

ОТЧЕТ № 10-XXX

Москва 2012

ОТЧЕТ № 10-181

об оценке рыночной стоимости права требования возмещения
ущерба, причиненного в результате залива внутренней отделке
помещений, 1 этаж, комнаты № XXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX
XX

Дата оценки: 30 марта 20ххг.

Дата составления отчета: 06 апреля 20ххг.

Заказчик: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Москва 20хх

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	право требования возмещения ущерба, причиненного в результате залива внутренней отделке помещений, 1 этаж, комнаты № XX XX XX
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право требования
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	результат оценки будет использован для целей решения вопроса о возмещении ущерба, причиненного имуществу
Заказчик:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Основание для проведения оценки:	Договор XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Дата оценки (дата определения стоимости):	30 марта 20xxг.
Дата составления отчета:	06 апреля 20xxг.
Курс доллара США на дату оценки:	29,6309
Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода:	подход не применялся
Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода:	подход не применялся
Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода:	541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей, или что составляет по курсу Банка России на дату оценки: 18 300 (Восемнадцать тысяч триста) долларов США

Итоговая величина рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного в результате залива внутренней отделке помещений, 1 этаж, комнаты № 10,11,12,40 согласно плану БТИ и находящемуся в них на момент залива имуществу, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 25 по состоянию на дату оценки 30 марта 2010г. составляет:

541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей, или
что составляет по курсу Банка России на дату оценки:
18 300 (Восемнадцать тысяч триста) долларов США.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. и Федеральных стандартов оценки.

Оценщик,

_____ А.В. Кузьмин

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	4
1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОТЧЕТУ	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	5
1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	5
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ	6
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
1.10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3. АНАЛИЗ РЫНКА	20
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	24
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
4.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	26
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА	26
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	36
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	37
5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	37
5.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
ПРИЛОЖЕНИЯ	38

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки:	договор № 10/181-О от 30 марта 2010г.
Объект оценки:	право требования возмещения ущерба, причиненного в результате залива внутренней отделке помещений, 1 этаж, комнаты № 10,11,12,40 согласно плану БТИ и находящемуся в них на момент залива имуществу, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. XX
Оцениваемые права:	право требования
Имущественные права на объект оценки:	право собственности
Правообладатель:	ОАО «XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX»
Цели оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения:	результат оценки будет использован для целей решения вопроса о возмещении ущерба, причиненного имуществу, ограничения, связанные с предполагаемым использованием не установлены
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	30 марта 2010г.
Срок проведения оценки:	10 дней

1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими *допущениями*, если иное не зафиксировано в отчете:

- правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;
- объект оценки не обладает скрытыми дефектами основания, в том числе основных несущих конструкций;
- объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений;
- источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
- все расчеты проводились в таблицах Excel (из пакета MS Office) с максимальной точностью, представлены в Отчете с требуемой точностью, округление итоговых результатов проводилось с точностью 4 знаков (в рублях) и 3 знаков в (долларах США) до пятой.

1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОТЧЕТУ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №10/XX-О от 30 марта 20XXг. между Заказчиком (ОАО «XXXXXXXXXXXXXXXXXX») и Исполнителем (ООО «БП-Эксперт»).

Дата оценки, дата осмотра, срок проведения оценки

Дата проведения оценки (дата определения стоимости) – 30 марта 20XXг.

Дата осмотра объекта оценки – 30 марта 20XXг.

Срок проведения оценки - 10 дней с момента получения от Заказчика всех правоустанавливающих и технических документов.

Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 10-XXX. Датой составления Отчета является 06 апреля 20XXг.

Валюта оценки

Оценка проводилась в рублях России, а также долларах США.

Курс доллара США на дату оценки составляет 29,6309 руб. / долл. США.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование Заказчика	-
ОГРН	-
Место нахождения	-
Организационно-правовая форма	-
Уполномоченное лицо	-
ИНН / КПП	-
Расчетный счет	-

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Наименование организации: ООО «БП-Эксперт»

Юридический адрес: 111401, г. Москва, ул. 1-ая Владимирская, д.15, корп. 1

Адрес местонахождения: 109012, г. Москва, Б. Черкасский пер., д. 4, стр. 1

ИНН/КПП: 7720634980 / 772001001

ОГРН: 5087746375407 от 07 ноября 2008г.

Расчетный счет: 40702810100090013571 в ЗАО «РУССТРОЙБАНК», г. Москва, к/с 3010181080000000591, БИК 044552591

Сведения о страховании гражданской ответственности: ЗАО САК «ИНФОРМСТРАХ», страховой полис №19/09-101684, действующий с 03.12.2009г. по 02.12.2010г., размер страховой суммы 10 000 000 (Десять миллионов) рублей

1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Все оценщики, участвовавшие в составлении и подписавшие настоящий Отчет (далее по тексту, Оценщик), имеют базовое высшее образование, обязательное профессиональное образование в облас-

ти оценочной деятельности, находятся по адресу местоположения Исполнителя. Ниже приводится список оценщиков ООО «БП-Эксперт», участвовавших в выполнении работ по оценке.

Оценщик: Кузьмин Александр Владимирович

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний:	«Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова», диплом ПП №933254 по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 18 февраля 2009г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Включен в реестр оценщиков за регистрационным №01872, Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП «СРО «НКСО»)
Сведения о страховании гражданской ответственности:	ЗАО САК «ИНФОРМСТРАХ», страховой полис №19/09-098672, действующий с 02.11.2009г. по 26.05.2010г., размер страховой суммы 5 000 000 (Пять миллион) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 01 февраля 2007г.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ

Оценка проводилась по результатам личного осмотра объектов оценки, произведенного оценщиком, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком:

Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Поэтажный план;

Акт осмотра ООО «БП-Эксперт» от 30.03.2010г.;

Документы на оцениваемое имущество (счет № XXXXXXXX от 29.09.20XXг., приложение № 1 к договору № XXXXXXXX от 09.07.20XX.)

1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

- 1) постановка задачи;
- 2) осмотр объекта оценки;
- 3) сбор документов и информации об объекте оценки, в т.ч. интервью с собственниками, экспертами, и др.;
- 4) исследование рынка;
- 5) анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- 6) расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов НЭИ;
- 7) согласование результатов оценки, выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговых величины стоимости;
- 8) подготовка Отчета об оценке.

1.9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254;

Международные стандарты оценки:

Международный стандарт оценки №1 (МСО 1) «Рыночная стоимость, как база оценки» (7 издание, 2005г.);

Международный стандарт оценки №2 (МСО 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» (7 издание, 2005г.);

Международный стандарт оценки №3 (МСО 3) «Составление отчета об оценке» (7 издание, 2005г.);

Стандарты оценки СРО НКСО:

Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»;

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»;

Свод стандартов оценки РОО:

ССО РОО 2-01-2005. Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки;

ССО РОО 2-02-2005. Стандарт 2. Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости;

ССО РОО 2-03-2005. Стандарт 3. Составление отчета об оценке.

1.10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость [ФЗ № 135-ФЗ, ФСО №2] – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложения в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

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

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

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

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие сведения об объекте оценки

Объектом оценки является: право требования возмещения ущерба, причиненного в результате залива внутренней отделке помещений, 1 этаж, комнаты № 10,11,12,40 согласно плану БТИ и находящемуся в них на момент залива имуществу, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. XX.

Оцениваемые права. Оценке подлежит право требования возмещения ущерба (стоимостная оценка размера ущерба).

Стоимость ущерба – величина уменьшения стоимости (обесценивание) в результате повреждений или сумма расходов на ремонт (восстановление поврежденного имущества до физического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением).

Указанное право возникает в силу действия ч.1 ст.15 Гражданского кодекса РФ:

Статья 15. Возмещение убытков

1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

2. Под убытками 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).

Обязательства по возмещению ущерба возникают на основании ст. 307 ГК РФ:

Статья 307. Понятие обязательства и основания его возникновения

1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

2. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Правом требования возмещения ущерба обладает правообладатель объекта недвижимости.

Имущественные права на объект оценки – право собственности на помещение расположенных по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. XX обладает ОАО "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" согласно свидетельству о государственной регистрации права 77 АБ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXг.

Сведения о правообладателе:

Наименование	-
ОГРН	-
Место нахождения	-
Организационно-правовая форма	-
Уполномоченное лицо	-
ИНН / КПП	-
Расчетный счет	-

Обременения на объект оценки. Данных об обременениях, в частности договорах аренды, наложенных арестах, залогах и т.п. Заказчиком не предоставлено, в связи, с чем оценщики исходили из допущения, что объект оценки свободен от каких либо обременений со стороны третьих лиц.

Информация о текущем использовании объекта оценки. Нежилое помещение, внутренняя отделка которого повреждена в результате залива, используется по прямому назначению - в качестве офисного помещения.

Балансовая стоимость оцениваемого объекта: не определяется.

Описание ущерба

Дата возникновения ущерба – 30.03.20XX

Причина возникновения повреждений: вода текла с потолка (со второго этажа здания)

Описание и основные характеристики объекта оценки

Описание объекта недвижимости составлено на основании предоставленных Заказчиком технических документов и сведений, также на основании результатов осмотра специалистом ООО «БП-Эксперт».

Последний ремонт в помещениях со слов Заказчика проводился: в 2000 г. Состояние помещений на момент возникновения ущерба хорошее.

Основные сведения об объекте оценки приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 2.1. Описание и основные характеристики квартиры

Характеристика	Значение
Этаж расположения	1
Высота потолков, м	3
Общая площадь пострадавших помещений, кв.м	85,6
стены и перегородки	Байрамикс
потолок	подвесной "Армстронг"
полы	Ламинат
межкомнатные двери	деревянные
Состояние отделки	местами повреждения, в результате залива
Функциональное назначение	Офисное
Текущее использование	Офисные помещения
Инженерные системы	электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация
Слаботочные системы	пожарная сигнализация, телефон

Таблица 2.2. Размеры помещений

Наименование помещения	Длина, м	Ширина, м	Высота, м	Периметр стен, м	Общая площадь, м²	Площадь поверхности стен, м²	Площадь дверных проемов, м²	Площадь оконных проемов, м²	Длина плинтуса, м/п	Площадь обрабатываемых стен, м²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Расчётная формула				(ст.2+ст.3) x 2	ст.2 x ст.3	ст.4 x ст.5				ст.7 - ст.8 - ст.9 - ст.10
Помещение №1 (S=19,3 м ²)			3	19,8	19,3				17,4	
Помещение №2 (S=14,3 м ²)	4,7	3,1	3	15,60	14,3				14,80	
Серверная (S=4,5 м ²)	1,44	3,10	3	9,08	4,50	27,24	1,60		8,28	25,64
Коридор (S=40 м ²)			3		40,00					

Специалистом компании ООО «БП-Эксперт» в присутствии собственника помещения, был произведен осмотр поврежденных помещений. Осмотр производился в светлое время суток при искусственном освещении.

В результате визуального осмотра представителем компании ООО «БП-Эксперт», установлено, что помещения, расположенные на 1 этаже дома по адресу: 119034, г. Москва, ул. Остоженка, д. XX, получили следующие повреждения:

Таблица 2.3. Описание повреждений и год ремонта

Наименование помещения	Материал	Описание повреждений	Устранение повреждений	Год последнего ремонта (по информации Заказчика)
Помещение №1 (S=19,3 м ²)				2000
потолок	подвесной потолок Армстронг	следы протечек, пятна, изменения цвета	замена плит подвесного потолка Армстронг	
пол	Ламинат	Вздутие, деформация (по всей площади)	демонтаж плинтусов, демонтаж ламината, настил фанеры, укладка пароизоляционных материалов, укладка ламината, установка плинтусов	
Помещение №2 (S=14,3 м ²)				2000
потолок	подвесной потолок Армстронг	следы протечек, пятна, изменения цвета	замена плит подвесного потолка Армстронг	
пол	Ламинат	Вздутие, деформация (по всей площади)	демонтаж плинтусов, демонтаж ламината, настил фанеры, укладка пароизоляционных материалов, укладка ламината, установка плинтусов	
Серверная (S=4,5 м ²)				2000
потолок	подвесной потолок Армстронг	следы протечек, пятна, изменения цвета	замена плит подвесного потолка Армстронг	
стены	Байрамикс	пятна, разводы	Очистка стен от байромикса, шпаклевка, грунтовка, облицовка стен байромиксом	
пол	Ламинат	Вздутие, деформация (по всей площади)	демонтаж плинтусов, демонтаж ламината, настил фанеры, укладка пароизоляционных материалов, укладка ламината, установка плинтусов	
Коридор (S=40 м ²)				2000
потолок	подвесной потолок Армстронг	следы протечек, пятна, изменения цвета	замена плит подвесного потолка Армстронг	

В результате залива пострадало следующее имущество:

Таблица 2.4. Описание повреждений и год ремонта

№п/п	Наименование имущества
1	Телефонная станция LG-Nortel IP-LDK в комплекте (см.табл.ниже)

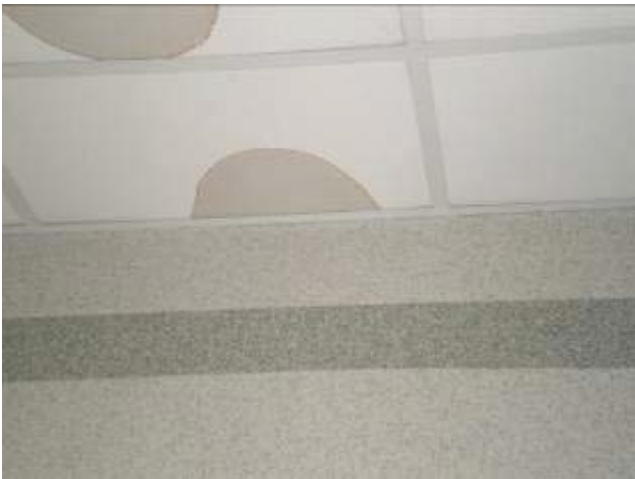
№п/п	Наименование имущества
2	Сервер модель "DELL Poweredge 2900" в комплекте
3	Коммутатор "Netgear Prosafe 8 Port Gigabyte Smart Switch GS-108T"

Таблица 2.5. Комплектация Телефонной станции LG-Nortel IP-LDK

№	Объект оценки	Описание
1	D300-ipKSU	базовый блок 9US, до 3-х блоков
2	D300-PSU	блок питания (350 W)
3	D300-RGU	генератор звонка (10 т/с)
4	D300-MPBN	плата проц. 2xRS232, 4 DTMF, MOH, PAGE, LAN
5	D300-PMU	программный модуль
6	D100-DTIB12	Плата цифровых системных телефонов (12).
7	D100-PRIB	Плата PRI(30 цифр. каналов)
8	D300-VOIBE	Плата VoIP LG NORTEL D300-VOIBE
9	D300-SLIB2E	Плата стандартных телефонов
10	D300-AAIBE	плата автоинформатора
11	D300-DTRU4	плата тон-приемников для d300-slib2e
12	D300-LMU1	плата межстатив.соединений, 1-е KSU
13	D300-LMU2	плата межстатив.соединений, 2-е и 3-е KSU
14	D162-5MC2 Монтажный комплекс	монтажный комплект 5м
15	LDP-7024D	системный телефон 24 buttons with LCD display, Grey color
16	LDP-7016D	системный телефон 16 buttons with LCD display, Grey color
17	D300-CLCOB8	плата городских линий (8 CO)

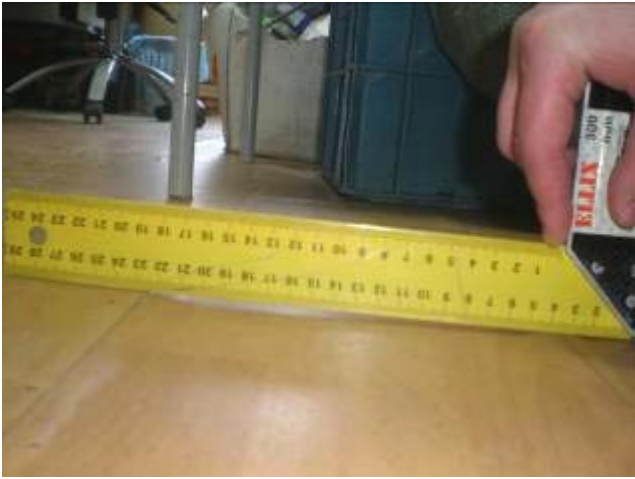
Фотографии пострадавших помещений и находящемуся в них на момент залива имуществу















Предпосылки и допущения относительно объекта оценки

Оценщик обращает внимание на то, что он не обладает сведениями относительно причинно-следственных связей между заливом помещений и текущим состоянием объекта недвижимости, в связи с чем принимает указанное обстоятельство в качестве допущения.

Также Оценщик обращает внимание, что проведение оценки не предусматривает установление каких-либо фактов относительно событий возникновения ущерба, в т.ч. причинно-следственных связей, не предусматривает установление лица, к которому может быть обращено оцениваемое право требования возмещения ущерба, оценщики не обладают полномочиями органов следствия, правоохранительных и судебных органов. Равно оценщики не вправе каким-либо образом предопределять итоговое решение по судебному спору относительно оснований, размера и порядка возмещения ущерба.

Оценщики полагают необходимым проведение оценки на текущую дату и в текущем уровне цен, поскольку оцениваемое право до настоящего времени не восстановлено и поскольку оно подлежит восстановлению в полном объеме (т.е. по текущим рыночным ценам).

На основании изложенного, оценка проводилась исходя из следующих допущений:

ущерб объекту недвижимости в размерах, установленных на основании предоставленных сведений и акта обследования повреждений, возник в результате залива офисных помещений из вышерасположенной квартиры.

Расчет стоимости восстановления скрытых повреждений в рамках данной работы не производится, может быть произведен после проведения диагностики специализированными организациями.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка ремонтных работ в Москве

Согласно маркетинговым исследованиям AUP.Ru, подавляющее большинство россиян – 80% – проводят ремонт самостоятельно, делают ремонт с привлечением специалистов не более 3,5%, в то время как в Москве к услугам строительно-ремонтных бригад прибегает треть жителей (34%). При этом среди активно и успешно действующих на московском рынке компаний 30% относятся к сегменту высокой ценовой категории.

Большая часть москвичей – 57% – при ремонте укладываются в бюджет до \$1000, 25% жителей столицы позволяют себе затратить на это мероприятие от \$1000 до \$2500, и только 18% располагают возможностями осуществить ремонт стоимостью более \$2500.

В год ремонтные работы производят порядка 32,3% жителей России и около 41% жителей Москвы (согласно данным Группы компаний «ВИРА» и ROMIR Monitoring). При этом около 87% ограничиваются косметическим ремонтом (47% делают полный косметический ремонт, 40% – выборочный), и только 9,6% занимаются капитальным. В Москве эти цифры равняются соответственно 71% (51% – частичный, 20% – полный) и 27%. Т.е. можно сделать вывод, что на московском рынке сегмент капитального ремонта (по причине более высокого уровня благосостояния) в настоящее время развит сильнее, чем по России в целом.

Наиболее популярны в нашей стране работы по оклейке обоев (ими занимались 74,8% россиян и 83% москвичей), побелка или покраска потолков (42,2% россиян и 49% москвичей), штукатурка и окраска стен (34% россиян и 62% москвичей). Менее популярны установка подвесных (натяжных) потолков, монтаж водяного отопления и систем вентиляции, перепланировка и возведение стен.

Анализ, проведенный строительной компанией «Триколор»¹, показывает, что с наступлением кризисного периода ремонт помещений в Москве практически прекратился. Существенно снизился спрос на ремонт квартир в Москве, хотя в последующем ситуация заметно стабилизировалась. В связи с падением спроса на услуги большинство мелких и «молодых» отделочных организаций снизили свои расценки. Снижение уровня цен ниже уровня рентабельности повлекло привлечение более низкой квалификации специалистов, как правило, из ближнего зарубежья. Однако и такие меры в большинстве случаев были не эффективны. Такие организации держались за счет договоров, заключенных в докризисное время. Многие из них бесследно исчезли, в том числе и с невыполненными или незавершенными договорными обязательствами. Их место немедленно стали занимать «стихийные отделочные бригады», наспех сформированные из числа приезжих людей, потерявших работу в других секторах экономики, готовых «добывать хлеб» любыми средствами. Квалификация и мотивация таких бригад сомнительна, но они не оставляют шансов специалистам–профессионалам, потерявшим работу в фирмах и привыкшим к уважительной оплате их труда.

Конкуренция между компаниями, ввиду закрытия какого то их числа, значительно снизилось. Организации, наработавшие имя и репутацию на рынке отделочных услуг, не могут себе позволить снижения расценок. Хорошие рабочие-специалисты знают цену своему труду. Необходимо оплачивать налоги, рекламу, аренду офиса и т.п. Простой обыватель, изъывший свои сбережения из банков еще в начале кризиса, понимает, что «бумажные запасы» выгоды не приносят и начинает вкладывать средства в крупные приобретения, к которым относится и ремонт квартиры. Уже сейчас начинает ощущаться дефицит в надежных ремонтно-отделочных организациях.

В СМИ много говорится о снижении цен на строительные материалы. Действительно существенно подешевели цемент и металло-арматура, которые при отделочных работах почти не используются. Элитный ремонт квартиры предполагает использование высококачественных материалов. А они имеют либо импортные ингредиенты, либо поставляются из-за границы. Ни один поставщик добротных отделочных материалов цену на них в «кризисный период» не снижал. Чистовые материалы, оборудование и техника, как правило, применяются только импортные. А стоит ли ожидать снижения стоимости импортной продукции, если доллар и евро только дорожают, а российские производители вынуждены сокращать производство.

В связи с кризисом расценки, ежегодно повышаемые отделочными организациями в этом году не повышались (инфляция за год 14%). Ремонт квартиры 120 кв.м идет примерно от 1-2 до 6-8 месяцев, а то и до 10 (при повышенной сложности).

Краткая технология проведения косметического ремонта

Косметический ремонт – понятие условное, поскольку сложность и объем работ, которые вам предстоит выполнить, во многом зависят от первоначального качества строительства, условий эксплуатации, а также времени прошедшего с момента последнего подобного мероприятия. Сразу оговоримся, что перепланировка квартиры не входит в понятие косметического ремонта, к тому же это мероприятие требует согласования в соответствующих инстанциях, и поэтому здесь рассматриваться не будет.

Косметический ремонт можно охарактеризовать как восстановление первоначального вида квартиры. Ремонт включает в себя:

- Побелку или покраску потолков

- Оклейку обоев

- Ремонт и окраску окон, дверей, плинтусов, и наличников

- Выравнивание и циклевку паркетных или деревянных полов, и покрытие их лаком

- Укладку линолеума

- Укладку на стену или пол керамической плитки

Перед началом ремонта помещение необходимо освободить от мебели.

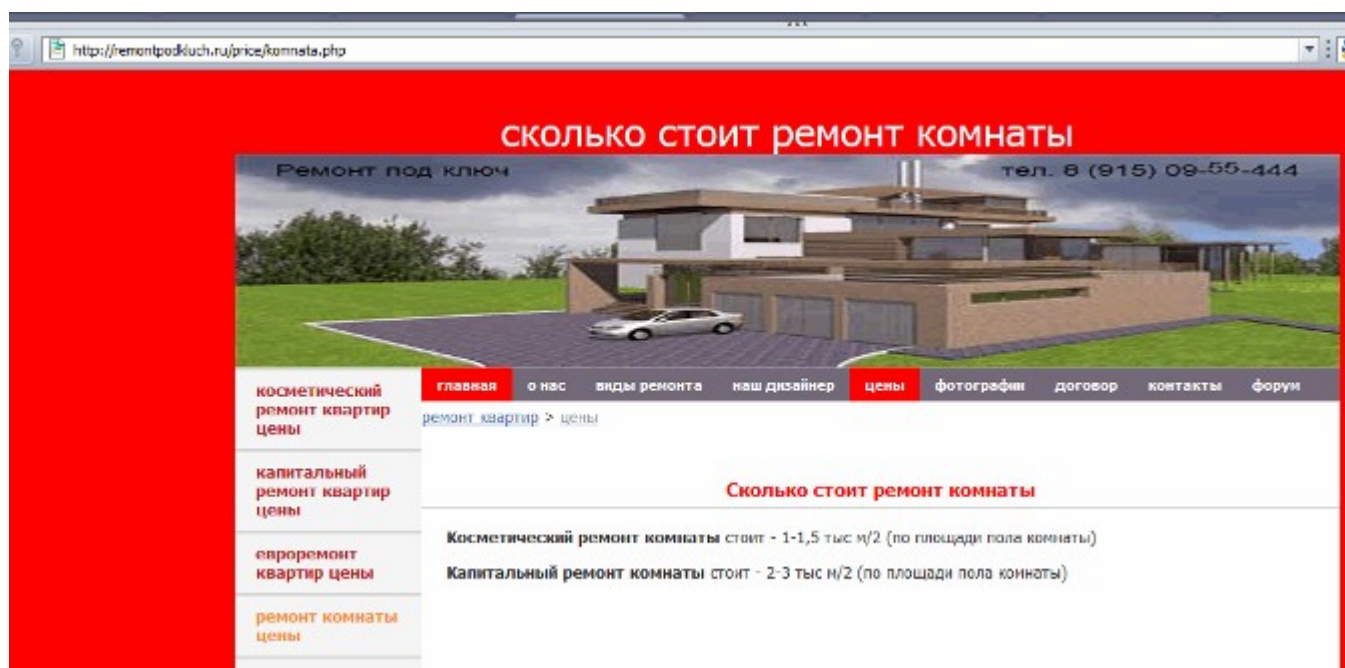
Начало работы. Удаление старых покрытий, как и сам ремонт, начинается с потолка. В настоящее время наиболее распространено покрытие потолков воднодисперсионными красками, которые, за исключением красок на меловой основе, практически невозможно отмыть. В большинстве случаев достаточно с помощью металлического шпателя удалить отслоившееся участки, и расшить трещины, если таковые имеются.

В домах старой постройки часто в качестве потолочного покрытия использовалась побелка. В этом случае необходимо размыть ее до основания, и хотя это достаточно трудоемкая операция, делать её необходимо, поскольку остатки побелки сильно снижают качество вновь наносимых покрытий. Толстый слой побелки, необходимо намочить валиком, и когда тот пропитается водой, удалить шпателем. Если за один раз сделать это не удастся, операцию повторяют. Остатки побелки смываются с потолка мокрой тряпкой.

Если в качестве покрытия использовались эмали, то перед началом работ обработайте их наждачной бумагой для улучшения сцепления со вновь наносимыми покрытиями.

Далее удаляем старые обои. Ободрав все отслоившееся части, намачиваем водой все что осталось, даем пропитаться, и снимаем шпателем. Возможно, это придется повторить несколько раз, так как часто обои наклеивают поверх старых.

По данным компании "Ремонт под ключ", Косметический ремонт комнаты стоит - 1-1,5 тыс. м/2 (по площади пола комнаты), Капитальный ремонт комнаты стоит - 2-3 тыс. м/2 (по площади пола комнаты)².



The screenshot shows a web browser window with the URL <http://remontpodkluch.ru/price/komnata.php>. The page has a red header with the title "сколько стоит ремонт комнаты" (how much does room renovation cost). Below the header is a navigation menu with items: "главная", "о нас", "виды ремонта", "наш дизайнер", "цены", "фотографии", "договор", "контакты", "форум". The "цены" (prices) menu item is highlighted. On the left side, there is a vertical menu with items: "косметический ремонт квартир цены", "капитальный ремонт квартир цены", "евроремонт квартир цены", and "ремонт комнаты цены". The main content area displays the title "Сколько стоит ремонт комнаты" and lists two types of renovation: "Косметический ремонт комнаты стоит - 1-1,5 тыс м/2 (по площади пола комнаты)" and "Капитальный ремонт комнаты стоит - 2-3 тыс м/2 (по площади пола комнаты)".

По данным Группы компаний «СтройСервис», стоимость экономичного ремонта составляет: 1500-2000 руб./м²



The image shows a roll of white wallpaper, a yellow hard hat, and a yellow measuring tape. The logo "stroy-service" is visible in the bottom right corner of the image.

Экономный ремонт

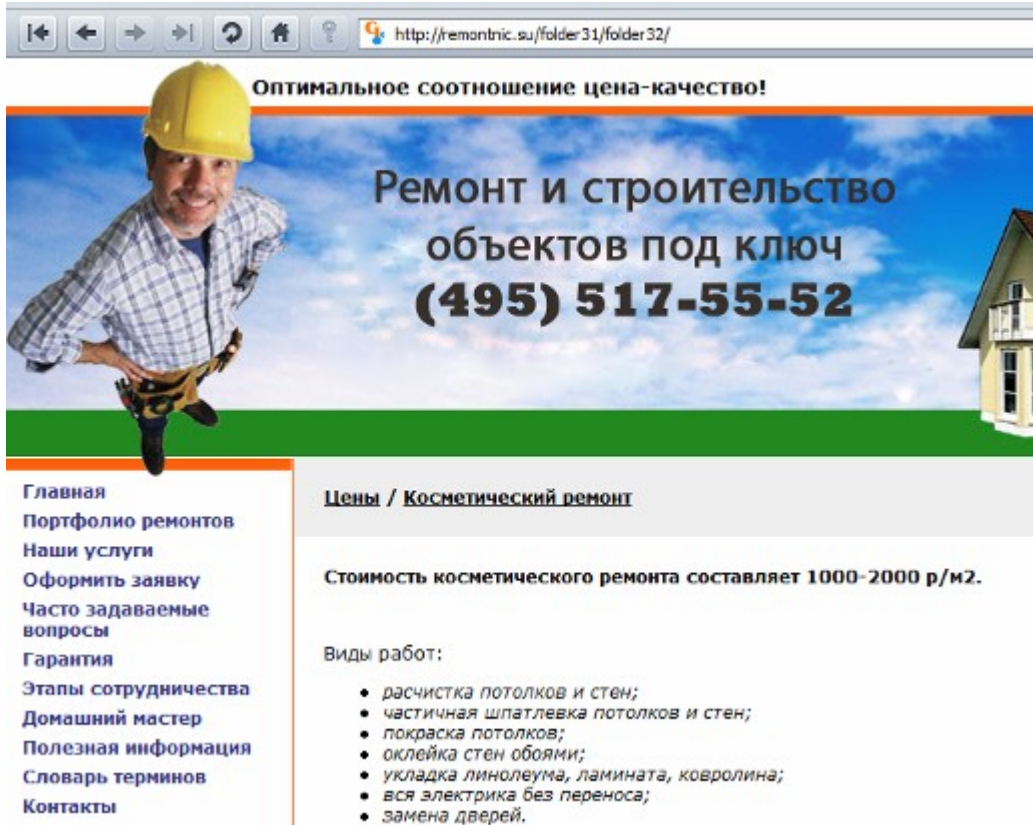
Стоимость **1500~2000** рублей за отделку 1 кв.м

- Покраска потолков;
- Поклейка обоев;
- Замена плинтусов;
- Замена электрофурнитуры;
- Окраска оконных рам и дверей;
- Покраска труб и/или радиаторов отопления.

По данным компании «АртСтрой», стоимость косметического ремонта составляет 1000-2000 р/м², включая:

² Источник: <http://remontpodkluch.ru/price/komnata.php>

расчистку потолков и стен;
частичную шпатлевку потолков и стен;
покраску потолков;
оклейку стен обоями;
укладку линолеума, ламината, ковровина;
всю электрика без переноса;
замену дверей.



Оптимальное соотношение цена-качество!

Ремонт и строительство объектов под ключ

(495) 517-55-52

[Главная](#)
[Портфолио ремонтов](#)
[Наши услуги](#)
[Оформить заявку](#)
[Часто задаваемые вопросы](#)
[Гарантия](#)
[Этапы сотрудничества](#)
[Домашний мастер](#)
[Полезная информация](#)
[Словарь терминов](#)
[Контакты](#)

Цены / Косметический ремонт

Стоимость косметического ремонта составляет 1000-2000 р/м2.

Виды работ:

- расчистка потолков и стен;
- частичная шпатлевка потолков и стен;
- покраска потолков;
- оклейка стен обоями;
- укладка линолеума, ламината, ковровина;
- вся электрика без переноса;
- замена дверей.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения объектом.

Доходный подход к оценке включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий инвестор не заплатит за объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на создание (либо приобретение) объекта, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью создания (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на создание (приобретение) точной копии оцениваемого объекта. Стоимость замещения – это стоимость создания (приобретения) нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 2-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подходов, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

метод математического взвешивания;

метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является составной частью определения стоимости объекта оценки (движимое имущество, недвижимое имущество и т.д.).

Поскольку оценивается право требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделке квартиры, единственным применением данного права является возмещение причиненных убытков, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки в рамках данного Отчета не проводился.

4.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В процессе оценки стоимости используются три подхода к оценке. В зависимости от особенностей объекта оценки, в зависимости от целей и задач оценки в рамках каждого подхода Оценщик выбирает методы оценки, наиболее подходящие для объективного определения стоимости объекта оценки.

Методы доходного подхода основаны на определении текущей стоимости ожидаемых в будущем доходов от использования объекта оценки. В рамках данного Отчета доходный подход не применялся для оценки рыночной стоимости ущерба внутренней отделке помещения, поскольку задачей оценки является определение величины причиненного ущерба, что не предусматривает получение какого-либо дохода.

Методы затратного подхода основаны на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом, функциональным и экономическим устареванием. В рамках настоящего Отчета методы затратного подхода предполагают воссоздание точной копии пострадавшей отделки на момент, предшествующий возникновению ущерба. В виду того, что объектом оценки является право требования возмещения ущерба, и, исходя из того, что рассчитывается стоимость ущерба, Оценщик применил затратный подход к оценке ущерба.

При применении методов сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется на основании сравнительного анализа продажи аналогичных объекту оценки объектов. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между объектом-аналогом и оцениваемым объектом. Поскольку реальный ущерб не может быть представлен на рынке, так как являет собой затраты, и, поскольку право требования возмещения убытков в виде переуступки права не представлено на рынке Москвы в силу редкости возникновения таких убытков и еще более редкой публичной оферты переуступки права требования возмещения убытков, рыночный подход к оценке не применялся.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости реального ущерба, причиненного внутренней отделке помещения, оценщиками применялся затратный подход.

4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА

Определение рыночной стоимости величины возмещения ущерба будет производиться с применением затратного подхода.

В связи с тем, что внутренней отделке помещения и другому имуществу нанесен ущерб, в связи, с чем использование помещения и имущества по назначению не представляется возможным. Для продолжения его эксплуатации необходимо восстановление внутренней отделки помещения и замена поврежденного имущества, по крайней мере, до уровня, соответствующего таковому до момента возникновения ущерба.

Методы определения величины стоимости внутренней отделки (ремонта), в зависимости от степени укрупнения делятся:

- сметный метод (метод, основанный на составлении локальных, объектных смет и сводных смет);
- поэлементный метод (основан на определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ);
- метод сравнительной единицы (Метод сравнительной единицы основан на умножении известных значений удельной стоимости объекта на количество единиц. В качестве удельных показателей для недвижимости как правило используется m^3 , m^2 , м. В качестве источника удельной стоимости, как правило, используются сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости).

Расчет величины рыночной стоимости права требования возмещения ущерба с применением затратного подхода

При расчете использовался поэлементный метод, основанный определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ).

Расчет проводился в следующем порядке (расчеты приведены в нижеследующих таблицах):

1. Определение физических размеров ущерба (см. раздел Описание и основные характеристики объекта оценки)
2. Расчет удельной рыночной стоимости проведения требуемых для возмещения ущерба видов ремонтных отделочных работ.
3. Расчет стоимости проведения ремонтных отделочных работ.
4. Описание материалов, необходимых для проведения ремонтных отделочных работ.
5. Расчет рыночной стоимости применяемых материалов.
6. Расчет физического износа материалов отделки.
7. Расчет стоимости применяемых материалов.
8. Расчет стоимости восстановления пострадавшего имущества.
9. Итоговый расчет стоимости ущерба.

Данные о стоимости работ и материалов, необходимых для восстановления пострадавшей отделки, получены из интернет-источников. Скриншоты интернет-страниц получены на дату оценки, находятся в архиве исполнителя и по дополнительной заявке могут быть распечатаны Заказчику.

Состояние помещений без учета признаков повреждений в результате залива оценивается как нормальное, отделка конструктивных элементов в помещениях выполнена однородными по цвету и фактуре материалами, вариант замены отделочных материалов по площади повреждений (пятен, протечек, трещин и т.п.) не рассматривался, так как данный метод ремонта приведет к нарушению однородности поверхностей по цвету и фактуре, и не позволит восстановить эстетический вид помещений (определено на основании консультаций со специалистами строительных организаций, специализирующихся на проведении ремонтных работ жилых и офисных помещений ("7 гномов", тел. (495) 643-75-33, "Иллеон строй", тел. (495) 950-37-37, "Ситиремонт", тел. (495) 645-01-29).

Таблица 4.1. Расчет среднерыночной стоимости проведения некоторых видов ремонтных работ внутренней отделки

Наименование работ	Единица измерения	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Средневзвешенное значение
Источник информации		http://7gnomov.ru/price/	http://www.illeon.ru/downloads.html	http://www.citiremont.ru/otdelka_podg.html	
Строительная компания		"7 гномов"	"Иллеон строй"	"Ситиремонт"	
Контактный телефон		(495) 643-75-33	(495) 950-37-37	(495) 645-01-29	
Пол					
Укладка фанеры	м2	200,0	240,0	160,0	200,0
Снятие паркетной доски, ламината (без сохранения)	м2	75,0	90,0	70,0	78,3

Наименование работ	Единица измерения	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Средневзвешенное значение
Демонтаж деревянных/пластиковых плинтусов (без сохранения)	м.п.	40,0	15,0	60,0	38,3
Укладка ламината, паркетной доски	м2	390,0	420,0	380,0	396,7
Монтаж плинтуса/декоративных уголков	м.п.	180,0	90,0	180,0	150,0
Потолок					
Замена плит подвесного потолка Армстронг	м2	Стоимость определена в результате консультации со специалистом компании "Ситиремонт", тел. (495) 645-01-29			260,0
Подготовительные работы					
Вынос или занос мебели	комн.	2000,0		2000,0	2000,0
Разгрузо/погрузочные работы (без лифта за этаж)	мешок	115,0		110,0	112,5
Расходный инструмент (от общей стоимости работ)	%	5,0%		5,0%	5,0%

Таблица 4.2. Расчет среднерыночной стоимости проведения работ по облицовке стен Байрамиксом

Наименование работ	Единица измерения	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Удельная стоимость ремонтных работ с учетом НДС, руб./м2	Средневзвешенное значение
Источник информации		http://www.ecostroyservis.ru	http://bayramixstroi.ru/ceny	http://www.bestceramic.ru/	
Строительная компания		«Экостройсервис»	"Байрамикс декор"	ООО "Бесткерамик"	
Контактный телефон		(495) 950-56-00	(495) 709 49 20	(495) 675-00-38	
Стены					
Очистка стен от цементно-песчаной, известковой штукатурки	м2	105,0	90,0	130,0	108,3
Грунтовка стен под Байрамикс	м2	30,0	30,0	20,0	26,7
Облицовка стен Байрамиксом	м2	300,0	390,0	480,0	390,0
Шпаклевка и шлифовка стены	м2	160,0	190,0	345,0	231,7

Определение рыночной стоимости работ, необходимых для устранения ущерба

Расчет стоимости объекта оценки приведен в таблицах далее.

Таблица 4.3. Расчет стоимости проведения ремонтных работ внутренней отделки

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ в уровне текущих цен, руб.	Объем работ по объекту	Общая сумма, руб.
1	2	3	4	5	6
	Помещение №1 (S=19,3 м²)				
	Потолок				
1	Замена плит подвесного потолка Армстронг	кв.м.	260,00	19,3	5 018,00
	Пол				
1	Демонтаж плинтуса	п.м.	38,33	17,4	667,00
2	Снятие паркетной доски, ламината (без сохранения)	кв.м.	78,33	19,30	1 511,83
3	Настил фанеры на бетонное основание	кв.м.	200,00	19,30	3 860,00
4	Укладка ламината	кв.м.	396,67	19,30	7 655,67
5	Монтаж плинтуса	п.м.	150,00	17,40	2 610,00
	Помещение №2 (S=14,3 м²)				
	Потолок				
1	Замена плит подвесного потолка Армстронг	кв.м.	260,00	14,3	3 718,00
	Пол				
1	Демонтаж плинтуса	п.м.	38,33	14,80	567,33
2	Снятие паркетной доски, ламината (без сохранения)	кв.м.	78,33	14,30	1 120,17
3	Настил фанеры на бетонное основание	кв.м.	200,00	14,30	2 860,00
4	Укладка ламината	кв.м.	396,67	14,30	5 672,33
5	Монтаж плинтуса	п.м.	150,00	14,80	2 220,00
	Серверная (S=4,5 м²)				
	Потолок				
1	Замена плит подвесного потолка Армстронг	кв.м.	260,00	4,5	1 170,00
	Стены				
1	Очистка стен от цементно-песчаной, известковой штукатурки	кв.м.	108,33	25,6	2 777,67
2	Шпаклевка и шлифовка стены	кв.м.	231,67	25,6	5 939,93
3	Грунтовка стен под Байрамикс	кв.м.	26,67	25,6	683,73
4	Облицовка стен Байрамиксом	кв.м.	390,00	25,6	9 999,60
	Пол				
1	Демонтаж плинтуса	п.м.	38,33	8,28	317,40
2	Снятие паркетной доски, ламината (без сохранения)	кв.м.	78,33	4,50	352,50
3	Настил фанеры на бетонное основание	кв.м.	200,00	4,50	900,00
4	Укладка ламината	кв.м.	396,67	4,50	1 785,00
5	Монтаж плинтуса	п.м.	150,00	8,28	1 242,00
	Коридор (S=40 м²)				
	Потолок				
1	Замена плит подвесного потолка Армстронг	кв.м.	260,00	40,0	10 400,00
	Подготовительные работы				

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ в уровне текущих цен, руб.	Объем работ по объекту	Общая сумма, руб.
1	Вынос мебели	1 помещение (комната)	2000,00	3,00	6 000,00
2	Занос мебели	1 помещение (комната)	2000,00	3,00	6 000,00
3	Разгрузо/погрузочные работы (без лифта за этаж)	мешок	112,50	30,00	3 375,00
Прочие затраты					
1	Расходный инструмент (от общей стоимости работ)	5% от общей стоимости работ		0,05	4 421,16
ОБЩАЯ СУММА ПО ОБЪЕКТУ (округл.):					93 000

Таблица 4.4. Описание материалов, необходимых для проведения ремонтных работ

Материал	Марка	Описание	Применение	Страна-производитель	Вес/объем, кг(л)	Расход, ед.изм./м2
Шпаклевка стен и потолка	Ветонит VH	водостойкая облицовочная шпаклевка на цементной основе	Применяется для стен и потолков сухих и влажных помещений.	Финляндия	25	1,2
Грунтовка	ЮНИС (UNIS), Грунтовка	Бесцветно-прозрачная жидкость	Для закрепления и упрочнения старых, неравномерно и сильновыпуклых оснований и подготовки поверхностей к нанесению различных отделочных и декоративных материалов: штукатурок, шпатлевок, плиточных клеев.	Россия	10	0,25
Ламинат	Ламинат Kronotex, серия Berlin	Класс ламината - 32 класс, АС4, ІС2, тип соединения - бесклеевое соединение, Упаковка - 2,131м2/уп, 8 досок, 16кг	Для жилых и нежилых помещений	Германия	1	0,47
Фанера	Фанера береза 9мм (размер 1,5x1,5) ФК	Березовая фанера - отличительно прочный и водостойкий строительный материал.	Применяется в качестве основы для напольных покрытий	Россия	2,25	1
Плинтус	дерево		закрывает компенсационный паз между полом и стенами	Россия	1 м.п.	
Плита	минераловоло	«Байкал» 12 мм	Подвесные потолки	Россия	1	1

Материал	Марка	Описание	Применение	Страна-производитель	Вес/объем, кг(л)	Расход, ед.изм./м2
подвесного потолка	кно		предназначены для всех типов частных и общественных зданий коммерческого или промышленного назначения.			
Байрамикс	Байрамикс Микроминерал	это декоративно-отделочное покрытие для фасадов и внутренних стен из шарообразной мраморной и гранитной крошки, окрашенной по специальной технологии, и вододисперсионного акрилового связующего	Отделка коридоров, лестничных клеток, холлов, кухонь, помещений административного, общественного и бытового назначения	Россия	25	3

Таблица 4.5. Расчет среднерыночной стоимости материалов

Материал	Марка	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Стоимость, руб.
Шпаклевка стен и потолка	Ветонит VH	663,0	http://www.farbors.ru/index.php?action=show_product&id=107	723,9	http://www.sinergia.stroy.net.ru/unit26962.htm	693,5
Грунтовка	ЮНИС (UNIS), Грунтовка	323,0	http://www.finsekta.ru/gruntovki-rastvoriteligruntovkijunis-UNIS-grunt-gp-101-gruntovka-glubokogo-proniknovenija.html	310,0	http://www.trasthold.ru/catalog.pl?p=2&div=11	316,5
Ламинат	Ламинат Kronotex, серия Berlin	350,0	http://www.laminatpol.ru/price/CAT_SORT_92.html	349,0	http://www.svoypol.ru/t/laminat_Kronotex-Berlin-D725_orekh_kantri_PR_WG_Express_Clic.html	349,5
Фанера	Фанера береза 9мм (размер 1,5x1,5) ФК	500,0	http://www.laminat-moskva.ru/prices/	335,0	http://www.stroyshopper.ru/product/fanera9/	417,5
Плинтус	дерево	132,8	http://www.parquetline.ru/prais	135,0	http://www.interparket.ru/plintus/?t_id=1	133,9
Плита подвесного потолка	минераловолно окно	180,0	http://armstrong.univerdom.ru/	217,5	http://www.stroy.net.ru/market_unit26600.htm	198,8
Байрамикс	Байрамикс Микроминерал	2043	http://www.remontnik.ru/goods/11/prices/187/view/16320/	2135	http://www.bayramix.ru/descr11.htm	2089

Таблица 4.6. Расчет стоимости пострадавшего имущества

№	Объект оценки	Аналог	Описание	Единица измерения	Источник	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
1	Телефонная станция LG-Nortel IP-LDK в комплекте							
	D300-ipKSU	D300-ipKSU	базовый блок 9US, до 3-х блоков	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	2	10720	21440
	D300-PSU	D300-PSU	блок питания (350 W)	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	2	11552	23104
	D300-RGU	D300-RGU	генератор звонка (10 t/c)	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	2	2080	4160
	D300-MPBN	D300-MPBN	плата проц. 2xRS232, 4 DTMF, MOH, PAGE, LAN	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	1	20640	20640
	D300-PMU	D300-PMU	программный модуль	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	1	3872	3872
	D100-DTIB12	D100-DTIB12	Плата цифровых системных телефонов (12).	шт.	http://www.centres.ru/mini/price.php?rub=68157	2	3127	6254
	D100-PRIB	D100-PRIB	Плата PRI(30 цифр. каналов)	шт.	http://www.centres.ru/mini/price.php?rub=68157	1	13250,22	13250,22
	D300-VOIBE	D300-VOIBE	Плата VoIP LG NORTEL D300-VOIBE	шт.	http://www.7441050.ru/good/1459/	1	71280	71280
	D300-SLIB2E	D300-SLIB2E	Плата стандартных телефонов	шт.	http://www.oc.ru/katalog/ats/lg/ip_ldk/	4	7024	28096
	D300-AAIBE	D300-AAIBE	плата автоинформатора	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	1	13056	13056
	D300-DTRU4	D300-DTRU4	плата тон-приемников для d300-slib2e	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	2	1632	3264
	D300-LMU1	D300-LMU1	плата межстатив.соединений, 1-е KSU	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	1	2720	2720
	D300-LMU2	D300-LMU2	плата межстатив.соединений, 2-е и 3-е KSU	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	1	3232	3232
	D162-5MC2 Монтажный комплекс	D162-5MC2 Монтажный комплекс	монтажный комплект 5м	шт.	http://www.gorbushka.ru/?ID=301&search=LG+LG+MC-805AR&exact=1	7	608	4256
	LDP-7024D	LDP-7024D	системный телефон 24 buttons with LCD display, Grey color	шт.	http://www.severecom.ru/prices/lg/	8	5184	41472

№	Объект оценки	Аналог	Описание	Единица измерения	Источник	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
	LDP-7016D	LDP-7016D	системный телефон 16 buttons with LCD display, Grey color	шт.	http://www.severncom.ru/prices/lg/	11	4096	45056
	D300-CLCOB8	D300-CLCOB8	плата городских линий (8 CO)	шт.	http://www.severncom.ru/prices/lg/	1	7840	7840
2	Сервер модель "DELL Poweredge 2900" в комплекте	Сервер модель "DELL Poweredge 2900" в комплекте		шт.	http://www.server-unit.ru/catalog/server/servery-rabochikh-grupp/dell-poweredge-2900/	1	150347,2	150347,1866
3	Коммутатор "Netgear Prosafe 8 Port Gigabyte Smart Switch GS-108T"	Коммутатор "Netgear Prosafe 8 Port Gigabyte Smart Switch GS-108T"		шт.	http://adp.1gb.ru/PRICE/pricelist.asp?brand=netgear&sheet=NetGear&numb=60&page=3	1	4755,09	4755,09

Оценка физического износа элементов внутренней отделки и иного имущества

Физический износ - это потеря стоимости в результате естественных процессов, (воздействия окружающей среды, а так же наличие эксплуатационных дефектов).

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение

фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т.е. по формуле:

$$ФИ = \frac{T_{\phi}}{T_n} * 100\%,$$

где ФИ – накопленный физический износ, руб.;

T_ф - фактический возраст – количество лет, прошедших с момента ввода в эксплуатацию до даты оценки (действительный, хронологический и исторический возраст);

T_н – нормативный срок службы – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации.

Дата проведения ремонта принята со слов Заказчика.

Таблица 4.7. Расчет физического износа элементов внутренней отделки

№	Материал конструктивного элемента	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы, лет	Физический износ, %
1	Шпаклевка стен и потолка	20	8,00	40,0
2	Грунтовка	20	8,00	40,0
3	Ламинат	20	8,00	40,0
4	Фанера	20	8,00	40,0
5	Плинтус	20	8,00	40,0
6	Плита подвесного потолка	20	8,00	40,0

№	Материал конструктивного элемента	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы, лет	Физический износ, %
7	Байрамикс	20	8,00	40,0

Функциональный и внешний износ у объекта оценки не выявлен.

Расчет физического износа пострадавшего имущества выполнен методом экспертизы состояния на основе шкалы физического износа в зависимости от технического состояния оборудования по результатам инспекции (источник: Учебное пособие «Оценка машин и оборудования» под ред. В.П. Антонова, Москва, 2000г.).

Таблица 4.8. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-9	Новое	Новый, еще не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии.
10-19	Очень хорошее	Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей.
20-40	Хорошее	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в отличном состоянии.
41-60	Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.
61-80	Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены главных частей.
81-90	Не удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.
91-100	Негодное к применению или лом	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Таблица 4.9. Расчет стоимости материалов (с учетом износа)

Материал	Марка	Стоимость, руб.	Площадь обрабатываемой поверхности, м2	Количество ед.изм. Материалов (упаковка/м2)	Количество с учетом минимального отпуска товаров в розничных сетях (упаковка/м2)	Стоимость материалов, руб.	Физический износ материалов, %	Стоимость материалов (с учетом физического износа), руб.
Шпаклевка стен и потолка	Ветонит VN	693,5	25,6	1,2	2,0	1386,9	40,0%	832,1
Грунтовка	ЮНИС (UNIS), Грунтовка	316,5	25,6	0,6	1,0	316,5	40,0%	189,9
Ламинат	Ламинат Kronotex, серия Berlin	349,5	38,1	17,9	18,0	6291,0	40,0%	3774,6
Фанера	Фанера береза 9мм (размер 1,5x1,5) ФК	417,5	38,1	16,9	17,0	7097,5	40,0%	4258,5
Плинтус	дерево	133,9	40,5	40,5	41,0	5488,9	40,0%	3293,3
Плита	минераловоло	198,8	78,1	78,1	79,0	15701,3	40,0%	9420,8

Материал	Марка	Стоимость, руб.	Площадь обрабатываемой поверхности, м2	Количество ед.изм. Материалов (упаковка/м2)	Количество с учетом минимального отпуска товаров в розничных сетях (упаковка/м2)	Стоимость материалов, руб.	Физический износ материалов, %	Стоимость материалов (с учетом физического износа), руб.
подвесного потолка	кно							
Байрамикс	Байрамикс Микроминерал	2089	25,64	3,1	4	8356	40,0%	5013,6
Итого стоимость материалов, необходимых для проведения ремонтных работ, по восстановлению элементов внутренней отделки после ущерба (округл.), руб.								26 800

Таблица 4.10. Расчет стоимости пострадавшего имущества (с учетом износа)

№	Объект оценки	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.	Физический износ поврежденного имущества, %	Стоимость имущества (с учетом физического износа), руб.
1	Телефонная станция LG-Nortel IP-LDK в комплекте					
	D300-ipKSU	2	10720	21440	10%	19296,0
	D300-PSU	2	11552	23104	10%	20793,6
	D300-RGU	2	2080	4160	10%	3744,0
	D300-MPBN	1	20640	20640	10%	18576,0
	D300-PMU	1	3872	3872	10%	3484,8
	D100-DTIB12	2	3127	6254	10%	5628,6
	D100-PRIB	1	13250,22	13250,22	10%	11925,2
	D300-VOIBE	1	71280	71280	10%	64152,0
	D300-SLIB2E	4	7024	28096	10%	25286,4
	D300-AAIBE	1	13056	13056	10%	11750,4
	D300-DTRU4	2	1632	3264	10%	2937,6
	D300-LMU1	1	2720	2720	10%	2448,0
	D300-LMU2	1	3232	3232	10%	2908,8
	D162-5MC2 Монтажный комплекс	7	608	4256	10%	3830,4
	LDP-7024D	8	5184	41472	10%	37324,8
	LDP-7016D	11	4096	45056	10%	40550,4
	D300-CLCOB8	1	7840	7840	10%	7056,0
2	Сервер модель "DELL Poweredge 2900" в комплекте	1	150347,2	150347,1866	10%	135312,5
3	Коммутатор "Netgear Prosafe 8 Port Giga-	1	4755,09	4755,09	10%	4279,6

№	Объект оценки	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.	Физический износ поврежденного имущества, %	Стоимость имущества (с учетом физического износа), руб.
	byte Smart Switch GS-108T"					
Итоговая величина рыночной стоимости восстановления пострадавшего имущества, руб.						421300

Итоговый расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 4.11. Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

№	Показатель	Значение
1	Итого стоимость ремонтных работ внутренней отделки, руб.	93 000
2	Итого стоимость пострадавшего имущества, руб.	421 300
3	Итого стоимость материалов, необходимых для проведения ремонтных работ, по восстановлению элементов внутренней отделки после ущерба, руб.	26 800
4	Итоговая величина рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного заливом (затоплением) внутренней отделке квартиры и находящемуся в них на момент залива имуществу (округл.), руб.	541 000

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая стоимость объекта оценки определена оценщиками затратным подходом. Поскольку доходный и сравнительный подходы к оценке не применялись, итоговая стоимость объекта оценки принята на основании расчетов затратного подхода.

Итоговая величина рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного в результате залива внутренней отделке помещений, 1 этаж, комнаты № 10,11,12,40 согласно плану БТИ и находящемуся в них на момент залива имуществу, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. XX) по состоянию на дату оценки 30 марта 20xxг. округленно составляет:

541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей, или
что составляет по курсу Банка России на дату оценки:
18 300 (Восемнадцать тысяч триста) долларов США.

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данный Отчет, подтверждает следующее:

- 1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.
- 3) Оценщики не имеют настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4) Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 5) Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки.
- 6) Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией, опросом полномочных представителей Заказчика и на основе результатов личного обследования объекта оценки оценщиками.
- 7) Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

5.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принимая во внимание результаты выполненных расчетов и проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, оценщики ООО «БП-Эксперт» сделали следующий вывод: рыночная стоимость права требования возмещения ущерба, причиненного в результате залива внутренней отделке помещений, 1 этаж, комнаты № 10,11,12,40 согласно плану БТИ и находящемуся в них на момент залива имуществу, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. xx по состоянию на дату оценки 30 марта 20xxг. округленно составляет:

541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей, или
что составляет по курсу Банка России на дату оценки:
18 300 (Восемнадцать тысяч триста) долларов США.

Оценщик,

_____ А.В. Кузьмин

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки

Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ xxxxxxxx от 17.07.20xxг

Поэтажный план ;

Документы на оцениваемое имущество (счет № xxxxxxxxx от 29.09.20xxг., приложение № 1 к договору № xxxxxxxxxxx от 09.07.20xxг.);

Акт осмотра ООО «БП-Эксперт» от 30.03.20xxг.

Приложение 2. Документы оценщика

Свидетельство о членстве ООО «БП-Эксперт» в некоммерческом партнерстве «Российская коллегия оценщиков».

Страховой полис № 19/08-093629 на ООО «БП-Эксперт».

Свидетельство о членстве Кузьмина Александра Владимировича в НП «СРО «НКСО» №02986 от 01 июня 2009г.

Страховой полис №19/09-098672 на Кузьмина Александра Владимировича.

Свидетельство о членстве Кузьмина Александра Владимировича в НП «СРО «НКСО» №02986 от 01 июня 2009г..

Информационный лист ООО «БП-Эксперт».

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ



ООО «БизнесПартнер-Групп»

Телефон/факс: +7 (495) 621-13-48, +7 (495) 772-15-99

г. Москва, Б. Черкасский пер., д. 4, стр. 1

Акт осмотра квартиры

Дата осмотра: 30 03 2010 г. Время начала осмотра: 15 час. 00 мин.

Адрес квартиры: г. Москва, ул. Оскарская, д. 25

Эксперт / оценщик (Ф.И.О.) Лосови Сергей Михайлович

Собственник помещения / представитель (Ф.И.О.): Корандов Евгений Александрович

Заинтересованное лицо / представитель (Ф.И.О.):

Класс жилого помещения: - эконом, - бизнес, - элит

Дата и время возникновения повреждений: г. час. мин.

Причина возникновения повреждений: - пожар, - затопление, - разбой, - иное

Характеристика квартиры

Этаж: 1

Количество комнат: 3

Год последнего ремонта: 2006

Общая площадь квартиры, м²: 30,3

Жилая площадь, м²: 19,3

Площадь кухни, м²: 4,5

Площадь лоджий и балконов, м²: 6,5

Высота потолков, м: 3

Наименование помещения: Комната №1

Площадь помещения, м²: 19,3 м²

Внутренняя отделка:

Материал	Состояние
----------	-----------

стены и перегородки: Подвесной потолок - натяжной, следы протечек

потолок: ламинат - в воздухе (по всей площади), дверям

полы: ламинат - в воздухе (по всей площади), дверям

межкомнатные двери: ламинат - в воздухе (по всей площади), дверям

Наименование помещения: Комната №2

Площадь помещения, м²: 14,3 м²

Внутренняя отделка:

Материал	Состояние
----------	-----------

стены и перегородки: Подвесной потолок - натяжной, следы протечек

потолок: ламинат - в воздухе (по всей площади)

полы: ламинат - в воздухе (по всей площади)

межкомнатные двери: ламинат - в воздухе (по всей площади)

Наименование помещения: Коридор

Площадь помещения, м²: 4,5 м²

Внутренняя отделка:

Материал	Состояние
----------	-----------

стены и перегородки: Багетная - натяжной, разрывы

потолок: Подвесной потолок - натяжной, следы протечек

полы: ламинат - в воздухе (по всей площади)

межкомнатные двери: ламинат - в воздухе (по всей площади)

Наименование помещения: Коридор

Площадь помещения, м²: 4,0 м²

Внутренняя отделка:

Материал	Состояние
----------	-----------

стены и перегородки: Подвесной потолок - натяжной, следы протечек

потолок: ламинат - в воздухе (по всей площади)

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Общество с ограниченной ответственностью

"БизнесПартнер-Групп"

(г. Москва)

ИНН 7720634980

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, декабрь 2008 года

Регистрационный № 771044



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А. С. ГАЛУШКА

Страховая Акционерная Компания

Информстрах

127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, 40, тел. (495) 973-52-40, 973-52-44
рис 40702810131120102003 в «Сбербанк России» (ОАО) г. Москва,
ис 3010181040000000000225 БИК 044525225 ИНН 7701017213

ПОЛИС 19/09-101684 СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ «ИНФОРМСТРАХ»

ЗАО «Информстрах» в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков принимает на страхование риск ответственности Страхователя по обязательствам возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «БизнесПартнер-Групп»

Юридический адрес: 111401, г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 15, корп. 1

Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей

Лимит ответственности по одному страховому случаю:
10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Франшиза отсутствует

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба деятельности или бездействия Страхователя в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, в том числе в результате нарушения федеральных стандартов оценочной деятельности и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются сотрудники Страхователя на момент причинения ущерба.

Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке стоимости недвижимого имущества, оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценке стоимости предприятия (бизнеса) и других видов оценочной деятельности (в зависимости от объема оценки), осуществляемых в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вклада, применительно Страхователю в период действия настоящего полиса (договора), в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

Срок действия договора: с «03» декабря 2009 г. по «02» декабря 2010 г.

Территория страхования: Российская Федерация.
ЗАО «Информстрах» обязуется при наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.8.1 Правил страхования ответственности оценщиков.

Договор страхования вступает в силу с даты начала срока его действия. Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты начала срока действия договора.

Срок окончания ответственности ЗАО «Информстрах» является истечение срока действия договора страхования, выплата 100% страхового возмещения и другие случаи предусмотренные Правилами страхования.

К настоящему полису прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «Информстрах».
2. Заявление на страхование ответственности оценщиков.



101684



Страховая Акционерная Компания
Информстрах

127005, г. Москва, ул. Долгоруковская, 40, тел. (495) 973-50-49, 973-52-48
р/с 407028101381201023003 в «Сбербанке России» (ОАО), г. Москва,
к/с 30101810104000000009225 БИК 044525225 ИНН 7701017213

ПОЛИС 19/09-098672
СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
«ИНФОРМСТРАХ»

ЗАО САК «Информстрах» в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и договоров обязательного страхования ответственности оценщика №18/08-098672 от 27.05.2009 г. принимает на страхование риск ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам.

Страхователь: Кузьмин Александр Владимирович

Адрес: М.О., г. Орехово-Зуево, ул. Газарина, д. 22, кв. 4

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности по одному страховому случаю:
5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Франшиза отсутствует

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщика факт причинения ущерба, действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке следующих объектов: отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество, определенного вида движимое или недвижимое, в том числе предприятия; право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги), работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора (полиса), в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

Срок действия договора: с «02» ноября 2009 г. по «26» мая 2010 г.

Территория страхования: Российская Федерация.

ЗАО САК «Информстрах» обязуется при наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.8.1 Правил страхования ответственности оценщиков.

Правила страхования ответственности оценщиков
Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты начала срока действия договора.
Оценочная ответственность ЗАО САК «Информстрах» является истечением срока действия договора страхования, выплата 100% страхового возмещения и другие случаи, предусмотренные Правилами страхования.

К настоящему полису прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Правила страхования ответственности оценщика ЗАО САК «Информстрах»

2. Протокол страхования Страхователя о предоставлении оценки.

3. Протокол страхования ответственности оценщика.



Генеральный директор
ЗАО САК «Информстрах»

В. М. Прошин
19 ноября 2009 г.

101712

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КУЗЬМИН

Александр Владимирович

ИНН 740503219259

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО "НКСО"» от 03 июня
2009 года №148



Президент

В.В. Крутлинков

Регистрационный № 01872

Дата выдачи 03 июня 2009 года



МОСКОВСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационный номер: 123-120

Настоящим удостоверяется, что

ООО «БизнесПартнер-Групп»

является членом

Московской торгово-промышленной палаты

Выдано по решению Президиума Палаты - 26 августа 2009 г.

Председатель Правления МТПП
Президент МТПП

Ю.И. Котов

Л.В. Говоров



Сведения о БП-Эксперт

ООО «БП-Эксперт» (далее - БП-Эксперт) динамично развивающаяся консалтинговая компания, оказывающая услуги в области оценочной деятельности, инвестиционного консалтинга, маркетинговых исследований.

Виды направлений БП-Эксперт

Оценочная деятельность

БП-Эксперт предоставляет высококвалифицированные услуги в области оценки бизнеса, акций, машин и оборудования, зданий и сооружений, нематериальных активов, транспорта, жилой и коммерческой недвижимости, имущественных комплексов, инвестиционных проектов.

Оценка производится для целей кредитования, страхования, взноса в уставный капитал, купли/продаже, определения арендных ставок, определения ущерба имущества, лизинга, банкротства и других целей.

Инвестиционный консалтинг

БП-Эксперт, оказывая услуги в области инвестиционного консалтинга, проводит разработку технико-экономического обоснования инвестиций и бизнес-планов инвестиционных проектов, проводит комплексную экспертизу и оценку основных финансово-экономических характеристик проектов.

Опыт специалистов Компании БП-Эксперт в таком динамично развивающемся направлении как бизнес-планирование может гарантировать Вам оперативное и качественное выполнение данной услуги. Можете быть уверены, что бизнес-план от компании БП-Эксперт – это оптимальный и правильный выбор, залог успеха и процветания Вашего бизнеса.

Маркетинговые исследования

БП-Эксперт выполняет маркетинговые исследования рынков, проводит конъюнктурный и стратегический анализ рынка, подготавливает аналитические отчеты и справки.

БП-Эксперт обладает всеми необходимыми ресурсами и компетенциями для организации и проведения широкого спектра маркетинговых исследований на профессиональном уровне от аналитических справок до разработок маркетинговых стратегий. При этом наша компания готова предложить клиентам одни из самых выгодных условий на рынке данных услуг.

Команда БП-Эксперт

БП-Эксперт – команда специалистов, имеющих высокий образовательный и квалификационный уровень, подтвержденный дипломами ведущих финансово-экономических и технических высших учебных заведений России.

Специалисты БП-Эксперт регулярно участвуют в семинарах, тренингах, конференциях, выставках в области оценочной деятельности, повышая свой опыт, знания и квалификацию.

Значительное количество экспертов БП-Эксперт являются действительными членами Российского общества оценщиков и Национальной коллегии специалистов оценщиков, регулярно участвуют в семинарах, тренингах, конференциях, выставках в области оценочной деятельности, повышая свою квалификацию. Гражданская ответственность каждого эксперта застрахована в соответствии с законодательством РФ.

Опыт БП-Эксперт

БП-Эксперт выполнил значительное количество проектов для таких организаций как: ОАО «Сберегательный банк РФ», ОАО «СК «Регионгарант», ОАО «Ангстрем», ГУП НПЦ «Спурт», ОАО «Энергогарант», ГОУ ВПО «Московский государственный университет приборостроения и информатики», ЗАО «ГринфилдБанк» Российский Фонд Федерального имущества, ЗАО САК «Информстрах», Территориальное управление федеральным имуществом по городу Москве, ЗАО «Русский уголь», НОУ ВПО «Московский экономико-финансовый институт», ЗАО «Инком-Недвижимость», ОАО «Концерн» Моринформсистема-Агат», ЗАО «Директ Нэт Телекомьюникейшнс», НОУ ВПО «Московский институт управления», ООО «СК «Реал», ООО «Востокнефтегазстрой», ООО «Ренессанс Страхование» и для других организаций.

Клиенты и партнеры БП-Эксперт

БП-Эксперт формирует долгосрочные отношения с клиентами и деловыми партнерами, так как внимательно относится к потребностям наших клиентов и ориентированы на достижение наилучших результатов. БП-Эксперт выполняет работы для государственных и муниципальных предприятий, инвестиционных компаний и банков, страховых и риэлторских компаний, предприятий ТЭК, металлургических, машиностроительных предприятий, торговых, лизинговых, сервисных и др.

Адрес: 109012, г. Москва, Большой Черкасский пер., д. 4

Телефон/факс: +7 (495) 621-19-39

Телефон: +7 (495) 509-23-81

E-mail: info@bp-damage.ru

Web: www.bp-damage.ru

Страховой полис страхования ответственности «БП-Эксперт» (БП-Эксперт) - ЗАО САК «Информстрах», №19/09-101684, действующий по 02.12.2010г., размер страховой суммы 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

Свидетельство об аккредитации №771044, выданное Некоммерческим партнерством «Российская Коллегия Оценщиков», удостоверяет, что «БП-Эксперт» (БП-Эксперт) аккредитовано при РКО и включено в Реестр оценщиков и оценочных фирм.