BusinessPartner

ОТЧЕТ № 10/XXX

об оценке рыночной стоимости право требования возмещения ущерба, причиненного в результате пожара жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, XXXXXXXXXXXXXXXX и иному имуществу

Дата оценки: 08 февраля 20XX0г.
Дата составления отчета: 24 февраля 20XXг.

Заказчик: XXXXXXXXXXXXX

Москва 20XX

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	право требования возмещения ущерба, причиненного в результате пожара жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, XXX и иному имуществу
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:	XXX
Основание для проведения оценки:	Договор №10/0 XXX от 03 февраля 20XXX г.
Дата оценки (дата определения стоимости):	08 февраля 20XXX г.
Дата составления отчета:	24 февраля 20XXX г.
Курс доллара США на дату оценки:	30,4666
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:	**3 249 000 (Три миллиона двести сорок девять тысяч) рублей**, что составляет по курсу Банка России на дату оценки: **106 600 (Сто шесть тысяч шестьсот) долларов США**

Итоговая величина рыночной стоимости право требования возмещения ущерба, причиненного в результате пожара жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, с.п. Кривцовское, д.Татищево, ул.Новая, уч. 064, дом 10 и иному имуществу по состоянию на дату оценки 08 февраля 2010г. составляет:

3 249 000 (Три миллиона двести сорок девять тысяч) рублей,

что составляет по курсу Банка России на дату оценки:

106 600 (Сто шесть тысяч шестьсот) долларов США.

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

Оценщик,
оценщик _____ А.В. Кузьмин

BusinessPartner

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 2

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1. Задание на оценку 4
1.2. Допущения и ограничения 4
1.3. Основные сведения по отчету 4
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 8

3. АНАЛИЗ РЫНКА 16

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

4.1. Методология оценки 18
4.2. Анализ наиболее эффективного использования 19
4.3. Выбор подходов и методов оценки 19
4.4. Определение рыночной стоимости величины возмещения ущерба 20
4.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости 36

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 38

5.1. Сертификат качества оценки 38
5.2. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки 38

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Основание проведения оценки:	договор № 10/0XXX от 03 февраля 20XXX г.
Объект оценки:	право требования возмещения ущерба, причиненного в результате пожара жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, XXX и иному имуществу
Оцениваемые права:	право требования
Имущественные права на объект оценки:	право собственности
Правообладатель:	XXX
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:	08 февраля 20XXX г.
Срок проведения оценки:	5 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;

1.3. Основные сведения по отчету

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №10/0XXX от 03 февраля 20XXX г. между Заказчиком (XXX) и Исполнителем (ООО «БизнесПартнер-Групп»).

Дата оценки, дата осмотра, срок проведения оценки

Дата проведения оценки (дата определения стоимости) – 08 февраля 20XXX г.

Дата осмотра объекта оценки – 08 февраля 20XXX г.

Срок проведения оценки - 5 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 10/0XXX. Датой составления Отчета является 24 февраля 20XXX г.

Валюта оценки

Оценка проводилась в рублях России, а также долларах США.

Курс доллара США на дату оценки составляет 30,4666 руб. / долл. США.

1.4. Сведения о Заказчике

Ф.И.О. Заказчика:	XXX
Паспорт	XXX
Адрес места жительства:	XXX

1.5. Сведения об организации оценщиков

Наименование организации:	ООО «БизнесПартнер-Групп»
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 30101810800000000591, 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 области оценочной деятельности, находятся по адресу местоположения Исполнителя. Ниже приводится список оценщиков ООО «БизнесПартнер-Групп», 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 20XXX г.

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 серии 50 НДN XXX от 21.08.20XXX г.;
- Свидетельством о смерти IV-МЮ № XXX от 07 декабря 2009г.;
- Справка о пожаре от 31 12.2009г. № XXX, выданная Отделом государственного пожарного надзора по Солнечногорскому району
- Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 30.12.20XXX г.
- Извлечение из технического паспорта на жилой дом
- Заявка на проведение оценки XXX

Данные о стоимости имущества, получены из интернет-источников. Скриншоты интернет-страниц получены на дату оценки, оформлены приложением, находятся в архиве исполнителя и по дополнительной заявке могут быть распечатаны Заказчику.

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 пожара жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, XXX и иному имуществу.

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**.**

Сведения о правообладателе:

Правообладателем на объект недвижимости является XXX (в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НДN XXX от 21.08.20XXX г.).

В соответствии со Свидетельством о смерти IV-МЮ № XXX от 07 декабря 20XXX г., собственник объекта недвижимости умер. В соответствии со справкой № XXX от 21 декабря 20XXX г., выданной нотариусом XXX, заведено наследственное дело. Правом наследования, со слов Заказчика, обладает XXX.

Ф.И.О.	XXX
Паспорт	XXX
Адрес места жительства	XXX

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. Объект недвижимости в настоящее время не используется.

Балансовая стоимость оцениваемого объекта: не определяется.

Фотографии объекта оценки

Фото 1.

Фото 2.

Фото 3.

Фото 4.

Фото 5.

Фото 6.

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

Фото 10.

Фото 11.

Фото 12.

Описание и основные характеристики объекта оценки

Описание объекта недвижимости составлено на основании предоставленных Заказчиком технических документов и сведений.

Основные сведения об объекте оценки приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 2.1. *Идентификация ущерба*

Характеристика	Значение
Адрес объекта:	XXX
Дата возникновения ущерба	23.12.20XXX
Причина возникновения ущерба	Короткое замыкание электропроводки при вводе в дом

Таблица 2.2. *Характеристика местоположения*

Показатель	Значение
Регион	Московская область
Район	Солнечногорский район
Транспортная доступность	
ближайшая ж/д станция	Солнечногорск
типы маршрутов	автобусные
ближайшие крупные магистрали	Пятницкое шоссе, Ленинградское шоссе
другие локальные центры влияния	нет
Удаленность	
от ближайших крупных магистралей	около 7,5 км
от МКАД, км	около 57
Объекты окружения	Коттеджная застройка

Таблица 2.3. *Характеристика земельного участка*

Показатель	Значение
Адрес земельного участка	XXX
Площадь земельного участка, м2	1 080
Кадастровый (или условный) номер	XXX
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под дачное хозяйство
Форма земельного участка	
Рельеф земельного участка	ровный, слабопересеченный
Свидетельство о государственной регистрации права	50 НДN XXX от 21.08.20XXX г.

Таблица 2.4. *Характеристика сгоревшего жилого дома*

Показатель	Значение
Тип объекта	Отдельно-стоящее здание
Год постройки здания	2002
Общая площадь здания, м2	98,7
жилая площадь, м2	57,8
служебная площадь, м2	40,9
Средняя высота помещений, м	2,66
Строительный объем, м3	317
Этажность	1+ мансарда

Показатель	Значение
Конструкции:	
фундамент	бетонный ленточный
стены	брусовые
перекрытия	деревянные
кровля	металлическая
проемы дверные	металлические (входные), деревянные (межкомнатные)
внутренняя отделка:	
сан.узлы	пол - керамическая плитка; стены и потолок - гипсокартон влагостойкий, стеновые панели влагостойкие
остальные помещения	пол - половая доска шлифованная; лак- тонированный в 3 слоя, стены и потолок - евровагонка, обработанна финнотек-сом в 3 слоя
отделка фасада	облицовка фундамента плиткой облицовочной фасадной бетонной "Дикий камень", утеплен пергамином, отделка стен сайдингом (пр-во Канада), решетки на окнах 1-го этажа)
проемы оконные	стеклопакеты Thussen 3-х камерные, фирма "Окна-Люкс", (количество - 9 шт., установка - 2007г.)
инженерные коммуникации	электроснабжение, водопровод, канализация
Отопление	Электрический котел Очаг -5, расширительный бак для ото-пительной системы, насос для отопительной системы, систе-ма контроля отопительного оборудования с сотовым телефо-ном Siemens "Галан GSM", терморегулятор "Навигатор", индикатор температуры "Источник", радиаторы аллюминие-вые, трубы полипропиленовые
Прочее	отмостка вокруг дома шириной 1 м, из плитки тротуарной 30х30 (2003г.), секция заборного ограждения NYLOFOR фирмы BEKAERT (2,5х1,8) (2004г.)

Описание ущерба

Дата возникновения ущерба – 23.12.20XXX г.

Причина возникновения ущерба – Короткое замыкание электропроводки при вводе в дом (в соответствии со Справкой о пожаре от 31 12.2009г. № XXX, выданной Отделом государственного пожарного надзора по Солнечногорскому району).

Специалистом компании ООО «БизнесПартнер-Групп» в присутствии правообладателя на объект недвижимости, был произведен осмотр поврежденных помещений. Осмотр производился в светлое время суток при естественном освещении.

В результате визуального осмотра представителем компании ООО «БизнесПартнер –Групп», установлено, что в результате пожара строение дома сгорело полностью, за исключением фундамента. В соответствии с заявкой на оценку Тимофеевой Нины Анатольевны, в результате пожара утрачено имущество, расположенное в жилом доме, по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, XXX, основные характеристики которого приведены в таблице ниже:

Таблица 2.5. Перечень утраченного имущества:

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска
Сантехника:			
Душевая кабина без задних стенок (90х90) с акриловым поддоном		1	2004
раковина	"Тюльпан" Сантек	2	2004
унитаз	Сантек	1	2004
унитаз	Cersanit	1	2004

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска
биде	Cersanit	1	2004
полка зеркальная с подсветкой		1	2004
смеситель для душевой кабины	Grohe	2	2004
смеситель для раковины	Grohe	3	2004
Мойка металлическая	Германия	1	2004
Осветительные приборы:			
Люстра 5-рожковая (Флористика)		1	2004
Люстра 3-рожковая (Флористика)		1	2004
Люстра 3-рожковая		1	2004
Люстра потолочная с 3-мя плафонами шарами		1	2004
Люстра потолочная с 2-мя плафонами шарами		1	2004
Бра настенные 1-рожковые (Флористика)		2	2004
Бра настенные 2-рожковые		1	2004
Бра настенные 3-рожковые		1	2004
Бра настенные с 1 плафоном шаром		3	2004
Бра настенные		2	2004
Светильники настенные		2	2004
Светильник 3-х ламповый на деревянной основе		1	2004
Светильники потолочные галогеновые		10	2004
Лампа настольная		1	2008
уличный прожектор		2	2004
светильник-фонарь над входной дверью		1	2004
Бытовая техника:			
Электроплита	ЗВИ 401-40	1	2004
Холодильник	Bosh KGS 37340	1	2004
Телевизор	Samsung plano 21	1	2004
стиральная машина	Candy CNE 89T	1	2004
антенна	Locus LO23.12	1	2004
аудиомагнитола эфирная	ZS-YN7L/B	1	2007
Телевизор ж/к	Samsung 22	1	2006
гидромассажная ванночка	DH 77L	1	2006
СВЧ-печь	Sharp R-217E	1	2005
пылесос	Electrolux XXLBOX4F	1	2007
DVD-плеер	Samsung	1	2007
DVD-плеер	Phantom Next-base SDV1102	1	2006
тонометр	OMPOH M6	1	2007
эл.кофемолка в стальном корпусе	Mulinex	1	2006
эл.мясорубка в стальном корпусе	Kenwood	1	2007
соковыжималка профессиональная (мощность 1500Вт)	BORK	1	2007
утюг с насадкой для деликатных тканей	Braun	1	2007
пароочиститель	Karher	1	2008
метеостанция цифровая	RST	1	2007

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска
Мебель:		1	
Кухонная мебель (4 секции- шкафы+столы, с мойкой)	Белоруссия	1	2004
Стол обеденный (80х120)	ИКЕЯ	1	2004
Стулья мягкие с металлическими спинками		4	2006
Деревянные складные стулья	ИКЕЯ	4	2007
Стенка "Спутник" (3,6 м, телесный орех, ЛСДП)		1	1998
Мягкая мебель (диван+2 кресла)- классика, обивочная ткань - шенилл		1	2004
Стол сервировочный складной		1	2004
стол журнальный деревянный		1	2004
Кровать деревянная с пружинным матрасом и 2-мя спинками деревянными (сосна, 1,4м)		3	2004
Диван 2-х местный (1,4м), (ткань - флок)		1	2008
Тумбочки прикроватные (березовый шпон)	ИКЕЯ	3	2007
Комод (1м, деревянный)		1	2005
Кресло-качалка плетенное		1	2006
Стол журнальный плетенный		1	2006
Прихожая (2,0м), (МДФ, миланский орех) с антресолями		1	2008
Садовая мебель из пластика (стол овальный, 4 стула, зонт)	Германия (Scab Giardino)	1	2007
Шезлонги матерчатые		5	2004
Лодка резиновая 2-х местная Sevilor		1	2008
Текстиль для дома:			
Комплект чехлов для дивана и 2-х кресел	ТОГАС	1	2004
Покрывало (240х260)	ТОГАС	3	2004
Плед (шерсть, 150х200)		1	2008
Овечья шкура (100х60)		1	2007
Постельное белье (1,5-спальное, бязь)	Россия	4	2004
Постельное белье (1,5-спальное, бязь)	Россия	1	2009
Постельное белье (1,5-спальное, хлопок)	ТОГАС	1	2006
Одеяло (летнее, с искусственным наполнителем)		4	2004
Одеяло (с наполнителем из овечьей шерсти)		2	2005
Одеяло пуховое		2	2008
Подушка пуховая (70х70)		4	2004
Подушка с искусственным наполнителем (70х70)		2	2008
Подушка с искусственным наполнителем (70х70)		1	2009
Халат махровый		2	2008
Шторы			
Ткань вуаль (2,8х8,0)	Турция	1	2004
Ткань вуаль (2,8х10,0)	Турция	1	2004
Ткань сетчатая (2,5х3,0)	Германия	1	2004
Штора рулонная (1,8 шир.)	Леруа Мерлен	1	2006
Ткань полульняная (2,5х4,5)		1	2004
Ткань вуаль (2,8х5,0)	Турция	1	2004
Тюль (2,5х5,0)	Германия	1	2004
Светонепроницаемая портьера (2,8х5,0)	Турция	1	2004

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска
Тюль (2,8x10,0)	Турция	1	2007
Светонепроницаемая портьера (2,8x10,0)	Турция	1	2008

Предпосылки и допущения относительно объекта оценки

Оценщик обращает внимание на то обстоятельство, что он не обладает сведениями относительно причинно-следственных связей между пожаром 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 и иному имуществу в размерах, установленных на основании предоставленных сведений, возник в результате пожара, сведения о котором представлены выше.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка строительства загородной недвижимости в Подмосковье

Рынок загородной недвижимости является одним из самых разнообразных и активно развивающихся. Коттеджи Подмосковья и организованные коттеджные поселки, таунхаусы, загородные жилые комплексы, дачные дома - это далеко не полный список возможных форматов загородного жилья. Еще разнообразнее круг вопросов, который возникает при покупке или продаже коттеджа, строительстве дома или дачи, оформлении документов на коттедж или загородный дом.

Можно отметить, что кризис не внес изменения в "рейтинг" подмосковных направлений. Как и ранее, он выглядит следующим образом: наибольшим престижем пользуется Рублево-Успенское шоссе, второе по спросу - Новорижское шоссе, и замыкает тройку лидеров Калужско-Киевское направление.

Все эти направления обладают благоприятными потребительскими характеристиками для покупателей загородной недвижимости, ориентированных на постоянное проживание, на которые кризис никак повлиять не может:

* Экологическая ситуация и окружение
* Транспортная ситуация
* Инфраструктура

Отрасль деревянного домостроения на протяжении последних лет демонстрирует стабильный рост. Интерес к деревянным домам проявляют как обеспеченные слои населения, которые рассматривают деревянный дом в качестве летней резиденции, так и потребители со средним и низким достатком, для которых деревянный дом становится основным местом проживания.

Деревянные дома пользуются очень большой популярностью во всём мире, они сочетают в себе современные технологии и многовековые традиции. Деревянный дом возводится очень быстро, он абсолютно экологичен, соединяет в себе дешевизну материала и высокие теплоизоляционные свойства. Естественная красота дерева и фантазия архитектора позволяют создавать из этого материала современные деревянные дома. Строительный бум последних лет позволил сделать вывод, что экономические, экологические и социальные факторы становятся все более значимыми, и все большее число людей стало отдавать предпочтение жилым домам из натуральных материалов и, прежде всего, древесины. При возведении деревянного дома можно не только воплотить самые смелые архитектурные идеи, но и создать очень благоприятную экологическую обстановку.

Деревянное домостроение получило развитие на российском рынке совсем недавно, несмотря на лесные богатства и даже традиционность строительства из древесины. Тем не менее, темпы роста этого нового для страны бизнеса весьма впечатляют. На российский рынок выходит большое число импортеров, развивают свой бизнес существующие компании, появляется все больше новых игроков, растет популярность деревянных домов у населения. Так как многие страны уже прошли период развития и становления отрасли, для российского бизнеса весьма интересным является изучение их опыта.

Мировой опыт развития деревянного домостроения показывает, что дома из оцилиндрованного бревна, клееного и профилированного бруса - это не мода, а экологически и экономически обоснованный показатель.

Кроме того, организация бизнеса деревянного домостроения значительно отличается от страны к стране. Например, в Италии материал из дерева стоит в четыре раза дороже, чем монтаж деревянных конструкций. В Финляндии строительство дома под ключ из дерева во времени происходит не больше, чем неделя. В Финляндии строят только из сухой древесины. Неизменный

лидер — компания "Хонка". Полярная ситуация в средней полосе России: цена строительного материала равна цене монтажа и сроки на возведения дома даже до отделки более месяца.

Анализ конкурентной среды на Российском рынке показал следующее:

Компания "ПЕТРОСПЕКТ" из Санкт-Петербурга использует оборудование для производства сухого оцилиндрованного бревна немецких и финских марок. Стоимость будущего дома во многом зависит от выбора заказчиком отделочных материалов и в среднем обойдется в — 700-800 долларов за кв.м.

В компании "СТРОЙПРОМХОЛДИНГ" используется как сухое бревно, так и бревно естественной влажности. При этом монтажные чашки зарезаются не на заводе, а непосредственно во время строительства дома, вручную. Стоимость комплекта дома из сухого материала начинается - от 700 долларов за кв.м.

Комплект дома из сухого оцилиндрованного бревна или бруса можно приобрести в финской компании "KONTIO". Начальная стоимость — 600$ за кв.м. без учета строительства.

Большой популярностью за рубежом и в последнее время в России пользуются дома из сэндвич-панелей по канадской технологии. И не без оснований: они просты в эксплуатации и легко отапливаются. Стены не дают усадки и обладают повышенной теплоизоляцией, при этом собираются за считанные дни. Компания "ТРИМО-ВСК" предлагает следующую конструкцию: "сэндвич-панель состоит из двух слоев низко профилированного по обеим сторонам оцинкованного и окрашенного стального или алюминиевого листа, слоя утеплителя из несгораемой ланелированной ваты. Все три слоя склеиваются в плотную панель". Помимо этого существуют сэндвич-панели, заполненные пенополистиролом или, попросту говоря, пенопластом. Этот материал-хороший теплоизолятор, с внешней и внутренней стороны обшивается стальной жестью. Толщина такой панели от 40мм. Вместо пенополистерола иногда используется минеральная вата, которая прикрепляется специальным клеем к оцинкованным листам. "Принцип сэндвича" также присутствует в каркасном строительстве. Разница состоит в том, что все несущие конструкции собирают из обычных пиломатериалов непосредственно на строительной площадке. Он представляет собой следующее: силовые стойки из бруса естественной влажности 150х150мм с внешней стороны обшиваются сайдингом (виниловой вагонкой), а пустое пространство заполняется 10см. утеплителя типа "УРСА" в сочетании с пароизолятором (пергамином). Стоимость от 400$ за кв.м.

Как показывает опыт многих стран с развитым деревянным домостроением, фактор государственного влияния весьма значителен. Именно формы участия и взаимодействия с государством, использованные во многих странах могут послужить примером пути, по которому может пойти деревянное домостроение в России. Сложившаяся конъюнктура строительного рынка России предопределяет дальнейшее развитие отрасли деревянного домостроения. При этом спрос постепенно смещается от массивной древесины к более прогрессивным и экономным методам строительства: каркасной и панельной технологиям. Этому способствуют, в частности, государственные инициативы, направленные на строительство бюджетных домов. На дома из дерева возлагаются большие надежды в качестве решения проблемы доступного жилья. Профессионалы рынка, конечно, видят множество проблем на пути развития деревянного домостроения в тех масштабах, чтобы можно было говорить о решении проблемы доступного жилья. Это и отсутствие «библиотечных проектов» – таких, чтобы их можно было тиражировать (что на треть дешевле индивидуального проекта), и невозможность несколько типовых проектов распространить на всю Россию – климатические особенности, скажем так, варьируются по стране довольно сильно, так что, например, самый дешевый каркасный дом поставить можно далеко не везде. Проблем действительно много. Но развивать деревянное домостроение власти намерены всерьез, так что стоит быть готовыми к тому, что деревянный дом станет самым обычным делом. Кстати, по разным оценкам, уже к середине 2009 года удельный вес деревянных загородных домов в Подмосковье достигнет 40% от общего числа малоэтажных построек.

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. Основополагающим 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 жилому дому, 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 жилому дому и иному имуществу, 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 похода предполагают воссоздание точной копии объекта на момент, предшествующий воз-

никновению 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 жилому дому и иному имуществу, 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 жилому дому и иному имуществу нанесен ущерб, использование помещения и имущества по назначению не представляется возможным. Для продолжения его эксплуатации необходимо восстановление и замена поврежденного имущества, по крайней мере, до уровня, соответствующего таковому до момента возникновения ущерба.

Методы определения величины стоимости воссоздания точной копии пострадавших объектов на момент, предшествующий пожару, или равноценной замены объекта, 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 $м^3$, $м^2$, 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).

Поскольку в результате пожара помещения объекта оценки получили значительные повреждения, и проведение реконструкции не является экономически целесообразной, для определения величины рыночной стоимости ущерба, необходимо произвести:

1. Определение физических размеров ущерба (см. раздел Описание и основные характеристики объекта оценки);
2. Расчет величины затрат на снос помещений;
3. Расчет затрат на воссоздание точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах, за вычетом затрат на возведение фундамента;
4. Расчет стоимости восстановления поврежденного имущества;
5. Определение потерь стоимости в связи с физическим износом, функциональным и экономическим устареванием;
6. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 4.1. Расчет величины затрат на снос помещений, за исключением фундамента

№ п/п	Показатель	Единица измерения, м3	Стоимость за единицу, руб.	Количество единиц	Затраты, руб
1	Разборка жилых и общественных зданий	10	2062	31,7	65 365
2	Коэффициент приведения из цен 01.2009 г. к ценам 02.2010 г.				1,11
3	Итого затраты на снос (округл.), руб.				73 000

Снос существующего здания также предполагает вывоз строительного мусора.

Объем строительного мусора, $V_м$, получаемого в результате сноса зданий путем обрушения, определяется по формуле:

$$V_м = V_c \times k_v, \qquad \textit{(формула 1)}$$

где V_c *– строительный объем зданий, м³;*

k_v *– объемный коэффициент, учитывающий удельный вес конструктивных элементов в строительном объеме здания, для промышленных зданий составляет 0,28 (принято по «Справочнику военного инженера-строителя»).*

Таблица 4.2. Расчет величины затрат на вывоз мусора

Показатель	Значение
Суммарный строительный объем здания, м³	317,00
Объемный коэффициент строительного мусора	0,28
Объем строительного мусора (для погрузки), м³	88,76
Вывоз крупногабаритного мусора бункеровозами (за 27м3)[1]	9 500
Вывоз мусора бункеровозами, руб.	38 000

Определение стоимости воспроизводства жилого дома

Расчет производится на основании укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов. Стоимость строительства аналогичных объектов приводится к текущему уровню с применением индексов инфляции. Оценщиками используются следующие справочники укрупненных показателей стоимости строительства:

КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», укрупненные показатели стоимости строительства (серия «Справочник оценщика», 2009г.), где приведены стоимостные показатели в уровне цен Московской области, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней качества проектных решений (в отдельном разделе приведены таблицы региональных коэффициентов).

В показателях справочника КО-ИНВЕСТ учтены прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих), накладные расходы (в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ), прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих, усредненная величина доначислений к стоимости по главам 1–7 сводного сметного расчета в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по главам 8-12 этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В состав доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги и сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

К показателям применяются также приведенные в справочнике корректирующие коэффициенты, учитывающие климатические особенности в различных регионах Российской Федерации, а также различия в объемно-планировочных и конструктивных решениях. Базовые показатели, принятые по справочнику,

[1] *Источник информации: http://ecosrv.ru/pricelist/*

определены в уровне цен по состоянию на 01.01.2009г., а далее могут приводиться в уровень цен соответствующего квартала и года.

Определение объемов инвестиций, необходимых для возведения объектов строительства на основе справочников оценщика КО-ИНВЕСТ (укрупненные показатели стоимости строительства) выполняется в следующей последовательности:

- выбор аналога;
- определение поправочных коэффициентов к справочной стоимости строительства;
- определение полной восстановительной стоимости здания по формуле:

$$C_{зд} = C_{ст} \times K_{пп} = (C_{ан} + \Delta C_1) \times K_2 \times W \times I_{до} \times K_{ндс} \times K_{пп},$$

где $C_{ст}$ *– стоимость строительства оцениваемого здания;*
$C_{ан}$ *– удельная стоимость строительства объекта-аналога, выбранного из справочника КО-ИНВЕСТ;*
ΔC_1 *– первая группа поправок, выраженная в рублях;*
K_2 *– вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах;*
W *– мощность объекта строительства (строительный объем, площадь, протяженность, количество и т.д.);*
$I_{до}$ *– индекс перехода к текущим сметным ценам по состоянию на дату оценки, определяется по данным справочников «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ;*
$K_{ндс}$ *– коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, равный 1,00.*

$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (девелопера).

Расчет полной восстановительной стоимости объекта проводился по справочнику оценщика КО-ИНВЕСТ и приведен в нижеследующей таблице.

В качестве единицы удельных показателей для объекта недвижимости был принят показатель стоимости в рублях за 1 м2.

Таблица 4.3. *Подбор объекта – аналога для определения значения удельной стоимости воспроизводства объекта за 1 ед.изм.*

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект - аналог
1	Район расположения	Москва, Московская обл.	Москва, Московская обл.
2	Объемно-планировочные параметры		
	количество этажей	1+мансарда	1+мансарда
	балкон, лоджия	нет	нет
	гараж	нет	нет
	количество комнат	6	5
	общая площадь, кв.м.	98,7	от 101 до 150
	наличие подвала	нет	нет
	высота этажа, м	2,66	2,5
	строительный объем, куб.м.	317	
3	Особенности конструктивного решения		
	фундамент	ленточный бетонный	ленточные
	наружные стены	брусовые, обшитые сайдингом	брусовые, обшитые сайдингом
	перегородки	брусовые	брусовые
	перекрытия	деревянные	деревянные
	кровля	металлическая	металлическая
	окна	стеклопакеты Thussen 3-х камерные	простые деревянные двойные
	двери	деревянные	деревянные

№ п/п	Наименование характеристик и парамет-ров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект - аналог
	полы	дощатые	дощатые
	лестница	деревянная	деревянная
	внутренняя отделка	евровагонка	евровагонка
	отопление	Электрический котел	Электрический котел
4	Класс конструктивной системы здания	КС-7	КС-7
5	Наличие и особенности инженерного обору-дования здания		
	водоснабжение холодное	+	+
	водоснабжение горячее	+	+
	канализация	+	+
	отопление	+	+
	электроосвещение	+	+
	слаботочные устройства	+	+
6	Класс качества	Premium	Premium

Таблица 4.4. *Расчет полной восстановительной стоимости жилого дома.*

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Объект-аналог	Ж.З. 4.1.1816
2	Источник информации:	Сборник Ко-Инвест 2009, "Жилые дома", стр.332
3	Единица измерения	1 кв.м. общей площади
4	Справочный показатель, руб.	25 637,85
5	Первая группа поправок, выраженная в руб. ("+" - удорожание, "-" - удешевление)	0,00
	на отличия в объемно-планировочных решениях	0,00
	на отсутствие потребности на восстановление подземной части	0,00
	на отличия в конструктивных решениях	0,00
	подземная часть	0,00
	стены	0,00
	перегородки и сантехкабины	0,00
	перекрытия и покрытия	0,00
	кровля	0,00
	лестницы, балконы, лоджии	0,00
	окна, двери	0,00
	полы	0,00
	отделка	0,00
	прочее	0,00
	на отличия в решениях инженерных систем здания	0,00
	итого по первой группе поправок	0,00
6	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	изменение после даты издания справочника	1,11
	НДС	1,18
	на величину прибыли застройщика	1,10
	общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,44

№ п/п	Наименование показателя	Значение
7	Скорректированный показатель стоимости строительства объектов-аналогов (округл.), руб./м2	37 015,36
8	Количество ед.изм.	98,70
9	Затраты на новое строительство жилого дома по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. XXX на дату проведения оценки (округл.), руб.	3 653 416

Определение стоимости воспроизводства иного имущества

В результате пожара пострадала мебель, бытовая техника, и иное имущество, расположенное в доме.

Ущербом в данном случае считается сумма расходов, связанных с приобретением нового аналогичного имущества, с учетом износа (поскольку в результате пожара имущество объекта оценки получило значительные повреждения, и проведение реконструкции не является экономически целесообразной).

Расчет стоимости объекта оценки приведен в таблицах далее.

Таблица 4.5. *Расчет стоимости воспроизводства утраченного имущества*

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение, руб./ед.
Сантехника:								
Душевая кабина без задних стенок (90х90) с акриловым поддоном		1	2004	11171	http://www.m-vanna.ru/catalog/serena/dushevaja-kabina-dlja-dachi-se	12832	http://www.m-vanna.ru/catalog/serena/dushevaja-kabina-dlja-dachi-se-9030	12002
раковина	"Тюльпан" Сантек	2	2004	840,48	http://www.h2odesign.ru/catalog/39347	697,71	http://www.h2odesign.ru/catalog/39368	769
унитаз	Сантек	1	2004	1841,37	http://www.h2odesign.ru/catalog/39424	2648,03	http://www.h2odesign.ru/catalog/39379	2245
унитаз	Cersanit	1	2004	4950	http://www.santehniks.ru/index.php?productID=567	5650	http://www.santehniks.ru/index.php?productID=1038	5300
биде	Cersanit	1	2004	2500	http://www.santdom.ru/cgi-bin/wgd.cgi?gid=17491&cid=&szid=&fid=145&ccid=4	2800	http://www.santdom.ru/cgi-bin/wgd.cgi?gid=17492&cid=&szid=&fid=145&ccid=4	2650
полка зеркальная с подсветкой		1	2004	3919	http://www.terracorp.ru/catalog-item.asp?item_id=13568	4237	http://tbtshop.ru/component/page,shop.product_details/flypage,shop.flypage/product_id,211/category_id,880/manufacturer_id,0/option,com_virtuemart/Itemid,4/	4078
смеситель для душевой кабины	Grohe	2	2004	3830	http://www.sanlife.ru/kategoria,032-210-000,67,28,28,1.htm	3830	http://www.sanlife.ru/kategoria,032-213-000,67,28,28,1.htm	3830

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение, руб./ед.
смеситель для раковины	Grohe	3	2004	2360	http://www.sanlife.ru/kategoria,032-925-001,67,28,28,1.htm	2510	http://www.sanlife.ru/kategoria,21338001,67,28,28,1.htm	2435
Мойка металлическая	Германия	1	2004	2525	http://dom-moek.ru/catalog/kitchen-sinks/stainless-steel-kitchen-sinks/franke-etn-611-56-3-5/	2549	http://dom-moek.ru/catalog/kitchen-sinks/stainless-steel-kitchen-sinks/franke-etx-610-45/	2537
Осветительные приборы:								
Люстра 5-рожковая (Флористика)		1	2004	3915	http://bclight.ru/product_info.php?products_id=1690	4275	http://bclight.ru/product_info.php?products_id=1677	4095
Люстра 3-рожковая (Флористика)		1	2004	2650	http://www.100bra.ru/index/style/styleid/1333/tid/222140/	3260	http://www.100bra.ru/index/style/styleid/1333/tid/222145/	2955
Люстра 3-рожковая		1	2004	970	http://www.staratel.ru/shop/detail.php?ID=23212&r1=&r2=	1314	http://www.staratel.ru/shop/detail.php?ID=7188&r1=&r2=	1142
Люстра потолочная с 3-мя плафонами шарами		1	2004	1184	http://www.svetptk.ru/lustra/SVETUS/SCHARI%20prise.htm	1380	http://www.svetptk.ru/lustra/SVETUS/SCHARI%20prise.htm	1282
Люстра потолочная с 2-мя плафонами шарами		1	2004	1090	http://www.svetptk.ru/lustra/SVETUS/SCHARI%20prise.htm	1090	http://www.svetptk.ru/lustra/SVETUS/SCHARI%20prise.htm	1090
Бра настенные 1-рожковые (Флористика)		2	2004	1360	http://www.100bra.ru/search/simple/nameid/98154/style/1333/count_lamp/1/tid/149542/	1390	http://www.100bra.ru/search/simple/nameid/98154/style/1333/count_lamp/1/tid/149696/	1375
Бра настенные 2-рожковые		1	2004	786	http://www.staratel.ru/shop/detail.php?ID=7336&r1=&r2=	810	http://vsemsvet.ru/show_good.php?idtov=2339&from=ya	798
Бра настенные 3-рожковые		1	2004	2400	http://vsemsvet.ru/show_good.php?idtov=1414	2083	http://www.lustore.ru/showproduct.php?id=1665	2242
Бра настенные с 1 плафоном шаром		3	2004	649	http://www.staratel.ru/shop/detail.php?ID=3620&r1=&r2=	671	http://www.staratel.ru/shop/detail.php?ID=7307&r1=&r2=	660
Бра настенные		2	2004	810	http://vsemsvet.ru/show_good.php?idtov=2266&from=ya	815	http://vsemsvet.ru/show_good.php?idtov=2271	813
Светильники настенные		2	2004	950	http://www.100bra.ru/search/simple/nameid/272366/tid/15	962	http://www.lustore.ru/showproduct.php?id=4917	956

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение, руб./ед.
					0394/			
Светильник 3-х ламповый на деревянной основе		1	2004	13212	http://www.svetlux.ru/parkovyj-svetilnik-monastir-p-3728.html	8700	http://www.lustore.ru/showproduct.php?id=4808	10956
Светильники потолочные галогеновые		10	2004	100	http://www.rusneon.ru/catalog/530/	90	http://www.rusneon.ru/catalog/530/	95
Лампа настольная		1	2008	1276	http://www.lustore.ru/showproduct.php?id=4906	1695	http://vsemsvet.ru/show_good.php?idtov=1292	1486
уличный прожектор		2	2004	1270	http://www.voltoff.ru/catalog/20910.html	1110	http://www.voltoff.ru/catalog/20911.html	1190
светильник-фонарь над входной дверью		1	2004	1200	http://www.lustore.ru/showproduct.php?id=4804	1400	http://www.lustore.ru/showproduct.php?id=4888	1300
Бытовая техника:								
Электроплита	ЗВИ 401-40	1	2004	10591	http://kitchen.priceok.ru/category/plate/zvi/zvi_401-40.php	11110	http://domtehmag.ru/gas-stoves/electric_cook-ers/zvi/401_40.html	10851
Холодильник	Bosh KGS 37340	1	2004	19992	http://www.technik s.ru/index.php?action=Producers&pid=3&tek=332	17935	http://mirtovara.ru/goods/6924/	18964
Телевизор	Samsung plano 21	1	2004	4783,2562	http://www.technoff.ru/catg82.html	4021,5912	http://www.technoff.ru/catg82.html	4402
стиральная машина	Candy CNE 89T	1	2004	12837	http://sundi.ru/catalog/65-3756.html	9199	http://express.kirov.ru/catalog/?action=good&gid=70002318	11018
антенна	Locus LO23.12	1	2004	3138,0598	http://www.hitech-online.ru/articles/mod45145_Locus_LO2409.html	801,52	http://www.rsk-electro.ru/catalog/detail.html?id=186014	1970
аудиомагнитола эфирная	ZS-YN7L/B	1	2007	4780	http://www.citilink.ru/catalog/audio/boomboxes/552316/	5810	http://www.romaxus.ru/product_106063.html	5295
Телевизор ж/к	Samsung 22	1	2006	10890	http://www.holodilnik.ru/audio_video/lcd_tv/samsung/	12430	http://www.holodilnik.ru/audio_video/lcd_tv/samsung/	11660
гидромассажная ванночка	DH 77L	1	2006	1950	http://www.a-shop.ru/product_info.php?products_id=11071	2715	http://www.healthstore.ru/catalog/option/view_article/id/493/gid/64	2333
СВЧ-печь	Sharp R-217E	1	2005	3313	http://kitchen.priceok.ru/category/microwave/sharp/sharp_r217e.php	3712,5	http://www.technik s.ru/print.php?action=Products&dirid=45&tek=3219	3513

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение, руб./ед.
пылесос	Electrolux XXLBOX4F	1	2007	6860	http://www.stol-zaka-zov.ru/index.php?productID=2733	6997	http://online-store.ru/product_info.php?products_id=14134	6929
DVD-плеер	Samsung	1	2007	2160	http://market.yandex.ru/model.xml?hid=90633&modelid=4677401	Средняя цена на МаркетЯндекс		2160
DVD-плеер	Phantom Nextbase SDV1102	1	2006	13938	http://zwuk.ru/shop/multime-dia/portable-dvd/dvd-pleer_sdv-1102_phantom/	11200	http://www.avtoprofi.ru/Phantom-SDV-1102.html	12569
тонометр	OMPOH M6	1	2007	2900	http://www.kupitomron.ru/?_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTsxODUxNjU4OzU4NDMyMjg7eWFuZGV4LnJ1OnByZW1pdW0	3105	http://www.tcarevа-ap-teka.ru/index.asp?query=%D2%EE%ED%EE%EC%E5%F2%F0&Detail=90004573	3003
эл.кофемолка в стальном корпусе	Mulinex	1	2006	1564	http://www.msarov.ru/index.php?productID=87979	1340	http://www.technopark.ru/product/1/17036/114/x/0.html?ref=mixmarket	1452
эл.мясорубка в стальном корпусе	Kenwood	1	2007	3790	http://www.mvideo.ru/products/53240.html	4260	http://www.003.ru/product-72934211.html	4025
соковыжималка профессиональная (мощность 1500Вт)	BORK	1	2007	21990	http://www.whitegoods.ru/goods/24087.htm	21990	http://www.technopark.ru/product/1/16677/130/x/0.html	21990
утюг с насадкой для деликатных тканей	Braun	1	2007	3390	http://www.mvideo.ru/price/lvl_2/class_52/mark_66/	3990	http://www.mvideo.ru/price/lvl_2/class_52/mark_66/	3690
пароочиститель	Karher	1	2008	2674	http://karcher.vseinstru-menti.ru/paroochistitel_karcher_sc_952.html	3800	http://www.nachisto.ru/products/rubr298/page242.html	3237
метеостанция цифровая	RST	1	2007	5796	http://www.mirmeteo.ru/catalogs/meteo.html	6450	http://www.ecoair.ru/catalogs/meteo.html	6123
Мебель:		1						
Кухонная мебель (4 секции- шка-фы+столы, с мой-кой)	Белоруссия	1	2004	19264	http://magazinmebeli.com/?208_2&pid=395&complect=standart	20000	http://www.komod.ru/kitchen_suite/5703.html	19632
Стол обеденный (80х120)	ИКЕЯ	1	2004	6990	http://www.ikea.com/ru/ru/catalog/pro	3990	http://www.ikea.com/ru/ru/catalog/p	5490

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение, руб./ед.
					ducts/50116809		roducts/70116059	
Стулья мягкие с металлическими спинками		4	2006	2329	http://www.nfsmebel.ru/thing_130.html	560	http://grandis.promzone.ru/catalog/info/110812.htm	1445
Деревянные складные стулья	ИКЕЯ	4	2007	1990	http://www.ikea.com/ru/ru/catalog/products/80114979	799	http://www.ikea.com/ru/ru/catalog/products/64833108	1395
Стенка "Спутник" (3,6 м, телесный орех, ЛСДП)		1	1998	11250	http://nashamebel.narod.ru/sputnik.htm	7000	http://www.ugmos.ru/doska/tovar.asp?id=90	9125
Мягкая мебель (диван+2 кресла)- классика, обивочная ткань - шенилл		1	2004	19090	http://100fabrik.ru/item/16572	12600	http://www.ooo-lo-ran.ru/mebel3.htm	15845
Стол сервировочный складной		1	2004	3500	http://www.top-in.ru/category/1,4/	3500	http://www.top-in.ru/category/1,4/	3500
стол журнальный деревянный		1	2004	1870	http://www.im2000.ru/things/25.html?_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTsxO-DAzNTA5OzY3MjE4NzE7eWFuZGV4LnJ1OmR5bmFtaWM	2430	http://www.im2000.ru/things/25.html?_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTsxODAzNTA5OzY3MjE4NzE7eWFuZGV4LnJ1OmR5bmFtaWM	2150
Кровать деревянная с пружинным матрасом и 2-мя спинками деревянными (сосна, 1,4м)		3	2004	6700	http://0055.ru/catalog1_1.html	6780	http://0055.ru/catalog1_1.html	6740
Диван 2-х местный (1,4м), (ткань - флок)		1	2008	7400	http://divan-01.msk.ru/2009-03-20-17-49-14.html?page=shop.product_details&flypage=flypage.tpl&product_id=21&category_id=2	8850	http://www.nirvanaplus.ru/catalog/good/29	8125
Тумбочки прикроватные (березовый шпон)	ИКЕЯ	3	2007	2999	http://www.ikea.com/ru/ru/catalog/products/90053918	1590	http://www.mebel66.ru/catalog/good353/	2295
Комод (1м, деревянный)		1	2005	3699	http://www.ikea.com/ru/ru/catalog/products/00157213	3999	http://www.ikea.com/ru/ru/catalog/products/70121763	3849
Кресло-качалка плетенное		1	2006	9900	http://www.mostik.ru/product/770802.htm?from=ya	10950	http://www.wof.su/catalogue/464/4509	10425
Стол журнальный плетенный		1	2006	4500	http://www.wof.su/catalogue/464/4512	6749	http://www.mebio.ru/item/id2374/?from=yandex	5625
Прихожая (2,0м), (МДФ, миланский орех) с антресолями		1	2008	5120	http://mebelmarket31.ru/content/479/price_mebelmarket_	4900	http://www.u-me-bel.ru/catalog/kor	5010

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение, руб./ед.
					nasha.doc		pus/prikhozhie/prikhoz-haja_mashenka1/	
Садовая мебель из пластика (стол овальный, 4 стула, зонт)	Германия (Scab Giardino)	1	2007	5990	http://www.domaste.ru/newsfirm.htm?cmd=news&id=126	4100	http://www.08m.ru/goodsview/doit_view-goods/rub_0/id_4306.html	5045
Шезлонги матерчатые		5	2004	1527	http://ru.on24.ee/interior/random/outdoors_garden/6382	638	http://ru.on24.ee/inte-rior/random/outdoors_garden/14835	1083
Лодка резиновая 2-х местная Sevilor		1	2008	11940	http://www.sportway.ru/index.php?smid=1001&orderby=gfid&scid=338	16902,29	http://www.bt-s.ru/shop/UID_1509.html	14421
Текстиль для дома:								
Комплект чехлов для дивана и 2-х кресел	ТОГАС	1	2004	1500	http://www.mebelor.ru/price/chehly/			1500
Покрывало (240х260)	ТОГАС	3	2004	4919	http://togas.site-pr.ru/?page=item&itemID=121	3599	http://www.domdom.ru/categories/27/items/1396/	4259
Плед (шерсть, 150х200)		1	2008	959	http://www.pled-spb.ru/product.php?category_id=88	959	http://www.pled-spb.ru/product.php?category_id=88	959
Овечья шкура (100х60)		1	2007	2200	http://mekofur.narod.ru/rugs.html			2200
Постельное белье (1,5-спальное, бязь)	Россия	4	2004	530	http://nuzhnietovary.ru/index.files/Page1174.htm	490	http://nuzhnietovary.ru/index.files/Page1174.htm	510
Постельное белье (1,5-спальное, бязь)	Россия	1	2009	530	http://nuzhnietovary.ru/index.files/Page1174.htm	490	http://nuzhnietovary.ru/index.files/Page1174.htm	510
Постельное белье (1,5-спальное, хлопок)	ТОГАС	1	2006	1100	http://www.textiline.ru/cat297.html?offset=16	1350	http://www.textiline.ru/cat297.html?offset=16	1225
Одеяло (летнее, с искусственным наполнителем)		4	2004	2100	http://www.textiline.ru/cat277.html	2700	http://www.textiline.ru/cat277.html	2400
Одеяло (с наполнителем из овечьей шерсти)		2	2005	1950	http://www.bedmag.ru/cat1/item740/	1400	http://www.banista.ru/product_info.php?products_id=96	1675
Одеяло пуховое		2	2008	2500	http://www.portniha.ru/product_info.php?pid=7736	2200	http://www.sooon.ru/product_by_id/448655	2350
Подушка пуховая (70х70)		4	2004	999	http://www.domdom.ru/categories/149/	1279	http://www.domdom.ru/categories/149/	1139
Подушка с искусственным наполнителем (70х70)		2	2008	650	http://www.togas.ru/?page=item&itemID=248&lang=ru	950	http://www.togas.ru/?page=item&itemID=382&lang=r	800

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Цена, руб.	Источник	Цена, руб.	Источник	Средневзвешенное значение, руб./ед.
							u	
Подушка с искусственным наполнителем (70х70)		1	2009	650	http://www.togas.ru/?page=item&itemID=248&lang=ru	950	http://www.togas.ru/?page=item&itemID=382&lang=ru	800
Халат махровый		2	2008	1690	http://www.dormeo.ru/bathrobe/dormeo-bathrobe/	1950	http://www.azazello-style.ru/big.php?page=halat&nmb=14&art=8-4	1820

Таблица 4.6. *Расчет среднерыночной стоимости работ по пошиву штор из материалов Заказчика*

Наименование работ	Стоимость работ, руб/м.п. по низу изделия	Источник	Компания
Пошив Тюля	450	http://sonrisa.ru/gallery_shtory	ТЕКСТИЛЬНАЯ ДИЗАЙН-СТУДИЯ "О2"
	550	http://www.supershtori.ru/price.php	Superшторы.Ру
Среднее значение, руб.	500		
портьера без подкладки	550	http://sonrisa.ru/gallery_shtory	ТЕКСТИЛЬНАЯ ДИЗАЙН-СТУДИЯ "О2"
	640	http://www.supershtori.ru/price.php	Superшторы.Ру
Среднее значение, руб.	595		
французские шторы, руб./м2	200	http://sonrisa.ru/gallery_shtory	ТЕКСТИЛЬНАЯ ДИЗАЙН-СТУДИЯ "О2"
	200	http://www.supershtori.ru/price.php	Superшторы.Ру
Среднее значение, руб./м2	200		

Таблица 4.7. *Расчет стоимости воспроизводства штор*

Шторы	Производитель	Количество	Год выпуска	Стоимость работ по пошиву, руб.	Стоимость материалов, руб. / 1 п.м.	Стоимость материалов, руб.	Источник	Стоимость изделий, руб.
Ткань вуаль (2,8х8,0)	Турция	1	2004	4480	610	4880	http://helgatextil.ru/show_cat.php?catid=5016&grid=5001	9360
Ткань вуаль (2,8х10,0)	Турция	1	2004	5600	610	6100	http://helgatextil.ru/show_cat.php?catid=5016&grid=5001	11700
Ткань сетчатая (2,5х3,0)	Германия	1	2004	1500	260	780	http://artvoilok.ru/product/setka/	2280
Штора рулонная (1,8 шир.)	Леруа Мерлен	1	2006	1008	150	270	http://www.leroymerlin.ru/ru/CatalogueNavigation/decor/	1278
Ткань полульняная (2,5х4,5)		1	2004	2250	370	1665	http://helgatextil.ru/show_cat.php?grid=5001&cen=&order=&catid=5016&page=1	3915
Ткань вуаль (2,8х5,0)	Турция	1	2004	2800	610	3050	http://helgatextil.ru/show_cat.php?catid=5016&grid=5001	5850
Тюль (2,5х5,0)	Германия	1	2004	2500	190	950	http://www.helgatextil.ru/show_g	3450

Шторы	Производитель	Количество	Год выпуска	Стоимость работ по пошиву, руб.	Стоимость материалов, руб. / 1 п.м.	Стоимость материалов, руб.	Источник	Стоимость изделий, руб.
							ood.php?idtov=1823	
Светонепроницаемая портьера (2,8х5,0)	Турция	1	2004	2975	610	3050	http://helgatextil.ru/show_cat.php?catid=5016&grid=5001	6025
Тюль (2,8х10,0)	Турция	1	2007	5000	190	1900	http://www.helgatextil.ru/show_good.php?idtov=1823	6900
Светонепроницаемая портьера (2,8х10,0)	Турция	1	2008	5950	610	6100	http://helgatextil.ru/show_cat.php?catid=5016&grid=5001	12050

Оценка физического износа жилого дома 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:

$$ФИ = \frac{Т_ф}{Т_н} * 100\%,$$

где ФИ – накопленный физический износ, руб.;

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

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

Год выпуска имущества принят со слов Заказчика.

Функциональный и внешний износ у объекта оценки не выявлен.

***Таблица 4.8.** Расчет физического износа жилого дома на момент возникновения ущерба*

№ п/п	Показатель	Значение (для жилого дома по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, XXXXX)
1	Срок жизни здания, лет	50
2	Дата возникновения ущерба	2009
3	Год постройки	2002
4	Срок эксплуатации, лет	7
5	Физический износ, %	14%
6	Внешний износ, %	0%
7	Функциональный (моральный) износ, %	0%
8	Накопленный износ, %	14%

Таблица 4.9. Стоимость воспроизводства жилого дома с учетом накопленного износа

№ п/п	Показатель	Значение (для жилого дома по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, XXXXXXXX)
1	Затраты на строительство на дату проведения оценки (округл.), руб.	3 653 416
2	Накопленный износ, %	14%
3	Величина рыночной стоимости воспроизводства с учетом накоп-	3 142 000

№ п/п	Показатель	Значение (для жилого дома по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, XXXXXXXX)
	ленного износа жилого дома по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н XXX (округл.), руб.	

Таблица 4.10. Стоимость по конструктивным элементам[2]

№ п/п	Показатель	Весовой коэффициент	Стоимость по конструктивным элементам, руб.
1	Подземная часть включая фундаменты	11,76%	369 499
2	Стены	20,17%	633 741
3	Перегородки и сан.тех.кабины	7,08%	222 454
4	Перекрытия и покрытия	5,67%	178 151
5	Кровля	6,25%	196 375
6	Лестницы, балконы, лоджии	2,76%	86 719
7	Проемы (окна, двери)	5,00%	157 100
8	Полы	10,62%	333 680
9	Отделка	17,71%	556 448
10	Инженерные системы		
11	Отопление и вентиляция	3,32%	104 314
12	Водоснабжение и канализация	6,17%	193 861
13	Электроснабжение и освещение	3,49%	109 656
	Итого:	100,00%	

Таблица 4.11. Расчет стоимости восстановления жилого дома с учетом износа, за вычетом затрат на строительство фундамента (в связи с тем, что значительно не пострадал)

№п/п	Наименование	Показатель
1	Величина рыночной стоимости воспроизводства помещений кв.1 по адресу:Московская обл, Солнечногорский р-н, д.Татищево, ул.Новая, уч. 064, дом 10 (округл.), руб.	3 142 000
2	Стоимость подземной части (фундамента), (округл.), руб.	369 500
3	Итоговая величина рыночной стоимости воспроизводства помещений кв.1 по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, д.Татищево, ул.Новая, уч. 064, дом 10 (округл., с учетом накопленного износа, без учета стоимости фундамента), руб.	2 772 500

Таблица 4.12. Расчет стоимости восстановления утраченного имущества (с учетом износа)

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Средневзвешенное значение, руб./ед.	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ поврежденного имущества, %	Стоимость имущества (с учетом физического износа), руб.
Сантехника:								

[2] *Сборник Ко-Инвест 2009, "Жилые дома", стр.332*

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Средневзвешенное значение, руб./ед.	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ поврежденного имущества, %	Стоимость имущества (с учетом физического износа), руб.
Душевая кабина без задних стенок (90х90) с акриловым поддоном		1	2004	12002	20	6	30%	8401
раковина	"Тюльпан" Сантек	2	2004	769	20	6	30%	1077
унитаз	Сантек	1	2004	2245	20	6	30%	1571
унитаз	Cersanit	1	2004	5300	20	6	30%	3710
биде	Cersanit	1	2004	2650	20	6	30%	1855
полка зеркальная с подсветкой		1	2004	4078	20	6	30%	2855
смеситель для душевой кабины	Grohe	2	2004	3830	20	6	30%	5362
смеситель для раковины	Grohe	3	2004	2435	20	6	30%	5114
Мойка металлическая	Германия	1	2004	2537	20	6	30%	1776
Осветительные приборы:								
Люстра 5-рожковая (Флористика)		1	2004	4095	20	6	30%	2867
Люстра 3-рожковая (Флористика)		1	2004	2955	20	6	30%	2069
Люстра 3-рожковая		1	2004	1142	20	6	30%	799
Люстра потолочная с 3-мя плафонами шарами		1	2004	1282	20	6	30%	897
Люстра потолочная с 2-мя плафонами шарами		1	2004	1090	20	6	30%	763
Бра настенные 1-рожковые (Флористика)		2	2004	1375	20	6	30%	1925
Бра настенные 2-рожковые		1	2004	798	20	6	30%	559
Бра настенные 3-рожковые		1	2004	2242	20	6	30%	1569
Бра настенные с 1 плафоном шаром		3	2004	660	20	6	30%	1386
Бра настенные		2	2004	813	20	6	30%	1138
Светильники настенные		2	2004	956	20	6	30%	1338
Светильник 3-х ламповый на деревянной основе		1	2004	10956	20	6	30%	7669
Светильники потолочные галогеновые		10	2004	95	20	6	30%	665
Лампа настольная		1	2008	1486	20	2	10%	1337
уличный прожектор		2	2004	1190	20	6	30%	1666
светильник-фонарь над входной дверью		1	2004	1300	20	6	30%	910

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Средневзвешенное значение, руб./ед.	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ поврежденного имущества, %	Стоимость имущества (с учетом физического износа), руб.
Бытовая техника:								
Электроплита	ЗВИ 401-40	1	2004	10851	20	6	30%	7595
Холодильник	Bosh KGS 37340	1	2004	18964	20	6	30%	13274
Телевизор	Samsung plano 21	1	2004	4402	20	6	30%	3082
стиральная машина	Candy CNE 89T	1	2004	11018	20	6	30%	7713
антенна	Locus LO23.12	1	2004	1970	20	6	30%	1379
аудиомагнитола эфирная	ZS-YN7L/B	1	2007	5295	20	3	15%	4501
Телевизор ж/к	Samsung 22	1	2006	11660	20	4	20%	9328
гидромассажная ванночка	DH 77L	1	2006	2333	20	4	20%	1866
СВЧ-печь	Sharp R-217E	1	2005	3513	20	5	25%	2635
пылесос	Electrolux XXLBOX4F	1	2007	6929	20	3	15%	5889
DVD-плеер	Samsung	1	2007	2160	20	3	15%	1836
DVD-плеер	Phantom Nextbase SDV1102	1	2006	12569	20	4	20%	10055
тонометр	OMPOH M6	1	2007	3003	20	3	15%	2552
эл.кофемолка в стальном корпусе	Mulinex	1	2006	1452	20	4	20%	1162
эл.мясорубка в стальном корпусе	Kenwood	1	2007	4025	20	3	15%	3421
соковыжималка профессиональная (мощность 1500Вт)	BORK	1	2007	21990	20	3	15%	18692
утюг с насадкой для деликатных тканей	Braun	1	2007	3690	20	3	15%	3137
пароочиститель	Karher	1	2008	3237	20	2	10%	2913
метеостанция цифровая	RST	1	2007	6123	20	3	15%	5205
Мебель:		1						
Кухонная мебель (4 секции- шкафы+столы, с мойкой)	Белоруссия	1	2004	19632	20	6	30%	13742
Стол обеденный (80х120)	ИКЕЯ	1	2004	5490	20	6	30%	3843
Стулья мягкие с металлическими спинками		4	2006	1445	20	4	20%	4622
Деревянные складные стулья	ИКЕЯ	4	2007	1395	20	3	15%	4741
Стенка "Спутник" (3,6 м,		1	1998	9125	20	12	60%	3650

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Средневзвешенное значение, руб./ед.	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ поврежденного имущества, %	Стоимость имущества (с учетом физического износа), руб.
телесный орех, ЛСДП)								
Мягкая мебель (диван+2 кресла)- классика, обивочная ткань - шенилл		1	2004	15845	20	6	30%	11092
Стол сервировочный складной		1	2004	3500	20	6	30%	2450
стол журнальный деревянный		1	2004	2150	20	6	30%	1505
Кровать деревянная с пружинным матрасом и 2-мя спинками деревянными (сосна, 1,4м)		3	2004	6740	20	6	30%	14154
Диван 2-х местный (1,4м), (ткань - флок)		1	2008	8125	20	2	10%	7313
Тумбочки прикроватные (березовый шпон)	ИКЕЯ	3	2007	2295	20	3	15%	5851
Комод (1м, деревянный)		1	2005	3849	20	5	25%	2887
Кресло-качалка плетенное		1	2006	10425	20	4	20%	8340
Стол журнальный плетенный		1	2006	5625	20	4	20%	4500
Прихожая (2,0м), (МДФ, миланский орех) с антресолями		1	2008	5010	20	2	10%	4509
Садовая мебель из пластика (стол овальный, 4 стула, зонт)	Германия (Scab Giardino)	1	2007	5045	20	3	15%	4288
Шезлонги матерчатые		5	2004	1083	20	6	30%	3789
Лодка резиновая 2-х местная Sevilor		1	2008	14421	20	2	10%	12979
Текстиль для дома:								
Комплект чехлов для дивана и 2-х кресел	ТОГАС	1	2004	1500	20	6	30%	1050
Покрывало (240x260)	ТОГАС	3	2004	4259	20	6	30%	8944
Плед (шерсть, 150x200)		1	2008	959	20	2	10%	863
Овечья шкура (100x60)		1	2007	2200	20	3	15%	1870
Постельное белье (1,5-спальное, бязь)	Россия	4	2004	510	20	6	30%	1428
Постельное белье (1,5-спальное, бязь)	Россия	1	2009	510	20	1	5%	485
Постельное белье (1,5-спальное, хлопок)	ТОГАС	1	2006	1225	20	4	20%	980
Одеяло (летнее, с искусственным наполнителем)		4	2004	2400	20	6	30%	6720
Одеяло (с наполнителем		2	2005	1675	20	5	25%	2513

Наименование имущества	Производитель	Количество	Год выпуска	Средневзвешенное значение, руб./ед.	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ поврежденного имущества, %	Стоимость имущества (с учетом физического износа), руб.
из овечьей шерсти)								
Одеяло пуховое		2	2008	2350	20	2	10%	4230
Подушка пуховая (70х70)		4	2004	1139	20	6	30%	3189
Подушка с искусственным наполнителем (70х70)		2	2008	800	20	2	10%	1440
Подушка с искусственным наполнителем (70х70)		1	2009	800	20	1	5%	760
Халат махровый		2	2008	1820	20	2	10%	3276
Шторы								
Ткань вуаль (2,8х8,0)	Турция	1	2004	9360	20	6	30%	6552
Ткань вуаль (2,8х10,0)	Турция	1	2004	11700	20	6	30%	8190
Ткань сетчатая (2,5х3,0)	Германия	1	2004	2280	20	6	30%	1596
Штора рулонная (1,8 шир.)	Леруа Мерлен	1	2006	1278	20	4	20%	1022,4
Ткань полульняная (2,5х4,5)		1	2004	3915	20	6	30%	2740,5
Ткань вуаль (2,8х5,0)	Турция	1	2004	5850	20	6	30%	4095
Тюль (2,5х5,0)	Германия	1	2004	3450	20	6	30%	2415
Светонепроницаемая портьера (2,8х5,0)	Турция	1	2004	6025	20	6	30%	4217,5
Тюль (2,8х10,0)	Турция	1	2007	6900	20	3	15%	5865
Светонепроницаемая портьера (2,8х10,0)	Турция	1	2008	12050	20	2	10%	10845
Стоимость восстановления утраченного имущества (с учетом износа), руб.							365 050	

Итоговый расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 4.13. *Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки*

№	Показатель	Значение
1	Итого стоимость восстановления жилого дома (с учетом износа, за вычетом стоимости строительства фундамента), руб.	2 772 500
2	Стоимость восстановления утраченного имущества (с учетом износа), руб.	365 050
3	Величина затрат на разборку и вывоз мусора, руб.	111 000
4	Итоговая величина рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного пожаром жилому дому и иному имуществу (округл.), руб.	3 249 000

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.

право требования возмещения ущерба, причиненного в результате пожара жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл, Солнечногорский р-н, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX и иному имуществу) по состоянию на дату оценки 08 февраля 2010г. округленно составляет:

3 249 000 (Три миллиона двести сорок девять тысяч) рублей, или **106 600 (Сто шесть тысяч шестьсот) 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 «БизнесПартнер-Групп» сделали следующий вывод: рыночная стоимость право требования возмещения ущерба, причиненного в результате пожара жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Кривцовское, д.Татищево, ул.Новая, уч. 064, дом 10 и иному имуществу по состоянию на дату оценки 08 февраля 2010г. округленно составляет:

3 249 000 (Три миллиона двести сорок девять тысяч) рублей, что составляет по курсу Банка России на дату оценки:

106 600 (Сто шесть тысяч шестьсот) долларов США.

Оценщик,
оценщик _____ А.В. Кузьмин

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 50 НДN XXX от 21.08.20XXX г.;
- Свидетельством о смерти IV-МЮ № XXX от 07 декабря 20XXX г.;
- Справка о пожаре от 31 12.20XXX г. № XXX, выданная Отделом государственного пожарного надзора по Солнечногорскому району
- Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 30.12.20XXX г.
- Извлечение из технического паспорта на жилой дом

Приложение 2. Документы оценщика

- Свидетельство о членстве ООО «БизнесПартнер-Групп» в некоммерческом партнерстве «Российская коллегия оценщиков».
- Страховой полис № 19/08-093629 на ООО «БизнесПартнер-Групп».
- 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 «БизнесПартнер-Групп».

Приложение 1.

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

Приложение 2.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

BusinessPartner

Общество с ограниченной ответственностью

"БизнесПартнер-Групп"

(г.Москва)

ИНН 7720634980

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, декабрь 2008 года

ПРЕЗИДЕНТ РКО

Регистрационный № 771044

А. С. ГАЛУШКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Российская коллегия оценщиков» МОСКВА

Страховая Акционерная Компания

Информстрах

127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, 40, тел. (499) 973-52-49, 973-52-48
р/с 40702810138120102003 в «Сбербанке России» (ОАО) г. Москва,
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 7701017213

ПОЛИС 19/09-101684

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ «ИНФОРМСТРАХ»

ЗАО САК «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-ая 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 признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием Страхователя в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, в том числе в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являлись 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 объекта оценки), осуществляемых в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем 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 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.

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.

Окончанием ответственности ЗАО САК «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 САК «Информстрах».*
   Правила страхования Страхователю вручены.
2. *Заявление на страхование ответственности оценщиков*

Страховщик

Генеральный директор

ЗАО САК «Информстрах»

В. М. Прошин

«02» ноября 2009 г.

101684

Страховая Акционерная Компания

Информстрах

127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, 40 тел. (499) 973-52-48, 973-52-48
р/с 40702810138120102003 в «Сбербанке России» (ОАО) г. Москва,
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 7701017213

П О Л И С 19/09-098672
СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
«ИНФОРМСТРАХ»

ЗАО САК «Информстрах» в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и договором обязательного страхования ответственности оценщика №19/09-098672 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. Гагарина, 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 признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой 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.

Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты начала срока действия договора.

Окончанием ответственности ЗАО САК «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 САК «Информстрах». Правила страхования Страхователю вручены.*
2. *Заявление на страхование ответственности оценщика.*

Страховщик
Генеральный директор
ЗАО САК «Информстрах»

В. М. Прошин
«02» 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. Кругликов

Регистрационный № 01872 Дата выдачи 03 июня 2009 года

BusinessPartner

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 — Ю.И. Котов

Президент МТПП — Л.В. Говоров

Audatex
a Solera company

СЕРТИФИКАТ № 2125815/01

ООО "БизнесПартнер-Групп", г. Москва

является официальным пользователем программного продукта и базы данных, разработанных компанией Audatex GmbH

AUDAPAD WEB

Идентификационные номера:

RU410782

ООО "БизнесПартнер-Групп" имеет право использования программного продукта и базы данных **AUDAPAD WEB** для составления ремонтных калькуляций на автомототранспортные средства в порядке и на условиях, установленных Лицензионным Соглашением

Срок действия Сертификата установлен согласно Лицензионному Соглашению **с 14 сентября 2009 г. по 13 сентября 2010 г.**

Правообладатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудатэкс»

Генеральный директор
Никифоров И.В.

«Аудатэкс» I.L.C «Audatex»

BusinessPartner

Сведения о BusinessPartner

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

Виды направлений BusinessPartner

Оценочная деятельность

BusinessPartner 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

BusinessPartner, 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 BusinessPartner 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 BusinessPartner – это оптимальный и правильный выбор, залог успеха и процветания Вашего бизнеса.

Маркетинговые исследования

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

BusinessPartner 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 BusinessPartner

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

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

Значительное количество экспертов BusinessPartner 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 BusinessPartner

BusinessPartner 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 BusinessPartner

BusinessPartner формирует долгосрочные отношения с клиентами и деловыми партнерами, так как внимательно относится к потребностям наших клиентов и ориентированы на достижение наилучших результатов. BusinessPartner 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, стр. 1

Телефон/факс: +7 (495) 621-13-48

Телефон: +7 (495) 772-15-99

E-mail: info@bp-g.ru

Web: www.bp-g.ru

Страховой полис страхования ответственности «БизнесПартнер-Групп» (BusinessPartner) - 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 «БизнесПартнер-Групп» (BusinessPartner) аккредитовано при РКО и включено в Реестр оценщиков и оценочных фирм.