


«Утверждаю»
Коммерческий директор
ООО «Велес terra»



 Хрулев К.Б.

20 марта 2024 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№24-03-12

Объект оценки:

Рыночная стоимость гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер 22:50:030005:627 на земельном участке площадью 25000 м² с кадастровым номером 22:50:030005:626;

Дата оценки: 18 марта 2024 года;

Дата составления отчета: 20 марта 2024 года;

Заказчик отчета об оценке: Администрация Садового сельсовета Третьяковского района Алтайского края;

Исполнитель: ООО «Велес terra» ИНН/КПП 2206004316/220601001;

Оценщик Хрулев К.Б.

Алтайский край, г.Змеиногорск, ул.Ленина 31.

т.м. 929-392-25-13

№ 24-03-12
20.03.2024г.

Ефимец А.Н.

Уважаемый Анатолий Николаевич!

В соответствии с договором № 24/03-12 на оказание услуг по оценке от 18.03.2024 года, мною, оценщиком ООО «Велес терра» произведена оценка стоимости гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627, земельного участка площадью 25000 м² кадастровый номер 22:50:030005:626 по адресу Алтайский край, Третьяковский район п.Садовый. Целью проведения настоящей оценки является определение рыночной стоимости гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627, земельного участка площадью 25000 м² кадастровый номер 22:50:030005:626. Задачей, является использование результатов оценки для принятия управленческого решения.

Оценка произведена по состоянию на 12 октября 2023г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, утвержденных Приказом Минэкономразвития России РФ от 14 апреля 2022г. № 200; Федерального стандарта оценки «ФСО №7», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г., Свода Стандартов оценки СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, мы пришли к заключению, что

1. Рыночная стоимость гидротехнического сооружения гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627, определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, составляет:
663500(шестьсот шестьдесят три тысячи пятьсот) рублей;
2. Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 22:50:030005:626 расположенного в 1,5 км на юго-запад от п.Садовый, Третьяковского района, Алтайского края, общей площадью 25000 кв.м, определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, составляет
18731(восемнадцать тысяч семьсот тридцать один) рубль.
3. Рыночная стоимость гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер 22:50:030005:627 на земельном участке кадастровый номер 22:50:030005:626 площадью 25000 м² определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, составляет:
682231(шестьсот восемьдесят две тысячи двести тридцать один) рубль .

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на профессиональных знаниях.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Выражаю Вам свою признательность за возможность оказания этой услуги.

С уважением,

Коммерческий директор,
специалист



Хрулев К.Б.

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №24/03-12 от 18.03.2024г. на оказание услуг по оценке, заключенный между ООО «Велес терра» в лице коммерческого директора Хрулева Константина Борисовича, действующего на основании Устава и Администрация Садового сельсовета Третьяковского района Алтайского края, в лице главы сельсовета Ефимец Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1 – Информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	1. Гидроузел водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627; 2. Земельный участок площадь. 25000 м ² кадастровый номер 22:50:030005:626;
Тип оцениваемого имущества	Гидротехническое сооружение
Существующие права на объект	Собственность
Субъект права	Администрация Садового сельсовета Третьяковского района, Алтайского края
Оцениваемые права	Рыночная стоимость, рыночная стоимость арендных платежей
Используемые стандарты	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; (Приказ от 14 апреля 2022 г. № 200), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611); Стандарты оценки СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Порядковый номер отчета	24/03-12
Дата оценки	18 марта 2024г.
Дата осмотра объекта	12.10.2023г.
Срок проведения оценки	в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты поступления заявки
Дата составления отчета	20 марта 2024г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях НЕПРАВОМЕРНО

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2 - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Наименование подхода	Стоимость, рассчитанная данным подходом
Затратный, руб.	663500(шестьсот шестьдесят три тысячи пятьсот) рублей.
Сравнительный, руб.	18731(восемнадцать тысяч семьсот тридцать один) рубль.
Доходный, руб.	0
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, рублей	682231(шестьсот восемьдесят две тысячи двести тридцать один) рубль.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Рыночная стоимость гидротехнического сооружения гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627;	663500(шестьсот шестьдесят три тысячи пятьсот) рублей.
Рыночная стоимость земельного участка площадью 25000 м ² кадастровый номер 22:50:030005:626	18731(восемнадцать тысяч семьсот тридцать один) рубль
Рыночная стоимость гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627 на земельном участке площадью 25000 м ² кадастровый номер 22:50:030005:626 ;	682231(шестьсот восемьдесят две тысячи двести тридцать один) рубль.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 - Задание на оценку

Объект оценки	гидроузел водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627; земельный участок площадью 25000 м ² кадастровый номер 22:50:030005:626
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценки) объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	определение рыночной стоимости;
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использоваться для принятия управленческого решения. Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях НЕПРАВОМЕРНО
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	18 марта 2024г..
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета и не могут быть использованы другими лицами или в других целях. 2. Имущество оценивается без учета обременений. 3. Прочие допущения и ограничения приведены в п. 4 настоящего отчета.
Степень детализации работ по осмотру объекта оценки	-
Период проведения осмотра объекта оценки	Не производился в связи с отсутствием проезда
Заказчик	Администрация Садового сельсовета Третьяковского района Алтайского края, ИНН 2280002354 КПП 1022200730298, 658445, Алтайский край, Третьяковский район, п.Садовый, ул.Дорожная, 13;

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- 1 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»,
- 2 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» ФСО II»,
- 3 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- 4 Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»,
- 5 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,
- 6 Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI); (Приказ от 14 апреля 2022 г. № 200),
- 7 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611);
- 8 Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вышеуказанные стандарты применялись Оценщиком, так как являются обязательными к применению.

- Так как отчет выполнен Оценщиком, который является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», применялись стандарты и правила указанной организации (Протокол № 2 «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» от «03» октября 2016 г., с изменениями и дополнениями, утвержденными решением Совета СРО «СФСО», протокол №472 от 18.11.2022 года).

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

4.1 Допущения

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.
- Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.
- Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.
- Приложенные к отчету копии оригиналов документов и копии документов, хранятся в архиве. Оценщик исходит из предположения, что все страницы копии документа соответствуют оригиналу.
- В соответствии с федеральным законодательством обстоятельства, препятствующие проведению оценки, отсутствуют.
- Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта приведена округленно, с учетом и без учета НДС.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертов – оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

4.2 Ограничительные условия

- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Невозможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», к которой принадлежит оценщик. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

Специальные допущения и ограничительные условия

Отсутствуют.

5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1 - Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке	Хрулев Константин Борисович
Местонахождение оценщика	658480, г. Змеиногорск, ул. Ленина 31, тел. моб. 8(929)3922513, электронная почта: k0nstantin@ro.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», реестр. № 855 от 23.04.2020 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ППП-1 № 848850 от 21 июня 2023 года АНО ВПО «Алтайская академия экономики и права», прошедшую профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (рег. № 1283), Квалификационный аттестат на направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №034800-17.02.2023 года. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №034801-2 от 17.02.2023 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №232805-035-000010 от 30 марта 2023 г. ПАО «Энергогарант» (Оценщик физ. лицо Хрулев К.Б.)
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должником или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательств прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором страховщика оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от результата оценки.

	итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Велес terra»
Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1132209000472 ИНН 2206004316 КПП 220601001, Р/с 40702810002000099385 К/с 30101810200000000604, БИК 040173604 Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк России
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	658480, Алтайский край, г.Змеиногорск, ул.Ленина, 31
Дополнительно застрахована ответственность	Страховой полис №433-731-036774/23 от 23.03.2023г. СПАО «Ингосстрах» (оценщик юр.лицо ООО «Велес terra»)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Велес terra» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Специалисты не привлекались.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 06.10.2023 г. №КУВИ-001/2023-227728839.
2. Выписка из ЕГРН от 11.03.2024 г.;

7.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблицах 7.1 – 7.2 приведено точное описание объекта оценки.

Таблица 7.1 - Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание	Источник информации
Объект оценки	Здание	Задание на оценку
Местоположение объекта оценки	Алтайский край Третьяковский район, 1,5 км на юго-запад от п.Садовый,	Задание на оценку
Существующие права на объект оценки	Собственность	Данные заказчика
Собственник оцениваемого имущества	Муниципальная собственность	
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Данные Заказчика
Информация о текущем использовании объекта оценки	используется согласно назначению	Данные Заказчика

Наименование	Описание	Источник информации
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	Данные Заказчика

Таблица 7.2 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель:	Характеристика показателя:
Объект оценки:	Гидроузел водохранилища на реке Шапориха
Год ввода в эксплуатацию/износ по данным заказчика %:	1975/98%
Правоустанавливающие документы:	Выписка из ЕГРН от 06.10.2023 г. №КУВИ-001/2023-227700418; выписка из ЕГРН от 11.03.2023
Общая площадь, м ²	25000
Протяженность, м	561
Высота, м	10
Техническое состояние	Общее техническое состояние – удовлетворительное

Сведения об износе объекта

Техническая документация, отражающая физический износ объекта оценки Оценщику не представлена.

Сведения об устареваниях объекта

Анализ показал, что функциональное и внешнее устаревания объекта отсутствует.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки

Анализ показал, что элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки, отсутствуют.

Осмотр объекта оценки

Осмотр не производился в связи с отсутствием возможности проезда.

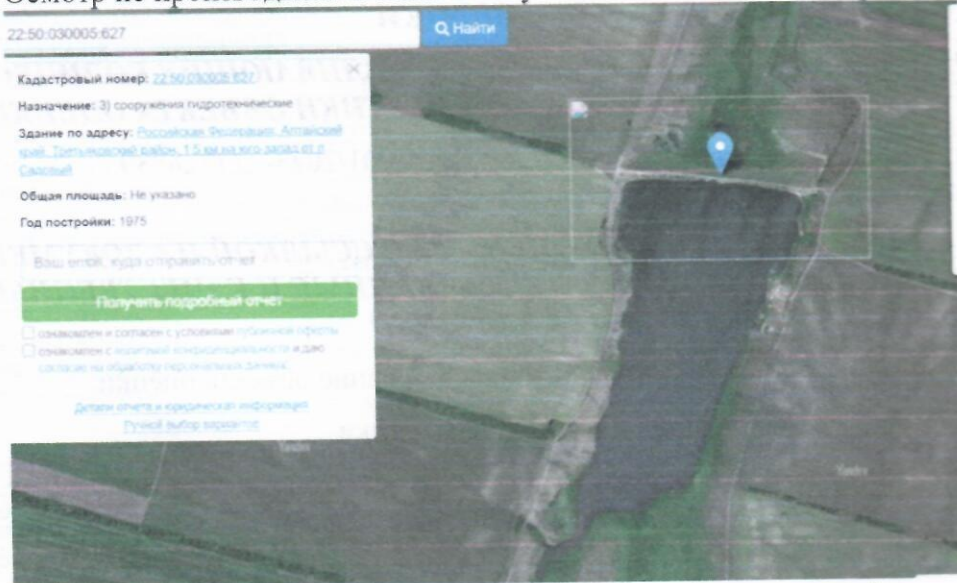


Рис. № 1 Снимок объекта оценки из общественной кадастровой карты;

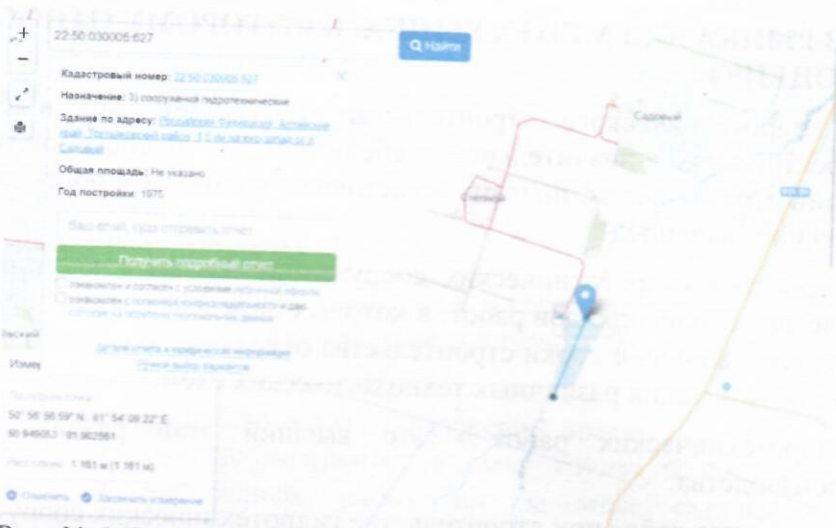


Рис. № 2 То же, что рис.№1, с указанием протяженности;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок.

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Код объекта недвижимости	Дата регистрации	Состояние
1	Земельный участок	22:50:030005:027	22.08.2022	В собственности
2	Земельный участок	22:50:030005:027	22.08.2022	В собственности



Рис. №3 Выписка из ЕГРН на земельный участок;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

№ основания запроса от 06.10.2022, поступившего на регистрацию 06.10.2022, оснований, что объект занесен Единого государственного реестра недвижимости

Сведения об объекте недвижимости		Регистр	
Лист № 1 раздела 1	Высота объекта недвижимости 1	Высота раздела 4	Высота объекта недвижимости 6
06.10.2022 № КУ 001-001-001-2022-029			
Кадстровый номер	22:50:030005:027		
Дата кадастрового учета	22.08.2022		
Дата прекращения кадастрового учета	22.08.2022		
Регистратор государственного учета	данные отсутствуют		
Местонахождение	данные отсутствуют		
Площадь	Республика Фрунза, Алайский край, Тувинский район, 1,5 км от юго-запада от п. Салыбай		
Основная характеристика (для сооружения)	данные отсутствуют		
Назначение	3) сооружение гидротехническое		
Назначение	3) сооружение гидротехническое		
Полностью утратил, в том числе полностью утратил	данные отсутствуют		
Где утратил в результате по завершению строительства	данные отсутствуют		
Где прекращена строительство	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	1 975		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости	22:50:030005:027		
Кадастровый номер помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав недвижимого имущества	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав недвижимого имущества	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав недвижимого имущества	данные отсутствуют		

Рис. № 4 Выписка из ЕГРН на гидротехническое сооружение;

8 АНАЛИЗ РЫНКА /СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Опыт крупного гидротехнического строительства показывает, что в современных условиях его эффективность в значительной степени зависит от способов производства работ и организации строительства, поэтому в настоящее время этим вопросам придается исключительна важное значение.

При разработке проектов гидротехнических сооружений обязательно разрабатываются проекты производства основных видов работ, в которых определяются основные средства механизации, порядок, условия и сроки строительства отдельных сооружений и объекта в целом, проводится оптимизация различных технологических схем.

Производство гидротехнических работ - это высший этап развития технологии строительного производства.

Особенности производства работ при строительстве гидротехнических сооружений

Гидротехническое строительство представляет собой одну из наиболее сложных отраслей капитального строительства.

Это объясняется индивидуальностью и неповторимостью конструктивных и компоновочных решений гидротехнических сооружений, большими объемами работ сконцентрированных на ограниченных по размерам строительных площадках, и высокими интенсивностями их выполнения.

В отличие от промышленного, гражданского и даже крупного теплоэнергетического и атомного строительства гидротехническое в значительно большей степени зависит от топографических и инженерно-геологических условий, связано с водным режимом реки. К гидротехническим сооружениям предъявляют особые требования в части надежности, прочности, водонепроницаемости и морозостойкости, что вызывает необходимость применения специальной технологии производства гидротехнических работ.

Зависимость строительства основных сооружений гидроузла от водного режима реки определяет схему его возведения и последовательность работ. До начала возведения основных сооружений должны быть построены временные гидротехнические сооружения - перемычки, каналы, туннели (для пропуска строительных расходов и защиты котлованов основных сооружений от затопления). Гидрологическим режимом реки определяется готовность сооружений к определенным этапам строительства: к затоплению котлована, перекрытию русла, переводу водного потока на бетонные сооружения и т.д.

В отличие от большинства других видов капитального строительства, где в формировании стоимости доминирующее значение имеет стоимость технологического оборудования, привозных материалов и конструкций, в гидротехническом строительстве стоимость строительства формируется главным образом на строительной площадке. Стоимость технологического оборудования на гидроэнергетических объектах обычно не превышает 10-12% общей суммы капитальных вложений. Стоимость привозных материалов, таких как металл, цемент, лесоматериалы и др., составляет около 20-25%. Остальные 65-70% стоимости строительства формируются на строительной площадке и определяют уровнем организации и технологии строительного производства.

Требования к производству земляных работ

В состав любого гидроузла входят крупные земляные сооружения (плотины, дамбы, перемычки, каналы), для возведения бетонных сооружений устраивают большие котлованы. Стоимость земляных и скальных работ в гидротехническом строительстве составляет от 17 до 30% общей стоимости строительно-монтажных работ, а при строительстве каналов достигает 50%.

Чтобы земляное сооружение после постройки отвечало своему назначению, к производству земляных работ предъявляют определенные требования. Заложение откосов выемок во избежание их оползания должно соответствовать геотехническим свойствам грунтов, условиям эксплуатации. Геотехнические характеристики грунтов качественных насыпей (плотин, дамб) должны отвечать требованиям проекта; недопустимо применение грунтов другого минералогического и гранулометрического (зернового) состава, загрязненных, мерзлых и т. п.

При возведении земляных плотин особое значение придают плотности насыпи, достигаемой путем послойной укладки грунта с уплотнением каждого слоя до заданной плотности.

Котлованы гидротехнических сооружений имеют довольно сложную конфигурацию, разную глубину. Это осложняет выемку грунта и организацию транспорта, требует организации водоотлива, работ по зачистке основания котлована. Изменение геологических и гидрогеологических условий по глубине требует изменения технологии производства работ, замены одних механизмов на другие. Например, верхняя часть котлована, сложенная мягкими грунтами, разрабатывается легкими механизмами, нижняя часть - в скальных породах - требует применения буровзрывных работ и более мощных экскаваторов и транспортных средств.

Большие объемы выемок и насыпей требуют определенного совмещения работ по выполнению полезных выемок и полезных насыпей. Качественные грунты полезных выемок всегда стремятся использовать для отсыпки тела плотины, дамб, перемычек и т. п. Соблюдение этого принципа осложняется тем обстоятельством, что работы по выемке грунта и возведению сооружений могут выполняться в разное время.

Классификация земляных сооружений

Земляные сооружения классифицируют по их конструктивным признакам, условиям строительства и эксплуатации.

В зависимости от расположения относительно естественной поверхности их делят на выемки и насыпи.

По сроку службы сооружения делят на постоянные и временные. Постоянные (плотины, дамбы, насыпи и выемки дорог, нагорные каналы) эксплуатируют длительное время. К временным относят сооружения, используемые только в период строительства или ремонта постоянных сооружений (перемычки, обходные каналы, водоотводящие и осушительные сооружения строительной площадки).

По назначению постоянные сооружения делят на основные и второстепенные. К основным относят земляные гидротехнические сооружения, разрушение которых приводит к нарушению нормальной работы ГЭС, прекращению или уменьшению подачи воды на орошение, к подтоплению и затоплению обвалованной территории, нарушению судоходства, лесосплава или деятельности речного порта (плотины, дамбы обвалования, судоходные, деривационные и оросительные каналы, напорные бассейны, обратные засыпки).

К второстепенным относят сооружения, разрушение которых не приводит к нарушению нормальной работы сооружения. К ним из земляных сооружений можно отнести ледозащитные устройства, струенаправляющие и разделительные дамбы, берегозащитные сооружения, карьеры, отвалы постоянного и временного хранения грунта, подсыпки временных площадок.

Строительные свойства и классификация грунтов

Строительные свойства грунтов определяют конструкцию сооружения, способ его возведения и применяемые для этого машины.

Все грунты условно делят на две группы: мягкие и твердые. К мягким относят все сыпучие и глинистые грунты, лессовые и торфяные. Они характеризуются малым сцеплением отдельных частиц. К твердым относят скальные и полускальные грунты с жесткими связями, с высокой прочностью.

При возведении земляных сооружений обычно используют грунты, сильно различающиеся по их физико-механическим, а следовательно, и строительным свойствам. Классификация грунтов для целей строительства должна учитывать технологию и разработки, тип применяемых машин и трудоемкость. В связи с этим в основе строительной классификации грунтов положена степень трудности их разработки при использовании для этого конкретной машины. Трудность разработки грунта зависит от его зернового состава, плотности, влажности, пластичности, липкости, сцепления, сопротивления резанию и др. Так, она возрастает с увеличением процента содержания более крупных частиц, плотности грунта, сцепления и сопротивления резанию.

По степени влажности грунты разделяют на мокрые, лежащие ниже уровня грунтовых вод, влажные и сухие. При наличии грунтовых вод мокрыми считают также грунты расположенные выше их уровня на 0,3 м для песков, 0,5 м для пылеватых песков и супесей и 1 м для глинистых и лессовых грунтов. В зависимости от влажности связные грунты изменяют свое состояние от твердого до пластичного, и трудность их разработки будет разной.

Так, сухие глинистые грунты разрабатывать труднее, чем в состоянии оптимальной влажности. Переувлажненные грунты также трудно разрабатывать из-за их налипания на ковш экскаватора.

Все грунты в зависимости от трудности их разработки одноковшовыми экскаваторами подразделяют на шесть групп. К самой легкой, I группе относят пески и супеси, гальку и гравий с размером зерен до 80 мм, растительный грунт и торф без корней и с корнями толщиной до 30 мм. К самой тяжелой, VI группе относят предварительно разрыхленные скальные грунты. Все остальные грунты относят к промежуточным группам. При разработке многоковшовыми экскаваторами грунты подразделяют на две (I и II) бульдозерами - на три (I-III), тракторными скреперами - на две (I и II) группы трудности. Грунты IV и V групп разрабатывают экскаваторами с частичным или массовым рыхлением их взрывом. Скальные и полускальные грунты относят к V-XI группам в зависимости от продолжительности, мин, чистого бурения 1 м шпура стандартным молотком. Их разрабатывают с предварительным рыхлением взрывом.

Определение объема земляных работ

Подсчет объема земельно-скальных работ необходим для выбора типа и числа землеройно-транспортных механизмов, определения срока их выполнения, стоимости трудовых затрат. Различают профильный и рабочий объемы.

Профильный объем - это геометрический объем земляных сооружений. Рабочий объем - это объем грунта, разрабатываемого при выполнении выемок (насыпей) постоянных второстепенных земляных сооружений с устройством для этого отвалов промежуточного хранения грунта или карьеров и в ряде случаев с неоднократной экскавацией. По рабочему объему определяют число механизмов, стоимость работ и трудовые затраты.

Объем работ при выполнении выемок определяют по плотному естественному состоянию грунта, насыпей - по уплотненному. При подсчете объема работ в первом случае учитывают условия залегания и свойства характерных грунтов. Сооружения сложно

формы в плане и по глубине расчленяют вертикальными и горизонтальными плоскостями на отдельные элементы и определяют объем каждого из них, а затем эти объемы суммируют. Горизонтальные плоскости проводят по характерным геологическим границам и рабочим горизонтам выемки.

Объем планировки подсчитывают методом треугольных призм или квадратов по отметке плоскости планировки, при которой объем выемки будет равен объему насыпи. Среднюю отметку планировки при этом условии определяют.

Для определения отметки планировки пользуются крупномасштабной съемкой площади с горизонталями через 0,25-0,5 м, разбитой на квадраты со стороной $a=20...30$ м при сложном рельефе и $a=100$ м при спокойном. Сетку квадратов обозначают по вертикали буквами, а по горизонтали - цифрами.

При подсчете объемов планировки методом треугольных призм участок разбивают на квадраты. Каждый квадрат расчленяют расчетной диагональю, которую по правилу проф. В. В. Чихачева проводят параллельно направлению ближайших горизонталей. Несоблюдение этого требования приводит к погрешностям в подсчетах до 40-45% и более. Объем планировки на квадрат, у которого рабочие отметки расположены по одну сторону плоскости планировки, определяют. Полный объем планировки получают, суммируя частные.

При подсчете объемов по методу квадратов на план в горизонталях наносят проектную плоскость планировки и сетку квадратов. В углах квадратов ставят отметки естественной поверхности. Способ квадратов справедлив только для участков со спокойным рельефом.

Если знаки рабочих отметок одноименные, объемы работ в каждом квадрате подсчитывают. Объем работ в полных и неполных квадратах, где часть объема представляет выемку, а часть - насыпь, подсчитывают следующим образом. В случае если квадрат разбит нулевой линией MN на две трапеции, по формулам для насыпи.

Объем выемок и насыпей суммируют по вертикальным и горизонтальным колонкам квадратов. Эти итоги могут отличаться не более чем на 5%. При расхождении, большем 5%, назначают отметку планировки. (Капитальное строительство. Производство гидротехнических работ. (<https://stroyfirm.ru/articles/article.php?id=542>)).

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, существуют три общепринятых подхода к определению стоимости объекта оценки:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

9.1 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

9.1.1 Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Процедура затратного подхода как бы моделирует схему затратного ценообразования, согласно которой цена описывается простой формулой: «себестоимость объекта + прибыль». Правда, необходимо при этом отметить очень важное ограничение: чтобы цена воспринималась и покупателем, и продавцом как цена справедливая, затраты, входящие в себестоимость, должны быть технологически оправданными (т.е. нормативными или плановыми), а прибыль соответствовать разумному, среднеотраслевому уровню рентабельности. В общем случае с помощью методов затратного подхода определяется стоимость воспроизводства. Смысл полной (без учета износа) стоимости воспроизводства хорошо передает постановка перед оценкой такого вопроса: «В какую сумму обойдется приобретение точно такого же нового объекта потенциальному покупателю, если покупатель решит: 1) купить агрегаты и своими силами собрать объект (полагаем, что у покупателя имеется соответствующая производственная база); 2) разместить заказ на изготовление и поставку объекта от некоего машиностроительного предприятия?» Ответ на этот вопрос и ищет оценщик, используя затратный подход. Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект техники поддается оценке этим подходом. Ведь любой объект есть продукт производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства. В то же время имеется большой класс машин, оборудования и транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. Речь идет о специальном и специализированном оборудовании, опытных и исследовательских установках, уникальных образцах машин, которые изготовлены по индивидуальным заказам. Для этих объектов невозможно найти аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим. Процедура затратного подхода начинается с того, что собирается и анализируется информация о внутреннем строении объекта, его структуре и составе основных элементов. При этом одной технической характеристики недостаточно, требуются подробное описание конструкции, чертежи общего вида и спецификации. Проводится также тщательный осмотр объекта. Прежде всего, в конструкции объекта выделяют стандартные узлы и элементы, для которых можно подыскать аналоги на рынке и которые, следовательно, могут быть оценены методом прямого сравнения или каким-либо другим методом сравнительного подхода. Затем в конструкции объекта выделяют основные агрегаты на основе принципа их материальной и технологической однородности. Количество таких агрегатов (блоков, узлов, систем) небольшое (обычно не более 10), а совокупные затраты на их изготовление составляют около 90% всей себестоимости объекта. Оценка каждого из этих агрегатов выполняют отдельно с помощью того или иного метода затратного подхода. На последнем этапе для получения стоимости всего объекта суммируются ранее полученные стоимости отдельных агрегатов и добавляются затраты на общую сборку. Таким образом, оценка затратным подходом является поагрегатной (поэлементной), и с этим связана ее высокая трудоемкость. К достоинствам затратного подхода можно отнести такие его качества: 1. Исключительная универсальность. Принципиально методы затратного подхода применимы для оценки любой единицы оборудования и транспортного средства. Для оценщиков ограничителем может быть только недостаточность производственно-экономической информации из сферы машиностроительного производства. Для видов специальной и уникальной техники затратный подход часто оказывается единственно возможным. 2. Благодаря детализированному порядку расчета по отдельным единицам машин и оборудования (и

даже их агрегатам) имеется возможность точнее оценить совокупный износ (разные агрегаты изнашиваются в разной степени), выполнить детализированные оценки страховой стоимости и страхового возмещения (разные агрегаты имеют разную степень риска), получить оценки имущества, удобные при его разделе. 3. При достаточности исходных данных результаты расчетов стоимости поддаются надежному обоснованию. В то же время у методов затратного подхода имеется и ряд недостатков: 1. Затратный подход в процессе формирования стоимости в большей мере отражает интересы производителя или продавца. Получаемые результаты зависят в первую очередь от количества расходуемых ресурсов на создание и реализацию объектов, чем от потребительской полезности этих объектов. Тем самым оцененная стоимость может отклоняться от подлинно рыночной стоимости, т.е. стоимость материалоемких и трудоемких в производстве объектов завышается, а конструктивно рациональных и более качественных объектов занижается. 2. Расчеты стоимости воспроизводства затратным подходом из-за их детализированноеTM оказываются весьма трудоемкими, поэтому оправданность такой кропотливой работы имеет место тогда, когда оцениваются дорогостоящие и повышенной ответственности объекты (автоматизированные технологические линии, технологические комплексы, энергетические блоки и т.п.). 3. Исходная информация из сферы производства может быть не всегда надежной (например, сведения о рентабельности продаж, о коэффициенте накладных расходов, о серийности производства ит.д.), в результате искаженной может быть оценка и себестоимости (затрат), и исчисляемой на ее основе стоимости воспроизводства. Отмеченные выше плюсы и минусы затратного подхода оценщик должен учитывать при согласовании результатов, полученных разными подходами, и выведении окончательного результата оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. IV Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости гидротехнического сооружения.

9.1.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Предполагается, что при наличии на свободном и конкурентном рынке объектов, схожих по своим характеристикам, благоразумный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется покупка аналогичного по назначению, качеству и полезности объекта. Методы сравнительного подхода при оценке машин и оборудования используются, как правило, для оценки объектов массового и серийного производства при наличии достаточного количества достоверной информации о сделках купли-продажи или ценах предложений. Применяются два варианта использования сравнительного подхода к оценке стоимости машин и оборудования: - анализ продаж машин и оборудования на вторичном рынке для определения стоимости путем сравнения цен недавних продаж или запрашиваемых цен на сопоставимые объекты, то есть подход сравнения продаж в чистом виде; - использование методов сравнительного подхода для определения полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов путем анализа продаж новых идентичных или аналогичных

объектов и последующего определения рыночной или иной стоимости методами затратного подхода, с учетом потерь от накопленного износа, то есть комбинации сравнительного и затратного подходов. Методы сравнительного подхода позволяют определить рыночную стоимость или стоимость, независимую от места использования. Чтобы затем определить стоимость по месту использования, надо к рыночной стоимости добавить издержки на транспортировку, сооружение фундамента, монтаж пусконаладочные работы. Именно в возможности получения действительно рыночной стоимости заключается главное достоинство этих методов. Однако методы сравнительного подхода имеют и свои минусы, главный из которых заключается в том, что надежность оценок этими методами определяется полнотой и достоверностью рыночной информации, на обработке которой они построены. А для объектов, не имеющих открытого и массового рынка, применение этих методов оказывается вообще невозможным. Кроме того, данные методы предполагают «поштучную» оценку каждого автомобиля или единицы оборудования, при большом множестве объектов оценка получается очень трудоемкой. Ускорение оценочных работ при некоторой уступке точности можно получить, применяя методы расчета по корреляционно-регрессионным моделям и удельным ценовым показателям.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. II Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к определению рыночной стоимости земельного участка.

9.1.3 Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

В общем виде доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за ряд лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект. Напрямую применительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственно-коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также недвижимое имущество, оборотные средства и нематериальные активы. Причем производственно-коммерческая система может иметь разную организационную форму, это может быть самостоятельное предприятие, цех, участок, служба или другая бизнес-единица в составе предприятия. Поэтому применение доходного подхода к оценке машин, оборудования и транспортных средств осуществляется поэтапно. Сначала рассчитывают чистый доход от функционирования всей производственно-коммерческой системы. Затем либо определяют стоимость всей системы и из нее тем или иным образом выделяют стоимость машинного комплекса, либо сначала вычлняют из суммы чистого дохода ту его часть, которая непосредственно создается машинным комплексом, а уже потом по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса. При применении методов доходного подхода следует соблюдать принцип наиболее эффективного использования объекта

согласно которому стоимость машинного комплекса определяется для такого варианта эксплуатации, когда обеспечена наибольшая его отдача и наиболее полно раскрываются его функциональные возможности. Конечно, этот вариант должен быть практически реализуемым. Для данного варианта использования можно ожидать и наибольшую цену. Бывают и такие случаи, когда машинный комплекс эксплуатируется наиболее эффективно, будучи оснащенный какими-либо устройствами или агрегатами, тогда оценку выполняют с учетом этого дооснащения. Во всех методах доходного подхода определяется так называемый чистый операционный доход. Чистый доход в общем случае рассчитывается как разность между денежными поступлениями в виде выручки или валового дохода от реализации продукции (работ, услуг) и суммой затрат на производство и реализацию продукции. Причем в сумму затрат не включаются амортизационные отчисления. Таким образом, чтобы рассчитать чистый доход за тот или иной период, нужно: 1) определить выручку умножением цены производимого товара на объем продаж в натуральном выражении; 2) скалькулировать затраты на производство и реализацию продукции. Текущая, т.е. современная стоимость объекта имущества складывается из всех чистых доходов, получаемых инвестором за период последующего владения этим объектом. Однако прямое суммирование будущих разновременных доходов недопустимо, поэтому, прежде чем суммировать, доходы приводят к одному моменту времени с помощью приема, известного в теории сложных процентов под названием дисконтирование. Дисконтирование — это удешевление будущих денег при приведении их к деньгам сегодняшним. Дисконтирование исходит из того, что капитал в обороте как бы самовозрастает и от этого деньги удешевляются. Еще одна задача, которую необходимо решить при применении доходного подхода, — это выбор ставки дисконта. Ставку дисконта рассматривают как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в приобретение данного объекта имущества. Имеется в виду, что у инвестора всегда есть другие альтернативы вложения средств, которые также обещают ему получение дохода с той или иной степенью риска. Наиболее характерной альтернативой долговременного вложения инвестиций является покупка ценных бумаг, например, облигаций. Поэтому информация о доходности облигаций служит отправной точкой для установления ставки дисконта. Методы доходного подхода подобно методам других подходов имеют как сильные, так и слабые стороны. Сильной стороной применения доходного подхода является то, что оцениваемая при этом стоимость отражает в первую очередь интересы покупателя (инвестора). Получаемая при такой оценке стоимость соответствует цене спроса (покупателя), в то время как методы других подходов ориентированы на получение стоимости, аналогом которой чаще всего служит цена предложения (продавца). Другим важным достоинством методов доходного подхода является возможность выполнять общую оценку машинных комплексов, объединяющих в своем составе множество разнообразных единиц технологического и вспомогательного оборудования, транспортных средств, вычислительной, коммуникационной и другой техники. Целиковая оценка комплексов, особенно больших, значительно быстрее и дешевле, чем «поштучная» оценка тех же комплексов с помощью методов затратного и сравнительного подходов. В то же время у методов доходного подхода имеется ряд недостатков, которые сдерживают их применение на практике. Во-первых, доходный подход применим для оценки стоимости только такого имущества, которое приносит экономический результат (экономическую выгоду) и расчет которого реально возможен. Оцениваемый машинный комплекс должен обладать экономической обособленностью, т.е. его можно вычленить из всей производственной системы предприятия, можно рассчитать валовой доход от продукции или работ, которые он производит, и можно учесть затраты, связанные с функционированием этого комплекса. Только при этом условии можно сделать расчеты притоков и оттоков денежных средств в рамках данного машинного комплекса. Однако многие машинные комплексы на

предприятиях замкнуты на выполнение промежуточных операций (например, по изготовлению и обработке заготовок, полуфабрикатов и деталей, сборке узлов, выполнению транспортных, контрольных, ремонтных, испытательных и других работ). Чистый доход от функционирования таких комплексов рассчитать надежно невозможно, и это существенно ограничивает сферу применения методов дисконтированных доходов и прямой капитализации для оценки машин, оборудования и транспортных средств. Только метод равноэффективного функционального аналога лишен этого недостатка. Во-вторых, для оценки текущей стоимости требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации. Надежность конечного результата оценки доходным подходом зависит от достоверности прогнозов динамики на многолетнюю перспективу таких показателей, как цены, тарифы, налоговые ставки и т.д., от надежности исходных данных о показателях, характеризующих работу оцениваемого комплекса, от правильности примененных методик учета и калькулирования затрат, назначения ставки дисконта, учета стоимости сопряженного недвижимого имущества и т.д. Так как источников ошибок много, то получаемый итоговый результат оценки не всегда оказывается точным. *Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, а также, ст. 14 ФЗ 135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к определению рыночной стоимости объекта оценки.*

9.2 Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке.

Анализ полученной от Заказчика информации и рыночных данных, позволяют Оценщику сделать вывод о целесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки. Анализ полученной от Заказчика информации и рыночных данных, позволяют Оценщику сделать вывод о целесообразности применения доходного подхода в рамках настоящего Отчета для расчета стоимости права требования по арендным платежам. Объектом оценки являются объекты радиотрансляции, являющиеся специализированными объектами. По информации полученной Оценщиком из независимых источников, рынок аренды аналогичного имущества слабо развит или носит закрытый характер, что не позволяет Оценщику получить рыночную стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода. Также доходный подход, который основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования, для оценки не применяется, так как доходы дает только конкретное производство, а объекты радиотрансляции является лишь элементами этого процесса. Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых объектов с оцениваемым объектом. В настоящем Отчете сравнительный подход не применялся, так как Оценщик не обладает достаточной информацией о предложениях с аналогичными техническими характеристиками радиовышек, на вторичном рынке.

ВЫВОД: таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости земельного участка применялся сравнительный подход; для оценки рыночной стоимости гидротехнического сооружения, применялся затратный подход.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стоимость объекта оценки определяется как сумма стоимости земельного участка и стоимости гидротехнического сооружения.

10.1. Установление стоимости гидротехнического сооружения в рамках затратного подхода.

Методика затратного подхода. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки называются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Алгоритм расчета рыночной стоимости затратным подходом: определение затрат на воспроизводство (замещение); → расчет накопленного износа; → расчет рыночной стоимости затратным подходом. → Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщика экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальному заказу, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим. Определение затрат на воспроизводство (замещение) Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;

методы, опирающиеся на расчет себестоимости;

методы моделирования статистических зависимостей затратного типа

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальные, энергетические и трудовые.

Определение затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости

К оцениваемому оборудованию был применен метод индексации балансовой стоимости. Метод использовался вследствие недостаточности информации о технических характеристиках оцениваемого имущества или отсутствия информации о продаже аналогичного имущества на первичном рынке в открытых источниках.

Затраты на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости без износа определяются методом трендов, путем индексации балансовой стоимости по следующей формуле:

$$C_{\text{вос}} = C_0 \times I \times k, \text{ где:}$$

C_0 – первоначальная балансовая стоимость;

I – индекс (цепные индексы) изменения цен соответствующей группы объектов оценки за период между датой оценки и датой постановки на баланс.

k – коэффициент учитывающий потерю стоимости в ходе перехода на вторичный – рынок.

Для корректного применения метода необходимо предварительно провести экспертизу первоначальной стоимости. При экспертизе необходимо: выявить полноту и обоснованность отнесения затрат на первоначальную стоимость; выявить, какие были проведены переоценки основных средств, каким методом проводились переоценки, правильность отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете. В случае выявления несоответствий в первоначальной стоимости необходимо произвести соответствующие корректировки или использовать соответствующий индекс. Проанализировав информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик сделал вывод о том что, первоначальная балансовая стоимость оцениваемого имущества, по

большой части, соответствует информации рыночным данным. Исходя из этого, Оценщик считает правомержным принять к расчетам данные о первоначальной балансовой стоимости.

Определение накопленного износа

Величина накопленного износа машин и оборудования в общем случае определяется как потеря текущей (восстановительной) стоимости в результате физического износа функционального и экономического устаревания. Общий накопленный износ определяется по формуле: $I_n = 1 - (1 - I_э)(1 - I_{фн})(1 - I_ф)$,

где: I_n – накопленный износ;

$I_э$ – экономическое (внешнее) устаревание;

$I_{фн}$ – функциональное устаревание;

$I_ф$ – физический износ.

Для определения степени физического износа применяются следующие методы хронологического возраста; эффективного возраста; средневзвешенного возраста частей машины корреляционно-регрессионной модели; анализа циклов; ухудшения диагностического параметра. Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение "цена – качество", либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта оценки. Степень экономического устаревания определяется исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности объекта оценки. При этом отличие коэффициента использования от должно быть вызвано следующими причинами: рассогласованием между производственным мощностями объекта оценки (единицы оборудования) и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует данный объект оценки; невозможностью в полной степени использовать оцениваемый объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов; ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов. Учет разных видов износа и устаревания в составе накопленного износа зависит от применяемого подхода к оценке. Физический износ определяется при применении всех трех подходов к оценке. Функциональное устаревание при сравнительном подходе самостоятельно не учитывается, если прямое сравнение ведется с более совершенным аналогом, косвенно это устаревание вносится при параметрических корректировках. Функциональное устаревание рассчитывается отдельно при затратном подходе, если оно обнаружено. Функциональное устаревание отдельно рассчитывается при применении доходного подхода. Экономическое устаревание отдельно рассчитывается при сравнительном и затратном подходах к оценке в случае его обнаружения. При доходном подходе экономическое устаревание, как правило, отдельно не рассчитывается.

Поскольку внешнее устаревание представляет собой потерю стоимости объекта, вызванную внешними факторами (такими как: ограничение спроса, гос. регулирование и т.п.), определение факта наличия внешнего устаревания, а также его величину, выраженную в денежной форме, при применении методов доходного подхода не представляется возможным. В связи с вышесказанным в рамках настоящего Отчета внешнее устаревание не рассматривается и условно принято равным 0. Расчет стоимости в рамках затратного подхода Стоимость в рамках затратного подхода рассчитывается по следующей формуле:

$$C_з = C_{до} * (1 - I_n),$$

где: $C_з$ – стоимость определенная в рамках затратного подхода;

$C_{до}$ – стоимость затрат на воспроизводство/замещение;

I_n – накопленный износ;

10.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет стоимости сооружения производился затратным подходом.

Расчет стоимости сооружений производился методом укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС-69) Сборник №37 Водохозяйственные сооружения Отдел Сооружения на оросительных системах. Раздел 1. Каналы, земляные плотины и дамбы. Таблица Раздел 2. Гидротехнические сооружения. Таблица 12. В восстановительной стоимости УП учитываются следующие затраты:

- прямые затраты;
- накладные расходы в размере 12% прямых затрат;

- плановые накопления (сметная прибыль) в размере 8% от себестоимости работ; %;
- усредненная величина лимитированных и прочих затрат в размере 15% от суммы вышеперечисленных составляющих;

В качестве основного показателя принят строительный объем объекта оценки. Поскольку УПВС составлены в ценах 1969 года, следует применять индексы для перерасчета их в цены 1984 года и далее в цены на дату оценки. Стоимость объекта оценки определяется как сумма стоимостей земляной плотины и водовыпуска.

Таким образом, восстановительная стоимость C_c включающая полные затраты на создание объекта рассчитывается по формуле:

$$C_{\Pi} = C_{6,69} \times L_{\text{стр.}} \times I_{84/69} \times I_{23/84} \times K3, \text{ где}$$

$C_{6,69}$ – откорректированная базисная стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./м³;

$L_{\text{стр.}}$ – строительный объем, м³; $L_{\text{стр.}} = L_1 + L_2 + L_3 = 16830 \text{ м}^3 + 9000 \text{ м}^3 + 4000 \text{ м}^3$; $L_{\text{стр.}} = 29830 \text{ м}^3$;

$C_B = C_{6,69} \times I_{84/69} \times I_{23/84} \times K3$, где $C_{6,69}$ откорректированная базисная стоимость единицы строительного сооружения

Алтайский край относится ко 2-му территориальному поясу, 1-му климатическому району, - климатический коэффициент 1,09; (1,2, 2,0,)

$$C_{\Pi} = 2,5 \times 1,09, C_{\Pi} = 2,725 \text{ руб./м}^3; C_B = 3270 \text{ рублей};$$

Восстановительная стоимость в ценах 1969 года:

$$C_{\Pi 69} = 29830 \text{ м}^3 \times 2,725 \text{ руб./м}^3, C_{\Pi 69} = 81286,75 \text{ рублей}; C_B = 3564,3 \text{ рубля};$$

Для перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года использовались индексы 1,19 и 1,06 (приложение 1 и 2 к «Индексы изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1969 г. в 1984 г.

«ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 г. N 94 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК»». /http://bars-rt.ru/pr/metodologiya/metodologiya_8855.html/.

$$C_{\Pi 84} = 81286,75 \text{ руб.} \times 1,19 \times 1,06, C_{\Pi 84} = 102535,1 \text{ рублей}; C_{B84} = 4496 \text{ рублей};$$

Коэффициент перерасчета цен СМР 1984 года в цены СМР 2001 года рассчитывался в соответствии с: «Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 января 2013 г. № КЦ/П2014-01 ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2014 года"» - «Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на ЯНВАРЬ 2014 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)».

(<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70484758/>).

$$K_{2001} = 157,96 / 7,651, K_{2001} = 20,65;$$

Стоимость в ценах 2001 года: $C_{\Pi 2001} = 2117350$ рублей; $C_{B2001} = 92842,4$ рубля;

Индексы изменения текущих цен по Алтайскому краю по отношению к базисным ценам ФЕР-2001 года, на IV квартал 2023 года для утвержденной ранее сметной документации (Письмо Минстроя России от 01.12.2023 №74669-ИФ/09 .)

(http://www.krasgss.ru/files/indeks_minstroy_4kv2023-1.pdf)

$$I_{2023} = 15,01,$$

Стоимость в ценах 2024 года: $C_{\Pi 2024} = 31781423$ рублей; $C_{B2024} = 1393564$ рубля;

Таблица 10 – 1

№ п/п	Наименование	в ценах 1969 г.	В ценах 1984 г.	В ценах 2001 г.	В ценах 2024 г.
1.1	Земляная плотина	81286,75	102535,1	2117350	31781423
1.2	Водовыпуск железобетонный	3564,3	4496	92842,4	1393564

Учитывая, что дата постройки сооружения -1975 год (нормативный срок службы гидротехнических сооружений 50 лет , - СНиП 33-01-2003

(https://pond_fish_farming.academic.ru/510/%D0%A1%D0%A0%D0%9E%D0%9A%D0%98_%D0%A

[1%D0%9B%D0%A3%D0%96%D0%91%D0%AB %D0%93%D0%98%D0%94%D0%A0%D0%9E%D0%A1%D0%9E%D0%9E%D0%A0%D0%A3%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%98%D0%99 %D0%9D%D0%90 %D0%9F%D0%A0%D0%A3%D0%94%D0%90%D0%A5?ysclid=looys3zjtw574713797](#)), а также наличие повреждений в виде промокания и разрыхления грунта, физический износ плотины составляет 98%.

Таблица № 10 - 2 Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость, руб.	износ, %	Ст-ть с учётом износа, руб.
Земляная плотина	31781423	98,0	635628,5
Водовыпуск железобетонный	1393564	98,0	27871,29

- Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что
- Рыночная стоимость гидротехнического сооружения гидроузла водохранилища на реке Шапориха 1,5 км на юго-запад от п.Садовый Третьяковского района Алтайского края, определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, с округлением до рублей, составляет **663500 (шестьсот шестьдесят три тысячи пятьсот) рублей**.

10.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

10.2.1 Описание объекта оценки

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана необходимая информация. Были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичного имущества на территории Алтайского края, и Третьяковского района.

Таблица №10-3

Объект недвижимости	Показатели
Земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Общая площадь, кв. м	25000
Назначение	Гидротехнические сооружения
Площадь, м.кв.	25000

Определение рыночной стоимости производился в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Подход прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж

позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

Объектами корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

1. процентные;
2. денежные;
3. относительные;
4. абсолютные.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной поправки. Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (C_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (C_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед},$$

где V - стоимость оцениваемого объекта;

$(C_{ед} \times K_{ед})$ - цена продажи аналога до учета поправки;

$P_{пр}$ - величина процентной поправки;

$C_{ед}$ - цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения.

Из формулы видно, что процентная поправка может быть отнесена как к цене продажи аналога в целом, так и к цене продажи его единицы сравнения. Это свидетельствует о том, что величины процентных поправок не зависят от количества единиц сравнения. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, время продаж.

Относительная денежная поправка изменяет цену лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки рассчитывается следующим образом:

$$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (P_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + P_{од}) \times K_{ед},$$

где $P_{од}$ - величина относительной денежной поправки.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене продажи единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения.

Объекты аналоги оценщиком не осматривались, данные о характеристиках аналогов принимались на основании информации продавцов, объектов аналогов. Характеристики объектов аналогов приведены в таблице расчета рыночной стоимости ниже.

Оценка сравнительным подходом.

В результате анализа аналогичных предложений земельных участков, использующихся для гидротехнических сооружений были получены следующие аналоги.

Таблица № 10-4 Определение рыночной стоимости объектов оценки

	Аналог 1 https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_17653_ga_snt_dnp_3414622400	Аналог 2 https://www.avito.ru/mitrofanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_izhs_532177133	Аналог 3 https://www.avito.ru/nizhny_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_1320_ga_snt_dnp_2469341673	Аналог 4 https://www.avito.ru/kartalyn/zemelnye_uchastki/uchastok_90ga_snt_dnp_1198830929
Адрес	Орловская обл., Урицкий район	Воронежская обл., Россошанский район,	Пензенская обл., Нижнеломовский район,	Челябинская обл., Карталинский район

Цена, руб	1900000	1000	1000000	1800000
Площадь, м ²	1765300	6000	13200000	900000
Цена, руб. /м ²	1,08	0,17	0,08	2,0
Корректировка на рельеф	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость	1,08	0,17	0,08	2,0
Корректировка на удаленность	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость	1,08	0,17	0,08	2,0
Корректировка на отсутствие воды	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость	0,972	0,153	0,072	1,8
Вес	0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная стоимость	0,243	0,03825	0,018	0,45
Стоимость 1 м ² , руб. на 18.03.2024 года	0,74925			
Стоимость 25000 м ² , руб. на 12.10.20023 года	18731,25~18731			

Внесение поправок.

Существует две группы элементов сравнения: характеристики сделок и характеристики объектов.

Характеристики сделок:

- 1) передаваемые имущественные права (собственность, аренда, сервитут и др.);
- 2) условия финансирования (наличные, ипотека, закладная, рассрочка и др.);
- 3) условия продажи (типичная, срочная продажа, ликвидация и др.);
- 4) рыночные условия (изменения цен и др.).

Характеристики объектов:

1. Местоположение (престижность, к центру, окружение, доступность);
2. Физические характеристики (размер, форма, качество строительства, состояние);
3. Экономические характеристики (операционные расходы, полезная площадь, и др.);
4. Вид использования (соответствие НЭИ, законодательные ограничения);
5. Дополнительные факторы (парковка, оборудование, мебель, безопасность и др.).

Корректировка на рельеф производилась с коэффициентом 1,0, - для всех объектов аналогов, в связи с тем, что на участке сложный рельеф с уклоном со значительным перепадом по высоте.

Корректировка на удаленность о центра производилась с коэффициентом 1,0, для всех объектов аналогов, в связи с тем, что объекты аналоги находятся в сельской местности, удалены от населенных пунктов.

Корректировка на отсутствие воды производилась с коэффициентом 0,9, - для всех объектов аналогов, в связи с тем, что на момент оценки вода в гидротехническом сооружении отсутствует, - для ведения рыбного хозяйства необходимо накопление воды и запуск малька.

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что

- Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 22:50:030005:626 расположенного в 1,5 км на юго-запад от п.Садовый, Третьяковского района, Алтайского края, общей площадью 25000 кв.м, определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, с округлением до рублей, составляет **18731(восемнадцать тысяч семьсот тридцать один) рубль.**

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что

- Рыночная стоимость гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627 на земельном участке площадью 25000 м² кадастровый номер 22:50:030005:626 по адресу Алтайский край, Третьяковский район, п.Садовый, определенная по состоянию на 18 марта 2024 года составляет **682231(шестьсот восемьдесят две тысячи двести тридцать один) рубль.**

11.1. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что

1. Рыночная стоимость гидротехнического сооружения гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер: 22:50:030005:627, определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, составляет: **663500(шестьсот шестьдесят три тысячи пятьсот) рублей;**
2. Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 22:50:030005:626 расположенного в 1,5 км на юго-запад от п.Садовый, Третьяковского района, Алтайского края, общей площадью 25000 кв.м, определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, составляет **18731(восемнадцать тысяч семьсот тридцать один) рубль.**
3. Рыночная стоимость гидроузла водохранилища на реке Шапориха, кадастровый номер 22:50:030005:627 на земельном участке кадастровый номер 22:50:030005:626 площадью 25000 м² определенная по состоянию на 18 марта 2024 года, составляет: **682231(шестьсот восемьдесят две тысячи двести тридцать один) рубль .**

Специалист-оценщик



К.Б.Хрулев

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135 - ФЗ, в действующей редакции.
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 ;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Методические материалы:

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - Спб.: ГТУ. 1997.
2. Г. Харрисон «Оценка недвижимости». - М.: 1994.
3. М.А.Федотова, Э.А.Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. -М ЭКМОС, 2000.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
5. А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, Н.В. Агуреев. Оценка недвижимости Москва 2003г.
6. Оценка имущества. Оценка недвижимости. Е.И. Тарасевич С.Л.Парфенов, Москва 1998г.



ДИПЛОМ

ТВ № 111786

Настоящий диплом выдан Хрулеву
Константину Борисовичу
 в том, что он в 1981 году поступил
 в Кузбасский политехни-
ческий институт
 и в 1990 году окончил полный курс
названного института
 по специальности Технология
Машиностроения

Решением Государственной экзаменационной
 комиссии от 27 июня 1990 г.

Хрулеву К.Б.

присвоена квалификация
инженер - механик

Председатель Государственной
 экзаменационной комиссии Варков
 Секретарь Шар
 м. п. Город Семерьевск июня 1990 г.
 Регистрационный № 585
 *Московская типография Голицына. 1987.

Копия выдана Хрулеву К.Б.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 848850

Настоящий диплом выдан

*Хрулеву
Константину Борисовичу*

в том, что он(а) с *20-09-2012* г. по *21-06-2013* г.

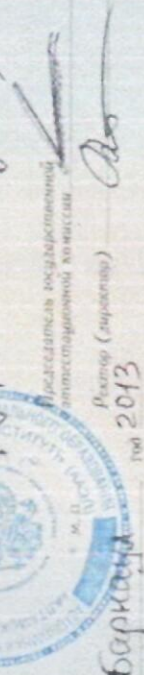
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *АНО ВПО
"Академия академических исследований
и права (институт)"*

по *программе "Юрисконсульт"
"Предприниматель (бизнес)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *21-06-2013* г.

удостоверяет *диплом (соответствие квалификации) Хрулева
Константина Борисовича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере
предпринимательства (бизнеса)



Баркада (подпись) *Ав*
Решено (дата) *2013*

Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *4283*



*Комп. ООО "Велестерра" г. Электросталь
г. Электросталь*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034801-2

« 17 » февраля 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

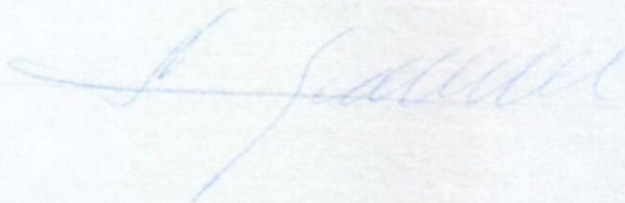
«Оценка движимого имущества»

выдан Хрулсву Константину Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » февраля 20 23 г. № 288

Директор

 А.С. Бувкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » февраля 20 26 г.

Ком. Бувкин Хрулевский



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034800-1 от « 17 » февраля 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хрулеву Константину Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » февраля 20 23 г. № 288

Директор  А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » февраля



Константин Борисович

Хрулеву

К. Бужкин

Пронумеровано и прошнуровано

15/2014-2015 листов

К.Б. Хрулев

