



УТВЕРЖДАЮ
Директор
ООО "Компания "Оценочный стандарт"



Захаров К.В.

ОТЧЕТ № 1515-1

об оценке вольеров для содержания животных,
по состоянию на 03.07.2020 г.

Заказчик:

ООО «Парк Приокский»

Адрес: 603104, г. Нижний Новгород, пр-т Гагарина, 35

Исполнитель:

ООО "Компания "Оценочный стандарт"

Адрес: 603000, г. Н. Новгород, ул. Студеная, дом 34А, комната 3

Дата составления отчета:

03.07.2020 г.

г. Н. Новгород
2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, – ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ, ПРИВЕДЕНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ПРИВЕДЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РАСЧЕТОВ	24
4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	24
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	25
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ	30
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
7. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	31
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	32

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки: вольеры для содержания животных.

Местонахождение объектов оценки: город Нижний Новгород, Приокский район, проспект Гагарина, дом 35 (парк «Швейцария»).

Состав объекта оценки с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации

Состав объекта оценки представлен в нижеприведенных таблицах.

Таблица 1 Состав объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь	Материалы	
			Ограждение	пол
1	Вольер львов	S общ. – 441 кв.м S дом – 27 кв.м	металл	бетон
2	Вольер медведей	S общ. – 240 кв.м. S дом – 25 кв.м.	металл	бетон
3	Вольер гималайских медведей	S общ. – 524 кв.м	металл	грунт
4	Вольер тигра	S общ. – 117 кв.м. S дом – 20 кв.м. S дом – 20 кв.м.	металл	бетон
5	Вольер красных волков	S общ. – 64 кв.м	металл	бетон

Таблица 2 Данные бухгалтерского учета

№ п/п	Объект оценки	Данные бухгалтерского учета			
		Наименование, инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Вольер львов	Вольер для льва, инв.00000261	1 494 545,94	1 494 545,94	0
2	Вольер медведей	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	3 137 113,00	3 137 113,00	0
3	Вольер гималайских медведей	Вольер для уссурийского белогрудого медведя, инв.00000308	2 082 242,95	2 082 242,95	0
4	Вольер тигра	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	3 137 113,00	3 137 113,00	0
5	Вольер красных волков	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	3 137 113,00	3 137 113,00	0

Таблица 3 Технические характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь	Материалы		Описание ограждений	Периметр вольера, м	Масса металлических конструкций, т
			Ограждение	пол			
1	Вольер львов	S общ. – 441 кв.м S дом – 27 кв.м	металл	бетон	Металл. Труба э/с круглая 219мм*5мм, высота 4,5м и 4м - по периметру; 3,6м - внутри вольера. Профильная труба 30x20x1,5. Уголок 75x6, 50x5, 40x4. Крыша - арматура d=10мм. Внутри вольера установлен деревянный домик (оцилиндрованное бревно) площадью 27 кв.м, крыша - металлочерепица. Внутри домика установлена защитная металлическая перегородка и металлические решетки на входных дверях.	52	Вольер -5,65 т, перегородки внутри домика 0,15- т.
2	Вольер медведей	S общ. – 240 кв.м. S дом – 25 кв.м.	металл	бетон	Ограждение из секций: столбы - труба э/с диаметром 219 мм*5мм, высота - 4 м (22 шт.) Арматура гладкая - 25мм. Расстояние между прутками 100мм. Верхняя часть прутков имеет высоту 2м, уклон во внутрь вольера. Арматура - 10мм. Уголок 75мм, полоса 25мм. Внутри вольера установлен домик для медведя из оцилиндрованного соснового бревна диаметром 250 мм (10 венцов). Сруб по осям: 4750 мм на 4500 мм. Площадь домика 20,25 кв.м. Пристроенный теневой навес размером 4750 мм на 2500 мм. Высота домика в коньке 5500 мм. Крыша двухскатная, покрытие металлочерепица. Клетки внутри домика: прутки круглые диаметром 20мм, шаг прутка 100мм, высота 3000 мм, длина периметра 17,2 м.	65	Вольер - 17,86 т, клетка внутри домиков - 1,2 т.
3	Вольер гималайских медведей	S общ. – 524 кв.м	металл	грунт	Металл. Столбы 160 мм, высота 4 метра. Гладкая арматура 20мм, уголок 50мм х 5мм, уголок 40мм х 4мм, полоса 40мм. Верхняя арматура установлена с наклоном во внутрь вольера.	104	Вольер - 14,06 т.
4	Вольер тигра	S общ. – 117 кв.м. S дом – 20 кв.м. S дом – 20 кв.м.	металл	бетон	Ограждение из секций: столбы диаметром 219 мм (21 шт.), прутки круглые диаметром 20мм, расстояние между прутками 100мм. Столбы высотой 6м. Верхняя часть прутков имеет высоту 2м, уклон во внутрь вольера. Ширина секции от 3149мм до 3269 мм. Длина периметра вольера 58,8 м. Масса металлического ограждения 28т. На территории вольера находятся дом для тигров состоящий из двух срубов и огороженной территории между срубами. Материал стен оцилиндрованное бревно из сосны диаметром 200 мм (10 венцов), территория между домами загорожена. Крыша двухскатная, покрытие - металлочерепица. Внутри сруба установлены металлические сетки (для сохранности сруба) из стали диаметром 20мм и столбов из трубы диаметром 108 мм. Размеры срубов по осям 3000*4300 мм. Высота дома в коньке 4600 мм, высота сруба 2700мм. Ограждение между срубами: столбы диаметром 121 мм, высота 2720 мм, прутки круглые диаметром 20 мм, шаг прутков 100мм. Периметр ограждения между домами 17,53 м. Клетки внутри	58,8	Вольер -28т, ограждение между домиками - 2,3 т, клетки внутри домиков - 2,6т*2 шт. = 5,2 т.

					домиков: столбы диаметром 121 мм, прутки круглые диаметром 20мм, шаг прутка 100мм, высота 2720мм, длина периметра 12,8 м.		
5	Вольер красных волков	S общ. – 64 кв.м	металл	бетон	Металл. Столб в центре - труба э/с круглая 133мм х 4мм, высота - 6 м. Столбы по периметру ограждения - труба э/с круглая - 89мм х 4мм, высота - 4 м. Гладкая арматура - 12мм. Уголок - 50мм, полоса - 25мм. Крыша - арматура гладкая 12мм.	28	Вольер -2,4 т,

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки**Имущественные права на объект оценки**

Право собственности

Вид оцениваемого права

Право собственности

Правообладатель**Общество с ограниченной ответственностью «Парк Приокский»
(ООО «Парк Приокский»)**

Юридический адрес: 603104, г.Нижний Новгород, пр-т Гагарина, 35

Почтовый адрес: 603104, г.Нижний Новгород, пр-т Гагарина, 35

Контактный телефон: 8(831)465-85-18

ИНН 5261094980 / КПП 526101001

р/с 40702810201310000009

Банк: Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Уфа

к/с 30101810600000000770

БИК 048073770

ОГРН 1145261007011 дата присвоения ОГРН 11.11.2014 г.

Существующие ограничения (обременения) права

Не зарегистрированы.

Цель оценки:

Определение стоимости объекта оценки.

Вид стоимости:

Рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для совершения сделки купли-продажи.

Использование отчета в других целях не допускается. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Дата оценки:

03.07.2020 г.

Дата обследования объекта оценки:

03.07.2020 г.

Срок проведения оценки:

Один день - 03.07.2020 г.

Степень детализации работ по осмотру

Полный осмотр в период проведения работ.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Рыночная стоимость вольеров определяется при условии их демонтажа с текущего местонахождения.
2. Демонтаж вольеров будет произведен специализированной строительной организацией в рамках реконструкции парка «Швейцария» к 800-летию юбилею города Нижнего Новгорода.
3. Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете.
4. Объект оценки считается свободными от каких-либо претензий или ограничений. Оценщик не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству

5. Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности этой информации.
6. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.
7. Результат оценки действителен только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
8. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.

1.2. Применяемые стандарты оценки:

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со ст.15 ФЗ №135 Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
5. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №328.

Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

6. Система нормативных и методических документов Российского Общества Оценщиков (СНМД РОО).

Применение «Свода стандартов Российского общества оценщиков ССО РОО 2015» обусловлено членством оценщика в Российском обществе оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки РОО.

7. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850)

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:

- Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты «Заказчика» согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете.
- Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. Оценщик не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству
- Документация и устная информация, предоставленная «Заказчиком», считается достоверной. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности этой информации.

- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Рисунки и схемы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом объекте.
- Результат оценки действителен только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по Отчету. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Валюта оценки – Российский рубль.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик:

Таблица 4

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Парк Приокский»
Сокращенное наименование	ООО «Парк Приокский»
Место нахождения	Юридический адрес: 603104, г.Нижний Новгород, пр-т Гагарина, 35 Почтовый адрес: 603104, г.Нижний Новгород, пр-т Гагарина, 35
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1145261007011 дата присвоения ОГРН 11.11.2014 г.
Реквизиты	Контактный телефон: 8(831)465-85-18 ИНН 5261094980 / КПП 526101001 р/с 40702810201310000009 Банк: Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Уфа к/с 30101810600000000770 БИК 048073770

Оценщик, работающий на основании трудового договора с ООО «Компания «Оценочный стандарт»:

Таблица 5

Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Захаров Константин Владимирович
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	(831)-282-88-08 603000, г. Н. Новгород, ул. Студеная, д. 34А, комната 3 e-mail: zkv2211@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО РОО, зарегистрирован в списке под № 000860.
Местоположение саморегулируемой организации	СРО РОО расположено по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение	Диплом: серия ПП №949668 от 13 июля 2006 г. МИПК ННГАСУ

профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001349-2 от 14.12.2017 года. Направление оценочной деятельности: оценка движимого имущества. Квалификационный аттестат: «Оценка недвижимости» №006616-1 от 26.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Страховой полис № 433-542-051203/19 от 03 июля 2019 г. Срок действия полиса: с 24.07.2019 г. по 23.07.2020 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.
Место нахождения оценщика	603000, г. Н. Новгород, ул. Студеная, д. 34А, комната 3
Стаж работы в оценочной деятельности	С марта 2004 года.
Степень участия в проведении оценки	Оценка, оформление отчета
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Оценочный стандарт»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1025203720937, дата присвоения 13.08.2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603000, г. Н. Новгород, ул. Студеная, д. 34А, комната 3
Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ИНН 5262109597 / КПП 526001001 р/сч 40702810301300000443 в ФИЛИАЛ ПАО "БАНК УРАЛСИБ" В Г.УФА; БИК 048073770; К/сч 30101810600000000770
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Дополнительно имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности «Исполнителя», с которым Оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие имущественного вреда, причиненного Оценщиком третьим лицам, застрахованы по всем видам оценочных услуг в СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей Страховой полис № 433 – 542 – 023895/20 от 23.03.2020 г. Срок действия полиса: с 10 апреля 2020 г. по 09 апреля 2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом 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 вещных или обязательственных прав вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик не допускает вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Другие организации и специалисты не привлекались.

1.6. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор №1515-1 от 03.07.2020 г.

Дата составления и порядковый номер отчета:

Дата составления отчета – 03.07.2020 г.

Порядковый номер отчета – 1515-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки: вольеры для содержания животных.

Местонахождение объектов оценки: город Нижний Новгород, Приокский район, проспект Гагарина, дом 35 (парк «Швейцария»).

Состав объекта оценки с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации

Таблица 6 Состав объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь	Материалы	
			Ограждение	пол
1	Вольер львов	S общ. – 441 кв.м S дом – 27 кв.м	металл	бетон
2	Вольер медведей	S общ. – 240 кв.м. S дом – 25 кв.м.	металл	бетон
3	Вольер гималайских медведей	S общ. – 524 кв.м	металл	грунт
4	Вольер тигра	S общ. – 117 кв.м. S дом – 20 кв.м. S дом – 20 кв.м.	металл	бетон
5	Вольер красных волков	S общ. – 64 кв.м	металл	бетон

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке представлены в нижеприведенной таблице.

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Наименование, инвентарный номер	Стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость объекта, определенная в рамках доходного подхода, руб.
1	Вольер львов	Вольер для льва, инв.00000261	Не применялся	75473	Не применялся
2	Вольер медведей	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	Не применялся	248012	Не применялся
3	Вольер гималайских медведей	Вольер для уссурийского белогрудого медведя, инв.00000308	Не применялся	182957	Не применялся
4	Вольер тигра	Входит в ОС (Площадка с вольерами)	Не применялся	461947	Не применялся

		(зоопарк), инв.00000039)			
5	Вольер красных волков	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	Не применялся	31225	Не применялся
	ИТОГО				

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Суммарная итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет **999 614** (Девятьсот девяносто девять тысяч шестьсот четырнадцать) рублей, в том числе

Таблица 8 Распределение итоговой стоимости

№ п/п	Наименование	Наименование, инвентарный номер	Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1	Вольер львов	Вольер для льва, инв.00000261	75473
2	Вольер медведей	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	248012
3	Вольер гималайских медведей	Вольер для уссурийского белогрудого медведя, инв.00000308	182957
4	Вольер тигра	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	461947
5	Вольер красных волков	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	31225
	ИТОГО		999 614

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Итоговая стоимость может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием – для совершения сделки купли-продажи.

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключений, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Используемые в отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения оценки;
- Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям, оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Захаров К.В.

1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.



1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 9

Наименование информации	Источник получения информации
Цены на стальной негабаритный лом категории 5А	Переговоры по телефону с сотрудниками организаций, занимающихся скупкой лома черных металлов.

1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения, предоставленные Заказчиком:

Приложение №1 к договору № 1515-1 от 03.07.2020 г.

1.11. Основные термины и определения

1. Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)».

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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.

6. Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

8. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

9. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

10. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

11. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

12. Объект - аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

13. Металлолом (вторичные материалы) – металлический лом, металлические изделия или металлические части изделий, зданий и сооружений, пришедшие в негодность или утратившие эксплуатационную ценность.

14. Тип металлолома – лом черных и цветных металлов, нержавеющей сталь и смешанный лом.

15. Категория металлолома – подтипы лома черных и цветных металлов, различающиеся по показателям качества и типу содержащихся легирующих компонентов.

16. Продукты образования лома – источники образования лома: машины, оборудование, металлические конструкции зданий и сооружений и др.

17. Заготовка вторичных металлов – сбор, хранение, отгрузка ломосдатчиками вторичных металлов, их приемка специализированной заготовительной организацией и скупка металлолома у населения контрагентами.

18. Сдача вторичных металлов – отгрузка вторичных металлов предприятиями, организациями и хозяйствами по нарядам специализированной заготовительной организации.

19. Габаритные лом и отходы металлов – лом и отходы металлов и сплавов, габариты которых соответствуют требованиям загрузки металлургических печей.

20. Негабаритные лом и отходы металлов - лом и отходы металлов и сплавов, габариты которых не соответствуют требованиям загрузки металлургических печей.

21. Засоренность лома и отходов металлов (далее – засор) – наличие механических примесей в ломе и отходах металла.

22. Демонтаж лома – это комплекс работ, который включает все виды работ по подготовке лома к транспортировке до пункта приема (разборка, резка, сортировка)

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, – ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки: вольеры для содержания животных.

Местонахождение объектов оценки: город Нижний Новгород, Приокский район, проспект Гагарина, дом 35 (парк «Швейцария»).

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Имущественные права на объект оценки

Право собственности

Вид оцениваемого права

Право собственности

Правообладатель

**Общество с ограниченной ответственностью «Парк Приокский»
(ООО «Парк Приокский»)**

Юридический адрес: 603104, г.Нижний Новгород, пр-т Гагарина, 35

Почтовый адрес: 603104, г.Нижний Новгород, пр-т Гагарина, 35

Контактный телефон: 8(831)465-85-18

ИНН 5261094980 / КПП 526101001

р/с 40702810201310000009

Банк: Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Уфа

к/с 30101810600000000770

БИК 048073770

ОГРН 1145261007011 дата присвоения ОГРН 11.11.2014 г.

Существующие ограничения (обременения) права

Не зарегистрированы.

Существующие ограничения (обременения) права

Не зарегистрированы.

Правоустанавливающие документы

Правоустанавливающие документы Заказчиком не предоставлялись.

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Характеристики объектов оценки представлены в нижеприведенных таблицах.

Таблица 10 Состав объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь	Материалы	
			Ограждение	пол
1	Вольер львов	S общ. – 441 кв.м S дом – 27 кв.м	металл	бетон
2	Вольер медведей	S общ. – 240 кв.м. S дом – 25 кв.м.	металл	бетон
3	Вольер гималайских медведей	S общ. – 524 кв.м	металл	грунт
4	Вольер тигра	S общ. – 117 кв.м. S дом – 20 кв.м. S дом – 20 кв.м.	металл	бетон
5	Вольер красных волков	S общ. – 64 кв.м	металл	бетон

Таблица 11 Технические характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь	Материалы		Описание ограждений	Периметр вольера, м	Масса металлических конструкции, т
			Ограждение	пол			
1	Вольер львов	S общ. – 441 кв.м S дом – 27 кв.м	металл	бетон	Металл. Труба э/с круглая 219мм*5мм, высота 4,5м и 4м - по периметру; 3,6м - внутри вольера. Профильная труба 30x20x1,5. Уголок 75x6, 50x5, 40x4. Крыша - арматура d=10мм. Внутри вольера установлен деревянный домик (оцилиндрованное бревно) площадью 27 кв.м, крыша - металлоочерепица. Внутри домика установлена защитная металлическая перегородка и металлические решетки на входных дверях.	52	Вольер -5,65 т, перегородки внутри домика 0,15- т.
2	Вольер медведей	S общ. – 240 кв.м. S дом – 25 кв.м.	металл	бетон	Ограждение из секций: столбы - труба э/с диаметром 219 мм*5мм, высота - 4 м (22 шт.) Арматура гладкая - 25мм. Расстояние между прутками 100мм. Верхняя часть прутков имеет высоту 2м, уклон во внутрь вольера. Арматура - 10мм. Уголок 75мм, полоса 25мм. Внутри вольера установлен домик для медведя из оцилиндрованного соснового бревна диаметром 250 мм (10 венцов). Сруб по осям: 4750 мм на 4500 мм. Площадь домика 20,25 кв.м. Пристроенный теневой навес размером 4750 мм на 2500 мм. Высота домика в коньке 5500 мм. Крыша двухскатная, покрытие металлочерепица. Клетки внутри домика: прутки круглые диаметром 20мм, шаг прутка 100мм, высота 3000 мм, длина периметра 17,2 м.	65	Вольер - 17,86 т, клетка внутри домиков - 1,2 т.
3	Вольер гималайских медведей	S общ. – 524 кв.м	металл	грунт	Металл. Столбы 160 мм, высота 4 метра. Гладкая арматура 20мм, уголок 50мм х 5мм, уголок 40мм х 4мм, полоса 40мм. Верхняя арматура установлена с наклоном во внутрь вольера.	104	Вольер - 14,06 т.
4	Вольер тигра	S общ. – 117 кв.м. S дом – 20 кв.м. S дом – 20 кв.м.	металл	бетон	Ограждение из секций: столбы диаметром 219 мм (21 шт.), прутки круглые диаметром 20мм, расстояние между прутками 100мм. Столбы высотой 6м. Верхняя часть прутков имеет высоту 2м, уклон во внутрь вольера. Ширина секции от 3149мм до 3269 мм. Длина периметра вольера 58,8 м. Масса металлического ограждения 28т. На территории вольера находятся дом для тигров состоящий из двух срубов и огороженной территории между срубами. Материал стен оцилиндрованное бревно из сосны диаметром 200 мм (10 венцов), территория между домами загорожена. Крыша двухскатная, покрытие - металлочерепица. Внутри сруба установлены металлические сетки (для сохранности сруба) из стали диаметром 20м и столбов из трубы диаметром 108 мм. Размеры срубов по осям 3000*4300 мм. Высота дома в коньке 4600 мм, высота сруба 2700мм. Ограждение между срубами: столбы диаметром 121 мм, высота 2720 мм, прутки круглые диаметром 20 мм, шаг прутков 100мм. Периметр ограждения между домами 17,53 м. Клетки внутри домиков: столбы диаметром 121 мм, прутки круглые диаметром 20мм, шаг прутка 100мм, высота 2720мм, длина периметра 12,8 м.	58,8	Вольер -28т, ограждение между домиками - 2,3 т, клетки внутри домиков - 2,6т*2 шт. = 5,2 т.

5	Вольер красных волков	S общ. – 64 кв.м	металл	бетон	Металл. Столб в центре - труба э/с круглая 133мм х 4мм, высота - 6 м. Столбы по периметру ограждения - труба э/с круглая - 89мм х 4мм, высота - 4 м. Гладкая арматура - 12мм. Уголок - 50мм, полоса - 25мм. Крыша - арматура гладкая 12мм.	28	Вольер -2,4 т,
---	-----------------------	------------------	--------	-------	---	----	----------------

Сведения об износе, устареваниях

Таблица 12

№ п/п	Наименование	Описание технического состояния
1	Вольер львов	Состояние ограждений и оснований – удовлетворительное, деревянного домика – условно-пригодное
2	Вольер медведей	Состояние ограждений и оснований – удовлетворительное, деревянных домиков – условно-пригодное
3	Вольер гималайских медведей	Состояние ограждений и оснований – удовлетворительное
4	Вольер тигра	Состояние ограждений и оснований – удовлетворительное, деревянного домика – условно-пригодное
5	Вольер красных волков	Удовлетворительное

Остаточная балансовая стоимость

Таблица 13 Данные бухгалтерского учета

№ п/п	Объект оценки	Данные бухгалтерского учета			
		Наименование, инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Вольер львов	Вольер для льва, инв.00000261	1 494 545,94	1 494 545,94	0
2	Вольер медведей	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	3 137 113,00	3 137 113,00	0
3	Вольер гималайских медведей	Вольер для уссурийского белогрудого медведя, инв.00000308	2 082 242,95	2 082 242,95	0
4	Вольер тигра	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	3 137 113,00	3 137 113,00	0
5	Вольер красных волков	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	3 137 113,00	3 137 113,00	0

Информация о текущем использовании объекта оценки

Таблица 14 Текущее использование

№ п/п	Объект оценки	Текущее использование на дату оценки
1	Вольер для льва	Не эксплуатируется
2	Вольер медведей	Эксплуатируется
3	Вольер гималайских медведей	Не эксплуатируется
4	Вольер тигра	Не эксплуатируется
5	Вольер красных волков	Не эксплуатируется

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

1. Рыночная стоимость вольеров определяется при условии их демонтажа с текущего местонахождения.

2. Демонтаж вольеров будет произведен специализированной строительной организацией в рамках реконструкции парка «Швейцария» к 800-летию юбилею города Нижнего Новгорода.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Про предоставленной Заказчиком информации, оцениваемые вольеры будут демонтированы специализированной строительной организацией в рамках реконструкции парка «Швейцария» к 800-летию юбилею города Нижнего Новгорода.

В результате демонтажа вольеров, с учетом их конструкции, образуются следующие материалы:

1. В результате демонтажа бетонного основания – бетонные фрагменты, неопределенной формы. Вторичное использование невозможно, утилизация в качестве строительного мусора.

2. В результате демонтажа домиков для животных – набор деревянных элементов с различной степенью повреждения. Вторичное использование невозможно, утилизация в качестве строительного мусора.

3. В результате демонтажа ограждений (внешнего и внутри домиков) – лом стальной негабаритный (категория 5А). Возможна реализация сторонним организациям, занимающимся заготовкой вторичных металлов.

Следовательно, наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки – реализация по цене лома черных металлов, входящих в состав объектов оценки, организациям занимающимся заготовкой вторичных металлов.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Металлолом — это отслужившие свой срок металлические изделия, инструмент, оборудование, машины или их металлические части, тара и упаковка из черных и цветных металлов (из чугуна, стали, алюминия и олова), отходы металлообработки (стружка, опилки, пыль), скрап, отходы производства металлов, отходы раскроя металла, отработанные аккумуляторы, потерявшие потребительские свойства провода (стальные, алюминиевые, медные).

Деятельность по обращению с ломом и отходами металлов – это отдельная значимая отрасль экономики России, отвечающая за сырьевую безопасность металлургии и экологизацию. Регламентируется Федеральным законом № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

Ломозаготовительная отрасль сегодня – это:

- **60 тыс.** рабочих мест, включая сертифицированных (аттестованных) специалистов;
- более **5000** производственных предприятий с активами и технологиями по переработке лома и отходов черных и цветных металлов;
- свыше **15 млрд. руб.** отчислений в бюджет в год;
- **45 млн. тонн** заготовки лома в год, 60% -ресурсная база металлургии;
- более **20 000** предотвращенных техногенных аварий в год, связанных с образованием опасных отходов лома (взрывоопасный, радиоактивный, загрязненный лом).

Действующая государственная политика направлена на всестороннее развитие отрасли, особый статус закреплен в ряде нормативных документов, в т.ч.:

- Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 3 июня 2015 года №539, лом металлов является существенно важным товаром для внутреннего рынка России;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2012г. № 923 лом металлов включён в перечень стратегически важных товаров и ресурсов;
- Распоряжением Правительства Российской Федерации № 1589-р от 25 июля 2017 г. утвержден перечень отходов производства и потребления, которые запрещено захоранивать,

при этом в первую очередь запрет введен на лом и отходы черных и цветных металлов, термометры, ртутные лампы, лом алюминиевых банок, фольгу алюминиевую;

- В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.1992 г. № 306 «О мерах стабилизации работы металлургической промышленности Российской Федерации» в качестве одной из стимулирующих мер дано распоряжение Министерству промышленности Российской Федерации и Министерству финансов Российской Федерации утвердить возможность оплаты за наличный расчет сдаваемого населением металлургическим предприятиям и заготовительным организациям лома и отходов черных и цветных металлов.

Проблемными вопросами являются:

1. Наличие НДС на доходы граждан от вторсырья, что является демотиватором и препятствием к развитию системы раздельного сбора и сортировки полезных фракций, вследствие чего металл теряется на свалках
2. Низкие ставки норматива утилизации лома и отходов металлов, установленные в новом экологическом законодательстве (**458-ФЗ**). Ставку стоит увеличить минимум до **65-95%** для эффективного вовлечения переработчиков в реализацию экологической реформы.
3. Высокие ж/д тарифы на транспортировку лома и отходов металлов
4. Отрасль недофинансирована. Данный сектор экономики отнесен банками к высоко рисковому, вследствие чего кредитование осуществляется по ставке не менее 20%, закрываются расчетные счета легитимных игроков отрасли в банках и повышаются тарифы на РКО. В мировой практике перерабатывающая промышленность и рециклинг развиваются при ставке кредита не выше 3%.
5. Разрушена система централизованного регулирования отрасли обращения с ломом после распада СССР. Система лицензирования неэффективна и препятствует развитию честной конкуренции, а также технологической модернизации вследствие наличия устаревших требований к оборудованию и кадрам. Кроме того, с 2016 г на рынке лома введена дополнительная лицензия на обращение с опасными отходами, ведется федеральный реестр. В этой связи территориальные лицензии на обращение с ломом металлов стали избыточной нагрузкой.

Преимущества от использования лома в качестве металлургического сырья

Около половины мирового производства стали выплавляется из вторичных черных металлов, а в шихте электросталеплавильного производства доля металлолома находится на уровне **95%**. Стоимость металлической **шихты** (чугун и вторичные черные металлы) в себестоимости стали превышает **80%**, что подчеркивает высокую значимость вторичных черных металлов для экономики отрасли черной металлургии, а также для предприятий и отраслей машиностроения, имеющих в своем составе сталеплавильное и чугунолитейное производства.

Повторным использованием металла, содержащегося во вторичном сырье, достигается значительная экономия общественного труда, так как на развитие ломоперерабатывающего производства требуются в десятки раз меньшие капитальные вложения, чем на геологоразведочные работы, добычу железной руды и коксующихся углей, создание обогатительных и агломерационных фабрик, доменных и ферросплавных цехов. Использование 1т подготовленного металлолома в среднем позволяет экономить свыше 1800 кг железной руды, агломерата и окатышей, 500 кг кокса, 50 кг флюсов, около 100 м³ природного газа.

Важным экономическим эффектом является валютная выручка, которая в среднем составляет более 800 млн долл. США в год, при экспорте лома и отходов черных и цветных металлов в объеме 5 млн. тонн, необходимая для развития отечественного промышленного производства, а также импорта товаров народного потребления.

Повышение энергоэффективности металлургических процессов при использовании лома

Использование лома в черной металлургии позволяет уменьшать объем производства чугуна при производстве стали, тем самым повышая энергоэффективность производства. В цветной металлургии также многократно снижается расход энергии при производстве металлов

и металлопродукции: алюминия — на 95%, меди — на 83%, стали — на 74%, свинца — на 64%, цинка — на 60%.

СНИЖЕНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ НАГРУЗКИ ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МЕТАЛЛУРГИЧЕСКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

При использовании лома значительно снижаются общие отраслевые выбросы в атмосферу и как следствие происходит снижение нагрузки на окружающую среду по сравнению с выплавкой из руды:

- при выплавке стали из металлоотходов количество загрязняющих атмосферу веществ снижается на 85%;
- при выплавке из лома цветных металлов (Al, Cu и Pb) количество выбросов газов снижается в 5-10 раз.

Принятые Российской Федерацией обязательства в рамках состоявшейся климатической конференции ООН в Париже в декабре 2015 г., требования Плана Правительства РФ по обеспечению к 2020 г. сокращения объема выбросов парниковых газов до уровня не более 75% к 1990 г. (утвержден Распоряжением Правительства РФ от 02.04.2015 г. №504-р) и необходимость продолжать программы модернизации металлургической отрасли, направленные на снижение негативного воздействия на окружающую среду, вынуждают в тесном сотрудничестве с Правительством Российской Федерации находить решения, направленные на повышение обеспечения предприятий металлургической отрасли вторичными сырьевыми ресурсами.

Источники вторичных металлов

Ежегодно в России образуется более 45 млн. т лома и отходов черных металлов. По источнику образования лом черных и цветных металлов делят на оборотный и амортизационный. Оборотный лом образуется в процессе производства металлов, машин, оборудования и различных металлических изделий. Амортизационный лом образуется в результате амортизации оборудования на предприятиях, а также безвозвратной потери потребительских свойств бытовой техники и различных металлических предметов у населения.

Наибольшее количество вторичных металлов образуется при производстве — 45%, при амортизации оборудования (ликвидация основных средств, ремонт и замена оборудования, инструмента, инвентаря) — 33% и в процессе металлообработки (20%). Среди различных отраслей промышленности наибольшее количество отходов черных металлов приходится на транспортное машиностроение, судостроение, станкостроение, приборостроение. Данные виды лома, как правило, включаются в оборот, и перерабатываются на предприятиях металлургической промышленности.

В России более 110 000 несанкционированных свалок, на которых захоронено более 250 млн тонн металлов.

Таким образом, в текущих условиях для повышения собираемости металлолома и вовлечения его в оборот необходимо применять стимулирующие меры к отдельному сбору и сортировке отходов гражданами, с последующей сдачей вторичного сырья, содержащего полезные фракции. К таким фракциям относятся лом и отходы черных и цветных металлов, образующийся в домохозяйствах, а также лом, находящийся на свалках и полигонах, от которого собственники отказались.

(источник информации - <https://ruslom.com/spravka-ob-otrasli-obrascheniya-s-lomom-chernyh-i-tsvetnyh-metallov/>)

Согласно ГОСТ 2787-75 Вторичные черные металлы подразделяются:

- а) по содержанию углерода - на два класса: стальные лом и отходы и чугунные лом и отходы;
- б) по наличию легирующих элементов - на две категории: А - углеродистые, Б - легированные;
- в) по показателям качества - на 28 видов;
- г) по содержанию легирующих элементов - на 67 групп.

Распределение вторичных черных металлов по классам, категориям и видам, их обозначение и шифр должны производиться в соответствии с таблицей:

Таблица 15 Классификация лома черных металлов

Класс	Категория	Вид	Номер вида	Общее обозначение	
Стальные лом и отходы	А	Стальные лом и отходы N 1	1	1А	
	А, Б	Стальные лом и отходы N 2	2	2А, 2Б	
	А, Б	Стальные лом и отходы N 3	3	3А, 3Б	
	А, Б	Стальные лом и отходы N 4	4	4А, 4Б	
	А, Б	Негабаритные стальные лом и отходы (для переработки)	5	5А, 5Б	
	А, Б	Брикеты N 1 из стальной стружки	6	6А, 6Б	
	А, Б	Брикеты N 2 из стальной стружки	7	7А, 7Б	
	А, Б	Пакеты N 1	8	8А, 8Б	
	А	Пакеты N 2	9	9А	
	А	Пакеты N 3	10	10А	
	А, Б	Лом для пакетирования N 1	11	11А, 11Б	
	А	Лом для пакетирования N 2	12	12А	
	А, Б	Стальные канаты и проволока	13	13А, 13Б	
	А	Стальная стружка N 1	14	14А	
	А, Б	Стальная стружка N 2	15	15А, 15Б	
	Чугунные лом и отходы	А, Б	Чугунные лом и отходы N 1	17	17А, 17Б
А		Чугунные лом и отходы N 2	18	18А	
А		Чугунные лом и отходы N 3	19	19А	
А, Б		Негабаритные чугунные лом и отходы N 1 (для переработки)	20	20А, 20Б	
А		Негабаритные чугунные лом и отходы N 2 (для переработки)	21	21А	
А		Негабаритные чугунные лом и отходы N 3 (для переработки)	22	22А	
А		Брикеты из чугунной стружки	23	23А	
А, Б		Чугунная стружка	24	24А, 24Б	
Вне класса		А, Б	Доменный присад	25	25А, 25Б
		А, Б	Негабаритный доменный присад (для переработки)	26	26А, 26Б
	А	Окалина прокатного и кузнечного производства	27	27А	
	А	Сварочный шлак	28	28А	

Данный стандарт требует сдавать вторичные черные металлы в рассортированном виде. Не разрешается поставка агрегатов и машин, сданных на переработку, в несортированном виде.

Оценщиком был проанализирован рынок компаний, занимающихся скупкой и переработкой лома вторичных металлов в Нижегородской области и механизм ценообразования на лом.

Стоимость черных металлов зависит от нескольких основных факторов:

- конъюнктуры рынка;
- спроса;
- региональных особенностей;
- качества лома;
- объем.

Цена на лом зависит от биржевых цен на металлы и может изменяться даже в течение дня.

В России основные колебания на рынке происходят из-за экономической ситуации и скачков курса доллара.

Цены на лом имеют ярко выраженную сезонность. Ломозаготовка ведется преимущественно в теплое время года, поэтому к лету цены снижаются.

В результате исследования рынка скупки и переработки лома вторичных металлов Нижегородской области выявлены следующие цена на лом черных металлов (категории 5А).

Таблица 16 Цены на лом категории 5А в Нижегородской области

Категория лома черных металлов	Компания	Цена с учетом вывоза, руб./т	Источник информации
5А Негабаритный лом черных металлов	ВолгоВят Пром (ИНН:5259068929 ОГРН:1075259004765 КПП:526301001) (Наши пункты приема металлолома находится по адресу: Нижний Новгород ул. Торфяная, 42; Нижний Новгород ул. Новикова приборя, 4/6; Телефон для связи: 8 (920) 003 70 37; Электронная почта: and2635@mail.ru)	13500	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8 (920) 003 70 37
	ООО Контур-НН (E-mail: kontur52@narod.ru, Юридический адрес : Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб. Волжская , д.17, пом. П8 тел: 8 920 042 04 56. Почтовый адрес: 603127 Россия, г. Нижний Новгород, ул.Коминтерна 39, оф 316, тел 8 (831) 272-52-09)	13700	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8-930-713-14-54
	ПРИВОЛЖСКАЯ МЕТАЛЛУРГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ (info@pmk52.ru. Официальный сайт: pmk52.ru. Пн – Пт: 8:30 — 17:30, Сб – Вс: выходной. ул. Торфяная 42, г. Нижний Новгород)	13700	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8-903-606-62-22
	Компания "Металлоприем" (https://metallist-nnov.ru/)	14000	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8-904-921-00-81
	"Втормеко" (Тел.: 8 (920) 047 27 70. Адрес: Нижний Новгород, улица Коминтерна, 39)	14000	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8 (920) 047 27 70
Среднее значение		13780	

Примечание: цена на лом указана с учетом его вывоза с текущего местоположения силами организации, занимающейся скупкой и переработкой лома черных металлов.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ, ПРИВЕДЕНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ПРИВЕДЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РАСЧЕТОВ

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д.

Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной прибыли (отдачи) от вложенных средств путем наиболее эффективного использования объекта. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость объекта при этом будет максимальной.

В соответствии с этим определение рыночной стоимости строится на основе трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из этих подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

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. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартными оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

□ **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. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного оборудования, обладающего такой же полезностью, что и оцениваемый объект.

□ **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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что инвестор или покупатель приобретает объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки

Результаты, полученные с использованием каждого подхода, будут иметь различное значение. Далее, с помощью процедуры согласования, определяется окончательная рыночная стоимость. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого метода в оценке объекта оценки, определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность учитывать специфические возможности объекта, влияющие на его стоимость.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.

Выбор подходов для оценки

В соответствии с требованиями ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

Для оценки металлического лома методики затратного и доходного подходов в принципе неприменимы.

Рынок металлического лома достаточно развит, позволяет получить необходимый для оценки объем данных о ценах. Таким образом, Оценщик делает вывод о применении **сравнительного подхода** к оценке.

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Формула для расчеты рыночной стоимости (Рст) объекта оценки:

$$P_{ст} = \sum C_i * G_i * K_z * K_p - Z_d - Z_t$$

где C_i – цена металлолома из i -ой марки материала.

G_i – масса деталей i -ой марки материала, получаемых в результате демонтажа.

K_z – корректировка на засор, учитывает наличие механических примесей в ломе и отходах металла.

K_p – корректировка на потери при резке металла.

Z_d – затраты на демонтаж.

Z_t – затраты на транспортировку металлолома от местонахождения до пункта приема вторичного сырья.

В результате исследования рынка скупки и переработки лома вторичных металлов Нижегородской области выявлены следующие цена на лом черных металлов категории 5А (Таблица 18).

Для дальнейших расчетов принимается среднее значение цены на лом черных металлов (категории 5А): $C_i = 13780$ руб./т. Данная цена с учетом затрат на перевозку металлолома от местонахождения до пункта приема вторичного сырья, перевозку осуществляет организация, занимающаяся скупкой и переработкой лома черных металлов.

В результате демонтажа объектов оценки остается лом черных металлов, который относится к категории 5А (негабаритный лом черных металлов). Масса металлолома принята по данным, предоставленным Заказчиком, и указана в нижеприведённой таблице 17.

Таблица 17

№ п/п	Объект оценки	Масса металлических конструкция, т	Суммарная масса металлических конструкций (Gi), т
1	Вольер львов	Вольер -5,65 т, перегородки внутри домика 0,15-т.	5,8
2	Вольер медведей	Вольер - 17,86 т, клетка внутри домиков - 1,2 т.	19,06
3	Вольер гималайских медведей	Вольер - 14,06 т.	14,06
4	Вольер тигра	Вольер -28т, ограждение между домиками - 2,3 т, клетки внутри домиков - 2,6т*2 шт. = 5,2 т.	35,5
5	Вольер красных волков	Вольер -2,4 т,	2,4

Таблица 18 Цены на лом категории 5А в Нижегородской области

Категория лома черных металлов	Компания	Цена с учетом вывоза, руб./т	Источник информации
5А Негабаритный лом черных металлов	ВолгоВят Пром (ИНН:5259068929 ОГРН:1075259004765 КПП:526301001) (Наши пункты приема металлолома находится по адресу: Нижний Новгород ул. Торфяная, 42; Нижний Новгород ул. Новикова приборя, 4/6; Телефон для связи: 8 (920) 003 70 37; Электронная почта: and2635@mail.ru)	13500	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8 (920) 003 70 37
	ООО Контур-НН (E-mail: kontur52@narod.ru, Юридический адрес : Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб. Волжская , д.17, пом. П8 тел: 8 920 042 04 56. Почтовый адрес: 603127 Россия, г. Нижний Новгород, ул.Коминтерна 39, оф 316, тел 8 (831) 272-52-09)	13700	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8-930-713-14-54
	ПРИВОЛЖСКАЯ МЕТАЛЛУРГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ (info@pmk52.ru. Официальный сайт: pmk52.ru. Пн – Пт: 8:30 — 17:30, Сб – Вс: выходной. ул. Торфяная 42, г. Нижний Новгород)	13700	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8-903-606-62-22
	Компания "Металлоприем" (https://metallist-nnov.ru/)	14000	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8-904-921-00-81
	"Втормеко" (Тел.: 8 (920) 047 27 70. Адрес: Нижний Новгород, улица Коминтерна, 39)	14000	Консультация по телефону с сотрудниками компании 8 (920) 047 27 70
Среднее значение		13780	

Примечание: цена на лом указана с учетом его вывоза с текущего местоположения силами организации, занимающейся скупкой и переработкой лома черных металлов.

Корректировка на засор (Кз) принята по данным ГОСТ 2787-75 «Металлы черные вторичные. Общие технические условия (с Изменениями N 1-4)» и для металлолома категории 5А составляет – 5% по массе, $K_z = 0,95$.

Негабаритные стальные лом и отходы* (для переработки)		
Кусковые лом и отходы и стальной скрап. Не допускаются проволока и изделия из проволоки	Не допускается наличие лома и отходов цветных металлов. Легированные лом и отходы не должны смешиваться с углеродистыми и должны быть только одной группы или марки. Металл не должен быть горелым, разъеденным кислотами и проржавленным (налет ржавчины допускается). Засоренность неметаллическими примесями не должна превышать 3% по массе	Толщина металла должна быть не менее 6 мм
* Скрап с засоренностью не более 5% при отгрузке не должен смешиваться с другими отходами и ломом. Скрап с засоренностью более 5% поставляется по соглашению сторон.		

Корректировка на потери при резке (Кр) принята по данным «Методических рекомендаций по оценке лома черных и цветных металлов» от 21.05.2019 (в ред. от 12.02.2020 г.) (коллектив авторов: Консетова В.В., Маришенкова М.А. Хохлова Т.И.) и составляет 0,6% по массе, $K_p = 0,994$.

Таблица 5.3 Расчет среднего значения ширины реза

Виды резки	Ширина реза при толщине металла до 0,6 см, см		Источник информации
	мин	макс	
Газовая резка	0,200	0,350	http://www.e-ope.ee/_download/euni_repository/file/2755/exerezka4.zip/index.html http://www.mukhin.ru/stroysovet/vo/39.html
Механическая резка	0,230	0,250	http://www.4living.ru/items/article/kakim-krugom-rezat-metall/
Среднее значение	0,215	0,300	

Детальный расчет минимальных и максимальных потерь металла при резке представлен в Приложении 8.3 "Расчет процента потерь от массы при резке 1 т черного и цветного металла".

Средняя величина между минимальным и максимальным значениями потерь при резке металла составляет: для черных металлов – 0,6% от массы лома, для цветных металлов – 0,4% от массы лома. Различие данного показателя между черным и цветным ломом связано с меньшей долей негабаритного цветного лома в партии (ввиду габаритных отличий продуктов образования цветного лома от продуктов образования черного лома в меньшую сторону).

Справочно. Согласно публикации "Особенности оценки сильно изношенных машин и оборудования", А.П. Ковалев, А.А. Беленичева; журнал "Оценочная деятельность" №2/2008, стр. 47, потери при газовой резке машин и оборудования составляют примерно 0,6% от их массы.

Затраты на демонтаж (Зд) приняты равными нулю, поскольку демонтаж вольеров производится специализированной строительной организацией в рамках реконструкции парка «Швейцария» к 800-летию юбилею города Нижнего Новгорода. $Z_d = 0$.

Затраты на транспортировку металлолома от местонахождения до пункта приема вторичного сырья (Зт) приняты равными нулю, поскольку определенная на основании рыночных данных цена 1 тонны лома черных металлов указана с учетом транспортировки силами организации, занимающейся скупкой и переработкой лома черных металлов. $Z_t = 0$.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 19 Расчет рыночной стоимости

№ п/п	Объект оценки	Масса металлических конструкций (Gi)	Kз	Kр	Масса металлических конструкций с учетом корректировки на засор потери при резке, т	Цi, руб./т.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Вольер львов	5,8	0,95	0,994	5,477	13780	75473
2	Вольер медведей	19,06	0,95	0,994	17,998	13780	248012
3	Вольер гималайских медведей	14,06	0,95	0,994	13,277	13780	182957
4	Вольер тигра	35,5	0,95	0,994	33,523	13780	461947
5	Вольер красных волков	2,4	0,95	0,994	2,266	13780	31225

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ

Описание процедуры соответствующего согласования

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе обобщения результатов, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез окончательных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Решение вопроса о том, результатам каких подходов придать больший вес, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Рыночная стоимость определена с применением одного сравнительного подхода, согласование не требуется. В качестве итоговой рыночной стоимости принимаем стоимость, полученную в рамках сравнительного подхода.

Таблица 20 Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Наименование, инвентарный номер	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1	Вольер львов	Вольер для льва, инв.00000261	не применялся	75473	не применялся	75473
2	Вольер медведей	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	не применялся	248012	не применялся	248012
3	Вольер гималайских медведей	Вольер для уссурийского белогрудого медведя, инв.00000308	не применялся	182957	не применялся	182957
4	Вольер тигра	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	не применялся	461947	не применялся	461947
5	Вольер красных волков	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	не применялся	31225	не применялся	31225
	ИТОГО					999 614

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании Договора №1515-1 от 03.07.2020 г. Оценщик ООО «Компания «Оценочный стандарт» произвел оценку объекта оценки: вольеров для содержания животных.

Цель оценки: **Определение рыночной стоимости объекта оценки.**

Предполагаемое использование результатов оценки: **совершение сделки купли-продажи.**

Дата оценки: **03.07.2020 г.**

По результатам произведенных расчетов можно сделать вывод, что

Суммарная итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет 999 614 (Девятьсот девяносто девять тысяч шестьсот четырнадцать) рублей, в том числе

Таблица 21 Распределение итоговой стоимости

№ п/п	Наименование	Наименование, инвентарный номер	Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1	Вольер львов	Вольер для льва, инв.00000261	75473
2	Вольер медведей	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	248012
3	Вольер гималайских медведей	Вольер для уссурийского белогрудого медведя, инв.00000308	182957
4	Вольер тигра	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	461947
5	Вольер красных волков	Входит в ОС (Площадка с вольерами (зоопарк), инв.00000039)	31225
	ИТОГО		999 614

8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

Захаров К.В. оценщик, директор
ООО «Компания «Оценочный стандарт».



9. ПРИЛОЖЕНИЯ ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вольер львов





Вольер медведей





Вольер гималайских медведей





Вольер тигра





Вольер красных волков



Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)

Документы Заказчиком не предоставлялись.

Документы оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Захаров Константин Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2202 № 863160, выдан 05.12.2002г.
ОВД Приокского р-на г. Нижнего Новгорода
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 12 » сентября 2007г., регистрационный № 000860

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » августа 2019 года.

Президент  С.А. Табакова

0026433 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001349-2

« 14 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Захарову Константину Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » декабря 2017 г. № 34

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » декабря 20 20 г.





**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-051203/19**

«03» июля 2019 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Захаров Константин Владимирович Паспортные данные: серия 22 02 , номер 863160 , выдан ОВД Приокского района г. Н. Новгорода, 05.12.2002 г. Адрес регистрации: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Карла Маркса, д/м 60, кв. 74
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области Россия, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 9
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С « 24 » июля 2019 года по « 23 » июля 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 12 600,00 (Двадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 24.07.2019 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

Страхователь

Договор № 433-542-051203/19

Страховщик

Страница 1

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Захаров Константин Владимирович

От Страхователя:
Захаров К.В.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области

От Страховщика:
Солдатова И.С.
Зам. начальника отдела страхования и убытков филиала СПАО
«Ингосстрах» в Нижегородской области
Доверенность № 17 от 07.12.2018 г.



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-023895/20

«23» марта 2020 г.

г. Нижний Новгород

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Оценочный Стандарт» (ООО «Компания «ОСТ»)
Россия, 603000, г. Нижний Новгород, ул. Студеная, д. 34А, комн. 3
ИНН: 5262109597 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области
Россия, 603011, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 9
ИНН: 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «10» апрель 2020 года по «09» апреля 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч и 00/100) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 29 325,00 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «10» апреля 2020 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» апреля 2017 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и поняты. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; |

Страхователь

Договор № 433-542-023895/20

Страховщик

Страница 1

	<p>8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p>
<p>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p>	<p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
<p>10. ТРЕТЬИ ЛИЦА</p>	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
<p>11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</p>	<p>11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p> <p>11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.</p> <p>11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.</p>
<p>12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:</p>	<p>12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.</p>
<p>13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:</p>	<p>13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.</p>
<p>14. УВЕДОМЛЕНИЯ:</p>	<p>14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:</p> <p>14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;</p> <p>14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – zv2211@mail.ru, со стороны Страховщика – Natalya.Isakova@ingos.ru;</p> <p>14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – (831) 282-88-08, со стороны Страховщика – (831) 220-06-00, 220-06-06.</p>
<p>15. ПОДПИСИ СТОРОН</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Компания «ОСТ»</p> <p>От Страхователя:</p>	<p>СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области</p> <p>От Страховщика:</p> <p><i>Николаев М.А.</i> Зам. директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области На основании Доверенности от 24.12.2019 г. удостоверенной Воробьевым В.В., нотариусом нотариального округа город областного значения Нижний Новгород, зарегистрированной в реестре за № 52/22-н/52-2019-7-864</p>