ТЕХНИЧЕСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Телефон: 8-495-641-70-69,
8-499-340-34-73;
Email: manager@tse-expert.ru
tse.expert

ОТЧЕТ № _____

по оценке физического износа внутренней отделки квартиры, расположенной по адресу: _____.

По состоянию на _____ года

Дата составления отчёта: _____ года

ЗАКАЗЧИК: _____

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ТехСтройЭкспертиза»

Посмотреть другие примеры

Определить стоимость и сроки On-line

Москва, 2013 г.

По договору № _____
от _____года. _____

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № _____ от _____ года, наши сотрудники произвели по оценке физического износа внутренней отделки квартиры, 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 износа объекта оценки.

Целью оценки являлось определение физического износа внутренней отделки.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных постановлением Правительства РФ № 519 от 06.07.2001 г.

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

Исходная информация, расчет физического износа квартиры, 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 физический износ элементов внутренней отделки квартиры по состоянию на _____ г. составляет от 40 до 80 %.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Техническая
Строительная Экспертиза» **В.А. Гезь**

Определить стоимость и сроки On-line

Определение задания на оценку

1. Заказчик:	_____
2. Оценщик:	ООО «Техническая строительная экспертиза» 111141, г. Москва, 3-й проезд Перова Поля, д. 8, стр. 11 оф.402. Лицензия № _____, выдана Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом _____г. сроком на 5 лет. Лицензия _____ выдана Федеральным агентством по строительству и жилищно -коммунальному хозяйству _____ года. Срок действия лицензии по _____ года. Договор _____ страхования гражданской ответственности оценщика ОАО "_____", договор заключен на срок _____года по _____ года. Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 200 000 рублей
3. Объект оценки:	Внутренняя отделка квартиры
4. Собственник объекта оценки:	_____
5. Цель оценки:	Оценка физического износа внутренней отделки квартиры, расположенной по адресу: _____.
6. Назначение оценки:	Для оспаривания договора пожизненной ренты
7. Дата оценки:	_____ года
8. Форма отчета:	письменная
9. Период проведения работ по оценке	С _____ года.
10. Применяемые стандарты оценки	• Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.07.2001г. № 519 • Международные стандарты оценки МСО1-МСО4.

Стандарты оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки и обоснование их использования

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности: Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительством РФ № 519 от 06 июля 2001 г.

В отчете также использовалась терминология, указанная и в других стандартах: Международных Стандартов Оценки МСО 1-4, СТО РОО 20-02-96 «Рыночная стоимость как база оценки» и СТО РОО 20-03-96 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости».

Посмотреть другие примеры

Применение Стандартов Российского Общества оценщиков обосновано тем, что они наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

Применение МСО 1-4 связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Работы выполнялись с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Использование отчета возможно исключительно для целей и задач, указанных в соответствующих его разделах.
3. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
4. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
5. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.
8. От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Определить стоимость и сроки On-line

Технические средства контроля, используемые на объекте:
- цифровая камера.

Исследование объекта проводилось экспертом-оценщиком ООО «ТехСтройЭкспертиза» _____ в дневное время с 11.00 до 12.00 часов _____ г.

При составлении экспертной оценки использовались следующие документы:

- СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

Вид документа: Постановление Госстроя России N 153 от 21.08.2003 г. Своды правил по проектированию и строительству.
Принявший орган: Госстрой России.
Статус: Действующий.
Тип документа: Нормативно-технический документ.
Дата начала действия: 21.08.2003 г.
Опубликован: официальное издание, М. Госстрой России, ГУП ЦПП, 2003 год.

- ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий.

Вид документа: Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446. ВСН от 24.12.1986 N 53-86(р)
Принявший орган: Госстрой СССР
Статус: Действующий
Тип документа: Нормативно-технический документ.
Дата начала действия: 01.07.1987

- Методика определения физического износа гражданских зданий

Вид документа: Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404
Принявший орган: Минжилкомхоз РСФСР.
Статус: Действующий.
Тип документа: Нормативно-технический документ.
Дата начала действия: 27.10.1970
Опубликован: рассылка

Характеристика объекта

Однокомнатная квартира расположена на семнадцатом этаже семнадцати этажного дома и имеет общую площадь 38,2 м.кв. Внутренняя отделка состоит из линолеума, бумажных обоев, масляной краски и известковой побелки.

Посмотреть другие примеры

Общие положения

Экспертиза строительных конструкций зданий и сооружений проводится, как правило, в три связанных между собой этапа:
- подготовка к проведению обследования (в составе экспертизы);
- предварительное (визуальное) обследование (в составе экспертизы);
- детальное (инструментальное) обследование (в составе экспертизы).

В соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п. 6.1 Подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство здания, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам, перепланировкам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований.

Экспертом произведен внешний осмотр бассейна, технических и подсобных помещений, с фиксированием на цифровую камеру «CANON», что соответствует требованиям **СП 13-102-2003** *п. 7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).*

Экспертиза объекта

Износ - есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью воспроизводства и реальной рыночной стоимостью 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 – потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины, обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Функциональный износ – потеря стоимости машиной в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования. Внешний экономический износ – потеря стоимости машиной, обусловленная влиянием внешних по отношению к ней факторов.

Стоимость в рамках затратного подхода определяется по формуле:
С = СПВС * (1 - ИФиз) * (1 - ИФун) * (1 - ИВн),

где:

Определить стоимость и сроки On-line

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;
ИФиз – коэффициент физического износа;
ИФун – коэффициент функционального износа;
ИВн – коэффициент внешнего экономического износа.

В данном случае, в качестве аналогов используются идентичные объекты, т.е. определению подлежит только физический износ объектов оценки.

При определении физического износа в практике используются следующие методы:
- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

Взвесив плюсы и недостатки данных методов, а также учитывая отсутствие информации о текущем косметическом и последнем капитальном ремонте при определении физического износа использовался метод экспертизы физического состояния.

ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий п. «1.2. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1 - 71».

При исследовании элементов отделки зафиксировано следующее:

Кухня

Потолок – окраска водными растворами.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Окрасочный слой потрескался, потемнел и загрязнился, на поверхности глубокие трещины Следы протечек.	Фото № 1, 2

Посмотреть другие примеры

Стены – обои.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
80	Отставание обоев и бумажной основы, трещины и порванные места, загрязнение на площади более 50%.	Фото № 3-7

Пол–линолеум.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
40	Истертость линолеума в местах проходов и у дверей, местами продавлен, въевшееся загрязнение линолеума и плинтуса.	Фото № 8,9.

Откосы – масляная окраска.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Трещины, загрязнение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до оголения штукатурного слоя	Фото № 10-13

Коридор

Стены – обои.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Трещины, загрязнение на площади до 50 % и отрывы в углах и местах установки выключателей, и у дверных проемов. Обесцвечивание рисунка местами.	Фото № 13,14

Определить стоимость и сроки On-line

Пол–линолеум.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
40	Истертость линолеума в местах проходов и у дверей, местами продавлен, въевшееся загрязнение линолеума и плинтуса.	Фото № 13

Наличники – масляная окраска.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Трещины, загрязнение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой	Фото № 13-16

Комната

Потолки – обои.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
80	Отставание обоев и бумажной основы, трещины и порванные места, загрязнение на площади более 50%.	Фото № 17,18

Стены – обои.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Трещины, загрязнение, отрывы. Отставание обоев и бумажной основы Обесцвечивание рисунка местами	Фото № 19-24

Посмотреть другие примеры

Стены и откосы – масляная окраска.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Трещины, загрязнение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до оголения штукатурного слоя	Фото № 25-27

Пол–линолеум.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
40	Истертость линолеума в местах проходов и у дверей, местами продавлен, въевшееся загрязнение линолеума и плинтуса.	Фото № 28

Наличники – масляная окраска.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Трещины, загрязнение, вздутие и местами отставание краски.	Фото № 24-27

Двери филенчатые (во всех помещениях) – оклеены клеенчатым покрытием.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
60	Загрязнение, сколы, отставание клеенчатого покрытия	Фото № 29,30

Определить стоимость и сроки On-line

Окна деревянные с двойными рамами (во всех помещениях) – окрашены масляной окраской.

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
80	Загрязнение, сколы, балконное дверное полотно осело и имеет неплотный притвор. Окрасочное покрытие имеет отслоения, вздутия и отпадение на площади более 50 %. Полное выгорание краски с внешней стороны.	Фото № 31-34

Балкон

Стены и потолок – окраска водными составами

Физический износ, %	Признаки износа	Фотофиксация
80	Окрасочное покрытие имеет отслоения, вздутия и отпадение на площади более 50 %.	Фото № 35

Примечания:

1. Если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

2. Если в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.

3. Если в таблице интервалу значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции, элемента, системы или их участков, следует принимать по интерполяции в зависимости от размеров или характера, имеющихся повреждений.

Физический износ начислялся по каждому элементу в отдельности в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий и правил оценки физического износа жилых зданий.

Посмотреть другие примеры

Вывод

Элементы внутренней отделки квартиры, расположенной по адресу: _____, имеют физический износ от 40 до 80 %.

Эксперт - оценщик: _____

Генеральный директор
ООО «Техническая
Строительная Экспертиза» _____

Определить стоимость и сроки On-line

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ, часть I и II.
2. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
3. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные Постановлением Правительством РФ № 519 от 06 июля 2001 г.
4. Закон города Москвы № 3 «Об оценочной деятельности в городе Москве» от 11 февраля 1998 года.
5. Временные правила оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости, расположенной в границах территории Москвы (приложение 1 к распоряжению Мэра Москвы от 29 июня 1998 г. № 644-РМ).
6. СТО РОО 10-01-95. Система нормативных документов Российского общества оценщиков. Основные положения. - М.: 1995.
7. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества Российского общества оценщиков. - М.: 1994.
8. Кодекс профессиональной этики членов Российского общества оценщиков. - М.: 1994.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). Общие понятия и принципы оценки. - М.: 1995.
10. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-1 Рыночная стоимость как база оценки. - М.: 1995.
11. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-2 Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. - М.: 1995.
12. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-3 Оценка для целей финансовой отчетности и смежной документации .- М.: 1995.
13. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-4. Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств. - М.: 1995.
14. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Вид документа: Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446. ВСН от 24.12.1986 N 53-86(р) Принявший орган: Госстрой СССР Статус: Действующий
Тип документа: Нормативно-технический документ. Дата начала действия: 01.07.1987
15. Методика определения физического износа гражданских зданий
Вид документа: Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404
Принявший орган: Минжилкомхоз РСФСР. Статус: Действующий. Тип документа: Нормативно-технический документ. Дата начала действия: 27.10.1970 Опубликован

Посмотреть другие примеры

Фотографии объекта оценки

Фото 1

фото 2

Фото 3

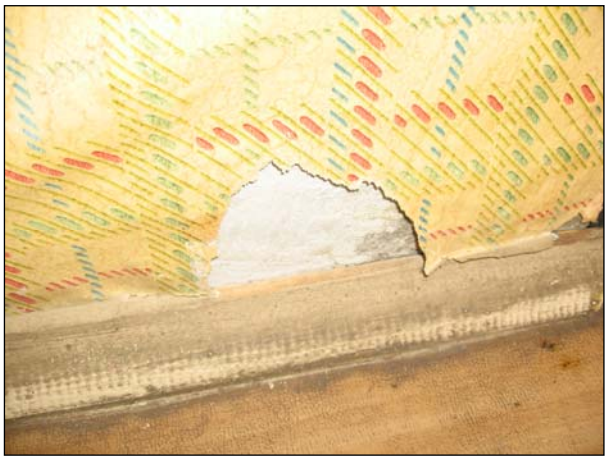

фото 4

Фото 5

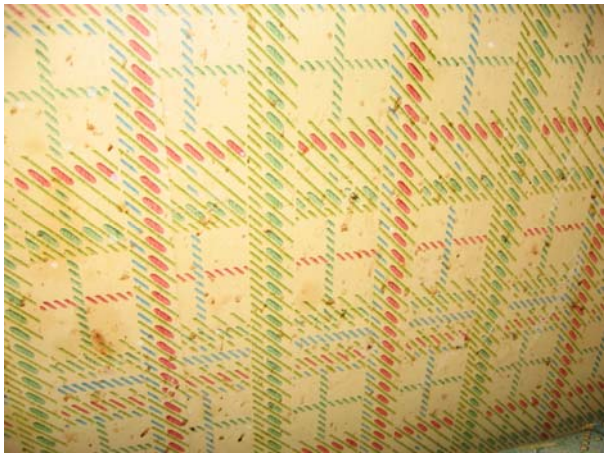

фото 6

Определить стоимость и сроки On-line

Фото 7

фото 8

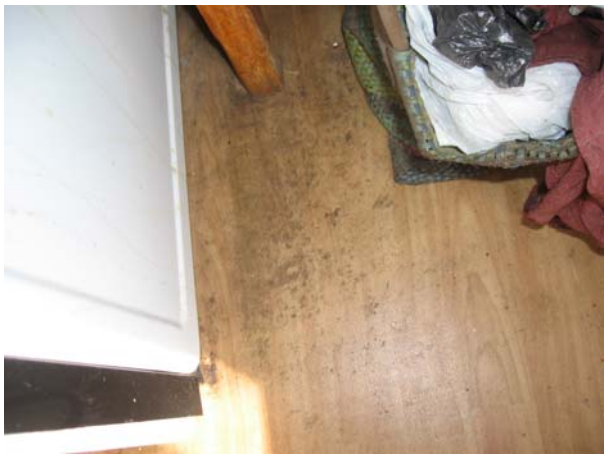

Фото 9

фото 10

Фото 11

фото 12

Посмотреть другие примеры

Фото 13

фото 14

Фото 15

фото 16

Фото 17

фото 18

Определить стоимость и сроки On-line

Фото 19

фото 20

Фото 21

фото 22

Фото 23

фото 24

Посмотреть другие примеры

Фото 25

фото 26

Фото 27

фото 28

Фото 29

фото 30

Определить стоимость и сроки On-line

Фото 31

фото 32

Фото 33

фото 34

Фото 35

Посмотреть другие примеры