

ОТЧЕТ № 102-01-07-3Г

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И РЕМОНТ КВАРТИРЫ ПОСЛЕ ЗАЛИВА, НАХОДЯЩЕЙСЯ ПО АДРЕСУ:

Заказчик:

Исполнитель:

Цели и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ и материалов и затрат на восстановление имущества.

Дата оценки: 22 января 2007 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Основание для проведения оценки	Договор № 102-01-07 от 22 января 2007 г.
2	Цели и задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ и материалов
3	Вид стоимости	рыночная
4	Объект оценки	Величина затрат на ремонт квартиры и восстановление имущества
5	Адрес	
6	Заказчик	
7	Исполнитель	
8	Сведения о лицензировании исполнителя	Лицензия на осуществление оценочной деятельности на территории РФ № от 16 июня 2006 г.
9	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика при осуществлении проф. деятельности	Страховой полис № , выдан ЗАО САК «Информстрах» 24 июля 2006 года.
10	Дата оценки	22 января 2007 г.
11	Дата осмотра	22 января 2007 г.
12	Дата составления отчёта	01 февраля 2007 г.
13	Представленные документы	Свидетельство на право собственности
14	Используемые стандарты	1. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», Постановление Правительства РФ от 06.07.2001г. №519. 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ. 3. ГОСТ Р 511195.01-98 «Единая система оценки имущества. Основные положения». 4. ГОСТ Р 511195.02-98 «Единая система оценки имущества. Термины и определения».

2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает что:

- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного Отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- величина вознаграждения Оценщика никак не связана с определённой итоговой величиной материального ущерба объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам об оценке объекта оценки Законом РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности» (Постановление Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 г.), Международными стандартами оценки МСО 1 – МСО 4, принятыми Международным комитетом по стандартам оценки имущества, Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества, принятыми Всероссийской конференцией Российского Общества Оценщиков (РОО) 14 июня 1994 года.
- Оценщик лично произвел внутренний осмотр помещения.
- Оценщик, участвовавший в настоящей работе, ознакомлен с содержанием ст. 307 УК РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагается, что технологический процесс восстановления повреждённой части нежилого помещения выполняется в полном объёме и с надлежащим качеством.

Восстановительные работы будут проводиться строительной организацией, имеющей весь необходимый комплект технологического оснащения, включая и техническую документацию.

Персонал строительной организации имеет квалификацию, необходимую для качественного выполнения всех операций технологического процесса.

Поставки материалов осуществляются со склада в г. Москве, Московской области или ближайшего регионального склада в возможно короткие сроки (до 15-30 дней).

Стоимость материалов и работ соответствует рыночным ценам на дату оценки.

При оценке стоимости восстановительных работ не используются какие-либо специальные скидки и наценки.

Трудоёмкость и стоимость работ принимается в соответствии с практикой и расценками строительных организаций региона.

На собственника не накладываются какие-либо обязательства при выборе ремонтной организации.

Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Здесь и далее право оцениваемой собственности считается достоверным.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также тот факт, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в отчете, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников и исполнителей Сторон.

Все планы, схемы, чертежи и иные материалы по объекту недвижимости Оценщик не обязан приводить в настоящем отчете, и они использованы исключительно в целях помощи пользователю визуально представить себе оцениваемый объект. Пользователю не следует полагаться на эти планы, схемы и чертежи в случае любого другого их использования.

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются точными и достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, т.к. не проводил ее проверки.

Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

В обязанности оценщика не входит установление причин повреждений или утраты имущества и другого вреда, а также необходимость выявления таковых.

Мнение Оценщика относительно величины повреждений, нанесённых объекту в результате залива, является действительным только на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчёте.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество	Документы о профессиональном образовании
	Диплом о профессиональной переподготовке выдан НОУ «Институт профессиональной оценки», серии ПП № от 22.02.2006

5. ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, рыночная стоимость работ и материалов, определённая в данном отчёте, будет использована при ведении переговоров о возмещении ущерба, нанесённого недвижимому имуществу (жилой квартире) в результате залива.

6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Оценка стоимости восстановительного ремонта рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- *Осмотр объекта:* на этом этапе был произведён осмотр жилого помещения.
- *Сбор данных и их анализ:* на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путём изучения предоставленной информации. Был проведён также анализ среднерыночных цен на ремонтные работы и материалы.
- *Применение методов оценки объекта:* для определения ущерба был применён затратный метод, являющийся стандартным для указанных в отчёте целей в оценочной практике.
- *Подготовка отчёта об установленной стоимости:* на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчёта.

7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Собственник жилого помещения: физическое лицо.

Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» Гражданскому кодексу РФ лицо,

являющееся собственником данного имущества, обладает правом владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

8. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Стоимость воспроизводства – это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

Рыночная стоимость - объекта оценки - наиболее вероятная цена, которая может быть получена за данный объект на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цене не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- продавец не обязан продавать объект оценки, а покупатель не обязан его приобрести;
- стороны, участвующие в сделке, хорошо осведомлены о предмете данной сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке;
- 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.

Оценка недвижимого имущества - оценка стоимости прав собственности, иных вещных прав, прав требования, обязательств (долгов), оценка стоимости работ, услуг в отношении недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов, а также подлежащего государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов), в том числе зданий, строений, сооружений, помещений, а также земельных участков и находящихся на них обособленных непроточных водных объектов и древесно- кустарниковой растительности.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учётом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчёта стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

9. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подходы к оценке – в соответствии с «Законом об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

При оценке объекта оценки использовался **затратный подход**.

Доходный подход не применялся, т.к. объект оценки не может быть для заказчика источником дохода.

Сравнительный подход не применялся, т.к. технологический процесс, объём и содержание ремонтных работ индивидуальны в каждом конкретном случае.

10. РАСЧЕТ МАТЕРИАЛЬНОГО УЩЕРБА

Расчет стоимости ремонта производился на основании:

1. Акта осмотра № 102/01/073Г от 22.01.07 г.
2. Прайс-листов сети магазинов стройматериалов и ремонтно-строительных организаций
3. поэтажного плана и экспликации помещения, предоставленного Заказчиком.

Со слов заказчика последний ремонт проводился в 1998 году.

		ЭМ			8,6377	) *1,5		8,40	4,17	35,01
		в т.ч. ЗПМ			0,405	) *1,5		(0,39)	4,17	(1,64)
		МР			257,016			166,55	1,74	289,79
		ЗТР	чел-ч	6,26		) *1,5		6,08		
								228,12		777,90
4	15-02-015-5	Штукатурка поверхностей известковым раствором улучшенная по камню и бетону стен	100 м2	0,648					15.13	
		ЗП			697,856	) *1,5		678,32	8,52	5779,25
		ЭМ			78,028	) *1,5		75,84	4,93	373,91
		в т.ч. ЗПМ			3,3852	) *1,5		(3,29)	4,93	(16,22)
		МР			1060,189			687,00	3,44	2363,29
		ЗТР	чел-ч	74,24		) *1,5		72,16		
								1441,16		8516,45
5	15-02-019-4	Сплошное выравнивание поверхностей (однослойная штукатурка) из сухих растворных смесей толщиной до 10 мм потолков	100 м2	0,648					15.12	
		ЗП			616,487	) *1,5		599,23	8,52	5105,40
		ЭМ			32,28	) *1,5		31,38	5,39	169,12
		в т.ч. ЗПМ			22,4636	) *1,5		(21,83)	5,39	(117,69)
		МР			284,5556			184,39	2,74	505,23
		ЗТР	чел-ч	63,1		) *1,5		61,33		
								814,99		5779,75
6	15-04-006-1	Покрытие поверхностей грунтовкой глубокого проникновения: за 1 раз потолков	100 м2	0,648					15.35	
		ЗП			77,922	) *1,5		75,74	8,52	645,31
		ЭМ			0,954	) *1,5		0,93	4,3	3,99
		в т.ч. ЗПМ			0,1302	) *1,5		(0,13)	4,3	(0,54)
		МР			147,082			95,31	2,06	196,34
		ЗТР	чел-ч	8,1		) *1,5		7,87		
								171,98		845,64
7	63-6-1	Смена обоев обыкновенного качества	100 м2	0,476					63.4	
		ЗП			475,1586	) *1,5		339,26	8,52	2890,52
		ЭМ			9,54	) *1,5		6,81	4,64	31,61
		в т.ч. ЗПМ			1,302	) *1,5		(0,93)	4,64	(4,31)
		МР			889,5658			423,41	0,17	71,98

		ЗТР	чел-ч	52,62	)	*1,5		37,57		
Раздел СТЕНЫ										
								769,49		2994,11
8	10-01-089-1	Антисептирование водными растворами стен	100 м2	1,85				10.19		
		ЗП			54,7124	)	*1,5	151,83	8,52	1293,57
		ЭМ			8,6377	)	*1,5	23,97	4,17	99,95
		в т.ч. ЗПМ			0,405	)	*1,5	(1,12)	4,17	(4,69)
		МР			257,016			475,48	1,74	827,33
		ЗТР	чел-ч	6,26		)	*1,5	17,37		
								651,27		2220,85
9	15-02-015-2	Штукатурка поверхностей известковым раствором простая по камню и бетону потолков	100 м2	1,85				15.12		
		ЗП			623,9253	)	*1,5	1731,39	8,52	14751,47
		ЭМ			77,428	)	*1,5	214,86	5,39	1158,11
		в т.ч. ЗПМ			2,9946	)	*1,5	(8,31)	5,39	(44,79)
		МР			805,0453			1489,33	2,74	4080,77
		ЗТР	чел-ч	68,79		)	*1,5	190,89		
								3435,59		19990,35
10	15-04-006-3	Покрытие поверхностей грунтовкой глубокого проникновения: за 1 раз стен	100 м2	1,85				15.35		
		ЗП			63,011	)	*1,5	174,86	8,52	1489,77
		ЭМ			0,954	)	*1,5	2,65	4,3	11,38
		в т.ч. ЗПМ			0,1302	)	*1,5	(0,36)	4,3	(1,55)
		МР			147,082			272,10	2,06	560,53
		ЗТР	чел-ч	6,55		)	*1,5	18,18		
								449,60		2061,68
11	62-16-6	Окрашивание стен вододисперсионными составами ранее окрашенных вододисперсионной краской поверхностей с расчисткой старой краски более 35 %	100 м2	0,12				62.4		
		ЗП			267,288	)	*1,5	48,11	8,52	409,91
		ЭМ			6,524	)	*1,5	1,17	4,7	5,52
		в т.ч. ЗПМ			1,302	)	*1,5	(0,23)	4,7	(1,10)
		МР			1535,986			184,32	1,43	263,58
		ЗТР	чел-ч	29,6		)	*1,5	5,33		

								233,61		679,01
12	63-6-2	Смена обоев улучшенных	100 м2	1,73					63.4	
		ЗП			478,3402	)	*1,5	1241,29	8,52	10575,81
		ЭМ			9,54	)	*1,5	24,76	4,64	114,87
		в т.ч. ЗПМ			1,302	)	*1,5	(3,38)	4,64	(15,68)
		МР			889,5658			1538,94	0,17	261,62
		ЗТР	чел-ч	54,73		)	*1,5	142,02		
Раздел ПОЛЫ								2804,99		10952,30
13	57-2-1	Разборка покрытий полов из линолеума и релина	100 м2	0,592					57.1	
		ЗП			88,842	)	*1,5	78,89	8,52	672,16
		ЭМ			2,6	)	*1,5	2,31	5,68	13,11
		в т.ч. ЗПМ			1,6926	)	*1,5	(1,50)	5,68	(8,54)
		ЗТР	чел-ч	11,39		)	*1,5	10,11		
								81,20		685,27
14	57-2-3	Разборка покрытий полов из керамических плиток	100 м2	0,01					57.2	
		ЗП			595,9911	)	*1,5	8,94	8,52	76,17
		ЭМ			28,8	)	*1,5	0,43	5,6	2,42
		в т.ч. ЗПМ			18,7488	)	*1,5	(0,28)	5,6	(1,57)
		ЗТР	чел-ч	69,87		)	*1,5	1,05		
								9,37		78,59
15	57-3-1	Разборка плинтусов деревянных и из пластмассовых материалов	100 м	0,7					57.6	
		ЗП			29,406	)	*1,5	30,88	8,52	263,07
		ЗТР	чел-ч	3,77		)	*1,5	3,96		
								30,88		263,07
16	11-01-036-2	Устройство покрытий из линолеума на клее КН-2	100 м2	0,592					11.20	
		ЗП			351,92	)	*1,5	312,50	8,52	2662,54
		ЭМ			44,7	)	*1,5	39,69	4,33	171,87
		в т.ч. ЗПМ			4,557	)	*1,5	(4,05)	4,33	(17,52)
		МР			6534,83			3868,62	2,01	7775,92
		ЗТР	чел-ч	42,4		)	*1,5	37,65		
								4220,81		10610,33
17	11-01-039-1	Устройство плинтусов деревянных	100 м	0,9					11.22	

		ЗП			65,2545	)*1,5		88,09	8,52	750,56
		ЭМ			6,032	)*1,5		8,14	4,26	34,69
		МР			496,4325			446,79	2,72	1215,27
		ЗТР	чел-ч	7,65		)*1,5		10,33		
								543,03		2000,52
18	62-18-2	Окраска масляными составами плинтусов и галтелей	100 м2	0,0592					62.18	
		ЗП			335,616	)*1,5		29,80	8,52	253,92
		ЭМ			6,524	)*1,5		0,58	4,17	2,42
		в т.ч. ЗПМ			1,302	)*1,5		(0,12)	4,17	(0,48)
		МР			345,2382			20,44	1,61	32,91
		ЗТР	чел-ч	38,4		)*1,5		3,41		
Подраздел Двери										
								50,82		289,25
19	56-9-1	Демонтаж дверных коробок в каменных стенах с отбивкой штукатурки в откосах	100 шт.	0,06					56.7	
		ЗП			1436,193	)*1,5		129,26	8,52	1101,27
		ЭМ			645,4866	)*1,5		58,09	1,73	100,50
		в т.ч. ЗПМ			39,9382	)*1,5		(3,60)	1,73	(6,22)
		ЗТР	чел-ч	179,3		)*1,5		16,14		
								187,35		1201,77
20	56-10-1	Снятие дверных полотен	100 м2	0,108					56.8	
		ЗП			273,914	)*1,5		44,37	8,52	378,07
		ЗТР	чел-ч	36,28		)*1,5		5,88		
								44,37		378,07
21	56-11-1	Снятие наличников	100 м	0,216					56.9	
		ЗП			31,7855	)*1,5		10,30	8,52	87,74
		ЗТР	чел-ч	4,21		)*1,5		1,36		
								10,30		87,74
22	56-13-2	Ремонт дверных коробок узких в каменных стенах со снятием полотен	10 шт.	0,6					56.18	
		ЗП			581,6148	)*1,5		523,45	8,52	4459,82
		ЭМ			9,048	)*1,5		8,14	4,4	35,83
		МР			1226,121			735,67	2,55	1875,96
		ЗТР	чел-ч	64,84		)*1,5		58,36		
								1267,27		6371,61

Оценщиком учитывались следующие расходы: стесненность (неудобства, возникающие при проведении ремонта в условиях, когда заказчик проводит частичный (поэтапный) ремонт квартиры) и не имеет возможности полностью освободить помещение, а так же в тех случаях, когда ремонт проводится на отдельно взятой площади и невозможность его осуществления без использования жилых (находящихся в эксплуатации) помещений; и не учитывались накладные расходы (общепроизводственные расходы по обслуживанию основного и вспомогательного производств, управленческие и общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с производственным процессом, а также расходы вспомогательных хозяйств и производств, не состоящих на самостоятельном балансе, услуги которых прямо отнести на конкретный договор (заказ) не представляется возможным).

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МАТЕРИАЛЬНОГО УЩЕРБА, НАНЕСЕННОГО ИМУЩЕСТВУ

Расчет материального ущерба, нанесенного имуществу, производился на основании акта осмотра 102/01/073Г от 22.01.2007 г., а также данных, предоставленных заказчиком. Со слов Заказчика Шкаф-сервант и тумба телевизионная были приобретены в марте-июне 2002 года за 3000 (Три тысячи) и 800 (Восемьсот) долларов США соответственно. Проверить указанные суммы или найти аналогичный товар на рынке не удалось, установить производителя Оценщику также не удалось ввиду недостаточности точной информации. Реставрацию шкафа-серванта и тумбы Оценщик считает нецелесообразным по причине превышения стоимость работ по сравнению со стоимостью самих изделий. Для диванов и кресел рекомендовано проведение химчисток для выведения неприятного запаха и следов подтеков.

№ п/п	Наименование	Материальный ущерб, руб.	Источник информации
1	Мойка кухонная	1 500	www.mebel.ru
2	Шкаф-сервант 2-х уровневый 5-ти секционный	80 000	Со слов Заказчика
3	Ковер напольный 2мх4м	3600	Химчистка «Диана», тел. 459-54-31
4	Шторы	2700	Химчистка «Диана», тел.459-54-31
5	Диван 3-х местный, раскладной	2100	Химчистка «Диана», тел.459-54-31
6	Кресло, 2 шт	800	Химчистка «Диана», тел.459-54-31
7	Диван 2-х местный	1200	Химчистка «Диана», тел.459-54-31
8	Тумба телевизионная	21 200	Химчистка «Диана», тел.459-54-31
9	Ковер напольный 1,2мх3м	3600	Химчистка «Диана», тел.459-54-31
10	Диван-кровать, «Робин», пр-во ИКЕА	7490	www.ikea.ru

12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Результаты проведенных исследований и выполненных расчетов сведены в следующую таблицу:

№ п/п	Наименование	Величина, руб.
1	Стоимость работ и строительных материалов	94537,35
2	Стоимость материального ущерба, нанесенного имуществу	124 190
	ИТОГО, руб.	218 727.35

Величина материального ущерба после залива квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. _____ округленно составляет:

220 000(Двести двадцать тысяч) рублей

Заключение составил Оценщик _____