

## ОТЧЕТ № 001

по определению рыночной стоимости строительных материалов и ремонтных работ, выполненных в \_\_\_\_\_ году в квартире, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_.

По состоянию на \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Дата составления отчёта: \_\_\_\_\_ 2015 года

ЗАКАЗЧИК: \_\_\_\_\_.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ТехСтройЭкспертиза»

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и сроки On-line](#)



Москва, 2015 г.

По договору № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 2015 года.

Ф.И.О

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2015 года, наши сотрудники произвели оценку рыночной стоимости строительных материалов и ремонтных работ, выполненных в 20\_\_ году в квартире, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – Объект оценки).

Оценка произведена по состоянию на \_\_\_\_\_ года, после получения исходных данных, ознакомления с объектом оценки, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте стоимости объекта оценки.

Целью оценки являлось определение стоимости ремонта для принятия юридических решений.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135 - ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ), Федеральными стандартами оценки от 20.07.2007 (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3).

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее.

Исходная информация, расчет стоимости ремонта в квартире, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость строительных материалов и ремонтных работ по состоянию на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. составляет с учетом округления:

**Объект оценки:**

**394 000**

**(Триста девяносто четыре тысячи) рублей.**

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ТехСтройЭкспертиза»

Гезь В.А.

Определить стоимость и  
сроки On-line





## Оглавление

№ п/п	Наименование раздела	Стр.
1.	Общие сведения	4
2.	Процесс оценки	6
3.	Описание объекта оценки	9
4.	Оценка ремонта в натуральных показателях	9
5.	Выбор подхода и методов оценки	10
6.	Оценка объекта затратным подходом	10
7.	Заключение оценщика	20
	Приложения	21





## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Постановка задания на оценку, сведения о заказчике и исполнителе.

<b>Заказчик:</b>	
<b>Сведения о заказчике:</b>	
<b>Сведения об оценщике:</b>	_____, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» номер по реестру ____ от _____ года имеющий стаж работы в оценочной деятельности 9 лет, имеющий профессиональные знания в области оценочной деятельности на основании диплома о профессиональной переподготовке _____ РЭА им. Плеханова от _____, свидетельства о повышении квалификации от _____ года выданный МФТИ, работающий на основании трудового договора с ООО «ТехСтройЭкспертиза» 111141. г. Москва, 3-й проезд Перова Поля, Дом 8, стр. 11, офис 402.
<b>Реквизиты Оценщика</b>	<b>ООО «ТехСтройЭкспертиза»</b> Юр. 125047, г. Москва, Оружейный переулок, д. 25, стр. 1В, пом. 14Н ОГРН 1137746381409. ИНН 7710938901 КПП 771001001 БИК 044525593 Р/счет 40702810602200003145 кор/счет 30101810200000000593 Банк получателя ОАО «АЛЬФА БАНК» г. Москва
<b>Лицензия Оценщика</b>	Член НП СРО «_____» Свидетельство № _____ от _____ 20__ г.
<b>Страхование гражданской ответственности:</b>	Гражданская ответственность застрахована: Страховое общество «_____», страховой Полис № _____ от _____ 2015 года
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № _____ от _____ 2015 г.
<b>Объект оценки:</b>	строительные материалы и ремонтные работы, выполненные в 20__ году в квартире, расположенной по адресу: _____.
<b>Дата осмотра объекта оценки:</b>	Доступ на объект оценщику не предоставлен.
<b>Дата оценки:</b>	_____ 20__ г.
<b>Дата составления отчета:</b>	_____ 2015 года.
<b>Дата проведения оценки (период проведения):</b>	с _____ 2015 года по _____ 2015 года.
<b>Назначение оценки:</b>	Определение рыночной стоимости строительных материалов и ремонтных работ.
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1)</li><li>• Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2)</li><li>• Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3)</li></ul>

### 1.2. Сертификат качества оценки.

1.2.1. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135 - ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от



28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

➤ Федеральные Стандарты оценки:

-«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;

-«Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;

-«Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.

1.2.2. Факты, изложенные в отчете, верны, и соответствуют действительности.

1.2.3. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому эксперту-оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

1.2.4. Вознаграждение оценщика не зависит, от результатов итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

1.2.5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

1.2.6. Приведенные в отчете факты, на основе которых производился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1.2.7. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными, тем не менее, там, где это, возможно, делаются ссылки на источники информации.

### 1.3. Ограничивающие условия и сделанные допущения.

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях;

2. Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов. Исполнитель не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки;

3. Исполнитель полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком;

4. Оценка имущества проводилась на основании осмотра объекта и сведений предоставленных Заказчиком.

5. В соответствии с заданием, поставленным Заказчиком, в обязанности Исполнителя не входит оценка имущественных прав Заказчика на недвижимое имущество.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта. На Исполнителе не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов после проведения оценки.

7. Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено текстом настоящего отчета;

8. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Он не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стои-

мость оцениваемого объекта;

9. Исполнитель не обязан предоставлять дополнительные консультации по настоящему отчету в связи с последующим предоставлением информации, которая может каким-либо образом повлиять на сделанные в отчете выводы относительно стоимости объекта;

10. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими отчет. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

#### 1.4. Квалификация исполнителя.

Составление настоящего отчета об оценке выполнил оценщик ООО «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ имеющий профессиональное образование и опыт практической деятельности в области выполнения экспертных и оценочных работ.

## 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

### 2.1. Основные понятия и определения.

*Цена* (price) является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

*Стоимость* (value) является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

*Стоимость замещения объекта оценки* — сумма затрат создания объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. *Стоимость замещения* (replacement value) обычно используется для целей страхования как расчетная величина совокупных затрат на восстановление имущества. Процедуры оценки, использующие затраты замещения или строительства заново в качестве базы для расчета стоимости бизнеса для цели финансовой отчетности, признаются подходящими в ограниченных обстоятельствах, как об этом сказано в ЕСО 4, посвященном амортизированным затратам замещения (А33). Расчеты оценок для целей страхования иногда проводятся одновременно с оценками активов.

*Восстановительная стоимость* (reinstatement value) затраты, которые необходимы





для замещения, текущего или капитального ремонта застрахованного объекта имущества с тем, чтобы привести его практически в такое же, но не в лучшее состояние, чем то, в котором он находился будучи новым (не расширяя его). (МР 3, п. 3.5.5)

*Оценка* (appraisal) – акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (Стандарт по оценке бизнеса, BVS-I. Терминология).

*Дата оценки* (appraisal date) – дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

*Имущество* (property) – юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Собственность на интерес в объектах, отличных от недвижимости, называют движимым имуществом. Слово *имущество*, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации. (МСО. Понятия/принципы, п.п. 2.3, 2.4).

*Имущественные права* (proprietary rights) – права, связанные с собственностью (ownership) на недвижимость (real estate). Собственность включают право пользования имуществом (property), его продажи, сдачи в аренду, дарения; а также застройки, использования для сельскохозяйственных нужд, разработки месторождений полезных ископаемых, изменения его топографии, раздела, объединения или отказа от осуществления всех этих прав. Объединение имущественных прав иногда называют пучком прав. Имущественные права, как правило, подлежат публичным и частным ограничениям, таким, как сервитуты, права прохода, зонирование, установленная плотность застройки, и другие ограничения, которые могут обременять имущество. (МР 1, 3.0).

*Типы имущества* – международные стандарты оценки четко разграничивают понятия недвижимого имущества и недвижимости. Недвижимость представляет собой материальный объект (вещь) и определяется как физический участок земли, участки недр, обособленные водные объекты и все, что непосредственно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. (МСО, Понятия/принципы, п. 2.0, 2.1)

*Недвижимое имущество* (real property) – юридическое понятие, касающееся всех прав, интересов и выгод, связанных с собственностью на недвижимость. Интерес в недвижимости обычно оформляется официальным документом, таким, как подтверждение правового титула или договор аренды. (МСО. Понятия/принципы, п. 3.2).

*Недвижимость* (real estate) – физическая земля и все вещи, которые являются естественной ее частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми. (МСО. Понятия/принципы, п. 3,1).

*Рыночная стоимость* (market value) – 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. Рыночная стоимость — это объективная оценка установленных прав собственности на конкретное имущество на заданную дату. (МСО 1, п. 3.1).

*Рыночный подход* (market approach) – общий способ определения стоимости объекта или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении данного предприятия (объекта) с аналогичными уже проданными капиталовложениями (объектами). (Стандарт по оценке бизнеса, BVS – I, Терминология).

*Доходный подход* (income approach) – общий способ определения стоимости объекта или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

гия).

*Затратный подход* (cost approach) – это тот подход к оценке, который определяет стоимость объекта путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

## 2.2. Выбор базы оценки.

*Восстановительная стоимость* (reinstatement value) – затраты, которые необходимы для замещения, текущего или капитального ремонта объекта имущества с тем, чтобы привести его практически в такое же, но не в лучшее состояние, чем то, в котором он находился будучи новым.

Целью данной оценки является определение обоснованной стоимости затрат необходимых на приведение имущества в первоначальное состояние – восстановительная стоимость (reinstatement value).

В качестве базы оценки экспертом выбрана восстановительная стоимость, определяемая затратным подходом.

Процедура оценки включает в себя следующее:

- сбор и анализ необходимой информации и документации;
- расчет стоимости восстановительных затрат путем составления сметной документации или калькуляции на ремонт имущества;
- составление письменного отчета.

## 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Лица, для которых производится оценка

Заказчиком является физическое лицо.

### 3.2. Объект оценки

Объектом оценки является: строительные материалы и ремонтные работы, выполненные в 20\_\_ году в квартире, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_.

### 3.3. Документация, представленная заказчиком

1. План квартиры №\_\_, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_.

## 4. ОЦЕНКА РЕМОНТА В НАТУРАЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ

### 4.1. Общее описание квартиры

Оцениваемый объект представляет собой внутреннюю отделку квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_. Объемы работ и строительных материалов по ремонту внутренней отделки помещений получены в соответствии с устной информацией заказчика, на основании документации, предоставленной заказчиком, и представлены в таблице № 6.2. настоящего отчета.

### 4.2. Аналитика

Экспертом произведено исследование рынка строительных услуг в Москве и Подмосковье в путем консультаций со специалистами договорных отделов строительных компаний в ходе





которого экспертиза пришла к следующим выводам: рыночная стоимость отделочных работ в Москве и Московской области не имеет существенных отличий. Так, например, по данным ([www.remont-kvartir-vmoskve.narod.ru](http://www.remont-kvartir-vmoskve.narod.ru)) – «Ремонт и отделка квартиры в Москве и Подмоскowie стоит примерно одинаково, разница - в стоимости вывоза строительного мусора и до-ставке материалов.

## 5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

Для выбора подходов оценки был проведен сравнительный анализ информации о рынке соответствующей недвижимости со сведениями необходимыми для применения того или иного подхода.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Как уже было отражено выше, применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости. В данном случае, при оценке рыночной стоимости восстановительного ремонта является единственно возможным.

*Сравнительный подход* – для применения сравнительного подхода при оценке недвижимости необходимо наличие информации о продаже сопоставимых объектов. Однако в случае отсутствия информации по фактическим сделкам возможно использование данных о предложении продаж сопоставимых объектов-аналогов.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Денежный поток от незастроенного земельного участка может формироваться в результате сдачи его в аренду или строительства на его территории, какого либо объекта приносящего доход.

## 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

### 6.1. Методические основы затратного подхода в оценке недвижимости

Если физически невозможно рассчитать восстановительную стоимость, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов берется полная стоимость замещения.

*Стоимость замещения* (replacement value) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Затраты замещения предусматривают использование современных материалов, техники и конструкций.

Существуют четыре основных метода определения стоимости строительства и ремонтных работ:

- метод сравнительной единицы;

- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы - текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м объема, 1 кв. м площади, 1 м протяженности и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим или иным, в соответствии с заданием об оценке, ценам.

Индексный метод состоит в расчете стоимости на основании Положений о переоценке основных фондов путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

Взвесив плюсы и минусы методов затратного подхода оценщиком для определения стоимости восстановительного ремонта был использован метод сравнительной единицы.

**Результаты, полученные в ходе применения других методов, могут быть некорректными, так как другие методы предполагают использование текущих цен (по состоянию на 2015 год) с последующими корректировками по состоянию на дату оценки (20 ноября 20\_\_ года), в соответствии с заданием на оценку, которые в разы уменьшают стоимость ремонтных работ и строительных материалов, что недопустимо при введении оценщиком каких-либо корректирующих коэффициентов в соответствии со ст. 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256) «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».**

Ввиду того, что данные о рыночной стоимости объекта оценки на ретроспективную дату (на 20\_\_ год) отсутствуют в свободном доступе, поиск информации о стоимости строительных материалов, ремонтных работ и услуг по состоянию на 20\_\_ год крайне затруднителен. Таким образом, оценщик опирался на архивную информацию компании, полученную в результате анализа рынка ретроспективных данных цен строительных материалов, ремонтных работ и услуг по состоянию на дату оценки (\_\_\_\_20\_\_ г.). В ходе анализа были использованы усредненные цены архивных прайс-листов строительно-монтажных работ и услуг и строительных и отделочных материалов, компаний, занимающихся ремонтом и отделкой квартир в ноябре 20\_\_ года. В частности поиск и дальнейший запрос информации осуществлялся с помощью данных «WebАрхива» <http://web-archiv.ru/>. При этом были собраны и проанализированы и взяты для расчетов усредненные цены на ремонтно-строительные работы и материалы фирм:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



При оценке стоимости ремонта внутренних помещений принимались фактические объемы работ на основании обмеров, фактического использованного материала отделки и цен, сложившихся на рынке услуг по ремонту и отделке помещений по состоянию на дату оценки. Источники информации.

В настоящей работе подсчет рыночной стоимости ремонта внутренней отделки помещений квартиры выполнен по отдельным конструктивным элементам в зависимости от типа их отделки и стоимости работ по ремонту на основании информации, полученной сметным методом.

Подсчет рыночной стоимости ремонта (работ) отделки квартиры приведен в таблице 6.2. Стоимость указана с учетом налогов.

Таблица 6.2. Таблица расчета стоимости работ.

Вид работ	Ед. изм.	Объем работ	Средняя стоимость за ед., в рублях.	Итоговая стоимость, в рублях.
<b>Общая площадь квартиры: 56,6 кв. м.</b>				
Обеспыливание поверхности пола, грунтовка пола бетоноконтактом	м <sup>2</sup>	56,6	18,55	1049,93
Монтаж стяжки пола из пескобетона М300, по металлическим маякам	м <sup>2</sup>	56,6	168,00	9508,80
Грунтование пола грунтовкой Тифенгрунтом	м <sup>2</sup>	45	18,55	834,75
Устройство наливного пола самовыравнивающегося	м <sup>2</sup>	45	122,50	5512,50





Вид работ	Ед. изм.	Объем работ	Средняя стоимость за ед., в рублях.	Итоговая стоимость, в рублях.
нивающей смеси Глинс				
Устройство армированных стен из пеноблока (монтаж дверного проема), арматуры	м <sup>2</sup>	4,0	287,00	1148,00
Устройство канала (штробы) под электропроводку в бетоне	пог.м	335	87,50	29312,50
Прокладка электропровода 3x2,5	пог.м	150	28,00	4200,00
Прокладка электропровода 3x1,5	пог.м	185	28,00	5180,00
Установка подрозетников, распаечных коробок	шт	55	73,50	4042,50
Установка розеток и выключателей	шт	55	24,50	1347,50
Грунтовка стен бетоноконтактом	м <sup>2</sup>	168	18,55	3116,40
Штукатурка стен по металлическим маякам гипсовой смесью Фугенфюлер, штукатурной смесью Родбэнд, угол штукатурный	м <sup>2</sup>	168	199,50	33516,00
Грунтовка стен перед шпаклевкой грунтовкой акриловой Старатели	м <sup>2</sup>	168	18,55	3116,40
Шпаклевка стен шпаклевочной смесью Ветонит КР	м <sup>2</sup>	141,3	122,50	17309,25
Грунтовка стен перед декоративной отделкой (оклейкой обоями, облицовкой плиткой, окраской) грунтовкой акриловой Старатели	м <sup>2</sup>	168	18,55	3116,40
Окраска стен краской Евро-2	м <sup>2</sup>	69,3	87,50	6063,75
Оклейка стен обоями	м <sup>2</sup>	72	94,50	6804,00
Грунтовка откосов бетоноконтактом	пог.м	15,7	28,00	439,60
Штукатурка откосов гипсовой смесью Фугенфюлер, штукатурной смесью Родбэнд, по металлическим маякам	пог.м	15,7	185,50	2912,35
Грунтовка откосов перед шпаклевкой грунтовкой акриловой Старатели	пог.м	15,7	28,00	439,60
Шпаклевка откосов шириной 0,2 м. шпаклевочной смесью Ветонит КР	пог.м	15,7	85,75	1346,28
Грунтовка откосов перед отделкой грунтовкой Тифенгрунт	пог.м	15,7	28,00	439,60
Оклейка откосов стекловолокном	пог.м	15,7	128,80	2022,16
Монтаж подоконников ПВХ	м.пог	4,6	280,00	1288,00
Грунтовка потолков бетоноконтактом	м <sup>2</sup>	52,3	23,10	1208,13
Штукатурка потолков штукатурной смесью Родбэнд	м <sup>2</sup>	52,3	290,50	15193,15
Грунтовка потолков перед шпаклевкой грунтовкой акриловой Старатели	м <sup>2</sup>	52,3	23,10	1208,13



Вид работ	Ед. изм.	Объем работ	Средняя стоимость за ед., в рублях.	Итоговая стоимость, в рублях.
Шпаклевка потолков под окраску в 3 слоя шпаклевочной смесью Ветонит ЛР, Шитрок	м <sup>2</sup>	52,3	145,25	7596,58
Монтаж потолочного плинтуса	пог.м	65	15,05	978,25
Грунтовка потолков перед окраской грунтовкой Тифенгрунт		52,3	23,10	1208,13
Окраска потолков в 3 слоя краской Евро-2	м <sup>2</sup>	52,3	92,40	4832,52
Монтаж радиаторных коробов с установкой вентилированными отверстиями	шт	3	259,00	777,00
Монтаж влагостойкой фанеры 12 мм на пол	м <sup>2</sup>	45	77,35	3480,75
Устройство линолеума на пол на клей КС	м <sup>2</sup>	45	93,45	4205,25
Установка напольных плинтусов	пог.м	53,5	38,50	2059,75
Монтаж дверных порогов	шт	5	35,00	175,00
Монтаж гардеробного шкафа	шт	1	577,50	577,50
Монтаж дверного блока двухдверного 1,2мх2м межкомнатной двери	шт	1	924,00	924,00
Монтаж дверного блока однодверного 0,8мх2м межкомнатной двери	шт	4	896,00	3584,00
Монтаж дверного блока металлической входной двери	шт	1	1442,00	1442,00
Установка люстр	шт	7	203,00	1421,00
Гидроизоляция поверхности пола гидроизолом на ткани	м <sup>2</sup>	9	115,50	1039,50
Разводка вентиляции в санузле и ванной	м.пог	2	119,00	238,00
Монтаж полок в санузле из калиброванной фанеры, шторка жалюзная, дюбель гвоздь, саморезы	м <sup>2</sup>	1,4	360,50	504,70
Монтаж подвесного потолка из пластика (ванная, туалет), крепеж	м. пог.	3,62	224,00	810,88
Облицовка стен керамической плиткой (ванная, туалет, рукав кухни)	м <sup>2</sup>	26,7	304,50	8130,15
• Затирка швов плитки стен	м <sup>2</sup>	26,7	42,00	1121,40
• Укладка плитки на пол (санузел, ванная, прихожая)	м <sup>2</sup>	10,2	237,30	2420,46
Затирка швов плитки пола	м <sup>2</sup>	10,2	42,00	428,40
Установка унитаза	шт	1	570,50	570,50
Установка ванной	шт	1	742,00	742,00
Установка экрана ванной	шт	1	227,50	227,50
Установка полотенцесушителя	шт	1	612,50	612,50



Вид работ	Ед. изм.	Объем работ	Средняя стоимость за ед., в рублях.	Итоговая стоимость, в рублях.
Установка смесителей	шт	3	276,50	829,50
Установка сифонов	шт	3	80,50	241,50
Установка мойдодыра с мебелью	компл	1	612,50	612,50
Навеска зеркала	шт	1	245,00	245,00
Установка и подключение стиральной машины	шт	1	350,00	350,00
Устройство короба вытяжки в кухне	компл	1	700,00	700,00
Установка рам остекления лоджии, включая материалы (Площадь лоджии 5,82 кв. м. Длина окон 5,8, высота 1,43)	компл	1	13534,50	13534,50
Монтаж каркаса наружных стен лоджии, зашивка вагонкой (включая материалы)	м <sup>2</sup>	27,5	315,00	8662,50
Настил деревянного пола на лоджии (с материалом)	м <sup>2</sup>	5,82	80,50	468,51
Монтаж металлопластиковых дверей (2,2мх0,7м) и окон (1,5мх1,42м) (работа и материалы)	компл	1	3297,00	3297,00
<b>Итого:</b>				<b>240724,40</b>
<b>Доставка материалов</b>				<b>655,00</b>
<b>Заказ контейнера и вывоз мусора</b>				<b>870,00</b>
<b>Разгрузка материалов и подъем на этаж</b>				<b>1047,00</b>
<b>Итого:</b>				<b>243296,40</b>





Таблица 6.3. Таблица расчета стоимости строительных, отделочных и расходных материалов

Вид материала	Ед. изм.	Объем материала	Описание упаковки	Кол-во упаковок, шт.	Средняя стоимость за ед., руб.	Итоговая стоимость, руб.
• Гидроизол на ткани, 9 м	м <sup>2</sup>	9	рулон	1	165,00	165,00
• Пескобетон М300, 50 кг	кг	3250	мешок	65	33,00	2145,00
• Маяк металлический для пола перфорированный, 10мм, 3 м	шт	30	шт	30	10,50	315,00
• Цемент М500, 50 кг, «Портландцемент»	кг	250	мешок	5	70,50	352,50
• Бетоноконтакт Старатели, 20 кг	кг	100	ведро	5	375,00	1875,00
• Пеноблоки 600х300х100	шт	25	шт	25	13,50	337,50
• Кладочная смесь М150, 50 кг	кг	125	мешок	3	33,60	100,80
• Арматура, 14 мм	пог. м	12	пог. м	12	11,70	140,40
• Электропровод 3х2,5	пог. м	150	пог. м	150	13,20	1980,00
• Электропровода 3х1,5	пог. м	185	пог. м	185	8,70	1609,50
• Подрозетники, распаячные коробки	шт	55	шт	55	3,60	198,00
• Гипсовая смесь Фугенфюлер, 25 кг	кг	160	мешок	7	127,20	890,40
• Штукатурная смесь Родбэнд, 30 кг	кг	4132	мешок	138	114,00	15732,00
• Грунтовка акриловая «Старатели», 10 л	л	140	банка	14	102,00	1428,00
• Маяк металлический для стен, 6 мм, 3 м	шт	82	шт	82	7,50	615,00
• Угол штукатурный оцинкованный, 3м	шт	18	шт	18	9,60	172,80
• Комплектующие вентиляции (ванная и санузел)	компл	2	компл	2	930,00	1860,00
• Фанера калиброванная (для полок в санузле), 1525х1525, 12 мм	лист	2	лист	2	174,00	348,00
• Дюбель гвоздь, саморезы	шт	650	шт	650	0,65	423,15
• Шторка жалюзная	шт	1	шт	1	1147,50	1147,50
• Пластиковый подвесной потолок и крепеж (3,62 кв. м)	кв.м	3,62	кв.м	3,62	450,00	1629,00
• Подоконники ПВХ	пог.м	4,6	пог.м	4,6	240,00	1104,00
• Пена монтажная, 750 мл	шт	3	шт	3	69,00	207,00
• Плитка для стен (ванная, туалет, рукав кухни),	м <sup>2</sup>	26,7	м <sup>2</sup>	26,7	285,90	7633,53



Вид материала	Ед. изм.	Объем материала	Описание упаковки	Кол-во упаковок, шт.	Средняя стоимость за ед., руб.	Итоговая стоимость, руб.
20x30						
• Плитка для пола (санузел, ванная, прихожая), 30x30	м <sup>2</sup>	10,2	м <sup>2</sup>	10,2	256,80	2619,36
• Затирка для швов плитки Мультиколор, 2 кг	кг	8	уп.	4	84,00	336,00
• Клей плиточный Флизенклебер, 25 кг	кг	375	мешок	15	72,00	1080,00
• Клей Изофикс, 25 кг	кг	25	мешок	1	129,00	129,00
• Клей Бустилат, 14 кг	кг	25	ведро	2	203,70	407,40
• Стеклохолст, 50 кв. м	м <sup>2</sup>	70	рулон	2	273,60	547,20
• Клей для стеклообоев Оскар, 10 кг	кг	10	ведро	1	321,00	321,00
• Шпаклевка «Vetonit KR», 25 кг для стен	кг	450	мешок	18	207,90	3742,20
• Шпаклевка Шитрок, 28 кг	кг	150	ведро	6	273,90	1643,40
• Грунтовка Тифенгрунт, 10 л	л	60	банка	6	189,30	1135,80
• Гипсокартон 1200x2500x12,5	лист	2	лист	2	81,00	162,00
• Профиль для гипсокартона 50x40, 3м	шт	4	шт	4	50,70	202,80
• Шпаклевка Пуфас гипсовая, 20 кг	кг	30	мешок	2	438,60	877,20
• Клей Фиксал, 05 кг	флак	12	флак	12	90,00	1080,00
• Краска для стен Евро-2, 9 л	л	45	ведро	5	630,00	3150,00
• Обои 0,53мx10,05м улучшенного качества	рулон	15	рулон	15	291,00	4365,00
• Клей обойный, 250 гр	уп	5	уп	5	84,30	421,50
• Наливной пол Глимс тонкослойный, 20 кг	кг	450	мешок	23	175,80	4043,40
• Фанера влагостойкая 12 мм, 1525x1525	м <sup>2</sup>	50	лист	22	198,00	4356,00
• Клей КС, 25 кг	кг	35	ведро	2	210,90	421,80
• Линолеум бытовой	м <sup>2</sup>	50	м <sup>2</sup>	50	129,00	6450,00
• Плинтус пола, 2 м	шт	25	шт	25	36,90	922,50
• Декоративный порог	шт	5	шт	5	34,50	172,50
• Унитаз, комплектующие	шт	1	шт	1	1470,00	1470,00
• Ванная чугунная 150x70 комплектующие	шт	1	шт	1	6180,00	6180,00
• Экран ванной 147x13x54, комплектующие	шт	1	шт	1	975,00	975,00





Вид материала	Ед. изм.	Объем материала	Описание упаковки	Кол-во упаковок, шт.	Средняя стоимость за ед., руб.	Итоговая стоимость, руб.
• Полотенцесушитель, комплектующие	шт	1	шт	1	2535,00	2535,00
• Смеситель	шт	3	шт	3	1395,00	4185,00
• Сифон	шт	3	шт	3	528,00	1584,00
• Мойдодыр с мебелью	компл	1	компл	1	2064,00	2064,00
• Зеркало, крепеж	шт	1	шт	1	1267,50	1267,50
• Стиральная машина	шт	1	шт	1	5598,90	5598,90
• Дверной блок межкомнатной двери (двухдверный) 1,2мх2м в сборе (дверное полотно, коробка, наличники)	компл	1	компл	1	3612,00	3612,00
• Дверной блок межкомнатной двери (одnodверный) 0,8мх2м в сборе (дверное полотно, коробка, наличники)	компл	4	компл	4	3069,00	12276,00
• Металлическая входная дверь 0,9мх2м	компл	1	компл	1	7290,00	7290,00
• Мебельные щиты, решетчатые двери, крепеж (гардеробный шкаф)	компл	1	компл	1	6399,00	6399,00
• Люстры	компл	7	компл	7	1356,90	9498,30
• Плинтус потолочный 3м	шт	27	шт	27	19,20	518,40
<b>Итого:</b>					146448,24	
<b>Итого с учетом износа*** ( x 1,0):</b>					146448,24	
<b>С учетом коэффициента накладных расходов (x 1,05)*</b>					<b>153770,65</b>	

\* - коэффициент, учитывающий накладные расходы включает дополнительные затраты на неучтенные материалы, используемые при ремонтно-строительных работах (валики, кисти, шпатели, ведра, крепежные материалы, маяки) и не включенные в перечень основных материалов.

\*\* - Коэффициент 1,05 начисляется на материалы, подлежащие резке.

\*\*\* – внутренняя отделка квартиры подвергается воздействию факторов жизнедеятельности человека, поэтому необходимо учитывать физический износ, который рассчитывается на основании ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, «Правила оценки физического износа жилых зданий» и экспертного осмотра в соответствии со Шкалой экспертных оценок, принятой Московской академией оценки:

Оценка состояния	Характеристика физ. состояния	Коэффициент износа в %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся здание в отличном состоянии	0-10
Очень хорошее	Практически новое здание, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-15



Хорошее	Бывшее в эксплуатации здание, полностью работоспособное или отремонтированное	15-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей	40-60
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации здание, работоспособное или отремонтированное, но требующее значительного ремонта или замены основных деталей	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание, требующее капитального ремонта	85-90
Негодное к применению	Здание, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов, которые можно из него извлечь	91-100

В соответствии с заданием определяется стоимость ремонта квартиры по состоянию на дату \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, что соответствует состоянию внутренней отделки соответствующей графе «новое» (на основании устной информации, полученной от заказчика, оценщиком установлено, что ремонт в квартире был завершен \_\_\_\_\_ 20\_\_ года) (внутренняя отделка квартиры соответствует графе Шкалы «Новое, в отличном состоянии»). Физический износ, по состоянию на дату оценки – 0 %.

Нормы расхода материалов для настоящего расчета использовались из описания каждого материала приведенных в каталогах на выше перечисленных сайтах.

Приведен на основании консультаций со специалистами договорных отделов строительных компаний.

Таблица 6.4. Сводная таблица стоимости затрат на ремонт

<b>• Наименование затрат</b>	<b>• Стоимость</b>
<b>• Стоимость работ</b>	<b>243296,40</b>
<b>• Стоимость строительных, отделочных и расходных материалов</b>	<b>153770,65</b>
<b>• Итого (округленно):</b>	<b>394 000</b>

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества с целью информирования Заказчика для предоставления сведений в суде.

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: затратного, сравнительного и доходного подходов.

Согласование результатов, полученных различными методами, как правило, проводится путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

Как следует из выводов, сделанных Оценщиком в процессе подготовки настоящего отчета, из трех оценочных подходов использовались один – затратный.

Исходя из вышеизложенного, и руководствуясь своим опытом и профессиональными знаниями, Оценщик счел возможным придать следующие удельный вес величине стоимости, полученной затратным подходом - 1,0 (100%). Результаты согласования представлены в таб-



лице.

**Таблица : Согласование результатов оценки.**

Подходы	Стоимость, руб.	Удельный вес	Результат, руб.
Затратный	<b>394000</b>	1	<b>394000</b>
Сравнительный	Не производился	--	--
Доходный подход	Не производился	--	--
<b>ИТОГО с учетом округлений:</b>	--	--	<b>394000</b>

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод:

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки \_\_\_\_\_20\_\_ с учетом НДС и округления составляет:*

**394 000 (триста девяносто четыре тысячи) рублей.**

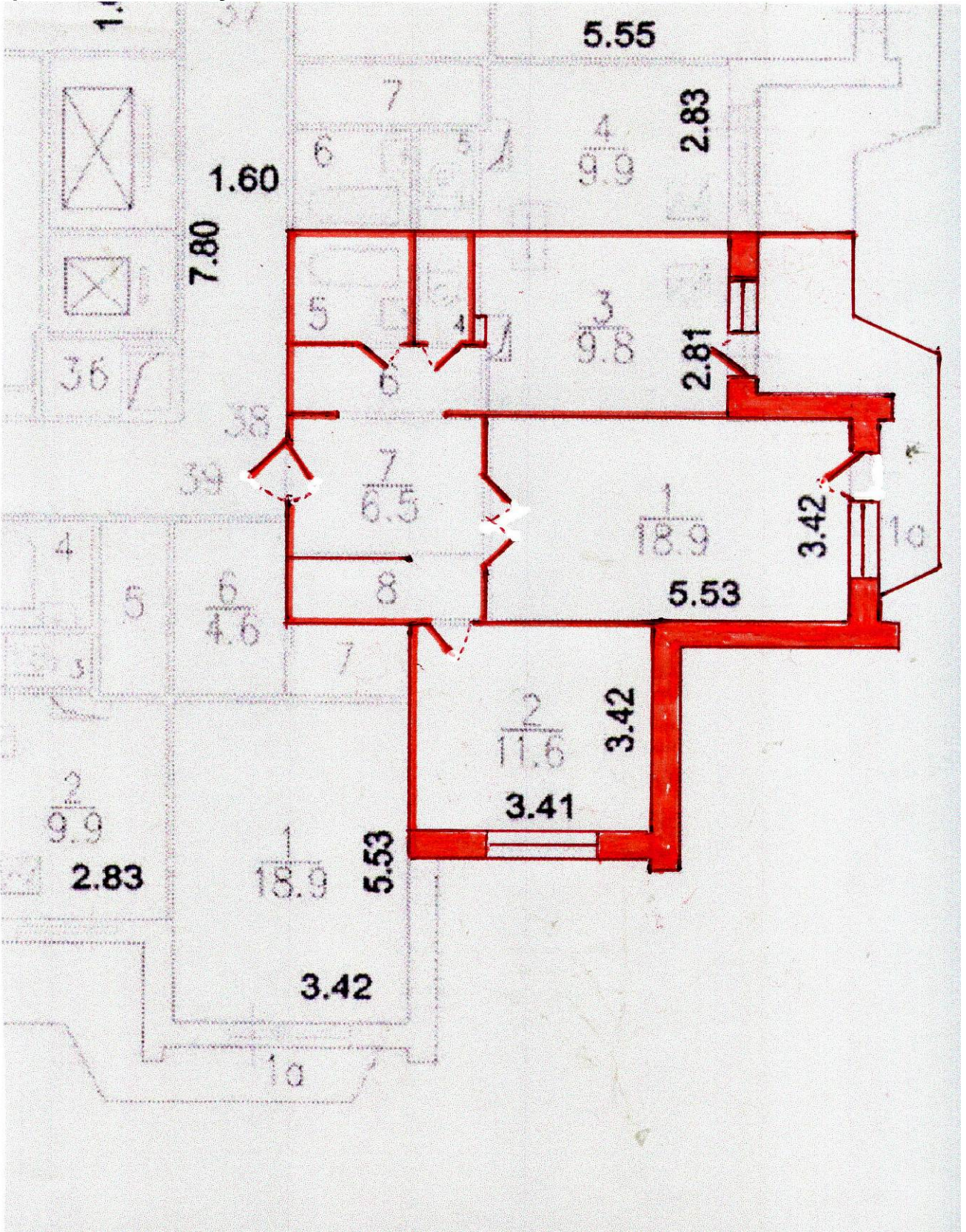
Эксперт-оценщик

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.





Приложение 1. Документы Заказчика







*В документе прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью*

*24 (двадцать четыре) листа.*

**Ответственный исполнитель**  
*Генеральный директор*  
*ООО «ТехСтройЭкспертиза»*

\_\_\_\_\_ *Гезь В.А.*

