



ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
«ПУШКАРЕВ И ПАРТНЕРЫ»

ОТЧЕТ №

**Об оценке рыночной стоимости права
требования на возмещение ущерба,
причиненных в результате неблагоприятного
события-залива**

Заказчик :

Исполнитель :

Дата подписания отчета : 12.12.2019.

Оглавление

1.	Задание на оценку	3
2.	Применяемые стандарты оценки.....	4
3.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	4
4.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
5.	Основные факты и выводы	7
	ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
6.	Описание объекта оценки	8
7.	Анализ рынка объекта оценки	9
8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	10
9.	Описание процесса оценки объекта оценки	11
	обзор подходов к оценке.....	13
	затратный подход к оценке.....	13
	сравнительный подход к оценке.	15
	доходный подход к оценке.	16
	определение итогового значения рыночной стоимости объекта	17
	выбор применяемых подходов к оценке.....	18
10.	Оценка стоимости затратным подходом	18
11.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	23
12.	Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.....	23
13.	Подпись оценщика	24
14.	Список использованной литературы	24
	приложение к отчету об оценке	26

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объектом оценки является: Право требования на возмещение ущерба, причиненного в результате неблагоприятного события-залива и повреждения отделки квартиры, принадлежащей Заказчику, расположенной по адресу:
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Дата оценки.	Оценку провести по состоянию на дату подписания отчета об оценке - 12.12.2019
Вид стоимости.	Рыночная стоимость.
Цель оценки.	Определение рыночной стоимости права требования
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки используются для возмещения причиненного ущерба.
Допущения, на которых должна основываться оценка.	Оценка производится в виде суммы без указания возможного интервала.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Собственник объекта оценки	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении оценки объекта оценки применялись следующие стандарты:

Федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611«Оценка недвижимости (ФСО № 7)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Сертификат качества оценки

Настоящим Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что в соответствии с имеющимися у него данными у подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости к оценке собственности, рассматриваемой в настоящем отчете или в отношении сторон, имеющих к ней отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Расценки за данную работу никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности, оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Оцениваемое имущество рассматривается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на

источник информации.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что при восстановлении объекта фактическая сумма ущерба точно совпадет(сумма денежного выражения ценности недвижимости, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Все расчеты проводились с использованием программного комплекса Excel 2013 с использованием функции округления.

Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Паспорт РФ	
Адрес заказчика	
Право подтверждающие документы	Свидетельство о гос. регистрации права. Копия документа в приложении к отчету.

Сведения об оценщике и оценочной организации с которой оценщик заключил трудовой договор.

Полное наименование:	
Место нахождения:	
Почтовый адрес:	
Телефон, факс:	
Электронная почта:	
Сайт в сети Интернет	
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	
Дата присвоения ОГРН	
Банковские реквизиты:	

Сведения о страховании ответственности юридического лица	
Оценщик	
Место нахождения оценщика	
Сведения о профессиональной подготовке оценщика	
Стаж работы оценщиком	С 1986 г.
Сведения о членстве в СРО	

Страховой полис:	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистах и организациях	

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Объектом оценки является: Право требования на возмещение ущерба, причиненного в результате неблагоприятного события-залива и повреждения отделки квартиры, принадлежащей Заказчику, расположенной по адресу:
Дата оценки	12.12.2019
Дата осмотра объекта оценки	10.12.2019 г.
Дата составления отчета и его номер	12.12.2019. №
Основание для проведения оценки	Задание на оценку. Договор № от 10.12.2019 г.
Результат оценки стоимости объекта, полученный сравнительным подходом	<i>Не применялся. Обоснованный отказ</i>
Результат оценки стоимости объекта, полученный доходным подходом	<i>Не применялся. Обоснованный отказ</i>
Результат оценки стоимости, полученный затратным подходом	<i>235 989 рублей</i>

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Стоимость восстановительного ремонта без учета износа составляет:

Двести сорок восемь тысяч пятьсот шестьдесят два рубля

Стоимость восстановительного ремонта с учетом износа составляет:

Двести тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в данном отчете.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки. Объектом оценки является: Право требования на возмещение ущерба, причиненного в результате неблагоприятного события-залива и повреждения отделки квартиры, принадлежащей Заказчику, расположенной по адресу:

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

Право собственности.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является право требования возмещения ущерба, причиненного недвижимому имуществу (квартире) в результате воздействия воды (залива). Согласно ст. 15 ГК РФ Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В данном случае под ущербом понимаем расходы на проведение восстановительного ремонта квартиры и проведение необходимых сопутствующих работ (погрузочные, транспортные и т.п.) за вычетом стоимости приобретенных в результате улучшений (износа) восстановленного имущества.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Для установления характеристик объекта оценки были использованы следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права.
- Акт о повреждении имущества

А также результаты осмотра и замера частей квартиры и имущества, проведенные оценщиком.

Результаты замеров частей квартиры приведены в Смете в приложении к отчету.

Характеристики оцениваемых частей квартиры и выявленные дефекты по результатам осмотра оценщика:

Квартира при осмотре находится в стадии ремонта. Поврежденные элементы отделки частично демонтированы. Не достающая информация по демонтированным элементам получена от Заказчика оценки.

КУХНЯ 6 кв.м.

Стены –обои виниловые+ плитка керамическая (2,3кв.м.). Частично демонтированы. Следы подтеков грязного цвета на площади до 3 кв.м.

Пол – линолеум на фанерном основании. Деформация и зыбкость основания.

ПРИХОЖАЯ 6 кв.м.

Потолок окрашенный в/э краской. Подтеки на площади до 2 кв.м.

Стены- оклеенные виниловыми обоями. Частично демонтированы, подтеки на стенах на площади до 3 кв.м.

Пол- паркетная доска на лагах. Деформация паркетной доски.

КОМНАТА 1 20,8 кв.м.

Потолок окрашенный в/э краской. Множественные подтеки на площади до 3 кв.м.

Стены оклеенные бумажными обоями. Частично демонтированы. На стенах множественные желтые подтеки. площади до 6 кв.м. Демонтирован встроенный шкаф.

Отделка пола линолеум на паркетной доске и лагах. Деформация и зыбкость паркетной доски под линолеумом.

КОМНАТА 2 -8,2 кв.м.

Стены оклеенные виниловыми обоями. Отслоение обоев в местах протечек.

Отделка пола -линолеум на паркетной доске и лагах. Деформация и зыбкость паркетной доски под линолеумом.

Состояние отделки и ее износ указано ниже в разделе «расчет износа».

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На территории РФ отсутствует рынок переуступки прав требования на возмещение убытков, возникших в результате повреждения помещения.

Тем не менее, в рамках определения прав требования в результате неблагоприятного события с объектом недвижимости необходимо учитывать то, что объем конкретного требования, зависит от целого ряда факторов:

1. Размеров помещения;
2. Типа и качества отделки помещения;
3. Тяжести нанесенных повреждений;
4. Прочих факторов учитывающих индивидуальную особенность события.

Размеры помещения и тяжесть нанесенных повреждений, в значительной степени определяет объем ремонтно-восстановительных работ и количество необходимых строительных материалов. В свою очередь, тип и качество отделки влияет на ценовой сегмент ремонтных работ и стоимость отделочных материалов. Стоимость работ и материалов изменяется в широких пределах и определяется по прайс-листам специализирующихся магазинов и поставщиков ремонтных услуг. Совокупность этих факторов, а также ряд иных факторов учитывающих индивидуальную особенность конкретного события, в конечном итоге определяют стоимость требуемого восстановительного ремонта.

Объем рынка ремонтно-строительных работ продолжает расти и своим размахом он во многом обязан специфике российского стройкомплекса. Сдача новых жилищных объектов без какой-либо отделки формируют практически нескончаемый спрос на услуги по ремонту и отделке помещений. Во многом именно активизация и развитие рынка жилищного строительства стимулируют расширение объемов ремонтных и отделочных работ.

По данным аналитиков, ежегодно в Москве возводится примерно 2,5 миллионов квадратных метров новостроек без отделки и около 1,5 миллионов квадратных метров социального жилья с простейшей отделкой. Кроме того, ежегодно меняют своих хозяев 70 тысяч квартир вторичного рынка (средний метраж квартиры — 60 квадратных метров). Работы ремонтным бригадам добавляет и текущий ремонт, в котором раз в 7-10 лет нуждается каждая квартира. Ежегодный оборот столичного рынка ремонтно-строительных услуг превышает 100 миллиардов рублей.

Ещё один фактор связан также с тем, что значительная часть зданий десятки лет обходилась без капитального ремонта. Недостаточные объемы капитального ремонта жилищного фонда и коммерческой недвижимости сегодня остаются одной из наиболее актуальных проблем рынка ремонтно-строительных услуг в России. Объемы капитального ремонта жилья составляют в среднем за год 0,3 % от объема жилищного фонда, тогда как среднегодовой норматив в этом секторе минимум 4 %. При существующих темпах реконструкции и ремонта жилищного фонда его износ в ближайшие годы в среднем по России превысит 60 %.

В последние годы все чаще ремонтно-строительные работы, которые ранее выполнялись самостоятельно, поручают специалистам, чтобы те профессионально выполнили данные работы, сэкономив при этом время заказчика.

Сегодня интерес к хорошему ремонту появился у жителей небольших городов. По мнению аналитиков, именно они будут поддерживать рынок услуг по ремонту жилья и потребление товаров, необходимых для ремонта. Тем не менее, в ближайшие месяцы рынок, скорее всего, ожидает падение спроса, прогнозирует аналитический отдел группы компаний Вира. Далее спрос начнет восстанавливаться и среднесрочное снижение уже не будет таким сильным.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Объектом оценки является право требования возмещения вреда, причиненного третьими лицами. Данный объект оценки не может иметь другого использования. В данном случае не требуется анализ наиболее эффективного использования.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Используемая терминология и процесс оценки

Понятие "рыночная стоимость", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
 - 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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иных факторов, непосредственно относящихся к особенностям конкретной сделки.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Инвестиционная стоимость - При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

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)».

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. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оferта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Подход к оценке – это 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.

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

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.

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

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

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

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.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Обзор подходов к оценке

В соответствии со стандартами оценки при проведении оценки используются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный, в рамках которых могут использоваться различные методы оценки.

Затратный подход к оценке.

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 стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидroteхнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизведение или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием

объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход к оценке.

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 применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения

взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование; местоположение

объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие

характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход к оценке.

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.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при

наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Выбор применяемых подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то есть наиболее вероятного использования объекта недвижимости, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В условиях развитого рынка наиболее адекватные результаты оценки рыночной стоимости нежилых помещений могут быть получены с использованием сравнительного, и доходного подходов, наиболее полно отражающих состояние рынка нежилых помещений. Однако в данном случае принято решение отказаться от использования доходного подхода и сравнительного и использовать только затратный подход. Ниже приводится обоснование данного выбора.

Объектом оценки является право требование возмещения вреда, что по своей сути равнозначно определению затрат на восстановление объекта недвижимости т.е. затратному подходу к оценке. При определении средней рыночной стоимости услуг и материалов будет использован метод сравнения продаж.

Для оценки мебели и имущества так же будет использован затратный подход, поскольку имеется все необходимая информация для использования данного подхода.

Доходный подход не приемлем, так как имущество не используется для извлечения дохода.

Отказ от сравнительного подхода обусловлен тем, что невозможно подобрать сопоставимые аналоги объекту оценки.

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизведение (замещение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-

эксплуатационными показателями.

В рамках затратного подхода стоимость затрат, необходимых на замещение / воспроизводство, может быть определена следующими методами:

сравнительной единицы
поэлементного расчета (разбивки на компоненты)
количественным (метод сметного расчета)

В настоящем Отчете об оценке Оценщик принял за основу расчетов затраты на замещение. При выборе методов расчета здания с применением затратного подхода Оценщик руководствовался нижеследующим:

методы оценки недвижимости в рамках затратного подхода в основном базируются на применении 2-х видов стоимостных показателей: показателях сметной стоимости объектов оценки и укрупненных показателях стоимости объектов строительства

наиболее достоверным является сметный метод, предусматривающий использование показателей сметной стоимости и сметной документации на оцениваемый объект недвижимости.

Сметный метод расчета затрат на замещение Оценщиком может быть применен в полном объеме.

В общем случае стоимость восстановительного ремонта представляет собой сумму рыночных стоимостей: стоимости работ по ремонту и стоимости материалов, определяется с использованием следующей зависимости:

$$C_{BP} = C_{PP} + C_M$$

где:

Свр – рыночная стоимость восстановительного ремонта;

Срр – рыночная стоимость ремонтных работ;

См – рыночная стоимость материалов;

Ремонтные работы включают в себя: ремонт или замену поврежденных элементов, окраску, разборку необходимую для проведения ремонтных работ, контроль и моечно–уборочные работы. К материалам обычно относят: лакокрасочные и вспомогательные (шпатлевку, грунт, шкурку шлифовальную и т.п.) материалы, разовые крепежные элементы.

Рыночная стоимость ремонтных работ определяется величиной трудоемкости умноженной на ее рыночную стоимость. Величина трудоемкости и стоимость одного нормо-часа определяется методом статистического выборочного анализа рынка услуг по производству отделочных работ в месте оценки, либо на основе периодических информационных изданий. Для различных видов ремонтных работ эти величины могут различаться. Рыночная стоимость материалов определяется на основе рыночных данных на эти товары для соответствующего региона.

Расчет стоимости восстановительного ремонта представлен в приложении (см. Приложение "Смета на выполнение работ на объекте"). При этом, в связи с тем, что период между датой оценки и датой составления отчета незначителен, при расчетах использовались текущие цены на материалы, то есть оценка проводилась при допущении, что изменение цен за этот период не

оказывает существенного влияния на конечный результат.

Определение износа объекта оценки.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью замещения нового и реальной рыночной стоимостью оцениваемого объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости в результате естественных процессов (воздействия окружающей среды);

Функциональный износ - это потеря стоимости в результате несоответствия объекта оценки, как в целом, так и отдельных его элементов современным рыночным стандартам и представлениям;

Внешний износ - это потеря стоимости в результате изменения внешних условий, экономического окружения объектов оценки.

Для определения износа использовать ВСН 53-86(р) («Ведомственные строительные нормы» (Правила оценки физического износа жилых зданий)) не допустимо, поскольку: «настоящие правила предназначены для оценки физического износа жилых зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности»), т.е., данная методика позволяет планировать будущие расходы обслуживающей жилое здание организацией на будущий ремонт не более того.

Кроме выше указанного документ ВСН 53-86(р), введен в действие с 01 июля 1987 года, в то время когда обслуживали жилой фонд только государственные организации, существовавшие в эпоху планирования, и обслуживали имущество, которое принадлежало государству, этот документ создавался именно для целей планирования будущих расходов государственных организаций.

Использование ВСН 58-88(р) («Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально культурного назначения»): «Настоящее Положение является обязательным для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих реконструкцию, капитальный и текущий ремонт, техническое обслуживание зданий») так же не допустимо, поскольку данные нормы и правила применяются при планировании ремонтно-строительных работ организациями, осуществляющими обслуживание зданий. Данные нормы и правила регулируют только плановые мероприятия; приведенные в ВСН 58-88(р) приложения по срокам эксплуатации зданий и элементов отделки носят рекомендованный характер и отражают «Минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов».

На день составления расчетов восстановительной стоимости пострадавшего в результате неблагоприятного события помещения не существует методики по расчету % износа строительных и отделочных материалов, примененных в пострадавших помещениях. Для определения износа пострадавших материалов, оценщик использовал экспертный метод, основывающийся на физическом состоянии материалов на момент неблагоприятного события.

Износ определяется по ниже расположенной таблице:

Определение физического износа

Физический износ в %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 - 5	Новое	Новый, еще не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии.
5 - 15	Очень хорошее	Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких либо элементов.
15 - 30	Хорошее	Бывший в эксплуатации объект, с незначительными дефектами.
30 - 65	Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, имеющий дефекты и повреждения на не значительных площадях.
65 - 80	Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий ремонта.
80 - 90	Не удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.
90 - 100	Негодное к применению	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на восстановление, на дату наступления неблагоприятного события.

Состояние отделочных материалов оцениваемой квартиры оценивается как удовлетворительное, значение износа экспертным методом принимается равным 50%.

Скидка на износ на стоимость работ по ремонту не применяется.

Износ материалов учтен в ведомости расходных материалов, приведенной в смете.

Для определения типа и качества отделки была использована классификация, приведенная в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018, Квартиры». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Согласно данных справочника жилые помещения по типу и качеству отделки разделяются на четыре основных сегмента с приведенными ниже характеристиками.

Таблица 2 Классификация типов отделки квартир

Тип отделки	Характеристики
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление

	<p>помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.</p>
Современный	<p>Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы</p>
Комфортный	<p>Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфорtabельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.</p>
Элитная	<p>Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса.</p>

	Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.
--	---

Эксперт определил, что по своим характеристикам отделка квартиры относится к типу «бюджетный». При расчете стоимости восстановительного ремонта расценки на работы и материалы для ремонта будут определены с учетом средних рыночных цен для данного типа отделки.

При расчете стоимости восстановительного ремонта эксперт использовал среднерыночные цены на работы и материалы в Московском регионе на ремонт в квартирах с соответствующим типом отделки. Полученные результаты округлялись до рублей. Смета стоимости восстановительного ремонта приведена в приложении к отчету.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подход к оценке	Стоимость восстановительного ремонта (руб.)	
	Без учета износа	С учетом износа
Затратный	248562	235989
Сравнительный		Не применялся
Доходный		Не применялся

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕНИХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Поскольку расчеты производились только одним методом согласование результатов не требуется.

12. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, которое после округления составило:

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Восстановительный ремонт без учета износа	248 562,00р.
Право требования на возмещение убытков без учета износа	
Двести сорок восемь тысяч пятьсот шестьдесят два рубля 00 копеек.	
Восстановительный ремонт с учетом износа	235989,00р.

Право требования на возмещение убытков с учетом износа	
Двести тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей 00 копеек.	

13. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года и п. 6 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299) Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Оценщик

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Федеральный Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принят ГД ФС РФ 17.06.1997 (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принят ГС ФС РФ 4.07.2007(с изм. и доп.).

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД ФС РФ 16.07.1998 (с изм. и доп.).

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости»(ФСО N 2)

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке»(ФСО N 3)

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25

сентября 2014 года № 611«Оценка недвижимости (ФСО № 7)

Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. М., 1990.

Приложение к отчету об оценке

СМЕТА
на выполнение работ на объекте

I. КУХНЯ (6 кв.м.)

Характеристики помещения					
		расц.	ед.изм.	объём	СУММА
I	ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ				
1	Демонтаж кухонного гарнитура	1500,00	п.м.	2,10	3150,00
2	Демонтаж /перемещение имущества	1400,00	к-т	1,00	1400,00
3	Демонтаж крышек электроточек	67,00	шт.	4,00	268,00
4	Демонтаж наличников	26,00	п.м.	5,00	130,00
5	Демонтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	5,60	341,60
6	Демонтаж линолеума	70,00	кв.м.	6,00	420,00
7	Демонтаж листов фанеры	70,00	кв.м.	6,00	420,00
ИТОГО					6129,60
II	ОТДЕЛОЧНЫЕ И МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ				
1	Снятие обоев со стен	71,00	кв.м.	18,40	1306,40
2	Шлифование стен	96,00	кв.м.	18,40	1766,40
3	Расчистка стен от пораженной шпатлёвки	162,00	кв.м.	18,40	2980,80
4	Антисептирование стен	70,00	кв.м.	18,40	1288,00
5	Прокраска обработанных мест эмалью	224,00	кв.м.	18,40	4121,60
6	Шпатлевание и шлифование стен под обои	210,00	кв.м.	5,50	1155,00
7	- с предварительным грунтованием	53,00	кв.м.	5,50	291,50
8	Грунтование стен	53,00	кв.м.	18,40	975,20
9	Оклейка стен (Виниловые обои)	281,00	кв.м.	18,40	5170,40
ИТОГО					19055,30
III	СТОЛЯРНЫЕ И ПЛОТНИЦКИЕ РАБОТЫ				
1	Антисептирование пола	80,00	кв.м.	6,00	480,00
2	Настил фанеры с предварительным раскроем	258,00	кв.м.	6,00	1548,00

3	Циклевание фанеры перед укладкой	146,00	кв.м.	6,00	876,00
4	Настил линолеума	176,00	кв.м.	6,00	1056,00
5	Монтаж наличников	148,00	п.м.	5,00	740,00
			ИТОГО		4700,00
IV	РАЗНЫЕ РАБОТЫ.				
1	Монтаж кухонного гарнитура	1500,00	п.м.	2,10	3150,00
2	Монтаж /перемещение имущества	1400,00	к-т	1,00	1400,00
3	Монтаж крышек электроточек	67,00	шт.	4,00	268,00
4	Монтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	5,60	341,60
5	Уборка помещения (после ремонтных работ)	123,00	кв.м.	6,00	738,00
6	Затаривание мусора в мешки и вынос	99,00	шт.	8,00	792,00
			ИТОГО		6689,60
			ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ		36574,50

II. КОРИДОР (6 кв.м.)

Характеристики помещения					
1	Высота помещения	2,50			
2	Периметр помещения	13,40			
3	Площадь помещения	6 кв.м.			
4	Площадь потолка	6 кв.м.			
5	Площадь стен	33,5 кв.м.			
6	Площадь стен с учетом вычетов	24,5 кв.м.			
7	Площадь пола	6 кв.м.			
8	Площадь окон	0 кв.м.			
9	Площадь дверей	9 кв.м.			
10	Иные вычеты стен	0 кв.м.			
		расц.	ед.изм.	объём	СУММА
I	ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ				
1	Демонтаж /перемещение имущества	700,00	к-т	1,00	700,00
2	Демонтаж крышек электроточек	67,00	шт.	3,00	201,00
3	Демонтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	5,00	305,00
4	Демонтаж паркетной доски	160,00	кв.м.	6,00	960,00
5	Демонтаж листов фанеры	70,00	кв.м.	6,00	420,00
			ИТОГО		2586,00
II	ОТДЕЛОЧНЫЕ И МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ				
1	Расчистка потолка от красок и шпатлевки	264,00	кв.м.	2,00	528,00
2	Антисептирование потолка	116,00	кв.м.	2,00	232,00
3	Грунтование расчищенных мест	53,00	кв.м.	2,00	106,00
4	Прокраска мест протечек эмалью	253,00	кв.м.	2,00	506,00
5	Шпатлевание и шлифование потолка	340,00	кв.м.	2,00	680,00
6	-с предварительным грунтованием	53,00	кв.м.	2,00	106,00

7	Грунтование потолка перед окраской	53,00	кв.м.	2,00	106,00
8	Окраска расчищенных мест в/э краской	258,00	кв.м.	2,00	516,00
9	Грунтование всего потолка	53,00	кв.м.	6,00	318,00
10	Окраска потолка в/э краской	258,00	кв.м.	6,00	1548,00
11	Снятие обоев со стен	71,00	кв.м.	24,50	1739,50
12	Шлифование стен	96,00	кв.м.	24,50	2352,00
13	Расчистка стен от пораженной шпатлёвки	162,00	кв.м.	3,00	486,00
14	Антисептирование стен	70,00	кв.м.	3,00	210,00
15	Шпатлевание и шлифование стен под обои	210,00	кв.м.	7,40	1554,00
16	- с предварительным грунтованием	53,00	кв.м.	7,40	392,20
17	Грунтование стен	53,00	кв.м.	24,50	1298,50
18	Оклейка стен (Виниловые обои)	281,00	кв.м.	24,50	6884,50

ИТОГО **19562,70**

III СТОЛЯРНЫЕ И ПЛОТНИЦКИЕ РАБОТЫ

1	Настил фанеры с предварительным раскроем	258,00	кв.м.	6,00	1548,00
2	Циклевание фанеры перед укладкой	146,00	кв.м.	6,00	876,00
3	Укладка паркетной доски плавающим способом (включая настил подложки) укладка прямая	366,00	кв.м.	6,00	2196,00

ИТОГО **4620,00**

IV РАЗНЫЕ РАБОТЫ.

1	Монтаж /перемещение имущества	700,00	к-т	1,00	700,00
2	Монтаж крышек электроточек	67,00	шт.	3,00	201,00
3	Монтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	5,00	305,00
4	Уборка помещения (после ремонтных работ)	123,00	кв.м.	6,00	738,00
5	Затаривание мусора в мешки и вынос	99,00	шт.	9,00	891,00

ИТОГО **2835,00**

ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ **29603,70**

III. КОМНАТА 1 (20,8 кв.м.)

Характеристики помещения					
1	Высота помещения	2,52			
2	Периметр помещения	20,50			
3	Площадь помещения	20,8 кв.м.			
4	Площадь потолка	20,8 кв.м.			
5	Площадь стен	51,7 кв.м.			
6	Площадь стен с учетом вычетов	46,3 кв.м.			
7	Площадь пола	20,8 кв.м.			
8	Площадь окон	3,8 кв.м.			
9	Площадь дверей	1,6 кв.м.			
10	Иные вычеты стен	0 кв.м.			
			расц.	ед.изм.	объём
I	ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ				СУММА

1	Демонтаж встроенного шкафа	750,00	п.м.	1,20	900,00
2	Демонтаж люстры	229,00	шт.	1,00	229,00
3	Демонтаж крышек электроточек	67,00	шт.	4,00	268,00
4	Демонтаж карниза для штор	294,00	шт.	1,00	294,00
5	Демонтаж плинтусов напольных	62,00	п.м.	19,50	1209,00
6	Демонтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	6,30	384,30
7	Демонтаж линолеума	70,00	кв.м.	20,80	1456,00
8	Демонтаж паркетной доски	160,00	кв.м.	20,80	3328,00

ИТОГО **8068,30**

II ОТДЕЛОЧНЫЕ И МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ

1	Расчистка потолка от красок и шпатлевки	264,00	кв.м.	3,00	792,00
2	Антисептирование потолка	116,00	кв.м.	3,00	348,00
3	Грунтование расчищенных мест	53,00	кв.м.	3,00	159,00
4	Прокраска мест протечек эмалью	253,00	кв.м.	3,00	759,00
5	Шпатлевание и шлифование потолка	340,00	кв.м.	3,00	1020,00
6	-с предварительным грунтованием	53,00	кв.м.	3,00	159,00
7	Грунтование потолка перед окраской	53,00	кв.м.	3,00	159,00
8	Окраска расчищенных мест в/э краской	258,00	кв.м.	3,00	774,00
9	Грунтование всего потолка	53,00	кв.м.	20,80	1102,40
10	Окраска потолка в/э краской	258,00	кв.м.	20,80	5366,40
11	Снятие обоев со стен	71,00	кв.м.	46,30	3287,30
12	Шлифование стен	96,00	кв.м.	46,30	4444,80
13	Расчистка стен от пораженной шпатлёвки	162,00	кв.м.	6,00	972,00
14	Антисептирование стен	70,00	кв.м.	6,00	420,00
15	Прокраска обработанных мест эмалью	224,00	кв.м.	6,00	1344,00
16	Шпатлевание и шлифование стен под обои	210,00	кв.м.	13,90	2919,00
17	- с предварительным грунтованием	53,00	кв.м.	13,90	736,70
18	Грунтование стен	53,00	кв.м.	46,30	2453,90
19	Оклейка стен (Бумажные обои)	194,00	кв.м.	46,30	8982,20

ИТОГО **36198,70**

III СТОЛЯРНЫЕ И ПЛОТНИЦКИЕ РАБОТЫ

1	Настил линолеума	176,00	кв.м.	20,80	3660,80
2	Настил фанеры с предварительным раскроем	258,00	кв.м.	20,80	
3	Циклевание фанеры перед укладкой	146,00	кв.м.	20,80	
4	Монтаж напольного плинтуса	252,00	п.м.	19,50	4914,00

ИТОГО **8574,80**

IV РАЗНЫЕ РАБОТЫ.

1	Монтаж встроенного шкафа	750,00	п.м.	1,20	900,00
2	Монтаж карниза для штор	850,00	шт.	1,00	850,00
3	Монтаж люстры	822,00	шт.	1,00	822,00
4	Монтаж крышек электроточек	67,00	шт.	4,00	268,00

5	Монтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	6,30	384,30
6	Уборка помещения (после ремонтных работ)	123,00	кв.м.	20,80	2558,40
7	Затаривание мусора в мешки и вынос	99,00	шт.	8,00	792,00
			ИТОГО	6574,70	
			ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ	59416,50	

IV. КОМНАТА 2 (8,2 кв.м.)

Характеристики помещения	
1	Высота помещения
2	Периметр помещения
3	Площадь помещения
4	Площадь потолка
5	Площадь стен
6	Площадь стен с учетом вычетов
7	Площадь пола
8	Площадь окон
9	Площадь дверей
10	Иные вычеты стен

		расц.	ед.изм.	объём	СУММА
I ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ					
1	Демонтаж встроенного шкафа	750,00	п.м.	2,50	1875,00
2	Демонтаж /перемещение имущества	1400,00	к-т	1,00	1400,00
3	Демонтаж крышек электроточек	67,00	шт.	4,00	268,00
4	Демонтаж наличников	26,00	п.м.	5,00	130,00
5	Демонтаж плинтусов напольных	62,00	п.м.	10,60	657,20
6	Демонтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	4,40	268,40
7	Демонтаж линолеума	70,00	кв.м.	8,20	574,00
8	Демонтаж паркетной доски	160,00	кв.м.	8,20	1312,00
				ИТОГО	6484,60
1	Снятие обоев со стен	71,00	кв.м.	25,40	1803,40
2	Шлифование стен	96,00	кв.м.	25,40	2438,40
3	Шпатлевание и шлифование стен под обои	210,00	кв.м.	7,60	1596,00
4	- с предварительным грунтованием	53,00	кв.м.	7,60	402,80
5	Грунтование стен	53,00	кв.м.	25,40	1346,20
6	Оклейка стен (Виниловые обои)	281,00	кв.м.	25,40	7137,40
				ИТОГО	14724,20
II СТОЛЯРНЫЕ И ПЛОТНИЦКИЕ РАБОТЫ					
1	Настил фанеры с предварительным раскроем	258,00	кв.м.	8,20	2115,60
2	Циклевание фанеры перед укладкой	146,00	кв.м.	8,20	1197,20
3	Настил линолеума	176,00	кв.м.	8,20	1443,20
4	Монтаж напольного плинтуса	252,00	п.м.	10,60	2671,20

5 Монтаж наличников	148,00	п.м.	5,00	740,00
ИТОГО				
III РАЗНЫЕ РАБОТЫ.				
1 Монтаж встроенного шкафа	750,00	п.м.	2,50	1875,00
2 Монтаж /перемещение имущества	1400,00	к-т	1,00	1400,00
3 Монтаж крышек электроточек	67,00	шт.	4,00	268,00
4 Монтаж декоративного уголка	61,00	п.м.	4,40	268,40
5 Уборка помещения (после ремонтных работ)	123,00	кв.м.	8,20	1008,60
6 Затаривание мусора в мешки и вынос	99,00	шт.	11,00	1089,00
ИТОГО				
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ				

Итого по работам

I. КУХНЯ (6 кв.м.)	36 574,50р.
II. КОРИДОР (6 кв.м.)	29 603,70р.
III. КОМНАТА 1 (20,8 кв.м.)	59 416,50р.
IV. КОМНАТА 2 (8,2 кв.м.)	35 285,00р.
ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ	160 879,70р.

Ведомость отделочных материалов

№	Наименование материала	требуемый объем работ	расход материала	Коэф .	требуемое кол. матер.	размер фасовки	количество с (учетом фасовки)	износ в %	цена (за 1 ед.)	общая стоимость материала в	столбец	
1	Грунтовка (каинстра - 10,0л)	190,80	кв.м.	0,15	кг.	1	28,62	кг.	10,0	кг.	3,0	шт.
2	Антисептик (Ceresit 1л)	38,40	кв.м.	0,15	кг.	1	5,76	кг.	1,0	кг.	6,0	шт.
3	Универсальная шпаклевка (вегонит ЛР 20 кг)	39,40	кв.м.	1,20	кг.	1	47,28	кг.	20,0	кг.	2,0	шт.
4	В/э краска (3 кг)	31,80	кв.м.	0,33	кг.	1	10,49	кг.	3,0	кг.	1,0	шт.
5	В/э краска (8 кг)	31,80	кв.м.	0,33	кг.	1	10,49	кг.	8,0	кг.	1,0	шт.
6	Эмаль "Дюфа" (3 литра)	29,40	кв.м.	0,38	кг.	1	11,17	кг.	3,0	кг.	4,0	шт.
7	Виниловые обои (стены) Кухня	18,40	кв.м.	1,00	кв.м.	1,1	20,24	кв.м.	5,0	кв.м.	5,0	шт.
8	Виниловые обои (стены) Коридор	24,50	кв.м.	1,00	кв.м.	1,1	26,95	кв.м.	5,0	кв.м.	6,0	шт.
9	Бумажные обои (стены) Комната 1	46,30	кв.м.	1,00	кв.м.	1,1	50,93	кв.м.	5,0	кв.м.	11,0	шт.
10	Виниловые обои (стены) Комната 2	25,40	кв.м.	1,00	кв.м.	1,1	27,94	кв.м.	5,0	кв.м.	6,0	шт.
11	Клей обойный (0,45 кг.)	114,60	кв.м.	0,012	кг.	1	1,38	кг.	0,45	кг.	4,0	шт.
12	Декоративный уголок гвозди	21,30	п.м.	1,00	п.м.	1,1	23,43	п.м.	2,5	п.м.	10,0	шт.
13	Фанера (1525*1525*15мм)	41,00	кв.м.	1,00	кв.м.	1,1	45,10	кв.м.	2,3	кв.м.	20,0	шт.
14	Паркетная доска трехполосная (1,6 кв.м.)	6,00	кв.м.	1,00	кв.м.	1,1	6,60	кв.м.	1,60	кв.м.	5,0	шт.
15	Майрный скотч	1,00	шт.	1,00	шт.	1	1,00	шт.	1,0	шт.	1,0	шт.
16	Наждачная бумага разная	1,00	к-т.	1,00	к-т.	1	1,00	к-т.	1,0	к-т.	1,0	шт.
17	Добеля, саморезы, дюбель гвозди	1,00	к-т.	1,00	к-т.	1	1,00	к-т.	1,0	к-т.	1,0	шт.
18	Жидкие гвозди	1,00	к-т.	1,00	к-т.	1	1,00	к-т.	1,0	к-т.	1,0	шт.
19	Моющие средства	1,00	к-т.	1,00	к-т.	1	1,00	к-т.	1,0	к-т.	1,0	шт.
20	Мешки для мусора	36,00	шт.	1,00	шт.	1	36,00	шт.	1,0	шт.	36,0	шт.
												648,00
												648,00
												48917,50
												61490,00

Сводная таблица

1	Стоимость ремонтных работ:	р.	160 879,70
2	Стоимость материалов без учета износа:	р.	61 490,00
3	Стоимость материалов с учетом износа:	р.	48 917,50
4	Непредвиденные и накладные расходы	10 %	16 087,97
5	Транспортные расходы	7 %	4 304,30
6	Услуги снабжения	р.	1 500,00
7	Вывоз мусора	р.	4 300,00
Стоимость ущерба без учета износа составляет			248 562,00р.
Стоимость ущерба с учетом износа составляет			235 989,00р.

**Стоимость восстановительного ремонта без учета износа составляет:
Двести тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей 00 копеек.**

**Стоимость восстановительного ремонта с учетом износа составляет:
Двести тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей 00 копеек.**

- 1) Накладные расходы в строительстве - денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства его организаций и обслуживания. Накладными расходами является оплата погрузо-разгрузочных работ, оплата переноса и подъема материалов на объект и т.п. По данным строительной компании "Московский ремонт" (www.remont-kvartir-domov.ru) накладные расходы составляют 12 % от стоимости ремонтных работ.
- 2) Транспортные расходы - это затраты на доставку строительных материалов из строительных рынков или магазинов. По данным строительной компании "Московский ремонт" (www.remont-kvartir-domov.ru) транспортные расходы составляют 7 % от стоимости материалов.
- 3) Услуги снабжения. Включают в себя выезда специалиста строительной компании, для помощи в приобретении строительных материалов. По данным компании Строй-Уют (<http://kvartira-remont.su/price.htm>, данные услуги составляют 1 500,00 рублей за выезд специалиста.

Расчет составил

64

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель директора по эксплуатации,

главный инженер

ГБУ «Жилищник района Солнцево»

С.Е. Комов

АКТ

от «05» 11 2019 г.

г. Москва

Комиссия в составе представителей:

ГБУ «Жилищник района Солнцево»: нашеств. ул-ка №1 Суходольской И.И.
жилищник Орловский М.М.

Участники комиссии:

Произвели проверку: по адресу

Характеристика МКД:

Серия - 11-18Год постройки - 1969Этажность - 12Количество подъездов - 1Вид кровельного покрытия - плоскаяТип фасада - блоки

Проверкой установлено следующее:

На нашем проверки в №6.№57 в коридоре имеется следы разрушенной паркетной доски на всей площади ~58 м², также на стенах имеются следы падения на поле ~55 м² следы будущих и возможных аварий
На лестнице ~57 м² на полу имеются следы разрушенной паркетной доски ~55 м², на стенах имеются следы падения ~52 м², обрушение и будущие аварии. В калитке №1 разрушено будущих паркетной доски ~53 м², на полу имеются следы падения ~52 м², будущие и возможные аварии. В калитке №2 на полу имеются следы разрушенной паркетной доски ~56 м², на стенах имеются следы падения в будущем падения ~58 м²

Выводы комиссии для санации с целью предупреждения дальнейшего разрушения

Подписи:











