

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «АПЭКС ГРУП»

_____ Запорожец Г.Г.
«___» _____ 2010 г.

О Т Ч Е Т

№ XXX– 09.2010

Об оценке рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт
квартиры., находящейся по адресу: г. Москва, *****

ЗАКАЗЧИК:
ЗАО «*****»

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ООО «АПЭКС ГРУП»

МОСКВА
2010 год

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Специалисты ООО «АПЭКС ГРУП» в соответствии с договором от 02.04. 2010 г, заключенным с *****, произвело оценку рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры по адресу: г. Москва, *****.

Оценка произведена по состоянию на 07.07. 2010 года и выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07. 1998 №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 года, Международными стандартами оценки МСО 2007.

Характеристика объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Итоговое значение рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры, по состоянию на 07.07.2010 с учётом НДС (18%) составляет:

48 001,38

Сорок восемь тысяч один рубль 38 копеек

Оценщик 1 категории:

Сметчик

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2.1. Общие сведения	5
2.2. Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки	5
2.3. Ограничения и пределы применения полученного результата	6
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
2.5. Вид определяемой стоимости	7
2.6. Последовательность действий при определении стоимости	8
3. СВЕДЕНИЯ О СУБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	9
3.1. Сведения о Заказчике оценки	9
3.2. Сведения об Исполнителе оценки	9
3.3. Сведения о специалистах, принимавших участие в оценке	10
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
4.1 Объект оценки	11
4.2. Описание повреждений	12
4.3. Ведомость дефектов.	12
5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	13
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	14
6.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	14
6.2. Расчет износа	20
7.ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	23
Правовая информация и стандарты	23
Методическая литература и аналитическая информация	23
ПРИЛОЖЕНИЯ	24

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Внутренняя отделка квартиры
Местонахождение объекта оценки	г.Москва, *****
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для возмещения ущерба
Дата оценки	07.07.2010

1.2 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	Рыночная стоимость годовой арендной платы с учётом округления, рублей
Затратный подход	15669,24
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры, по состоянию на 07.07.2010 с учётом НДС (18%) составляет:

48 001,38

Сорок восемь тысяч один рубль 38 копеек

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Общие сведения

Объект оценки	Внутренняя отделка квартиры
Реквизиты Заказчика	*****
Местонахождение объекта оценки	Москва, *****
Заказчик	*****
Собственник	*****
Обременения передаваемых прав	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях, оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для определения величины возмещения ущерба
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете
Дата оценки	07.07.2010
Дата осмотра объекта оценки	13.09.2010
Период проведения оценочных работ	13.09.2010-16.09.2010
Дата составления отчета	16.09.2010
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки	1 долл. США = 29,0882 руб.

2.2. Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Использование отчета возможно исключительно для целей и задач, указанных в соответствующих его разделах.
- Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
- В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком.
- Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследований рынка услуг, проведенных Оценщиком.

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Оценщик гарантирует сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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 (п. 26 Федерального стандарта ФСО-1).

2.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий анализ проведен исключительно для целей отчуждения объекта оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели реализации в течение 6 месяцев, с даты составления настоящего отчета об оценке.

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135–ФЗ;
- Международные стандарты оценки МСО 2007;
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№256, 255, 254;

2.5. Вид определяемой стоимости

Результатом оценки является рыночная стоимость в соответствии с определением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции на дату выпуска отчета).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Данное определение рыночной стоимости корреспондируется с рекомендациями Международного комитета по стандартам оценки в редакции 2008 г. (МСО 2007) (IVSC – International Valuation Standards Committee), где дано следующее определение: «Рыночная Стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения».

2.6. Последовательность действий при определении стоимости

В соответствии с п. 16, 18 гл. IV Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - ✓ информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - ✓ информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - ✓ информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта 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.

3. СВЕДЕНИЯ О СУБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	*****
Реквизиты Заказчика:	*****

3.2. Сведения об Исполнителе оценки

Сведения о юридическом лице, выступающим исполнителем по оказанию услуг по оценке:	ООО «АПЭКС ГРУП» в лице генерального директора Запорожец Г.Г. ИНН 7743001783, КПП 772601001 р/с 40702810300310013972 в ОАО «ОТП Банк» г. Москва БИК 044525311, ОГРН 1027700547071 от 18.12.2002
Юридический адрес:	115230, г. Москва, Варшавское шоссе, д.36
Свидетельство о внесении оценщика в Единый государственный реестр	Реестровый номер – **
Страховой полис по страхованию гражданской ответственности оценщика:	В ОАО «Альфастрахование», полис № 07805/776/30044/0 от «23» апреля 2010 г. Общая страховая сумма составляет 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса действует до 22 апреля 2011 г.
Членство Исполнителя в саморегулируемых организациях	Член саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков», реестровый номер – **
Основание для проведения оценки	Договор от *****

3.3. Сведения о специалистах, принимавших участие в оценке

Специалисты и Оценщики, принимавшие участие в оценке: - состоят с Исполнителем в трудовых отношениях - находятся по юридическому адресу Исполнителя	
ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
**	Профессиональный оценщик 1 категории, стаж работы * лет; Финансовая академия при правительстве РФ, Диплом ВСБ №** от **., Институт профессиональной оценки, Диплом ВСВ №** от ** г., Институт профессиональной оценки, диплом ИП №** от **. Член Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков». Удостоверение №**. Страховой полис ООО «Росгосстрах», полис №** от **, страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Трудовой договор №** от **
**	Сметчик ** государственный архитектурно-строительный университет, Диплом ** от ** г.. Трудовой договор № ** от **

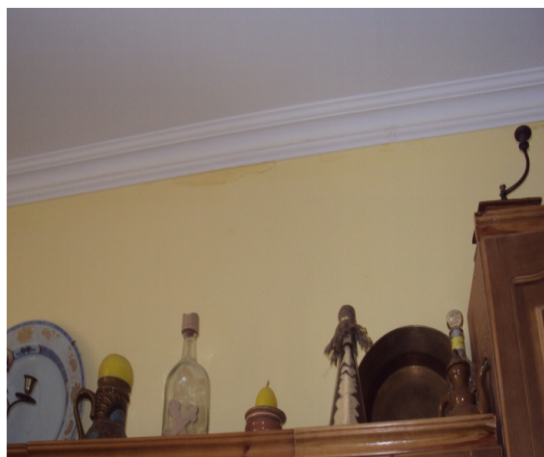
Копии профессиональных свидетельств специалистов, принимавших участие в исследовании приведены в Приложении к Отчету.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Объект оценки

Объектом оценки является внутренняя отделка квартиры. Экспертом осматривалась кухня, которой был нанесен ущерб в результате залива.

Фотоизображение объекта оценки



4.2. Описание повреждений

На основании визуального осмотра экспертами ООО «Апэкс Групп» установлено, что в данной квартире в результате залива наблюдаются дефекты внутренней отделки обследуемой квартиры:

- *Кухня (12,29 кв.м)* – на стене, наблюдаются подтеки на окрасочном слое, на подвесном гипсокартонном потолке, провисание ГКЛ. Нарушение окрасочного слоя, желтые пятна протечки

4.3. Ведомость дефектов.

№ п/п.	Наименование элемента	ед. изм	Объем	Мероприятия по устранению дефектов
Кухня				
1	Стена	кв.м	40,08	Окраска с частичной расчисткой и антисептированием
2	Потолок	.кв.м	12,29	Замена ГКЛ, с последующей расчисткой

5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Оценщики проведение оценки обязаны производить на основании комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в соответствии с целями оценки и имеющейся информацией.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа.

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 являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход при ремонте помещения основывается на определении затрат, необходимых для восстановления объекта оценки или его частей.

Имеющаяся у Оценщиков информация позволяет применить затратный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход - 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 для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В данном случае сравнительный подход не применим, поскольку на рынке ремонта квартир практически невозможно найти два одинаково отремонтированных помещения, попавших в результате неблагоприятных обстоятельства в идентичные обстоятельства и одинаково пострадавшие от воздействия негативных факторов.

Сравнительный подход не применялся, так как характер повреждений и его последующий ремонт, строго индивидуальны, аналоги по их количественным и качественным характеристикам отсутствуют.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Объектом оценки в данном случае являются работы и материалы, необходимые для устранения ущерба.

Доходный подход не применялся, поскольку объектом оценки являются затраты на восстановление (ремонт) повреждений, нанесенных в результате залива жилому помещению, которые не могут быть источником дохода по определению.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

6.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода

1. Метод прямого определения ущерба (метод наблюдения),
2. Косвенные методы (укрупненная оценка технического состояния, метод срока жизни).

Применение метода прямого определения ущерба предусматривает использование средств технической диагностики с непосредственным участием обслуживающего персонала. При этом производятся замеры не только основных технических параметров изделия, но и необходимых косвенных.

При применении затратного подхода рыночная стоимость ремонтно-строительных работ определяется методом составления сметного расчета на основании действующих государственных норм и расценок.

Расчет стоимости ремонтно-строительных работ производится в текущих ценах в соответствии и на основании:

- Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий ВСН 58-88 (р), ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя;
- Смета составлена по сборникам МТСН 81-98 Московского Центра Цено-образования в Строительстве «Мосстройцены» в электронном виде по программе «Smeta.ru».
- Нормы накладных расходов и сметной прибыли в локальной смете приняты по нормативам МТСН 81-98, гл. 8, установленных по видам работ, приведенных в таблице 1 от заработной платы рабочих, учтенных в сборниках единичных расценок.
- Затраты на выполнение работ по демонтажу отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений применяемых по расценкам соответствующих сборников для нового строительства рассчитываются с учетом коэффициентов к заработной плате рабочих и затратам на эксплуатацию машин для:
 - сборных железобетонных и бетонных конструкций 0,8;
 - сборных деревянных и пластмассовых конструкций 0,8;
 - внутренние санитарно-технических устройств и газопроводов- 0,4;
 - инженерных систем - 0,3;
 - наружных сетей водопровода, канализации, теплоснабжения и газоснабжения - 0,6;
 - металлических конструкций - 0,6 (включая стоимость вспомогательных материалов).
- На работы, выполняемые при капитальном ремонте и реконструкции по технологическим процессам для нового строительства, принимаются расценки на новое строительство с учетом коэффициента $k=1,15$ к затратам труда и заработной плате рабочих, $k=1,25$ к затратам на эксплуатацию машин.
- Нормы дополнительных затрат на производство работ в зимнее время учтены в локальных сметах в виде коэффициента к стоимости отдельных элементов прямых затрат по таблице 1 сборника МТСН 81.9-98.

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № XXX

(локальный сметный расчет)

на

ремонтно-восстановительные работы

Москва, *****

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Составлен(а) в базисных ценах 1998 г. и в ценах на			Август 2010 г.		Сметная стоимость		текущая цена		тыс.руб	
№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц	Цена на ед. изм. руб.	Коэффициенты		ВСЕГО в базисных ценах, руб.	Коэфф. пере-счета и нормы НР и СП	ВСЕГО в текущих (прогнозных) ценах, руб.
						попра- вочные	зимних удоро- жаний			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	6.69-43-2	ПОКРЫТИЕ ПОЛИЭТИЛЕНОВОЙ ПЛЕНКОЙ ПОВЕРХНОСТИ ПОЛОВ	100 м2	0,1229						
		ЗП			27,96	*1,15	1,047	4,14	12,65	52,34
		ЭМ			0,37	*1,15	1,047	0,06	4,88	0,27
		в т.ч. ЗПМ			0,07	*1,15	1,047	(0,01)	12,65	(0,13)
		МР			197,99		1,002	24,38	3,28	79,97
		НР от ЗП	%	91				3,77	80	41,87
		СП от ЗП	%	70				2,90	53	27,74
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,02	182	0,24
		ЗТР	чел-ч	3,01		*1,15	1,047	0,45		
								35,25		202,43
2	6.57-3-1	РАЗБОРКА ПОТОЛОЧНЫХ ПЛИНТУСОВ (прим)	100 м	0,1726						

Отчет № XXX об оценке рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры, расположенных по адресу: г. Москва, *****

		ЗП		35,02	*1,15	1,047	7,28	12,65	92,06
		ЭМ		0,63	*1,15	1,047	0,13	10,4	1,36
		в т.ч. ЗПМ		0,37	*1,15	1,047	(0,08)	12,65	(0,97)
		НР от ЗП	%	80			5,82	75	69,05
		СП от ЗП	%	55			4,00	53	48,79
		НР и СП от ЗПМ	%	175			0,13	182	1,77
		ЗТР	чел-ч	3,77	*1,15	1,047	0,78		
							17,37		213,03
3	6.54-5-3	РАЗБОРКА ОШТУКАТУРЕННОЙ ПОДШИВКИ ПОТОЛКОВ		100 м2	0,1229				
						1			
		ЗП				027,93	*1,15	1,047	152,11
		ЭМ				121,94	*1,15	1,047	18,04
		в т.ч. ЗПМ				72,20	*1,15	1,047	(10,68)
		НР от ЗП	%	80				121,69	75
		СП от ЗП	%	55				83,66	53
		НР и СП от ЗПМ	%	175				18,70	182
		ЗТР	чел-ч	79,87	*1,15	1,047	11,82		
							394,20		4 820,63
4	3.10-71-8	УСТРОЙСТВО ПОДВЕСНЫХ ПОТОЛКОВ ИЗ ГИПСОКАРТОННЫХ ЛИСТОВ С МЕТАЛЛИЧЕСКИМ КАРКАСОМ - ПОТОЛКИ С УСТУПАМИ ТИПА ГП-2 (БЕЗ ПОДГОТОВКИ ПОД ОТДЕЛКУ)		100 м2	0,1229				
						3			
		ЗП				555,47	*1,15*1,15	1,047	605,05
		ЭМ				71,97	*1,15*1,25	1,047	13,31
		в т.ч. ЗПМ				4,49	*1,15*1,25	1,047	(0,83)
		МР				963,52		1	118,42
4,1		листы гипсокартонные		лист	5	206,10	/1,18	1	873,31
		НР от ЗП	%	91				550,60	80
		СП от ЗП	%	70				423,53	53
		НР и СП от ЗПМ	%	175				1,45	182
		ЗТР	чел-ч	309,98	*1,15*1,15	1,047	52,75		

5	3.15-104-2						2 585,67		19 202,36	
		ПОДГОТОВКА ПОД ОКРАСКУ ИЛИ ОКЛЕЙКУ ОБОЯМИ ПОДВЕСНЫХ ПОТОЛКОВ ИЗ ГИПСОКАРТОННЫХ ЛИСТОВ	100 м2	0,1229						
		ЗП			492,30	*1,15*1,15	1,025	82,02	12,65	1 037,51
		МР			178,78		1	21,97	2,82	61,96
5,1		шпатлевка	кг	5	56,84	/1,18	1	240,85	1	240,85
		НР от ЗП	%	100				82,02	88	913,01
		СП от ЗП	%	64				52,49	53	549,88
		ЗТР	чел-ч	45		*1,15*1,15	1,025	7,50		
								479,35		2 803,21
6	3.15-96-6									
		УЛУЧШЕННАЯ ОКРАСКА ПОЛИВИНИЛАЦЕТАТНЫМИ ВОДОЭМУЛЬСИОННЫМИ СОСТАВАМИ ПОТОЛКОВ ПО СБОРНЫМ КОНСТРУКЦИЯМ, ПОДГОТОВЛЕННЫМ ПОД ОКРАСКУ	100 м2	0,1229						
		ЗП			284,44	*1,15*1,15	1,025	47,39	12,65	599,45
		ЭМ			20,42	*1,15*1,25	1,025	3,70	10,97	40,56
		в т.ч. ЗПМ			6,88	*1,15*1,25	1,025	(1,25)	12,65	(15,76)
		МР			6,09		1	0,75	4,56	3,41
6,1		краска водоэмульсионная	л	5	430,00	/1,18	1	1 822,03	1	1 822,03
		НР от ЗП	%	100				47,39	88	527,52
		СП от ЗП	%	64				30,33	53	317,71
		НР и СП от ЗПМ	%	175				2,18	182	28,68
		ЗТР	чел-ч	26		*1,15*1,15	1,025	4,33		
								1 953,76		3 339,36
7	6.62-40-2									
		АНТИГРИБКОВАЯ ЗАЩИТА КОНСТРУКЦИЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПРЕПАРАТА "КАРТОЦИД-КОМПАУНД", ОБРАБОТКА ЗАРАЖЕННЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ КАМЕННЫХ КОНСТРУКЦИЙ	100 м2	0,02						

Отчет № УХХ об оценке рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры, расположенных по адресу: г. Москва, *****

		ЗП		158,30	*1,15	1,025	3,73	12,65	47,21	
		ЭМ		1,90	*1,15	1,025	0,04	10,97	0,49	
		в т.ч. ЗПМ		0,64	*1,15	1,025	(0,02)	12,65	(0,19)	
7,1		антисептик	л	0,5	180,80	/1,18	1	76,61	1	76,61
		НР от ЗП	%	100				3,73	88	41,54
		СП от ЗП	%	64				2,39	53	25,02
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,03	182	0,35
		ЗТР	чел-ч	13,91	*1,15	1,025	0,33			
								86,53		191,22
8	6.62-35-4	ОКРАШИВАНИЕ РАНЕЕ ОКРАШЕННЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ СТЕН ВОДОЭМУЛЬСИОННЫМИ СОСТАВАМИ, РАНЕЕ ОКРАШЕННЫХ ВОДОЭМУЛЬСИОННОЙ КРАСКОЙ С РАСЧИСТКОЙ СТАРОЙ КРАСКИ ДО 10 %		100 м2	0,4008					
		ЗП		194,48	*1,15	1,025	91,88	12,65	1 162,29	
		ЭМ		4,74	*1,15	1,025	2,24	10,74	24,05	
		в т.ч. ЗПМ		2,08	*1,15	1,025	(0,98)	12,65	(12,43)	
		МР		88,12		1	35,32	2,12	74,88	
8,1		краска водоэмульсионная	л	15	430,00	/1,18	1	5 466,10	1	5 466,10
		НР от ЗП	%	100				91,88	88	1 022,82
		СП от ЗП	%	64				58,80	53	616,01
		НР и СП от ЗПМ	%	175				1,72	182	22,62
		ЗТР	чел-ч	18,9	*1,15	1,025	8,93			
								5 747,94		8 388,77
10	3.11-28-1	УСТРОЙСТВО ПЛИНТУСОВ ПОТОЛОЧНЫХ		100 м	0,1726					
		ЗП		77,72	*1,15*1,15	1,047	18,57	12,65	234,97	
		ЭМ		3,80	*1,15*1,25	1,047	0,99	10,97	10,83	
		в т.ч. ЗПМ		1,28	*1,15*1,25	1,047	(0,33)	12,65	(4,21)	
		МР		4,59		1	0,79	4,56	3,61	
10,1		потолочный плинтус	м	18	22,16	/1,18	1	338,03	1	338,03
		НР от ЗП	%	104				19,32	92	216,17

		СП от ЗП	%	70			13,00	53	124,53	
		НР и СП от ЗПМ	%	175			0,58	182	7,66	
		ЗТР	чел-ч	7,65	*1,15*1,15	1,047	1,83			
							391,29		935,80	
11	6.69-44-2	СНЯТИЕ ПОЛИЭТИЛЕНОВОЙ ПЛЕНКИ С ПОВЕРХНОСТИ ПОЛОВ		100 м2	0,1229					
		ЗП			23,50	*1,15	1,047	3,48	12,65	43,99
		НР от ЗП	%	91			3,16	80	35,19	
		СП от ЗП	%	70			2,43	53	23,31	
		ЗТР	чел-ч	2,53	*1,15	1,047	0,37			
							9,08		102,49	
12	2.1-18-24	АВТОМОБИЛИ ПОЛУПАССАЖИРСКИЕ ТИПА ГАЗ, ГРУЗОПОДЪЕМНОСТЬ ДО 2 Т		маш.-ч	2					
		ЭМ			20,19		1	40,38	13,04	526,56
		в т.ч. ЗПМ			16,71		1	(33,42)	12,65	(422,76)
		НР и СП от ЗПМ	%	175			58,48	182	769,42	
							98,86		1 295,98	
		Итого					11 799,30		41 495,28	
		Итого по локальной смете								
		Итого							41 495,28	
		НДС-18%							7 469,15	
		ВСЕГО							48 964,43	

Составил

Уханова Ю.В.

[должность,подпись(инициалы,фамилия)]

Проверил:

Запорожец Г.Г.

[должность,подпись(инициалы,фамилия)]

6.2. Расчет износа

При расчете ущерба износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. С данной позиции износ выражается в снижении стоимости объекта или в обесценении.

Определяется фактический срок службы отдельного имущества, годы

Определяется нормативный срок службы отдельного имущества, годы

Определение накопленного физического износа отдельного имущества как отношение фактического срока службы к нормативному сроку службы.

Состояние объектов оценки в целом оценивается как «удовлетворительное» в соответствии со «Шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа», приведенной в таблице:

Таблица 6.1

Состояние имущества	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущества в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85 - 90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	90 - 100

Исходя из критериев данной таблицы, физический износ до причинения ущерба составляет 10%:

Таблица 6.2

№ пп	Материал	% износа	Без учета износа в руб.	С учетом износа в руб.
1	ГКЛ	10	8600	7740
2	Водоземлюльсионная краска		1030,5	927,45
Итого:			9630,5	8667,45

Итак, суммарный физический износ на момент залива составил **963,05** руб., который вычитается из сметной стоимости восстановительного ремонта.

Таблица 6.3. Расчет итоговой стоимости

	Значение, руб.
Сметная стоимость	48964,43
Износ	963,05
Размер ущерба	48001,38

7. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В связи с тем, что для объекта оценки применялся только один подход – затратный с элементами сравнительного, согласование результатов проводить не целесообразно.

Рыночная стоимость затрат на восстановительный ремонт квартиры, по состоянию на 07.07.2010 составляет:

48 001,38

(Сорок восемь тысяч один) рубль 38 копеек

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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 (п. 26. Федерального стандарта ФСО № 1).

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Правовая информация и стандарты

1. Гражданский кодекс РФ Ч. I–II;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;
3. Федеральные Стандарты оценки, ФСО №1, №2, №3, (Приказом Минэкономразвития от 26.07.2007 №256, 255, 254);
4. Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007/ Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г. И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2008. – 422 с. (Энциклопедия оценки)
5. «Стандарты и правила оценочной деятельности при оценке машин и оборудования» (утверждены сообществом специалистов-оценщиков «СМАО», протокол №78 от 15.08.2008);

Методическая литература и аналитическая информация

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
2. Гражданский кодекс РФ
3. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. М., 2003. 488 с.
4. Саприцкий Э. Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования М., 1996.64 с.
5. Подвальный Р.Б., Рэтэр Э.В. Оценка машин и оборудования: Учебные материалы для семинаров ИЭР Всемирного банка. М., 1994. 82 с.
6. Оценивая машины и оборудование / Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав (гл. 2, 4-9, 13). М., 1995. 118 с.
7. Минстрой России. Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). М., 1994. 136 с
8. Федеральные стандарты оценки №1, №2, №3, утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации
9. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В., Практика оценки стоимости машин и оборудования
10. Зимин А.И. Оценка имущества, вопросы и ответы. М., 2007. 240 с
11. Информационные ресурсы сети Интернет

ПРИЛОЖЕНИЯ

- **Документы, представленные Заказчиком:**
- **Свидетельство о Государственной регистрации права.;**
- **Информация по подобранным аналогам**
- **Документы Исполнителя.**