объектов	га	0,26
	Площадь под зданиями и сооружениями	га	0,38
	Площадь твердого покрытия под проездами	га	0,19
	Площадь декоративного покрытия	га	0,69
	Площадь парковок	га	0,87
1.2	Территория для объектов перспективного строительства	га	3,07
2	Количество зрителей	чел.	500
3	Численность обслуживающего персонала	чел.	45
4	Количество парковок\количество машиномест, всего, в том числе	шт.\мест	3\127
	парковка участников соревнований	шт.\мест	1\21
	VIP-парковка	шт.\мест	1\8
	парковка зрителей, сотрудников СМИ и т. п.	шт.\мест	1\88
	парковка сотрудников администрации	шт.\мест	1\10

Источник: "Проект планировки, проект межевания территории для размещения тренировочной площадки, предназначенной для проведения предсоревновательных тренировок в г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик. Том 1. Проект планировки. Том 1.1 Пояснительная записка положения о размещении объектов капитального строительства"

Согласно заданию на выполнение проектно-изыскательских работ по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик", утвержденному Заместителем министра спорта Российской Федерации, ориентировочная предельная стоимость строительства в ценах соответствующих лет составит - 141,3 млн руб.

Текущее использование Объекта оценки

Согласно Накладной № 1-С от 29.07.2016 г., Накладной № 2-С от 29.07.2016 г., проектная и рабочая документации по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (Стадия "П"), переданы в архив на хранение. По состоянию на дату оценки Объект оценки не используется.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведен в Приложении 1 настоящего Отчета об оценке.

Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки приведены в Приложении 3 настоящего Отчета об оценке.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

Исключительные права на оцениваемую проектную документацию принадлежат ФГУП "Спорт-Ин".

ФГУП "Спорт-Ин" - государственное предприятие, образованное приказом Росспорта от 27 февраля 2006 г. № 112/1 на базе Государственного предприятия "Центральная кинолаборатория "Спорт-фильм". ФГУП "Спорт-Ин" находится в ведомственном подчинении Министерства спорта Российской Федерации.

Далее приведено описание компании-правообладателя.

Полное фирменное наименование на русском языке	Федеральное государственное унитарное предприятие "Спорт-Инжиниринг"
Сокращенное фирменное наименование на русском языке	ФГУП "Спорт-Ин"
Местонахождение	105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 18
Почтовый адрес	105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 18
Адрес страницы компании в сети "Интернет"	http://sportin.su/about/history.html
Идентификационный номер налогоплательщика	7719064976
Сведения о государственной регистрации	ОГРН 1067746402195 от 21.01.1994 г., зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве
Уставный капитал на 31.12.2016 г.	1 179 тыс. руб.
Балансовая стоимость чистых активов на 31.12.2016 г.	3 206 778 тыс. руб. ³
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Текущее финансовое состояние	Действующее
Филиалы и представительства	<i>Представительство:</i> 443031, Самарская область, г. Самара, проспект Кирова, д.415 кв. 30. Дата открытия: 25.05.2005. <i>Филиалы отсутствуют.</i>
Дочерние общества и общества с долей участия более 20% в уставном капитале	Отсутствуют

Уставный капитал

Согласно данным базы данных "СПАРК-Интерфакс", 100% доля в уставном капитале принадлежит Министерству спорта Российской Федерации. Уставный капитал на 31.12.2016 г. составляет 1 178 890 руб.

Заказы и контракты

Т. 2.4 Заказы и контракты ФГУП "Спорт-Ин"

Заказы и контракты	2013	2014	2015	2016	2017
Процедуры закупок	21	9	40	32	21
Заклучено контрактов	6	-	35	26	18
Сумма контрактов, руб.	947 144 747	-	2 098 817 070	2 986 699 996	1 737 667 625

Источник: база данных "СПАРК-Интерфакс"

³ Стоимость чистых активов определяется в соответствии с приказом Министерства Финансов Российской Федерации № 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" от 28.08.2014 г. (приказ зарегистрирован в Минюсте России 14.10.2014 г. за номером 34299)

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Субсидии

Т. 2.5 Субсидии ФГУП "Спорт-Ин"

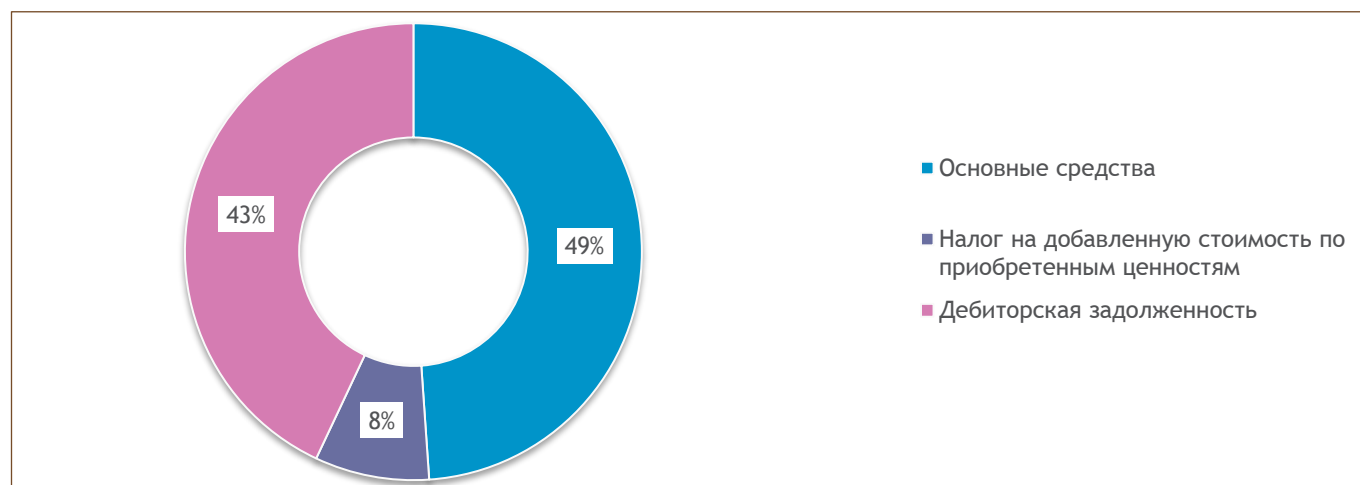
Субсидия	Всего	Дата заключения	Перечислено		
			2015	2016	2017
Субсидия из федерального бюджета в целях финансового обеспечения затрат на выполнение функций застройщика стадионов в гг. Волгограде, Екатеринбурге, Калининграде, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону, Самаре и Саранске, эксплуатацию этих стадионов, а также обеспечение эксплуатации отдельных тренировочных площадок	1 842 080 000	23.03.2017	-	-	272 022 811
Субсидия из федерального бюджета на финансовое обеспечение мероприятий по капитальному ремонту недвижимого имущества крытого плавательного бассейна "Спартак"	131 899 598	14.12.2016	-	39 569 898	89 917 906
Субсидия из федерального бюджета на финансовое обеспечение мероприятий по поставке, монтажу, демонтажу строений и сооружений временного назначения и (или) вспомогательного использования (в том числе монтаж временной улично-дорожной сети с временными стоянками для автотранспорта) для подготовки и проведения спортивных соревнований на стадионе "Спартак" в г. Москве, Волоколамское шоссе, владение 67 и на территории, прилегающей к этому стадиону, в том числе проектные и изыскательские работы	3 288 771 725	03.08.2016	-	565 310 645	808 276 713
Субсидия из федерального бюджета федеральному государственному унитарному предприятию "Спорт-инжиниринг" на осуществление в 2016 году капитальных вложений в приобретение в государственную собственность Российской Федерации следующего недвижимого имущества крытого плавательного бассейна "Спартак", расположенного в г. Волгограде, просп. им. В. И. Ленина, дома 74 и 76б	56 344 000	17.06.2016	-	56 344 000	-
Предоставление в 2016 году Минспортом субсидии из федерального бюджета ФГУП "Спорт-Ин" на финансовое обеспечение затрат на осуществление функций застройщика по строительству и (или) реконструкции стадионов для подготовки и проведения чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года и Кубка конфедераций FIFA 2017 года	366 300 000	02.02.2016	-	361 041 764	-
Субсидия из федерального бюджета ФГУП "Спорт-Ин" на финансирование мероприятий по устройству внешнего периметра безопасности, контрольно-пропускных пунктов, зоны безопасности и оборудование их техническими средствами охраны на период строительства и (или) реконструкции стадионов чемпионата мира по футболу в городах Калининград, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону, Самара, Саранск, Волгоград и Екатеринбург	840 000 000	08.09.2015	840 000 000	-	-
Субсидия из федерального бюджета ФГУП "Спорт-Ин" на финансовое обеспечение затрат на осуществление функций застройщика по строительству и (или) реконструкции стадионов для подготовки и проведения чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года и Кубка конфедераций FIFA 2017 года в городах Волгоград, Екатеринбург, Калининград, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону, Самара и Саранск	208 100 000	23.04.2015	208 100 000	-	-
Итого:	6 733 495 323	-	1 048 100 000	1 022 266 307	1 170 217 430

Источник: база данных "СПАРК-Интерфакс"

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Структура активов

И. 2.5 Структура активов ФГУП "Спорт-Ин" на 31.12.2016 г.



Источник: база данных "СПАРК-Интерфакс"

Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес

ФГУП "Спорт-Ин" - государственное предприятие, образованное приказом Росспорта от 27 февраля 2006 г. № 112/1 на базе Государственного предприятия "Центральная кинолаборатория "Спорт-фильм". ФГУП "Спорт-Ин" находится в ведомственном подчинении Министерства спорта Российской Федерации.

Приказом Министерства спорта, туризма и молодежной политики Российской Федерации от 27 февраля 2009 года № 59/1 ФГУП "Спорт-Ин" определено дирекцией Федеральной целевой программы "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006-2015 годы".

Приказом Министра спорта Российской Федерации № 1138 от 31.12.2013 г. функции дирекции Федеральной целевой программы "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006–2015 годы" переданы ФГУП "Дирекция Программы по развитию физической культуры и спорта".

Таким образом, с 2014 г. ФГУП "Спорт-Ин" выполняет функции заказчика (застройщика) стадионов к Чемпионату мира по футболу FIFA 2018 в России.

В декабре 2012 года ФГУП "Спорт-Ин" стал Генеральной проектной организацией, выполняющей Государственный заказ на проектирование футбольных стадионов в Волгограде, Екатеринбурге, Нижнем Новгороде и Ростове-на-Дону.

В августе 2013 г. ФГУП "Спорт-Ин" одержали победу в конкурсе на выполнение работ по корректировке и доработке проектной и рабочей документации стадиона к ЧМ-2018 в Саранске.

Основные виды деятельности

Основные направления деятельности ФГУП "Спорт-Ин":

- строительство жилых и нежилых зданий;
- деятельность в области архитектуры;
- деятельность спортивных объектов.

Т. 2.6 Объекты ФГУП "Спорт-Ин" для Чемпионата мира по футболу-2018

Наименование Объекта проектирования	Местоположение	Назначение	Подрядчик
Футбольный стадион	г. Волгоград, пр. Ленина, д. 76	Проведение игр Чемпионата мира в 2018 году (групповые матчи, 1/8, 1/4 финала), матчей международного уровня и Чемпионата России	АО "Стройтрансгаз"
Футбольный стадион	г. Екатеринбург, ул. Репина, д. 5	Матчи группового этапа	Открытое акционерное общество "Синара-Девелопмент"
"Стадион Калининград"	г. Калининград, на территории острова Октябрьский	Матчи группового этапа	Акционерное общество "КРОКУС ИНТЕРНЭШНЛ" "CROCUS INTERNATIONAL"

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование Объекта проектирования	Местоположение	Назначение	Подрядчик
Стадион	г. Нижний Новгород, квартал ул. Бетанкура, наб. р. Волги, ул. Должанская и ул. Самаркандская	Матчи группового этапа, 1/8 финала, четверть финала	АО "Стройтрансгаз"
Футбольный стадион	г. Ростов-на-Дону, на левом берегу р. Дон	Игры Чемпионата мира (1/4 финала), матчи международного уровня и чемпионата России	Акционерное общество "КРОКУС ИНТЕРНЭШНЛ" "CROCUS INTERNATIONAL"
Стадион	г. Самара, в границах ул. Московское шоссе, Ракитовское шоссе, Волжское шоссе, Ташкентская, Демократическая	Матчи группового этапа, 1/8 финала, четверть финала	Общество с ограниченной ответственностью "Производственно-строительное объединение "Казань"
Футбольный стадион	г. Саранск, в пойме реки Инсар и с севера ограничен улицами: Коммунистическая и Волгоградская	Матчи группового этапа	Общество с ограниченной ответственностью "Производственно-строительное объединение "Казань"

Источник: официальный сайт ФГУП "Спорт-Ин" <http://sportin.su/activity/championship-2018/%D1%81%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA.html>



3 АНАЛИЗ РЫНКА

3.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Аналитики российского рейтингового агентства АКРА констатируют завершение рецессии в России. Об окончании рецессии говорят, как небольшой рост ВВП, так и степень использования факторов производства. По оценке Минэкономразвития, за 2 кв. 2017 г. экономика России продолжила рост, увеличившись на 2,7% в годовом выражении.⁴

Т. 3.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	янв.- июнь 2016*	янв.- июнь 2017*
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	99,1	101,6
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	101,2	101,3
Индекс промышленного производства	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	101,3	101,3	102,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	102,6	102,2
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	97,7	94,3	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	94,4	99,6
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	94,8	94,3	101,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	279,2	127,7	164,3
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	191,4	83,6	106,3

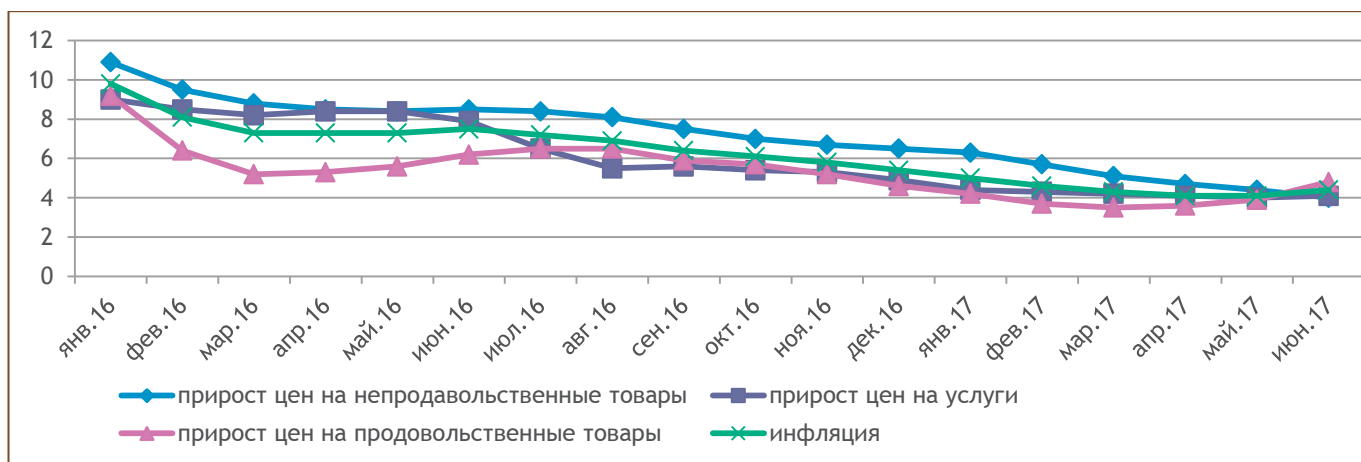
Источник: данные Министерства экономического развития РФ, Банка России, ФТС, Росстата. *к аналогичному периоду предыдущего года

Индекс промышленного производства в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, во 2 кв. 2017 г. - 103,8%, в 1 п/г 2017 г. - 102,0%. За 2 кв. 2017 г. добыча полезных ископаемых возросла на 2,6% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 1,9%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 4,7%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало увеличение на 1,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в июне 2017 г. в действующих ценах составил 2 178,7 млн руб., во 2 кв. 2017 г. - 4 443,8 млн руб. (90,8% к соответствующему периоду предыдущего года).

Инфляция в июне 2017 года составила 0,6%. В мае данный показатель был 0,4%, в апреле - 0,3%, в марте - 0,1%, в феврале - 0,2%, в январе - 0,6%, по данным Росстата. По итогам 1 полугодия 2017 г. потребительские цены увеличились на 2,3% (к декабрю 2016 г.). В годовом выражении инфляция в июне 2017 г. увеличилась до 4,4% с 4,1% в мае.⁵

И. 3.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, 2016 - июнь 2017 гг., м/м, %



Источник: данные Банка России

⁴ <http://www.interfax.ru/business/572204>

⁵ <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2017/07/06/712525-inflyatsiya>

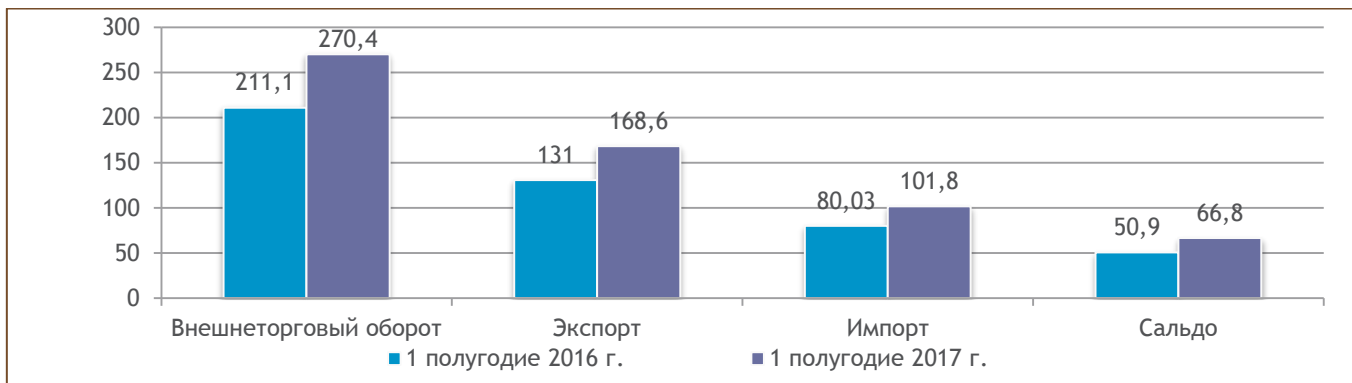
Внешняя торговля

По итогам 1 полугодия 2017 г. сложилось положительное сальдо торгового баланса, которое составило 66,8 млрд долл. США, что на 15,9 млрд долл. США больше чем в январе-июне 2016 г.

Экспорт России в первом полугодии 2017 г. составил 168,6 млрд долл. США и по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 28,7%. Импорт России в январе-июне 2017 г. составил 101,8 млрд долл. США и по сравнению с январем-июнем 2016 г. увеличился на 27,2%.

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Евросоюза во втором полугодии 2017 г. пришлось 43,9% российского товарооборота (в январе-июне 2016 г. - 43,7%), на страны СНГ - 12,3% (12,4%), на страны ЕАЭС - 8,7% (8,7%), на страны АТЭС - 30,1% (29,0%).

И. 3.2 Внешняя торговля Российской Федерации в 1 полугодии 2017 г. (база для сравнения - 1 полугодие 2016 г.), млрд долл. США



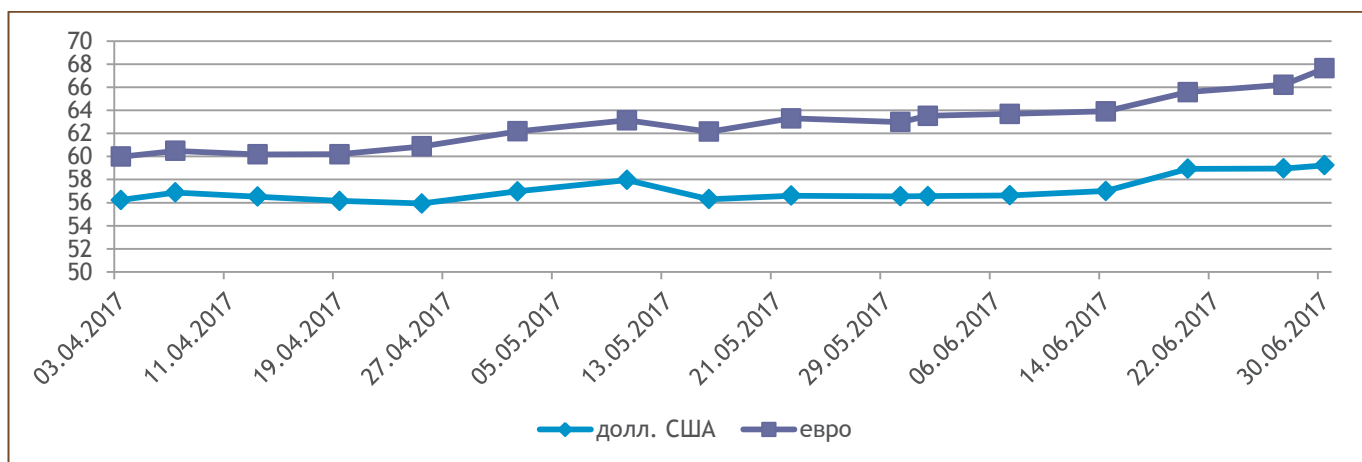
Источник: Федеральная таможенная служба

Валютный рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе 2016 г., обусловленного снижением мировых цен на нефть и действием внутренних факторов (в частности, поведением крупных участников российского валютного рынка), с середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, и волатильность его курса постепенно снижалась.

По итогам 1-го полугодия 2017 г. рубль показал укрепление к доллару всего на 0,96%, а к евро - подешевел на 6%. Причиной стало, в первую очередь, снижение цены на нефть. По информации Главы Банка России Эльвиры Набиуллиной, приток валюты в рамках операций carry trade⁶, при которых инвесторы занимают дешево в валюте и вкладывают в рубли под высокий процент, в РФ составляет от 2 до 5 млрд долл. США. Однако его влияние на укрепление курса российской валюты не очень большое. Дополнительную поддержку рублю оказало снижение курса долл. США в ожидании ужесточения денежно-кредитной политики ФРС. Ключевая ставка в РФ во 2 кв. 2017 г. находится на высоком в мировых масштабах уровне - 9%.

И. 3.3 Динамика курса рубля по отношению к доллару США и евро во 2 кв. 2017 г.



Источник: данные Банка России

⁶ Стратегия извлечения прибыли за счет страновых разниц в процентных ставках.

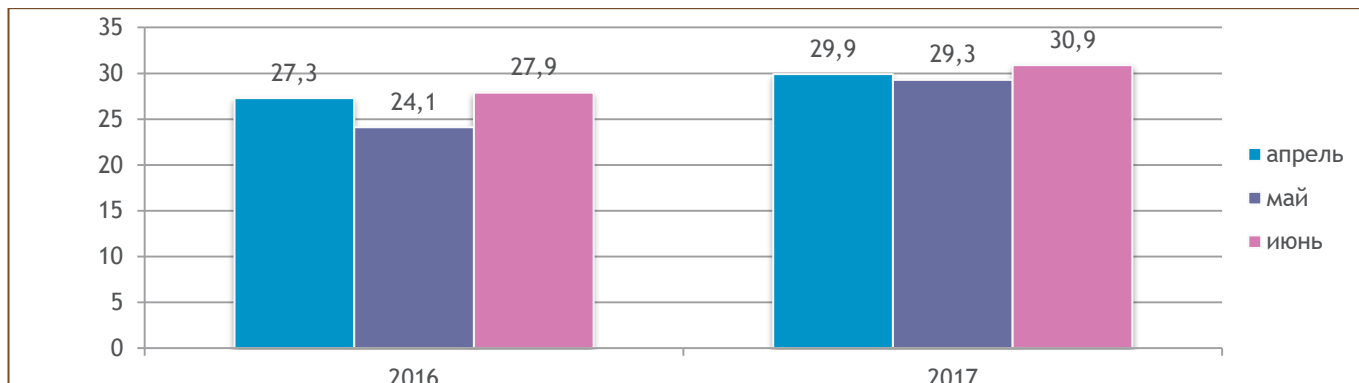
3 | АНАЛИЗ РЫНКА

На 30.06.2017 г. официальный курс доллара США к рублю составил 59,2408 руб. за доллар США, курс евро к рублю - 67,6434 руб. за евро.

Стоимость бивалютной корзины понизилась до 62,8717 рублей (67,3862 на 30.06.2016 г.).

Объем торгов на валютном рынке во 2 кв. 2017 г. имеет положительную динамику и по совокупному объему превышает показатель за аналогичный период 2016 г. на 14% в квартальном отношении.

И. 3.4 Объем торгов на валютном рынке во 2 кв. 2016 г. и 2 кв. 2017 г., трлн руб.



Источник: данные ПАО "Московская биржа"

Мировые цены на нефтепродукты

Коммерческие запасы нефти в странах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) в июне снизились на 19,3 млн баррелей - до 3,021 млрд баррелей, сообщает Международное энергетическое агентство (МЭА). Однако, учитывая рост запасов в апреле, чистое снижение во втором квартале составило всего 9,2 млн баррелей по сравнению с уровнем первого квартала. Показатель также на 219 млн баррелей превышает пятилетнюю норму.

В июне запасы на американском континенте снизились на 10,7 млн баррелей, в Европе - на 8,1 млн баррелей, в Азии - на 0,5 млн баррелей.

В производстве нефтепродуктов динамика цен в среднем по группе отражала мировую динамику с поправкой на курс. Цены производителей за 2 кв. 2017 г. выросли в среднем на 12%. Средняя цена российской нефти марки Urals в апреле-июне 2017 г. сложилась на уровне 50 долл. США/баррель.

Т. 3.2 Средние цены на сырую нефть на мировом рынке, долл. США/баррель

Наименование	2 кв. 2016	2016	2 кв. 2017	% изменения (2 кв. 2017/2016)	% изменения (2 кв. 2017/2 кв. 2016)
Нефть "Brent"	45,6	43,7	49,8	+13,96%	+9,20%
Нефть "Urals" (средняя Med и NWE)	43,8	42,1	48,8	+15,90%	+11,40%
Нефть "Urals" (FOB Приморск)	41,8	40,1	47,4	+18,20%	+13,40%
Нефть "Urals" (FOB Новороссийск)	42,8	41	47,8	+16,59%	+11,70%
Нефть "Дубай"	43,2	41,3	49,8	+20,58%	+15,30%

Источник: Анализ руководством финансового состояния и результатов деятельности компании за 3 месяца [ПАО "Роснефть"], завершившихся 30 июня и 31 марта 2017 г., 31 декабря 2016 г. (https://www.rosneft.ru/upload/site1/document_cons_report/MDA_RUS_2Q2017.pdf)

При сопоставлении цен за 2 кв. 2017 г. и 2016 г. лидером по росту цен стал мазут: прирост порядка 42%.

Т. 3.3 Средние цены на нефтепродукты в России, тыс. руб./т (цена с акцизами без НДС)

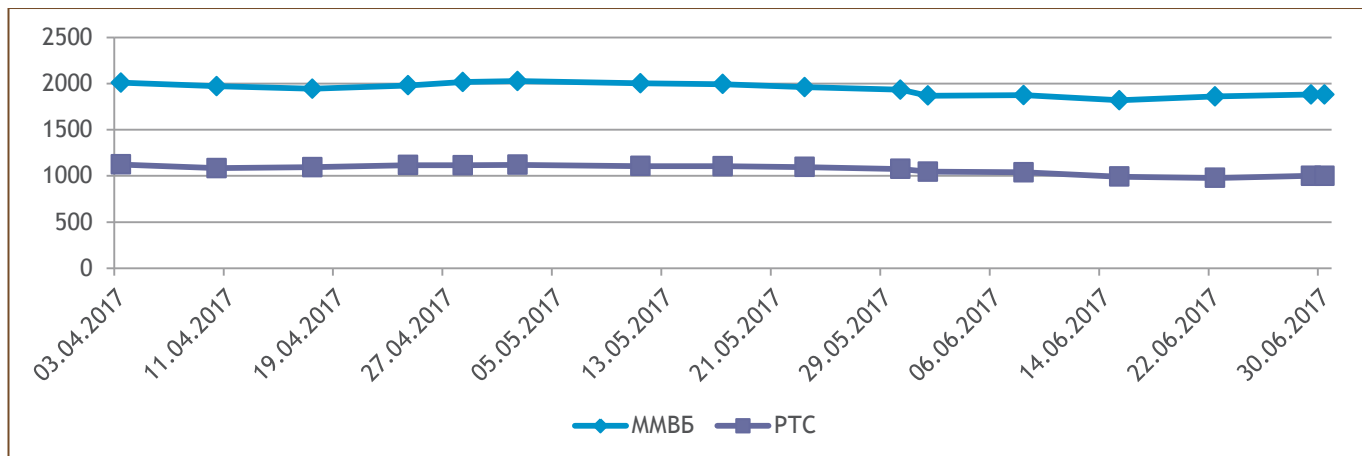
Наименование	2 кв. 2016	2016	2 кв. 2017	% изменения (2 кв. 2017/2016)	% изменения (2 кв. 2017/2 кв. 2016)
Нефть	13	12,2	12,5	-3,80%	-3,85%
Мазут	5,7	6,3	8,1	+42,10%	+42,16%
Дизельное топливо (летнее)	27,7	27,5	31,3	+13,00%	+13,00%
Дизельное топливо (зимнее)	28	29,1	31,7	+13,20%	+13,21%
Авиакеросин	23,1	25,1	26,9	+16,45%	+16,45%
Высокооктановый бензин	33,8	33	35,7	+5,62%	+5,62%
Низкооктановый бензин	31,2	30	30,8	-1,28%	-1,28%

Источник: Анализ руководством финансового состояния и результатов деятельности компании за 3 месяца [ПАО "Роснефть"], завершившихся 30 июня и 31 марта 2017 г., 31 декабря 2016 г. (https://www.rosneft.ru/upload/site1/document_cons_report/MDA_RUS_2Q2017.pdf)

Рынок ценных бумаг

В июне 2017 года российский рынок акций продемонстрировал отрицательную динамику по индексам Московской биржи. Индекс ММВБ понизился на 1,10% до 1 879,50 пункта (1 900,38 пункта на 31 мая 2017 года), долларовый Индекс РТС упал на 4,97% до 1 000,96 пункта (1 053,30 пункта на 31 мая 2017 года). Из эмитентов, оказывающих влияние на формирование индексов ММВБ и РТС, в разрезе отраслей, сложилась следующая динамика: транспорт с приростом 14,78%, машиностроение - 0,12%; отрицательную динамику продемонстрировал нефтегазовый сектор, "просев" на 4,34%, и отрасль телекоммуникаций закончила квартал со снижением до -12,22%.

И. 3.5 Динамика индексов ММВБ и РТС за 2 кв. 2017 г., п. п.

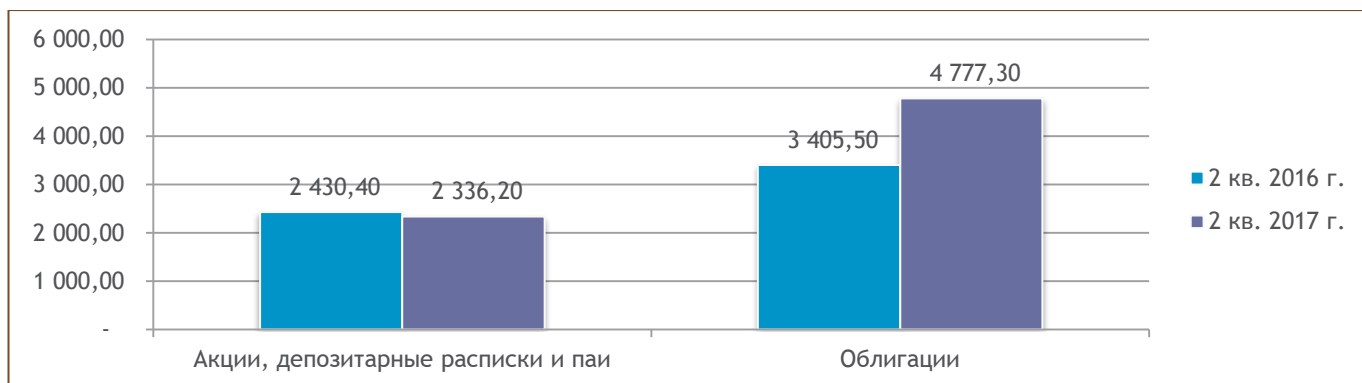


Источник: данные ПАО "Московская биржа"

Капитализация компаний, входящих в базу для расчета индекса ММВБ, на конец 2 кв. 2017 г. составила 27 949,97 млрд руб. Наибольший удельный вес в формировании индексов ММВБ и РТС имеют ПАО "Газпром" (14,81%), АО "Сбербанк России" (13,14%), АО "Лукойл" (12,90%).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями за 2 кв. 2017 г. составил 4 777,3 млрд руб., объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями - 2 336,2 млрд руб.

И. 3.6 Объем торгов на фондовом рынке, млрд. руб.

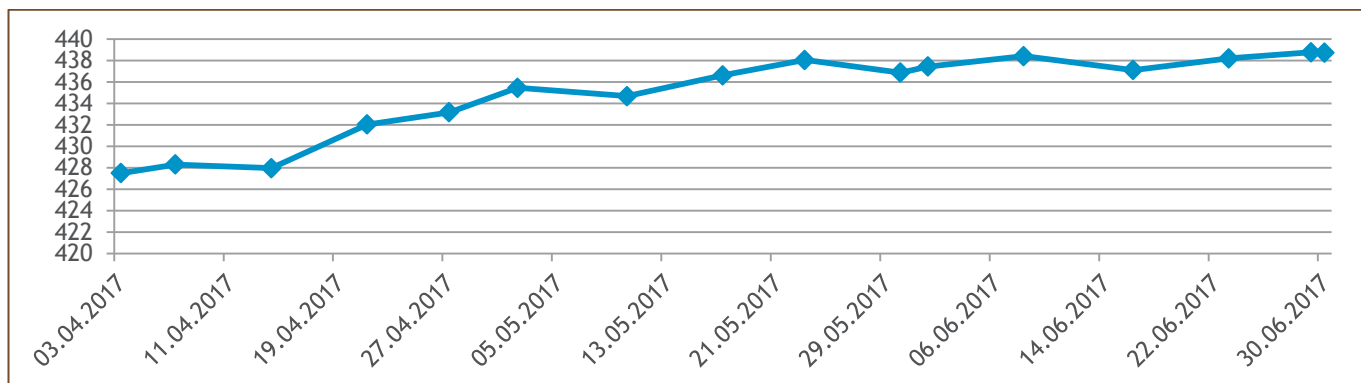


Источник: данные ПАО "Московская биржа"

В мае 2017 г. на фондовом рынке Московской биржи размещены 48 облигационных займов, объем размещения составил 1 232,8 млрд рублей, в июне 2017 г. - 49 облигационных займов, объем размещения составил 1 449,9 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг

И. 3.7 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за 2 кв. 2017 г., п. п.



Источник: данные ПАО "Московская биржа"

Агрегированный индекс облигаций RUABITR, рассчитанный по методике совокупного дохода и включающий в себя ОФЗ, корпоративные, субфедеральные и муниципальные облигации, за июнь вырос на 0,60%. Индекс государственных облигаций России RGBITR вырос за тот же период на 0,48% и составил 438,76 пунктов. При этом средневзвешенная доходность к погашению облигаций, входящих в базу расчета индекса, составила на конец месяца 7,92%.

В 1 полугодии 2017 г. ситуация на рынке государственных ценных бумаг соответствовала тренду, заданному еще в течение 2016 г. и была относительно благоприятной. В условиях улучшения внешнеэкономической конъюнктуры, роста склонности инвесторов к риску, снижения волатильности курса рубля, замедления текущей инфляции и предпринятого Банком России решения о снижении ключевой ставки, доходность ОФЗ преимущественно снижалась, и росли объемы операций с гособлигациями.

Суммарный объем средств, привлеченных Минфином России на первичном рынке в 1 кв. 2017 г., составил 3 958 млрд руб. против 2 428 млрд руб. за аналогичный период 2016 г. (прирост 63%), вторичный рынок государственных облигаций вырос на 4% относительно 1 кв. 2016 г. За 2 кв. 2017 г. было проведено 12 аукционов по размещению ОФЗ-ПД и ОФЗ-ПК⁷, средний коэффициент размещения ценных бумаг составил 0,93.

Кредитный рейтинг России

В марте 2017 г. рейтинговое агентство Standard & Poor`s сохранило суверенный кредитный рейтинг России на уровне ВВ+, что, согласно шкале рейтингового агентства, считается "мусорным", или неинвестиционным уровнем, однако прогноз был изменен со "стабильного" на "позитивный". Позитивное влияние на рейтинги Российской Федерации оказывают ее сильные внешнеэкономические и бюджетные показатели. Вместе с тем негативными рейтинговыми факторами, по мнению аналитиков, являются оценка российской экономики как недостаточно диверсифицированной и демонстрировавшей слабый рост на протяжении ряда лет, а также значительные проблемы в институциональной и регуляторной сфере. Тем не менее агентство ожидает, что Россия возобновит экономический рост в 2017 г. после девятилетней рецессии. По итогам 2017 года ожидается прирост ВВП на 1,5% и в среднем на 1,7% в 2018 - 2020 гг. вследствие роста цен на нефть и газ, и улучшения настроений инвесторов. Также прогнозируется, что ВВП на душу населения вырастет с 9 700 долл. США в 2017 г. до 11 000 долл. США к 2020 г., что, впрочем, существенно ниже уровня 2013 г. — 15 600 долл. США. В то время как интерес инвесторов к России вырос на фоне продажи 19,5%-ной доли ПАО "НК "Роснефть" Qatar Investment Authority и Glencore и роста цен на нефть, предполагается, что санкции будут продолжать влиять на приток иностранных инвестиций, а также на среднесрочное внешнее финансирование российских банков и корпораций. Агентство прогнозирует, что чистый отток прямых иностранных инвестиций до 2020 г. будет составлять примерно 1% ВВП в год.

В марте 2017 г. международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило рейтинг России на уровне ВВВ- со "стабильным" прогнозом. Fitch прогнозирует, что дефицит федерального бюджета снизится до 2,4% ВВП в 2017 г. и 1,4% в 2018 г., с 3,4% в 2016 г., благодаря увеличению доходов от нефти и номинальному "замораживанию" уровней расходов. Агентство ожидает, что экономический рост в России составит до 1,4% в 2017 г. и 2,2% в 2018 г. по сравнению с отрицательным показателем 0,2% в 2016 г. Агентство предполагает, что санкции ЕС и США останутся в силе в среднесрочной перспективе. Нефть марки Brent, по прогнозам агентства, будет стоить в среднем 52,5 долл. США за баррель в 2017 г. и 55 долл. США за баррель в 2018 г.

Агентство Moody's в марте 2017 г. улучшило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России с "негативного" до "стабильного" уровня. Основными факторами для изменения прогноза по кредитному рейтингу стало принятие правительством среднесрочной стратегии фискальной консолидации, которая должна снизить зависимость правительства от нефтегазовых поступлений и разрешить постепенное пополнение резервных запасов. При этом Moody's указывает, что потенциал экономического роста в России остается достаточно слабым по сравнению с другими странами с аналогичным уровнем дохода. При отсутствии структурных реформ, что приводит к высокому уровню

⁷ ОФЗ-ПД - облигации с постоянным доходом, ОФЗ-ПК - с плавающими купонными ставками, привязанными к ставке денежного рынка RUONIA

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

бедности, сокращению населения трудоспособного возраста и множеству других факторов, которые сдерживают инвестиции, рейтинговое агентство ожидает, что потенциал роста будет оставаться на уровне 1,5-2%.

Т. 3.4 Кредитный рейтинг России

Агентство	В иностранной валюте	В национальной валюте
S&P's	BB+ (позитивный)	BBB- (позитивный)
Fitch	BBB- (стабильный)	BBB- (стабильный)
Moody's	Ba1 (стабильный)	Baa3 (стабильный)

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's

Следует отметить, что в 2017 г. вступит в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства смогут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой. Если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент – максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой.

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

Прогнозы развития экономики России

Т. 3.5 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2017	2018	2019	2020
Темп роста ВВП, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	102,0	101,5	101,5	101,5
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, май 2017 г.)	100,8	101,7	101,9	102,2
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России", май 2017 г.	101,3	101,4	101,4	н/д
	Банк России, июнь 2017 г.	101,3-101,8	101,0-101,5	101,5-102,0	101,5-102,0
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"⁸	104,8	104,3	104,2	104,1
	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	104,0	104,0	104,0	104,4
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, май 2017 г.)	104,1	103,8	103,9	103,8
	Прогноз Global Insight, июнь 2017 г.	104,5	104,9	104,8	н/д
	Прогноз МВФ, апрель 2017 г.	106,5	104,2	104,0	104,0
	Прогноз Economist Intelligence Unit, январь 2017 г.	105,4	104,4	104,5	104,6
	Bloomberg (июнь 2017 г.)	104,3	104,2	104,3	н/д
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	102,0	102,1	102,1	102,0
Инвестиции основной капитал, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	102,0	102,2	102,0	102,1
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, май 2017 г.)	102,2	102,3	102,8	103,2

⁸ Рассчитан на основе нижеприведённых источников

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

Показатель	Источник	2017	2018	2019	2020
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	101,0	101,5	101,2	101,1
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	101,9	102,6	102,5	102,4
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, май 2017 г.)	101,5	102,5	103,0	103,1
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	45,6	40,8	41,6	42,4
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, май 2017 г.)	51,0	51,0	55,0	57
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России", май 2017 г.	55,0	60,0	61,5	н/д
Курс США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"⁹	60,70	63,77	65,28	66,65
	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (апрель, 2017 г.)	64,2	69,8	71,2	72,7
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, май 2017 г.)	57,7	58,4	57,5	57,0
	Прогноз Economist Intelligence Unit, январь 2017 г.	62,4	67,6	69,7	71,0
	Bloomberg, июнь 2017 г.	58,48	59,21	62,71	65,90
Курс евро, руб./евро	Bloomberg, июнь 2017 г.	65,06	67,62	73,33	79,45

Источник: Прогноз социально-экономического прогноза до 2020 (МЭР РФ, апрель 2017), Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (МЭР РФ, Ноябрь 2016 г.), Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, май 2017), "Доклад об экономике России" Всемирного банка (май 2017 г.), "Доклад о денежно-кредитной политике" Банка России (июнь 2017 г.), Global Insight (июнь 2017 г.), Bloomberg (июнь 2017 г.), Economist Intelligence Unit (январь 2017 г.), Прогноз МВФ, апрель 2017, анализ Оценщика

3.2 АНАЛИЗ РЫНКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

В соответствии с ФЗ № 135 "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. нематериальные активы не являются объектами гражданского оборота, и они не могут выступать в качестве объекта оценки. Вместе с тем, согласно п. 4, ст. 129 ГК РФ, объектами оценки могут выступать права на НМА.

Ст. 1225 ГК РФ определен перечень охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации (интеллектуальной собственности):

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ);
- базы данных;
- исполнения;
- фонограммы;
- сообщения в эфир или по кабелю-радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- селекционные достижения;
- топологии интегральных микросхем;
- секреты производства (ноу-хау);
- фирменные наименования;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- наименования мест происхождения товаров;
- коммерческие обозначения.

В соответствии с "Практическим руководством по оценке активов РОСНАНО (Часть 1)" конструкторская и техническая документация относятся к технологическим НМА, основной характеристикой которых является наличие

⁹ Рассчитан на основе нижеприведённых источников

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

документированных процессов, процедур, методов, обеспечивающих компании конкурентные преимущества в результате их использования. Ценность, создаваемая НМА, может выражаться в формировании как экономических преимуществ относительно конкурентов, так и барьеров для входа на рынок.

Экономические преимущества могут состоять, например, в следующем:

- снижение стоимости материалов;
- сокращение объемов используемых материалов;
- оптимизация производственного процесса;
- повышение производительности;
- сокращение производственных отходов и брака;
- снижение расхода топлива и экономия электроэнергии;
- экономия на масштабе производства.

Экономическое преимущество может проявляться и в повышении цены на продукт и/или объемов продаж. Использование технологических НМА может позволить предприятию увеличить доходы (за счет повышения цены на производимые товары и услуги) и/или натуральные объемы продаж. При этом рост доходов будет достигнут благодаря привлекательным свойствам товара/услуги (отсутствующим у конкурирующих продуктов), которые получены благодаря уникальной технологии производства.

Ценность технологических НМА не всегда складывается из очевидной экономической прибыли. Технологические НМА также могут создавать экономические барьеры для конкурентов. Такими барьерами могут быть время, стоимость и владение определенными навыками.

Т. 3.6 Факторы, влияющие на стоимость технологических НМА

Номер	Фактор	Свойства технологии	
		Положительно влияющие на стоимость	Отрицательно влияющие на стоимость
1	Абсолютный возраст	Вновь созданная современная технология	Давно существующая старая технология
2	Относительный возраст	Технология более новая, чем у конкурентов	Технология старше конкурирующей
3	Универсальность (частота использования)	Технология, подтвержденная практикой или постоянно используемая при выпуске товаров или услуг	Технология не подтверждена практикой или редко используется при производстве товаров или услуг
4	Область использования	Технология может использоваться для производства широкого ассортимента товаров или услуг	Технология пригодна только для производства узкого ассортимента товаров или услуг
5	Отрасль использования	Технология может использоваться в широком диапазоне отраслей	Технология может использоваться в узком диапазоне отраслей
6	Потенциал расширения	Неограниченная возможность использования технологии с новыми или иными продуктами и услугами	Ограниченная возможность использования технологии с новыми или иными продуктами и услугами
7	Потенциал использования	Неограниченная способность проникновения лицензирования технологии в новые отрасли; возможность новых способов использования	Ограниченная возможность лицензирования технологии в новых отраслях и для новых видов использования
8	Подтверждение полезности	Технология имеет подтвержденное практикой применение	Технология не имеет подтвержденного практикой применения
9	Относительная доходность	Доходность или прибыль на инвестицию по продуктам и услугам выше, чем у конкурирующих товаров, производимых с использованием другой технологии	Доходность или прибыльность на инвестицию по продуктам и услугам ниже, чем у конкурирующих товаров, производимых с использованием другой технологии
10	Расходы на непрерывное производство	Низкая стоимость поддержания технологии на современном уровне	Высокая стоимость поддержания технологии на современном уровне
11	Расходы на коммерциализацию	Низкая стоимость ввода технологии в коммерческую эксплуатацию	Высокая стоимость ввода технологии в коммерческую эксплуатацию
12	Средства коммерциализации	Для коммерциализации технологии существует множество способов (через роялти, организацию производства и т.д.)	Существует мало способов для коммерциализации технологии
13	Доля рынка	Товары или услуги, для производства которых используется данная технология, имеют более высокую долю рынка, чем конкурирующие продукты	Товары или услуги, для производства которых используется данная технология, имеют более низкую долю рынка, чем конкурирующие продукты
14	Абсолютный потенциал рынка	Товары или услуги, для производства которых используется данная технология, находятся на расширяющемся рынке	Товары или услуги, для производства которых используется данная технология, находятся на сокращающемся рынке

Номер	Фактор	Свойства технологии	
15	Относительный потенциал рынка	Рынок для товаров и услуг, произведенных по данной технологии, расширяется быстрее, чем у конкурирующих продуктов	Рынок для товаров и услуг, произведенных по данной технологии, расширяется медленнее, чем у конкурирующих продуктов
16	Конкуренция	Конкуренция в области применения технологии небольшая или отсутствует	Конкуренция в области применения технологии высокая
17	Прогнозируемый спрос	В настоящее время спрос на технологию не удовлетворен	Спрос на технологию невелик или не ощущается

Источник: "Практическое руководство по оценке активов РОСНАНО (Часть 1)", стр. 23-24

Основные требования к проектной и рабочей документации для строительства объектов различного назначения устанавливаются системой проектной документации для строительства (СПДС). Требования СПДС распространяются на строительство, реконструкцию, техническое перевооружение и капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Состав проектной документации объектов капитального строительства и требования к ее содержанию установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" № 87 от 16.02.2008 г. и нормативно-правовыми актами федеральных органов исполнительной власти.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

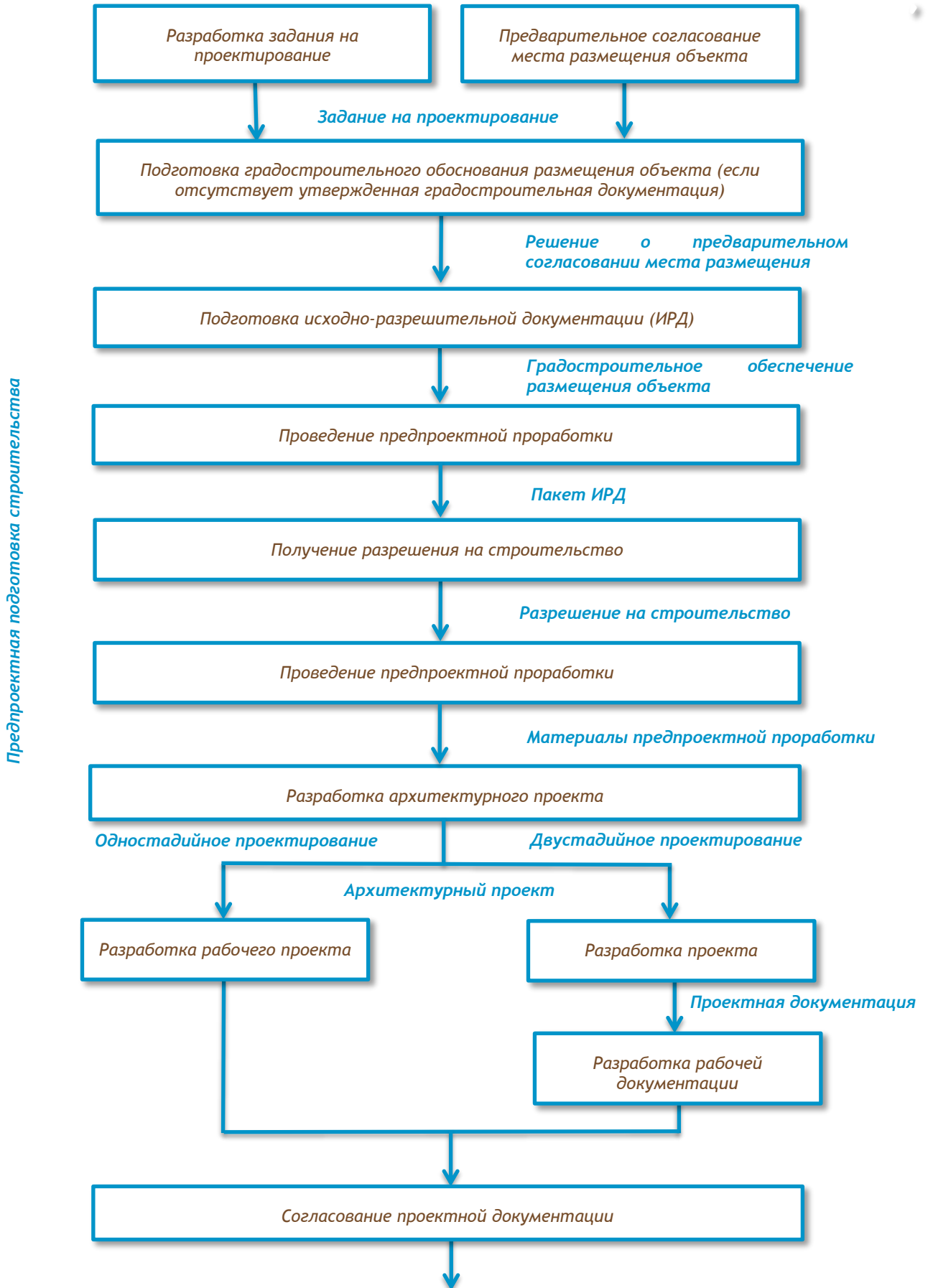
1. Пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями.
2. Схема планировочной организации земельного участка, которая выполнена в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка.
3. Архитектурные решения.
4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.
5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.
6. Проект организации строительства объектов капитального строительства.
7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).
8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.
9. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.
10. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов).
11. Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, финансируемые с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическими лицами, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.
12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Разработка проектной документации осуществляется на основании задания на проектирование в соответствии с исходно-разрешительной документацией и с соблюдением требований нормативной документации.

Принципиальная схема предпроектной и проектной подготовки строительства на примере объекта жилищно-гражданского назначения показана на нижеприведенном рисунке.

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 3.8 Схема предпроектной и проектной подготовки строительства



Источник: <http://econom-lib.ru/7-30.php>

И. 3.9 Схема предпроектной и проектной подготовки строительства (продолжение)



Источник: <http://econom-lib.ru/7-30.php>

Следует отметить, что есть компании, которые специализируются на создании проектной документации на заказ, но при этом производители зачастую занимаются разработкой самостоятельно. Это обусловлено тем, что при создании проектной документации необходима определенная квалификация специалистов, которые будут заниматься разработкой, а также тем, что, как правило, информация, содержащаяся в данной документации является коммерческой или государственной тайной.

В связи с уникальностью Объекта оценки, а также в связи с тем, что проектная документация в большинстве случаев является коммерческой или государственной тайной, т.е. отсутствуют данные об аналогичной производимой проектной документации и, соответственно, сделках купли-продажи, провести анализ рынка непосредственно Объекта оценки не представляется возможным.

Далее представлен анализ рынка продукции, производимой и реализуемой с использованием Объекта оценки.

3.3 АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Строительство является одной из наиболее важных отраслей экономики. Её состояние во многом определяет уровень развития общества и его производственных сил.

По состоянию на I квартал 2017 г. рентабельность подрядных работ по виду экономической деятельности "Строительство" была самой низкой среди базовых отраслей экономики (2,5%). Доля убыточных организаций в строительстве (прибыль минус убыток) превышала среднее значение по экономике в целом. Размер просроченной задолженности по кредитам банков и займам в строительстве на конец марта составлял 57,5 млрд руб., или 14,4% от общей задолженности по экономике в целом (худшие показатели отмечены лишь в промышленности). При этом общая инфляция, хотя и снижается, но составляла за январь-май по сравнению с соответствующим периодом прошлого года 104,4%, а реальные ставки по кредитам для строительных организаций сохраняют двузначное значение, то есть оба указанных показателя выше рентабельности основного производства. Не наблюдается акцентированных позитивных изменений в строительстве в части инвестиционной и инновационной активности, а также производительности труда. Так, объем инвестиций в основной капитал по виду экономической деятельности "Строительство" за I квартал составил, по данным Росстата, 38,7 млрд руб., или 2,3% общего объема по экономике в целом, что является наименьшей долей среди базовых отраслей.

Во II квартале 2017 г. в строительной отрасли наблюдаются серьезные внешние и внутренние проблемы. К внешним проблемам, в первую очередь, необходимо отнести сохраняющийся крайне низкий совокупный спрос на услуги строительных организаций со стороны основных инвесторов - государства, частного корпоративного сектора и населения. При этом сами подрядчики повлиять на позитивное изменение данной ситуации практически не могут, если только не начнут значительно уменьшать цены на свои услуги. Однако данный механизм уже задействован на полную мощность, и дальнейшая его интенсификация приведет к нулевой рентабельности строительного бизнеса, увеличению и так происходящих банкротств строительных организаций. Серьезным ограничителем спроса на строительные услуги в настоящее время является дефицит Федерального бюджета, продолжающееся уже два с половиной года падение реальных располагаемых денежных доходов населения и крайне слабая инвестиционная активность корпоративного сектора в части модернизации своего производства за счет строительства новых зданий и сооружений.

Сохраняются серьезные внутренние проблемы и в самой строительной отрасли. Причем проблемной остается вся цепочка строительной деятельности, начиная от инженерных изысканий, выделения земельного участка, подготовки документации, определения сметных цен и получения разрешения на строительство объекта, заканчивая подключением самого объекта к необходимой инфраструктуре. В частности, в рейтинге Всемирного банка Doing Business, характеризующем комфортность ведения бизнеса в 2017 г., Россия по позиции "получение разрешений на строительство" занимает 115 место из 190 рейтингуемых стран.

Главная трудность отрасли заключается в ведении деятельности в сжатом режиме финансирования и отсутствие гарантированных и доступных источников средств.

Крайне сложной для подавляющего большинства подрядных организаций сохраняется ситуация с доступностью к длинным банковским кредитам, являющихся основным финансовым инструментом, обеспечивающим строительную деятельность девелоперов. Согласно данным Центрального Банка общий объем задолженности строительных организаций перед банковскими организациями по состоянию на 1 октября 2016 г. составил 2,18 трлн рублей, 27% приходится на валютную задолженность. Около половины всего портфеля кредитов формирует Москва (49,7%), далее Удмуртская Республика (8,1%) и Санкт-Петербург (8,1%). Основной прирост объема портфеля по Удмуртской Республике произошел в течение сентября 2016 г. - объем выдачи составил 173 млрд рублей, причем весь объем приходится на валютные кредиты. Строительная отрасль остается низкопривлекательной для банковских структур: доля отрасли в общем портфеле банков снижается в среднем на 0,04% в месяц. Одной из явных причин является формирование негативного тренда по показателю просроченной задолженности. В период с 2009 г. до марта 2014 года значение доли просроченной задолженности находилось на уровне 5-6%, что соответствует средним значениям по отраслям экономики. Однако в апреле 2014 года начался резкий рост показателя. За два года значение достигло уровня в 20%. При этом наиболее негативная ситуация сложилась в разрезе задолженности по кредитам в рублях: с декабря 2015 года доля просроченной задолженности не снижается ниже 20%, и к началу октября 2016 г. составила 24,7%.

Т. 3.7 Объем задолженности строительных организаций перед банковскими организациями по состоянию на 1 октября 2016 г.

№	Субъект	Объем портфеля задолженности, млн руб.	Доля региона в общем объеме портфеля по РФ
1	г. Москва	1 085 202	49,7%
2	Удмуртская Республика	177 171	8,1%
3	г. Санкт-Петербург	176 386	8,1%
4	Московская область	96 660	4,4%
5	Краснодарский край	42 436	1,9%
6	Свердловская область	40 930	1,9%
7	Омская область	37 672	1,7%
8	Ленинградская область	34 183	1,6%
9	Республика Татарстан	32 217	1,5%
10	Тюменская область	30 381	1,4%

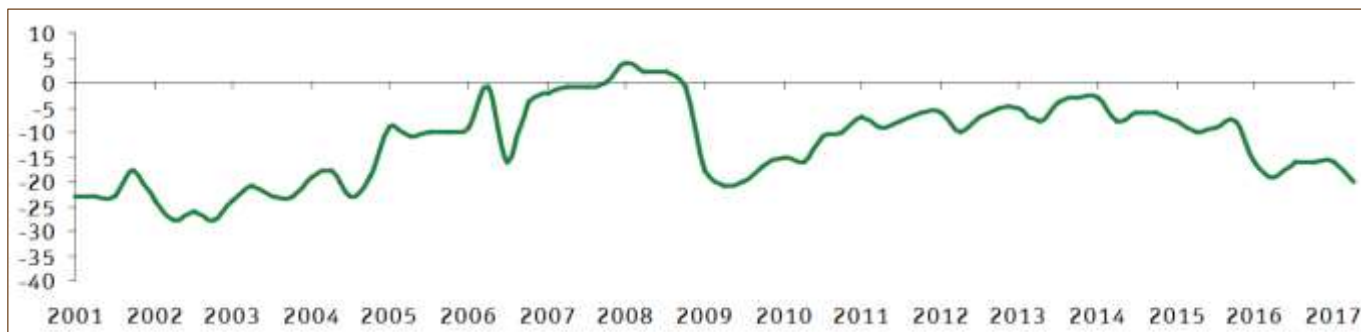
Источник: данные Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) <https://rask.ru/news/nam-banki-stroit-i-zhit-pomogayut/>

Доля кредитов четвертой (проблемные ссуды с высоким кредитным риском) и пятой (безнадежные кредиты) категорий в строительстве на 1 марта 2017 г. составляла 27,5% в рублях и 26,5% в иностранной валюте. При том, что зона повышенного риска начинается уже с 10%.

Причин наращивания объемов по проблемным кредитам строительных компаний несколько. Во-первых, неплатежи по кредитам самих компаний вследствие задержки оплаты работ со стороны заказчиков. Во-вторых, вследствие увеличения доли просроченной задолженности банки увеличивают проценты по кредитам: чем больше риски невозврата - тем больше процент. В свою очередь, строительным организациям сложно рассчитывать на окупаемость проектов при высоких кредитных ставках и, как правило, компаниям не хватает маржинальности обслуживать кредит.

Главный результирующий композитный индикатор - сезонно скорректированный Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) в строительстве, характеризующий текущее состояние делового климата в отрасли, снизился во 2 квартале 2017 г. по сравнению с 1 кварталом 2017 г. на 4% и составил (-20%).

И. 3.10 Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве (ИПУ), %



Источник: данные Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ
https://issek.hse.ru/data/2017/07/12/1170928692/DK_Stroitelstvo_2_2017.pdf

Столь низкого значения ИПУ не наблюдалось последние девять лет, со времени предыдущего кризиса во II квартале 2009 г. (-21%). Во II квартале 2017 г. портфель заказов на подрядную деятельность находился на уровне ниже среднего значения. Подобных негативных оценок не наблюдалось с 2004 г. При этом наблюдалось снижение числа заключенных договоров по сравнению с 1 кварталом 2017 г. (доля, сопоставимая с периодом предыдущего кризиса).

В 2016 г. в России было выполнено строительных работ на общую сумму 6,18 трлн руб. Это на 4,3% ниже аналогичного показателя 2015 г. в сопоставимых ценах (данные Росстата). В целом стоимость строительных работ снижается в течение последних трех лет. Основными причинами сокращения объема строительных работ стало снижение госзаказа и замедление темпов строительства объектов недвижимости.

Т. 3.8 Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млрд руб.

Год	Объем работ в фактически действовавших ценах, млрд руб.	Темп роста в сопоставимых ценах г./г., %
2011	5 140	105,1
2012	5 714	102,5
2013	6 020	100,1
2014	6 125	97,7
2015	6 148	95,2
2016	6 180	95,7

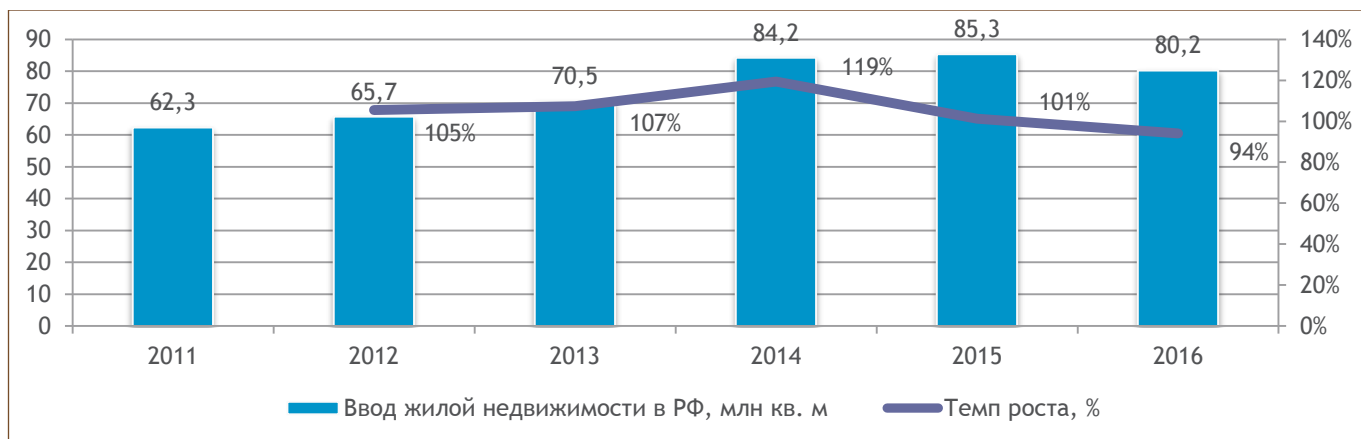
Источник: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#,
<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/04/04/684003-krizis-usugublyaetsya>

Общая сумма государственных закупок по итогам года составила 5,8 трлн руб. По сравнению с 2015 г. сумма контрактов упала на 11%, а их количество - на 29%.

По данным Росстата за 2016 г. в России было введено в эксплуатацию 131,4 млн кв. м различной недвижимости, что ниже чем в 2015 г. на 5,7%.

В сегменте жилой недвижимости в 2015 и 2016 гг. на фоне снижения реальных доходов на 4,3% и 6,5% соответственно, а также общего спада экономики наблюдалось замедление темпов нового строительства. В 2016 г. было введено 80,2 млн кв. м жилой недвижимости, что меньше прошлогоднего показателя на 6%.

И. 3.11 Динамика ввода жилой недвижимости в РФ, 2011-2016 гг., млн кв. м



Источник: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

На рынке коммерческой недвижимости, которая в сравнении с жильем характеризуется большей волатильностью и более коротким девелоперским циклом, в 2015-2016 гг. наблюдается более существенное снижение объемов ввода.

И. 3.12 Динамика ввода коммерческой недвижимости в РФ, млн кв. м



Источник: <http://ru.investinrussia.com/data/files/sectors/obzor-zatrat-na-stroitelstvo-i-stroitelnye.pdf>

Сокращение портфеля заказов на услуги строительных организаций негативным образом сказалось на состоянии строительного рынка труда. В отрасли ускорилась интенсивность сокращения численности занятых. Доля руководителей (27%), сокращавших численность работающих, превосходила долю тех, кто расширял штаты своих организаций (16%). Практически шесть из десяти предпринимателей (57%) сохранили численный состав своих организаций на уровне I квартала 2017 г.

Ухудшение ситуации с производственной деятельностью в отрасли также отразилось на финансовых показателях работы строительных организаций. Во II квартале 2017 г. не только сохранилась негативная динамика такого финансового показателя строительной деятельности как наличие собственных средств, но и ускорилась тенденция к их сокращению. Во 2 квартале 2017 г. 19% респондентов сообщили о снижении обеспеченности организаций собственными финансовыми ресурсами, а 9% - о ее росте. В предыдущем квартале это соотношение составило 18% и 9%. Неизменность ситуации с собственными финансовыми ресурсами организаций отметили 72% респондентов.

Средняя обеспеченность строительных организаций финансированием во 2 квартале 2017 г. не превышала 6 месяцев. Общую сложившуюся экономическую ситуацию во 2 квартале 2017 г. 19% руководителей оценили, как "неблагоприятную". Доля респондентов, посчитавших ее "благоприятной" и "удовлетворительной", составила 81% (9 и 72%, соответственно). В 1 квартале 2017 г. оценки показателя распределились следующим образом: 18, 10 и 72%, соответственно.

И. 3.13 Оценки факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций во II квартале 2017 г. в России



Источник: данные Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ https://issek.hse.ru/data/2017/07/12/1170928692/DK_Stroitelstvo_2_2017.pdf

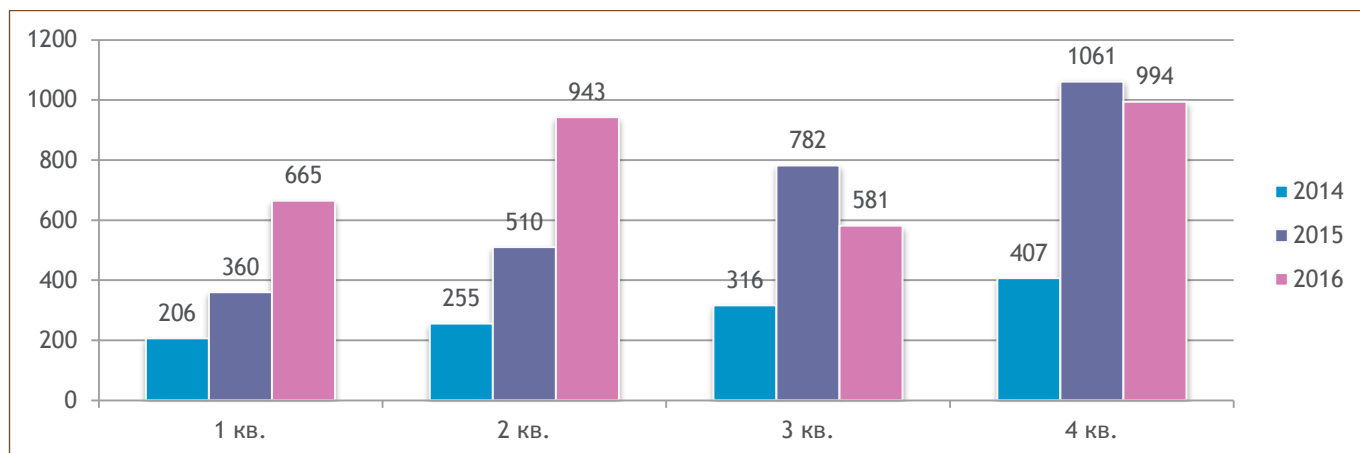
Прогнозные ожидания респондентов на III квартал 2017 г. по ключевым показателям строительной деятельности (портфель заказов, физический объем работ, численность занятых, обеспеченность собственными и кредитными ресурсами, а также инвестиционная активность) не предполагают принципиального изменения ситуации.

Во II квартале 2017 г. аналитики фиксируют сохранение доли строительных организаций, находящихся в предбанкротном состоянии, на уровне чуть меньше 20%. К этой категории условно относятся организации, у которых в

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

течение 4 квартала 2016 г. - 2 квартал 2017 г. регулярно наблюдается снижение объемов работ и новых строительных заказов, а также сокращение собственных финансовых средств.

И. 3.14 Поквартальная динамика банкротств в период с 2014-2016 гг.



Источник: данные Рейтингового агентства строительного комплекса <http://v-resin.ru/wp-content/uploads/2017/03/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F-13-02-2017-12-%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%8F%D1%86%D0%B5%D0%B2-%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BE%D1%82%D1%80.pdf>

К сожалению, в российской экономике функционирует относительно много неэффективных предприятий и организаций, наносящих ущерб ВВП, зачастую работающих с отрицательной добавленной стоимостью. Поэтому их уход с рынка за счет проведения цивилизованного банкротства, мог бы только оздоровить любую отрасль. Главное, чтобы эта процедура проводилась в рамках существующего законодательства и без серьезных социальных потерь для людей, занятых в этих структурах.

По данным компании КПМГ сокращение объемов строительства обусловило существенное падение объема рынка строительных материалов. Тенденция на стабильный рост строительного рынка в 2011-2014 гг., при среднегодовых показателях роста 18%, сменилась резким падением в 11% в 2015 г. В 2016 г. темпы снижения составили около 10%.

Строительство тесно связано с рядом отраслей, таких как: производство строительных материалов, добыча ископаемых, проектирование, грузоперевозки и т.д. Безусловно, наиболее тесные связи проявляются между строительной отраслью и проектированием, и производством стройматериалов - для них строительство является основным заказчиком и потребителем.

Производство основных строительных материалов в последние годы имело разнонаправленные тенденции в разрезе основных товаров. Так, те виды продукции, которые активно ввозились на территорию РФ, показали прирост производства (линолеум, обои, материалы лакокрасочные и пр.), что стало следствием ослабление рубля и удорожания импорта, а также активной политикой импортозамещения. В тоже время, выпуск некоторых видов продукции, которые в основном поступали на рынок от российских производителей, сократился, причем по некоторым видам достаточно серьезно (например, производство силикатного кирпича, ЖБИ, цемента).

Т. 3.9 Динамика производства основных строительных материалов, 2011-2016 гг.

Продукция	Единица измерения	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Темп роста, 2016/ 2015 гг.
Галька, гравий, щебень	Тысяча кубических метров	197 596	223 575	225 213	226 888	208 986	219 810	105%
Гипс строительный	Тысяча тонн	3 683	3 898	3 955	4 158	3 778	3 692	98%
Кирпич керамический	Миллион условных кирпичей	389	502	500	503	459	392	85%
Кирпич силикатный	Миллион условных кирпичей	2 195	2 936	3 496	3 805	3 208	2 155	67%
Конструкции и детали сборные железобетонные	Тысяча кубических метров	22 874	24 937	26 921	26 797	21 797	18 675	86%
Линолеум на текстильной подоснове	Тысяча квадратных метров	61 902	68 947	67 120	70 716	61 306	67 991	111%
Материалы лакокрасочные на основе полимеров	Тонна	830 689	831 030	915 614	853 155	811 313	844 736	104%
Мел природный	Тысяча тонн	16 934	16 908	16 552	15 588	14 356	12 381	86%

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

Продукция	Единица измерения	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Темп роста, 2016/ 2015 гг.
Обои и аналогичные материалы для настенных покрытий, прочие	Тысяча условных кусков	34 671	41 643	39 911	38 749	36 223	39 813	110%
Пески природные	Тысяча кубических метров	133 659	157 439	152 425	152 371	152 783	214 491	140%
Плитка тротуарная из цемента, бетона или искусственного камня	Тысяча квадратных метров	7 882	9 757	11 682	12 605	13 771	14 031	102%
Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен	Тысяча квадратных метров	59 171	65 774	69 920	70 743	76 016	69 700	92%
Плитки керамические для полов	Тысяча квадратных метров	77 562	88 074	94 981	92 301	92 542	89 709	97%
Плитки керамические фасадные	Тысяча квадратных метров	1 579	2 276	2 683	3 555	3 149	3 263	104%
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические	Тысяча тонн	56 130	61 535	66 449	68 544	62 104	55 043	89%
Прокат стальной арматурный периодического профиля из нелегированной стали	Тонна	н/д	2 719 355	3 624 545	4 770 163	4 611 707	4 252 155	92%
Черепица из цемента, бетона или искусственного камня	Тысяча квадратных метров	1 107	1 227	1 106	1 096	978	953	97%
Шлаковата, вата минеральная силикатная и аналогичные минеральные ваты и их смеси навалом, в листах или рулонах	Тысяча кубических метров	12 685	16 127	18 425	19 863	19 558	18 635	95%

Источник: ФСГС РФ

В перспективе 2017-2020 гг., рынок строительных материалов, как и вся строительная отрасль, будет восстанавливаться умеренным темпом, со средним показателем роста в 2-3% в год.

И. 3.15 Динамика рынка строительных материалов, 2011-2020 гг., млрд руб.



Источник: <http://ru.investinrussia.com/data/files/sectors/obzor-zatrat-na-stroitelstvo-i-stroitelnye.pdf>

Важной особенностью рынка строительной отрасли последних лет стало существенное сокращение импортных поставок строительных материалов. По данным КПМГ из-за роста цен на импортную продукцию, вызванную ослаблением рубля, строительные компании снизили на 14% закупку импортных строительных материалов с 87 млрд руб. в 2014 г. до 74 млрд руб. в 2015 г. Несмотря на укрепление рубля в 2016 г., импорт строительных материалов продолжил снижение. К примеру, объем импортируемого цемента сократился на 33% за 10 месяцев 2016 г. При этом основным

3 | АНАЛИЗ РЫНКА

внешним поставщиком цемента была Беларусь, затем идут Казахстан и страны Балтийского региона. По предварительным оценкам, структура импорта строительных материалов по типу в 2016 г. существенно не изменилась.

На фоне сокращения импорта на рынке наблюдается замещение зарубежных строительных материалов и оборудования российскими аналогами.

Текущая ситуация строительства спортивных объектов к Чемпионату мира по футболу FIFA - 2018

Россия, в том числе и г. Сочи, готовятся к проведению крупнейшего спортивного события 2018 года – Чемпионата мира по футболу FIFA - 2018.

29 сентября 2012 г. был объявлен окончательный список городов, которые примут матчи Чемпионата Мира по футболу FIFA - 2018:

1. Москва.
2. Санкт-Петербург.
3. Волгоград.
4. Екатеринбург.
5. Казань.
6. Калининград.
7. Нижний Новгород.
8. Ростов-на-Дону.
9. Самара.
10. Саранск.
11. Сочи.

Центральной ареной станет стадион "Лужники", расположенный в г. Москве.

Международная федерация футбольных ассоциаций (ФИФА) утвердила перечень из 36 тренировочных площадок чемпионата мира по футболу 2018 года.

Т. 3.10 Перечень тренировочных площадок ЧМ-2018 и статус их готовности

Город	Тренировочная площадка	Адрес	Статус
Москва (Лужники)	БСА ОК "Лужники", тренировочная площадка № 10		Реконструкция
	БСА ОК "Лужники", тренировочная площадка № 11	г. Москва, ул. Лужники, владение 24	Реконструкция
	БСА ОК "Лужники", тренировочная площадка № 8		Реконструкция
Москва (Спартак)	Стадион "Спартак" тренировочная площадка № 1	г. Москва, ул. Волоколамское шоссе, владение 67	Новое строительство
	Стадион ЦСКА	г. Москва, ул. 3-ая Песчаная, владение 2	Новое строительство
	Стадион ФК "Строгино"	г. Москва, ул. Василия Ботылева, владение 41-43	Реконструкция
Санкт-Петербург	Стадион "Смена"	г. Санкт-Петербург, ул. Верности, д. 21	Реконструкция
	Стадион "Петровский"	г. Санкт-Петербург, Петровский остров, д. 2	Реконструкция
	Стадион "Турбостроитель"	г. Санкт-Петербург, пр. Металлистов, уч. 1 (возле дома 14 по Шепетовской ул.)	Новое строительство
Сочи	Тренировочная площадка № 1 пересечение ул. Ленина и ул. Гоголя (ул. Ленина, 95)	г. Сочи, пересечение ул. Ленина и ул. Гоголя (Ленина, ул. 95)	Новое строительство
	Тренировочная площадка № 2 г. Сочи, Адлерский район, Нагорный тупик	г. Сочи, Адлерский район, Нагорный тупик	Новое строительство
	Тренировочная площадка г. Сочи, пересечение ул. Ленина и ул. Гоголя (ул. Ленина, 95)	г. Сочи, пересечение ул. Ленина и ул. Гоголя (Ленина, ул. 95)	Новое строительство
Казань	Тренировочная площадка стадиона "Рубин"	г. Казань, ул. Копылова, д. 2	Реконструкция
	Центральный стадион	г. Казань, ул. Ташаяк, д. 2	Реконструкция
	Стадион "Электрон"	г. Казань, ул. К. Тинчурина, д. 27а	Реконструкция
Калининград	Стадион "Мирный"	г. Калининград, проспект Мира, д.134	Реконструкция
	Стадион "Локомотив"	г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 22/а	Реконструкция
	Стадион "Сельма"	г. Калининград, ул. Согласия, д. 41	Реконструкция
Екатеринбург	Стадион "Исеть"	г. Екатеринбург, ул. Комвузовская, д. 9	Реконструкция

Город	Тренировочная площадка	Адрес	Статус
Ростов-на-Дону	Стадион Академии футбола	г. Екатеринбург, ул. Фестивальная, д. 8	готова
	Стадион СОК "Калининец"	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев, д. 48	Реконструкция
	Стадион "СКА"	г. Ростов-на-Дону, ул. Фурмановская, д. 150	Реконструкция
	Стадион "Олимп-2"	г. Ростов-на-Дону, проспект Шолохова, д. 31е	Реконструкция
Волгоград	Стадион "Локомотив"	г. Ростов-на-Дону, проспект Стачки, д. 28	Реконструкция
	ВГАФК	г. Волгоград, проспект им. В. И. Ленина, д. 78	Реконструкция
	Стадион "Зенит"	г. Волгоград, ул. Тарашенцев, д. 72	Реконструкция
Самара	Стадион "Олимпия"	г. Волгоград, ул. 51-й Гвардейский дивизии, д. 6	Реконструкция
	Тренировочная площадка № 1 г. Самара, Кировский район, 16 км Московского шоссе, ул. Дальняя	г. Самара, Кировский район, 16 км Московского шоссе, ул. Дальняя	Новое строительство
	Тренировочная площадка № 2 г. Самара, Кировский район, 16 км Московского шоссе, ул. Дальняя	г. Самара, Кировский район, 16 км Московского шоссе, ул. Дальняя	Новое строительство
Нижний Новгород	Стадион "Металлург"	г. Самара, ул. Строителей, д. 1	Реконструкция
	МБОУ ДОД "ДЮСШ "Мещера"	г. Нижний Новгород, ул. Карла Маркса, д. 17а	Новое строительство
	Стадион "Локомотив"	г. Нижний Новгород, Балаклавский пер., д. 1	Реконструкция
Саранск	Тренировочная площадка г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Карла Маркса, 200 метров на юго-восток от дома № 19	г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Карла Маркса, 200 метров на юго-восток от дома № 19	Новое строительство
	Центр олимпийской подготовки	г. Саранск, ул. Победы, д. 3а	Реконструкция
	Стадион "Старт" тренировочная площадка №4	г. Саранск, ул. Московская, д. 12	Реконструкция
	Стадион ФК "Мордовия"	г. Саранск, ул. Пионерская, д. 2-6	Реконструкция

Источник: http://www.fifa.com/mm/document/tournament/competition/02/75/72/71/vsts_ru%28final%29_russian.pdf

Расходы на подготовку и проведение Чемпионата мира по футболу в России в 2018 году составляют 643,55 млрд руб. Из них: 355,16 млрд руб. выделяют из федерального бюджета. 92,21 млрд руб. - из бюджета субъектов федерации, 196,18 млрд руб. - юридические лица.

Международная федерация футбола (ФИФА) намерена инвестировать в проведение Чемпионата Мира 1,95 млрд долл. США: 40 млн долл. США от этой суммы планируется направить на призы участникам Чемпионата, 241 млн долл. США будет вложен в производство телевизионного контента, 209 млн долл. США достанутся клубам, игроки которых выступают на турнире. Финансирование оргкомитета "Россия-2018" обойдется ФИФА в 99 млн долл. США.

Выводы:

- По состоянию на I квартал 2017 г. рентабельность подрядных работ по виду экономической деятельности "Строительство" была самой низкой среди базовых отраслей экономики (2,5%).
- Объем инвестиций в основной капитал по виду экономической деятельности "Строительство" за I квартал 2017 г. составил, по данным Росстата, 38,7 млрд руб., или 2,3% общего объема по экономике в целом, что является наименьшей долей среди базовых отраслей.
- Размер просроченной задолженности по кредитам банков и займам в строительстве на конец марта составлял 57,5 млрд руб., или 14,4% от общей задолженности по экономике в целом.
- В строительном бизнесе сохраняется тенденция к росту стоимости как строительных материалов, так и тарифов на строительно-монтажные работы (СМР). При этом интенсивность роста цен по сравнению с I кварталом 2017 г. замедлилась, причем данное явление наблюдается пятый квартал подряд.
- В последние годы наблюдается сокращение импорта строительных материалов, что является следствием его удорожания и активной политики импортозамещения. Сокращение производства наблюдается по отраслям, рынок которых наполнялся в основном российской продукцией.
- По данным компании КПМГ сокращение объемов строительства обусловило существенное падение объема рынка строительных материалов. В 2016 г. темпы снижения составили около 10%.
- В перспективе 2017-2020 гг., рынок строительных материалов, как и вся строительная отрасль, будет восстанавливаться умеренным темпом, со средним показателем роста в 2-3% в год.



4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Цель работы - определение рыночной стоимости проектной документации "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик". Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для дальнейшей реализации в соответствии с Приказом Минспорта России от 15.08.2016 г. № 962. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г., под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно Федеральным стандартам оценки №№ 1-3, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав.
2. Сбор, обработку и анализ исходной информации по объекту оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Исследование макроэкономической и отраслевой ситуации.
5. Проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов.
6. Согласование результатов, полученных в рамках применяемых подходов и методов, и определение итоговой стоимости объекта оценки.

4.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход к оценке нематериальных активов основан на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки с учетом его морального (функционального) устаревания и экономического износа. Использование затратного подхода осуществляется при условии наличия возможности восстановления или замещения объекта оценки и связанных с ними затрат.

В рамках затратного подхода наиболее часто используются следующие методы:

- метод начальных (исторических) затрат;
- метод стоимости затрат на воспроизводство;
- метод стоимости затрат на замещение.

4 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Стоимость НМА *по методу начальных (исторических) затрат* определяют в следующем порядке¹⁰:
 - выявляют все фактические затраты (а также даты их осуществления), связанные с созданием и введением в действие оцениваемого НМА (ИС), включая расходы по приведению его в состояние, в котором он пригоден к использованию в запланированных целях. Данные о фактических затратах извлекают из документов бухгалтерского учета и финансовой отчетности предприятия за период, на протяжении которого выполнялась работа по созданию НМА (ИС) и доведению его до состояния готовности к использованию в производственно - хозяйственной деятельности и/или в коммерческом обороте;
 - выполняют корректировку выявленных фактических затрат на величину индекса цен на дату оценки. Прошлые затраты пересчитывают в их текущую стоимость с помощью индексов цен, публикуемых Росстатом по различным отраслям и группам товаров;
 - определяют в денежном выражении величину функционального устаревания НМА, а также оставшийся срок действия правовой охраны (исключительного права) для НМА с целью установления величины его экономического устаревания;
 - вычисляют разницу между скорректированной величиной затрат и величиной функционального и экономического видов устареваний ценности НМА;
 - прибавляют к полученному результату разумную предпринимательскую прибыль, невозмещаемые налоги и обязательные платежи в соответствии с действующим законодательством.

В основе *метода стоимости затрат на воспроизводство* лежит отождествление стоимости НМА с затратами на его воссоздание с учетом разумной величины прибыли. Такое воссоздание предполагает полное воспроизводство НМА, включая калькуляцию затрат на его создание. Этот метод является наиболее приемлемым способом расчета рыночной стоимости НМА, когда отсутствуют данные о фактических, т. е. документально подтвержденных затратах правообладателя НМА на его создание. Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат, необходимых для создания новой точной копии оцениваемого НМА. Эти затраты должны быть рассчитаны на основе действующих на дату оценки цен на идентичные сырье, материалы, энергоносители, стоимости рабочей силы авторов – создателей НМА.

Метод стоимости затрат на замещение применяется, когда новую точную копию оцениваемого НМА невозможно воссоздать принципиально или практически. Такая ситуация может быть связана с отсутствием на дату оценки на рынке материалов, технологий, видов работ или услуг, которые могли быть использованы или применены при создании объекта оценки. Ситуация, когда авторскую разработку практически невозможно воспроизвести ввиду отсутствия возможности привлечения к воспроизводству самих авторов оцениваемого ОИС, также является основанием для применения данного метода. Для оценки используется известный оценщику аналог оцениваемого НМА с подобными потребительскими свойствами, но необязательно идентичный по внешнему виду и структуре. Согласно этому методу рыночная стоимость НМА определяется, исходя из минимальной цены, которую следует заплатить при создании (или покупке) НМА аналогичной полезности или аналогичной полезности, или потребительской стоимости. Эта стоимость называется рыночной стоимостью оцениваемого НМА, так как выбранный НМА - аналог является эквивалентным оцениваемому НМА по функциональным возможностям и вариантам использования.

Нематериальные активы считаются неподверженными физическому устареванию.

Как и другие виды активов, НМА могут быть подвержены функциональному и экономическому устареванию (обесценению).

Моральное (функциональное) устаревание - это следствие уменьшения функциональных возможностей оцениваемого объекта в сравнении с новым аналогом.

Экономическое устаревание - если функциональное устаревание обусловлено внутренними свойствами собственности, то экономическое вызывается изменением общей экономической ситуации в стране, регионе и отрасли, перестройкой инфраструктуры в месте расположения предприятия и другими факторами, подходящими под определение "внешние условия". Величину экономического устаревания рассчитывают путем прямой капитализации изменения денежного потока, создаваемого оцениваемым нематериальным активом при реализации продукции, выпускаемой с участием объекта оценки.

Устаревание НМА в целом может определяться на основе оценки срока полезного использования нового объекта, аналогичного объекту оценки, и оставшегося срока полезного использования существующего объекта оценки. При этом срок полезного использования НМА может определяться как срок, в течение, которого право на использование НМА может быть передано по договору или как срок в течение, которого НМА может быть использован в собственном производстве (бизнесе) правообладателя.

Прибыль предпринимателя может быть рассчитана исходя из ставок отдачи на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню риска инвестировании и периода времени, необходимого для создания оцениваемых НМА.

В рамках настоящего Отчета Оценщик считает целесообразным применить затратный подход метод начальных (исходных) затрат для определения рыночной стоимости Объекта оценки, более подробное обоснование данного выбора приведено далее в настоящем Разделе.

¹⁰ Источник информации: СНМД РОО 04-030-2015 Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности (методические рекомендации РОО). Издание официальное, 2015 г.

4 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичного типа активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с рассматриваемыми нематериальными активами. Экономические преимущества и недостатки идентифицируемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. При этом вводятся поправки, учитывающие качественные различия между идентифицируемыми активами и их аналогами.

При использовании метода сравнительного анализа продаж проводятся следующие работы:

- собирается информация о состоявшихся сделках по аналогичным объектам интеллектуальной собственности;
- определяется перечень показателей, по которым проводится сопоставление объектов интеллектуальной собственности;
- корректируются фактические цены сделок по НМА с учетом значений показателей сравнения с идентифицируемым НМА.

Стоимость НМА определяется на основе скорректированных фактических данных по сопоставимым сделкам.

В связи с тем, что зачастую проектная документация охраняется коммерческой или государственной тайнами, в открытом доступе отсутствует информация о проводимых сделках, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов, что делает невозможным применение сравнительного подхода в целях определения рыночной стоимости оцениваемой проектной документации. Кроме того, проектная документация, в большинстве случаев, носит индивидуальный характер и составляется с учетом условий строительной площадки.

В рамках настоящего Отчета Оценщик считает целесообразным отказаться от применения сравнительного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Доходный подход основан на расчете экономических выгод, ожидаемых от использования оцениваемых НМА. Этот метод заключается в определении размера прибыли, ассоциированной с оцениваемыми активами, ставок капитализации (или дисконта), учитывающих степень риска, связанного с доходностью используемых НМА и остаточного экономического срока их службы.

Основываясь на данных различной литературы можно выделить следующие методы доходного подхода:

- методы, основанные на определении избыточной прибыли;
- методы, основанные на дисконтировании денежных потоков (MEEM - multi-period excess earnings method);
- методы, основанные на освобождения от роялти;
- методы, основанные на определении преимущества в прибылях.

В рамках настоящего Отчета Оценщик считает целесообразным отказаться от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки, что связано с тем, что проектная документация является уникальным объектом, не способным самостоятельно генерировать доход. Кроме того, прогнозирование экономических выгод, генерируемых оцениваемым НМА не представляется возможным.

Обоснование выбора метода оценки проектной документации "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик"

В соответствии с п. 15 ФСО № 11 затратный подход к оценке целесообразно применять при недостаточности данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов и когда существует возможность его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение. Поскольку имеется достоверная информация о фактически понесенных правообладателем в прошлом затрат на создание оцениваемого объекта, в рамках настоящего Отчета Оценщик считает целесообразным применить затратный подход метод начальных (исторических) затрат для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости Объекта оценки использовался затратный подход метод начальных (исторических) затрат.

4.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В общем виде использование затратного подхода при оценке НМА не имеет существенных отличий от его применения для других активов. основополагающий принцип затратного подхода гласит, что разумный инвестор не заплатит за объект сумму, превышающую затраты на создание объекта равной полезности (например, путем покупки или создания нового объекта).

В соответствии с этим принципом, можно выделить условия, при которых для оценки НМА может применяться затратный подход:

- НМА может быть воссоздан (как если бы отсутствовали правовые и технологические ограничения);
- затраты на воссоздание (или исторические затраты на создание) могут быть определены с достаточной точностью (когда нет сомнений в эффективности проделанной работы или, наоборот, разработчик не пользовался какими-то прошлыми, не учтенными в затратах разработками);
- можно достоверно определить все виды устареваний, связанных с данным НМА.

Общая модель затратного подхода при оценке НМА выглядит следующим образом:

4 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

$$PC = ЗВ \times Ппред \times (1 - И\Sigma),$$

где:

PC - рыночная стоимость объекта нематериальных активов;

ЗВ - затраты на воспроизводство/замещение НМА/фактические затраты, приведенные к дате определения стоимости, без учета устареваний;

Ппред - прибыль предпринимателя;

ИΣ - суммарные устаревания.

В соответствии с выбранным методом в рамках настоящего Отчета определяются фактические затраты, связанные с созданием и введением в действие оцениваемого НМА (ИС).

Расчет фактических затрат, связанных с созданием и введением в действие Объекта оценки

Расчет стоимости затрат в текущих ценах на создание проектной документации

Фактически понесенные затраты правообладателем были приняты на основании предоставленного Заказчиком Государственного контракта № 11-09-01 на выполнение проектно-изыскательских работ по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" от 11.09.2015 г.

Корректировка выявленных фактических затрат была произведена на величину индекса потребительских цен, публикуемых Росстатом, на дату оценки.

Т. 4.1 Расчет фактических затрат стоимости затрат, связанных с созданием Объекта оценки на дату оценки

№ п/п	Наименование	Источник	Значение
1	Цена проектно-изыскательских работ по контракту, руб. без НДС	Государственный контракт № 11-09-01 на выполнение проектно-изыскательских работ по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" от 11.09.2015 г.	6 725 790
2	Индекс потребительских цен за период с 01.09.2015 г. до 01.09.2017 г.	Данные Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru)	1,1022
3	Итого, руб. без НДС	(1) * (2)	7 413 166

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя - разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию, отражающая рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта.

Оценщик считает оптимальным не учитывать прибыль предпринимателя с целью исключения возможности двойного учета данного фактора, поскольку стоимость затрат на создание проектной документации согласно Государственному контракту № 11-09-01 от 11.09.2015 г. уже включает в себя прибыль предпринимателя.

Определение накопленного устаревания

Для того, чтобы получить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо скорректировать исходные затраты (фактические затраты, приведенные к дате определения стоимости) на величину накопленного устаревания.

Оценщик проанализировал возможные признаки морального и экономического устареваний.

Исполнителем проектно-изыскательских работ по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" по Государственному контракту № 11-09-01 от 11.09.2015 г. являлось ООО "МАГНУМ". Предприятие является одним из лидеров отечественного рынка в области спортивных строительных технологий. ООО "Магнум" выполняет функции генерального проектировщика и генерального подрядчика, имея для этого все необходимые документы, допуски и лицензии. Тщательно отслеживая новейшие тенденции и изменения в строительных технологиях и правилах спортивных федераций, компания регулярно пополняет линейку поставляемой продукции новыми брендами и предлагает современные проектные решения, соответствующие международным и российским стандартам, нормам и правилам, востребованные на рынке спортивных объектов и сооружений. Проектная документация, выполняемая компанией, соответствует международным требованиям, предъявляемым к спортивным объектам и сооружениям Международной федерации футбола (ФИФА). Таким образом аналогичная или более технологичная продукция на российском рынке отсутствует, что исключает моральное устаревание проектной документации.

Поскольку г. Сочи является зоной активной застройки спортивными объектами, в связи с проведением в 2018 г. в России Чемпионата мира по футболу FIFA 2018, проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" является востребованной на российском рынке. По состоянию на дату оценки проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" передана в архив на хранение, так как не выбрано предприятие, которое будет реализовывать данный проект.

4 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При этом имеется вся необходимая документация на строительство данной тренировочной площадки и согласование с Федеральными органами Российской Федерации (Министерство спорта Российской Федерации). Учитывая вышеизложенное, у Оценщика отсутствуют основания полагать, что проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" не может быть использована какой-либо другой компанией для ее реализации, ввиду востребованности на российском рынке, а также, что существуют какие-либо внешние ограничения для реализации данного проекта. В связи с этим, признаки экономического устаревания отсутствуют.

Итоговый расчет в рамках затратного подхода

Т. 4.2 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, в рамках затратного подхода

Наименование	Значение
Стоимость воспроизводства, руб. без НДС	7 413 166
Прибыль предпринимателя, %	0%
Устаревание накопленное, %	0%
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	7 413 166

Источник: расчеты Оценщика

В результате произведенных расчетов в рамках затратного подхода, стоимость проектной документации "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (с учетом округления) по состоянию на дату оценки составляет:

7 413 000 (Семь миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей



5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

5 | ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

5.1 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета в соответствии с Договором № 27/04/17 от 01.09.2017 г. в качестве Объекта оценки рассматривается проектная документация "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик".

В результате проведения оценки были получены следующие значения стоимости Объекта оценки.

Т. 5.1 Результаты проведенных расчетов

Подход	Результат, руб. без НДС
Затратный подход	7 413 166
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Поскольку, в рамках данной работы для определения рыночной стоимости используется только затратный подход, взвешивание результатов стоимостей, полученных в рамках различных подходов, не требуется, 100% вес присваивается результату расчетов затратным подходом.

В результате произведенных расчетов получено следующее значение рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 08.09.2017 г., округленно:

7 413 000 (Семь миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)" от 18.12.2006 № 230-ФЗ;
- Федеральный закон № 98-ФЗ от 29.07.2004 г. "О коммерческой тайне";
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральные стандарты оценки:
 - ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 11, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22.06.2015 г.;
- Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденный Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.;
- Приказ Минфина России от 28.08.2014 № 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов";
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" № 87 от 16.02.2008 г.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости материальных активов и интеллектуальной собственности, "Интерреклам", 2003.
- "Практическое руководство по проведению оценки активов РОСНАНО (Часть 1)".
- Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Тазикина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 544с.
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. 2-е издание, исправленное. Пер с англ. М. 2005.
- Оценка бизнеса. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, "Финансы и статистика", Москва, 2007.
- Shannon P. Pratt. Cost of Capital: Estimation and Applications, Second Edition, "Jhon Wiley & Sons, Inc. ", 2002.
- СНМД РОО 04-030-2015 Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности (методические рекомендации РОО). Издание официальное, 2015 г.

РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Банк России, <http://www.cbr.ru>;
- Московская биржа, <http://rts.micex.ru>;
- Информационное агентство "МФД-ИнфоЦентр", <http://mfd.ru/comments/view?id=144855>;
- Рейтинговое агентство Standard & Poor's, <http://www.standardandpoors.ru>;
- Рейтинговое агентство Fitch, <http://www.fitchratings.ru>;
- Рейтинговое агентство Moody's, <http://www.moody.com>;
- Международный Валютный Фонд, <http://www.imf.org/external/russian/index.htm>;
- Федеральная таможенная служба, <http://www.customs.ru>;
- Информационное агентство "Финмаркет", <http://www.finmarket.ru>;
- Информационно-аналитическое агентство Bloomberg;
- Информационно-аналитическое агентство S&P Capital IQ, <https://www.capitaliq.com>;
- Информационно-аналитическое агентство Economist Intelligence Unit;
- Информационно-аналитическое агентство Global Insight;
- Информационный портал "InvestFuture", <http://investfuture.ru/>;
- Организация экономического сотрудничества и развития, <http://www.oecd.org/>;
- Министерство экономического развития РФ, "Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" в рамках законопроекта "О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" от 24.11.2016 г., <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/2016241101>;
- Министерство экономического развития РФ, "Прогноз социально-экономического прогноза до 2020" от 06.04.2017 г., <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e33a7a41-7dc7-4c59-9d1f-96415344e9df/1704062.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e33a7a41-7dc7-4c59-9d1f-96415344e9df>;
- Государственная корпорация "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг.; http://www.veb.ru/common/upload/files/veb/analytics/macro/pr201705_1.1.pdf;
- Группа Всемирного банка, "Доклад об экономике России № 37 май 2017 г." <http://pubdocs.worldbank.org/en/894401495493535366/RER-37-May26-FINAL-with-summary-RUS.pdf>;
- Global Finances, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>;

- Consensus forecasts global outlook: 2016-2026;
- https://rueconomics.ru/240729-fitch-moodys-i-sp-v-rossii-zachem-cb-podruzhilsya-s-bolshoi-troikoi#from_copy;
- <http://www.rbc.ru/finances/29/02/2016/56d435189a794702376e9773>;
- Аналитический отчет ПАО "Роснефть": "Анализ руководством финансового состояния и результатов деятельности компании за 3 месяца, завершившихся 30 июня и 31 марта 2017 и за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 и 2016 годов" - https://www.rosneft.ru/upload/site1/document_cons_report/MDA_RUS_2Q2017.pdf;
- Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества "РОСНАНО" <http://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации <http://docs.cntd.ru/document/1200104690>;
- <http://econom-lib.ru/7-30.php>;
- Федеральная служба государственной статистики <http://www.gks.ru/>;
- Информационно-аналитические материалы Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ <https://issek.hse.ru/>;
- Информационно-аналитические материалы Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) <https://rask.ru/>;
- Официальный сайт мэра Москвы <https://www.mos.ru/>.
- <http://ru.investinrussia.com/data/files/sectors/obzor-zatrat-na-stroitelstvo-i-stroitelnye.pdf>.
- http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#.
- <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/04/04/684003-krizis-usugublyaetsya>.
- Иные источники, ссылки на которые приведены по тексту Отчета.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Государственный контракт № 11-09-01 на выполнение проектно-изыскательских работ по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" от 11.09.2015 г.
- Накладная № 1-С от 29.07.2016 г. на передачу проектной документации по объекту "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (стадия "П").
- Накладная № 2-С от 29.07.2016 г. на передачу проектной документации по объекту "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик" (стадия "П").
- Задание на выполнение проектно-изыскательских работ по объекту: "Строительство тренировочной площадки, г. Сочи, Адлерский район, ул. Нагорный тупик".
- Приказ Министерства спорта Российской Федерации № 606 от 27.05.2016 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-36 ИНН 7728178
Слабода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501003
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-000944/17-1

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000944/17 от 14.04.2017г. (Далее – Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 01.09.2017г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 000,00 (Один миллиард) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» сентября 2017 г. по «15» апреля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность.</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p> <p>Требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и в течение срока исковой давности (три года), установленного законодательством Российской Федерации.</p> <p>Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда).</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 01.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель генерального директора
на основании Доверенности
№165/17 от 27.03.2017г.



(Кривошеев В.А.)

«01» сентября 2017г.

Страхователь:
Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
Генеральный директор на основании Устава



(Синогейкина Е.Г.)

«01» сентября 2017г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srroo.ru; http://www.srroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Каменова Ольга Николаевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 002426

« 28 » декабря 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Жалобы на профессиональную деятельность оценщика: не поступало и
мер дисциплинарного воздействия не применялось; в апреле 2015 года
плановую проверку прошла успешно; в РОО отсутствует информация о
фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в
результате нарушения требований федеральных стандартов оценки,
стандартов и правил оценочной деятельности, установленных
саморегулируемой организацией оценщиков

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 июня 2017 г.

Дата составления выписки « 15 » июня 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Милославский тупик, д. 5А, г. Москва, 123290 | +7 495 987-18-38 | info@absolut.ru | www.absolut.ru
 ИНН 7728178835 | КПП 775001001

ПОЛИС № 022-073-000732/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000732/16 от 30.12.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Каменева Ольга Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, Рязанский пр-т, д. 76/2, кв. 36
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5. Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2017 г. по «31» декабря 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 30.12.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Каменева Ольга Николаевна


 Т.М. Милорадова
 «30» декабря 2016г.



 «30» декабря 2016г.
 (Каменева О.Н.)



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ
ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

