



# СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	3
2. СВЕДЕНИЯ О ОТЧЕТЕ .....	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.1.1. <i>Объект оценки</i> .....	5
2.1.2. <i>Имущественные права на объект оценки</i> .....	5
2.1.3. <i>Цель оценки</i> .....	5
2.1.4. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i> .....	5
2.1.5. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ .....	6
2.1.6. <i>Дата оценки (определения стоимости) объекта оценки</i> .....	6
2.1.7. <i>Срок проведения оценки</i> .....	6
2.1.8. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i> .....	6
2.1.9. <i>Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата</i> .....	7
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ, ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ) .....	7
2.3. ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ .....	7
2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	8
2.5. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ .....	8
2.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	9
2.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	9
2.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	10
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ) .....	14
3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	14
3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	16
3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	16
3.4. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ .....	17
3.5. ОБЗОР РЫНКА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ .....	20
<b>4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
4.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ .....	23
4.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ .....	24
4.2.1. <i>Согласование результатов</i> .....	24
4.2.2. <i>Выбор методов оценки</i> .....	25
4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА (РАЗМЕР УЩЕРБА) ...	25
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	35
5.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ .....	35
5.2. ВЫВОДЫ: .....	35



- устранить неровности и выступы и прогрунтовать проём по периметру;
  - прикрепить ПСУЛ к оконному блоку в соответствии с ГОСТ Р 52749-2007, ГОСТ Р 53338-2009;
  - очистить средний слой монтажного шва оконного проёма от старого монтажного пенного полиуретанового уплотнителя;
  - прикрепить к раме внутренний гидроизоляционный слой из паронепроницаемой самоклеящейся ленты
  - заполнить второй слой монтажного шва монтажным пенным полиуретановым утеплителем;
  - произвести монтаж оконных блоков в соответствии с ГОСТ Р 52749-2007.
- Разбухание Корпуса кухонного шкафа без фасада, размером 800x720x320 мм до 2 мм по всему периметру.*
- Разбухание Корпуса кухонного шкафа без фасада, размером 396x715x320 мм до 2 мм по всему периметру.*

### **Коридор**

Снятие обоев с потолков в коридоре 4,00 м.кв.

Очистите поверхность потолков перед использованием антибактериальной акриловой грунтовки 4,00 м.кв.

Покрытие потолков противогрибковой акриловой грунтовкой 4,00 м.кв.

Выравнивание потолков под наклейку обоями 4,00 м.кв.

Оклейка потолков обоями 4,00 м.кв.

### **ВЫВОДЫ:**

Рыночная стоимость права требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделке помещений квартиры № XX, по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, на основании Акта осмотра экспертами ООО «НЭК «Экспертиза» от XX XXXX 20XX г. и Акта обследования жилого помещения комиссией ЖЭУ ОАО «XXXX» от XX XXX 20XX г. составляет:

**XXX 000,00 (XXXXXX тысяч) рублей**

Эксперт

Цховребов Ш.Н.

Эксперт

Татьянченко И.А.

## **2. СВЕДЕНИЯ О ОТЧЕТЕ**

### **2.1. Задание на оценку**

#### **2.1.1. Объект оценки**

Оценке подлежит право требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделке помещений квартиры № XX, результате залива, по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Характеристика объекта оценки приведена в п. 3.1 «Объект оценки» настоящего Отчета

#### **2.1.2. Имущественные права на объект оценки**

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ<sup>2</sup> «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

#### **2.1.3. Цель оценки**

Целью экспертизы в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости право требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделке помещений квартиры № XX, результате залива, по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **2.1.4. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости восстановительного ремонта (размера ущерба) внутренней отделке помещений пострадавших в результате залива.

Предполагаемое использование результатов оценки – взыскание материального ущерба, причиненного заливом.

Согласно п. 26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п.8 ФСО №1).

---

<sup>2</sup> Источник информации: Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

### **2.1.5. Определяемый вид стоимости**

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой 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».

### **2.1.6. Дата оценки (определения стоимости) объекта оценки**

Датой определения стоимости ремонтно-восстановительных работ объекта является XX XXX 20XX г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

### **2.1.7. Срок проведения оценки**

Работы по определению стоимости восстановительного ремонта (размера ущерба) проводились в период с XX XX 20XX г. по XX XXX 20XX г.

### **2.1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

## 2.1.9. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
- Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## 2.2. Сведения об Исполнителе (место нахождения, сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, прочие сведения)

Таблица 2. Реквизиты Исполнителя

Наименование	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная компания «Экспертиза» (ООО ««НЭК «Экспертиза»»)
Место нахождения	140000, Московская область, г. Люберцы, ул. Волковская, 49 «А»
ИНН/КПП	5027229260/502701001
ОГРН и	1155027006090

## 2.3. Оценщик и специалист

**Эксперт: Татьяначенко Ирина Александровна**, образование высшее экономическое. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №0438664, выданный в Межотраслевом институте повышения квалификации и подготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 30 августа 2002 г.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков в Общероссийской Общественной Организации Российское Общество Оценщиков, реестровый номер №02453 (Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 декабря 2007 г.). Полис страхования гражданской ответственности

оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-002453, выдан СПАО «Ингостарх», период страхования с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Стаж работы в оценке 15 лет.

**Эксперт: Цховребов Шамил Николаевич** образование высшее строительное.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Действительный член Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков (РОО). Номер по реестру 003214 от 24 января 2008г.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом № 411243, выданный в Межотраслевом институте повышения квалификации и подготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Цховребову Шамил Николаевичу 3 августа 2001 года в том, что он прошел подготовку, сдал экзамены по курсу «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТОВ И ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ, СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ (БИЗНЕСА)».

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис: № 1406QB40P2269, период страхования с 27.05.2017 г. по 26.05.2018 г, выдан СОАО «Военно-Страховая Компания».

Стаж работы в оценочной деятельности с 2001г.

## 2.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Ф.И.О.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Паспортные данные	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Место регистрации	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## 2.5. Основание проведения экспертизы

Основанием для проведения экспертизы является Договор №XX-XX на проведение оценки от XX XXX 20XX г.

По поручению заказчика эксперты составили Отчет о стоимости восстановительного ремонта (размера ущерба) внутренней отделке помещений пострадавших в результате залива.

## 2.6. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Российским обществом оценщиков.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что

установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

## **2.7. Дата составления и порядковый номер Заключение**

В системе нумерации настоящее Заключение имеет номер XX-XX . Отчет составлялся в период с XX XXX 20XX г. по XX XXXX 20XX г.

## **2.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

### **Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Акты обследования жилого помещения комиссией ЖЭУ ОАО «XXXX» от XX XXXX 20XX г, от XX XXXX 20XX г, от XX XX 20XX г.
- Свидетельство о государственной регистрации права. XXXXXXXXXXXXXXX
- Выписка из Домой книги б/н от XXXXXX г.
- Договор купли-продажи №XXX/ДП от XXXXXX г.
- Товаротранспортная накладная №XXXX от XXXXXX г.
- Счет (спецификация) №XXXX/ДП
- Сайты Интернет строительных компаний;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

### **Перечень нормативных актов**

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Вершинина О.С. «Пособие строительного эксперта», Москва, 2008г.
- Постановление государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ)
- «Правила оценки физического износа жилых зданий» утверждены приказом Госстроя СССР от 24.12.1986г. №446.
- ВСН 57-88(Р) Положение по техническому обследованию жилых зданий, утверждены приказом Госстроя СССР от 06.07.1988г., №191.
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №1708.
- Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий / В.И.Травин, Ростов-на-Дону, 2002г.

- СНиП 2.08.01.89\* "Жилые здания", утверждены постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989г., №78.
- Техническая инвентаризация основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. (Сборник официальных материалов). «Стройиздат», М., 1978.
- Бутырин А.Ю. «Теория и практика судебной, строительно-технической экспертизы», Изд. Городец, 2007г.
- Судебная строительно-техническая экспертиза. Теоретические, методические и правовые основы / А.Ю. Бутырин. М., 1998г;
- Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. – М.: Норма, 2006.
- Эксперт. Руководство для экспертов органов внутренних дел/ Под ред. д.ю.н., проф. Т.В. Аверьяновой, к.ю.н. В.Ф. Статкуса. – М.: КноРус, Право и закон, 2003.
- Методики исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы: оконных заполнений из ПВХ; квартир, поврежденных заливом (пожаром); межевых границ земельных участков / Научный редактор д.ю.н. А.Ю.Бутырин / М-во юстиции Рос. Федерации; Гос. учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы, 2007.
- СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные работы»
- Методические рекомендации по производству судебных строительно-технических экспертиз. МЮ РФ, М., 2000г.
- МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»
- Пособие по обследованию строительных конструкций зданий АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ», Москва 2004.
- ГОСТ Р 53778-2010 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния" (утв. Приказом Ростехрегулирования от 25.03.2010 N 37-ст).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## 2.9. Термины и определения

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

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

*Затраты на воспроизводство объекта оценки* – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

*Затраты на замещение объекта оценки* – необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

*Итоговая величина стоимости объекта оценки* – величина, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Стоимость восстановительного ремонта (размер ущерба)* – величина уценки объекта в результате полученных повреждений или величина понесенных расходов при восстановлении объекта до технического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением.

*Восстановительный ремонт* (далее по тексту – ремонт) понимается исправление повреждений, полученных в результате повреждений (заливов, пожаров, эксплуатации и т.п.), с целью восстановления утраченных технических характеристик объекта до состояния, в котором он находилось до наступления факта повреждения (заливов, пожаров, эксплуатации и т.п.).

*Жилое здание* - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

*Жилой дом многоквартирный* - жилой дом, в котором квартиры имеют общие в неквартирные помещения и инженерные системы.

*Домовладение* - жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

*Общее имущество жилого дома* - подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и не несущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в техническом паспорте домовладения) с элементами озеленения и благоустройства.

*Этаж технический* - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или средней частях здания.

*Несущие конструкции здания* - строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

*Жилая квартира* - жилые комнаты, коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванны, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

*Собственник жилищного фонда* - организация (лицо), в собственности которой находится жилищный фонд.

*Управляющая организация* - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно - коммунальными услугами.

*Организация, обслуживающая жилищный фонд* - организация (индивидуальный предприниматель) любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, техническое обслуживание и санитарную очистку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории.

*Коммунальная организация* - организация любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение (холодное и горячее) и водоотведение (включая очистку сточных вод), озеленение, благоустройство и санитарно-гигиеническую очистку

придомовых территорий, а также обслуживающая объекты коммунальной инженерной инфраструктуры.

*Специализированная организация* - организация (лицо), осуществляющая ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции и кондиционирования и другого в не квартирном инженерного оборудования, сбор и вывоз бытовых отходов и другую деятельность.

*Жилищно - коммунальные услуги* - надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями.

*Потребитель жилищно-коммунальных услуг* - гражданин, пользующийся либо имеющий намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и иных нужд, не связанных с промышленным производством.

*Исполнитель жилищно-коммунальных услуг* - организация любой формы собственности, организационно - правовой формы (индивидуальный предприниматель), в обязанности которой в соответствии с законодательством РФ, договором и/или распорядительным актом входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Для потребителей, проживающих в многоквартирных домах, исполнителями могут являться:

а) для нанимателей - наймодатель (юридическое или физическое лицо), непосредственно либо в лице уполномоченной им организации, осуществляющей управление и обслуживание жилищного фонда;

б) для собственника жилья - управляющая организация или организация, обслуживающая жилищный фонд.

*Техническое состояние* - совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания, характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

*Надежность* – свойство здания выполнять заданные функции, сохраняя эксплуатационные показатели в заданных пределах в течение требуемого промежутка времени. Это свойство комплексное, включающее в себя безотказность, долговечность и ремонтпригодность здания в целом и его конструкций.

*Долговечность* - то же, но с возможным перерывом для ремонта.

*Техническое диагностирование* - установление причин отказов; определение фактического технического состояния здания в данный промежуток времени; выявление необходимости регулировок или замены элементов при техническом обслуживании; установление необходимости ремонтов; оценка качества выполнения работ при техническом обслуживании и ремонте; прогнозирование остаточного ресурса на основе анализа отказов (т.е. предсказание с определенной достоверностью изменения фактического состояния для любого момента времени).

*Ветхое состояние здания* - состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65 %, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

*Аварийное состояние несущих конструкций здания* - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

*Аварийное состояние здания* - состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

*Стандарт* - документ, в котором в целях добровольного многократного использования устанавливаются характеристики продукции, правила осуществления и характеристики процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнения работ или оказания услуг, стандарт также может содержать требования к терминологии, символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения.

*Стандарты и нормативы предоставления жилищных и коммунальных услуг* – обязательные для соблюдения исполнителем услуг требования поддержания, сохранения потребительских характеристик (свойств, параметров), включая требования надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, выраженные в количественных измерителях, установленные (или согласованные) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

*Ремонт здания* (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

*Содержание жилищного фонда* - комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества жилого дома, по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома (диагностике, обследованию здания и техническому надзору за его состоянием), санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории.

*Техническое обслуживание здания* (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) при использовании по назначению, ожидании, хранении и транспортировании.

*Текущий ремонт здания* (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

*Услуги по санитарной очистке жилищного фонда и придомовых территорий* - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего санитарно-гигиенического состояния жилищного фонда и придомовых территорий.

*Аварийное обслуживание здания* (сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

*Повреждение* нарушение исправности физического объекта вследствие влияния на него внешних воздействий, превышающих уровни, установленные в нормативно-технической документации.

*Скрытый дефект* - это дефект, который не может быть выявлен при осмотре, для выявления которого необходима дополнительная проверка.

*Демонтаж* снятие изделия или его составной части с места установки.

*Эксплуатационный износ* количественная мера физического старения и его элементов, достигнутого в результате эксплуатации.

*Ремонт* действия, направленные на восстановление до технического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (точное описание объекта оценки, информация, идентифицирующая объект оценки)

#### 3.1. Объект оценки

Оценке подлежит право требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделке помещений квартиры № XX, результате залива, по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXX

Строительно-техническое обследование поврежденной квартиры № XX в результате ремонтно-строительных работ в выше расположенной квартире, проводилось визуально-инструментальным методом на основании требований нормативных документов, действующих на территории РФ, экспертом ООО «Независимая экспертная компания «Экспертиза» Цховребовым Ш.Н. XX XXXX 20XX г., путем внешнего осмотра помещений, натурного обмера и фотофиксации, с использованием измерительных средств:

- Дальномер лазерный DISTO D2, заводской номер №0613455328.
- Рулетка измерительная металлическая (0-3000)мм изготовитель «Metric».
- Линейка измерительная металлическая 300мм с ценой деления от 0,5 до 1мм.
- Цифровой фотоаппарат Sony DSC-W35 s/n 8102815.
- Штангенциркуль ШЦ-I-150-0.1 SL20120713942.
- Щупы Blatt 100мм x 13шт 0.05-1.00мм.
- Электронная рулетка Leica DISTO A3.

Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице<sup>3</sup>.

Таблица 4. Краткая характеристика квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес объекта оценки	
Область, город	XXXXXXXXXXXXXX
Улица	XXXXXXXXXXXXXX
Дом	XX
Квартира	XX
Документ, что собственником квартиры является	Свидетельство о государственной регистрации права. XXXXXXXXXXXXXX.
Текущее использование	Используется как жилое помещение - квартира

В соответствии с актом осмотра, составленным экспертом ООО НЭК «Экспертиза» от XX XXX 20XX г. замеров и фотофиксации, и Акта составленного Комиссией ЖЭУ ОАО «XXXX» от XX XX 20XX г, был подтвержден факт причинения внутренней отделке в квартире №XX, в результате залива.

#### **Описание ремонтных работ необходимых для устранения последствий залива квартиры**

##### **Жилая комната**

Снятие обоев со стены смежной с кухней 9,77м.кв.

Очистите поверхность стены перед использованием антибактериальной акриловой грунтовки 9,77 м.кв.

Покрытие стены противогрибковой акриловой грунтовкой 9,77 м.кв.

Выравнивание стен под наклейку обоями 9,77

Оклейка стен обоями 9,77 м.кв

##### **Кухня**

Снятие обоев со стен 12,00 м.кв

<sup>3</sup> Характеристика объекта оценки составлена на основании акта осмотра от XX XXXX 20XX г. и обмерочные чертежи. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.



№	Виды выполняемых ремонтных работ	Ед. измерения	Количество
	<b>Потолок – 6,9 м<sup>2</sup></b>		
	Демонтаж пластиковых потолков и плинтуса	м <sup>2</sup>	6,90
	обработка потолка антигрибковым составом	м <sup>2</sup>	6,90
	монтаж пластиковых потолков и плинтуса	м <sup>2</sup>	6,90
2.2.	<b>С т е н ы</b>		
	демонтаж наличников дверных	м/пог.	5,70
	расчистка от старых обоев	м <sup>2</sup>	12,00
	обработка стен антигрибковым составом	м <sup>2</sup>	12,00
	шпаклевка стен за 2 раза	м <sup>2</sup>	12,00
	оклейка обоев	м <sup>2</sup>	12,00
	монтаж наличников дверных	м/пог.	5,70
2.3.	<b>Оконный проем</b>		
	демонтаж оконного блока	шт.	1,00
	монтаж оконного блока	шт.	1,00
3.	<b>Помещение коридора (общая площадь-4,00 м<sup>2</sup>)</b>		
3.1.	<b>С т е н ы</b>		
	демонтаж наличников дверных	м/пог.	28,50
	расчистка от старых обоев	м <sup>2</sup>	4,00
	обработка стен антигрибковым составом	м <sup>2</sup>	4,00
	шпаклевка стен за 2 раза	м <sup>2</sup>	4,00
	оклейка обоев	шт.	4,00
	монтаж наличников дверных	м/пог.	28,50
3.2.	<b>Потолок – 4,0 м<sup>2</sup></b>		
	Демонтаж обоев потолка	м <sup>2</sup>	4,00
	обработка потолка антигрибковым составом	м <sup>2</sup>	4,00
	шпаклевка потолка за 2 раза	м <sup>2</sup>	4,00
	Оклейка потолка обоями	м <sup>2</sup>	4,00

### 3.2. Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

### 3.3. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Заключение под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В процессе анализа предоставленных документов каких-либо обременений прав на оцениваемый объект оценщиками выявлено не было. Оценка производится в предположении их отсутствия.

### 3.4. Основные тенденции социально-экономического развития

#### ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ

1 февраля 2017 г., в соответствии с Регламентом разработки и предоставления данных по ВВП, Росстат опубликовал 1-ю оценку ВВП за 2016 год, уточнив 3-ю оценку ВВП за 2015 год и 5-ю оценку ВВП за 2014 год.

*Снижение произведенного ВВП по итогам 2016 г. замедлилось до 0,2% г/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.*

Динамика произведенного ВВП в 2016 г.		
	Справочно: структура ВВП (2016 г.) в % к итогу	2016
<b>ВВП в рыночных ценах</b>	<b>100</b>	<b>-0,2</b>
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,5
<b>Промышленность</b>	<b>23,7</b>	<b>1,4</b>
Добыча полезных ископаемых	8,5	0,2
Обрабатывающие производства	12,4	1,4
Производство и распределение э/э, газа и воды	2,8	2,4
<b>Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году</b>		<b>22</b>

Строительство	5,6	-4,3
Оптовая и розничная торговля	14,3	-3,6
в том числе:		
оптовая торговля	8,5	-2,8
розничная торговля	4,9	-6,2
Гостиницы и рестораны	0,8	-3,5
Транспорт и связь	7,1	0,4
в том числе связь:	1,1	-5,9
Финансовая деятельность	3,9	2,3
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	15,8	0,9
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	7,0	0,0
Образование	2,3	0,1
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	3,4	-2,0
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1,6	0,6
Деятельность домашних хозяйств	0,5	-2,0
<b>Чистые налоги на продукты и импорт</b>	<b>9,7</b>	<b>-0,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4 % г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то*

*время как рост в добыче – продолжает замедляться.* На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли.

Положительное влияние на динамику ВВП оказало *ускорение роста сельскохозяйственного производства* (валовый выпуск которого в 2016 г. вырос до 4,2% г/г по сравнению с 3,1 % предыдущем), а также *замедление спада в строительстве* (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее).

Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и сохранением низкого спроса на строительно-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

<b>Формирование ВВП по источникам доходов в 2016 г.</b>		
	<b>млрд. руб.</b>	<b>в % к итогу</b>
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>85 881</b>	<b>100</b>
в том числе		
оплата труда наемных работников	39 976	46,6
чистые налоги на производство и импорт	9 192	10,7
валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	36 713	42,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В структуре по источникам доходов в 2016 г. доля оплаты труда наемных работников увеличилась до 46,6 % ВВП (против 45,0 % ВВП в 2015 г.), на фоне сокращения доли валовой прибыли и валовых смешанных доходов (с 43,9 % ВВП в 2015 г. до 42,7 % ВВП) и снижения удельного веса чистых налогов на производство и импорт до 10,7 % ВВП (по сравнению с 11,1 % ВВП). Это произошло в результате опережающего роста оплаты труда относительно роста ВВП, при сокращении поступлений таможенных пошлин в результате сокращения стоимости экспортных товаров.

*Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП (-0,2 % г/г) в 2016 г. поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский – показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).*

<b>Динамика элементов использования ВВП в 2016 г.</b>		
	<b>Справочно: структура ВВП исп. (2016 г.) в % к итогу</b>	<b>Изменение физического объёма 2016г. относительно 2015 г., п.п.</b>
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>100</b>	<b>-0,2</b>
<b>Расходы на конечное потребление</b>	<b>70,7</b>	<b>-3,8</b>
Домашних хозяйств (ДХ)	52,0	-5,0
-товары	31,9	-4,3
-услуги	10,9	-3,9
Государственного управления	18,4	-0,3
Некоммерческих организаций, обслуживающих ДХ	0,3	0,7
<b>Валовое накопление</b>	<b>24,2</b>	<b>3,3</b>
Основного капитала	21,5	-1,4
<b>ВНУТРЕННИЙ СПРОС</b>	<b>94,9</b>	<b>-2,1</b>
<b>Чистый экспорт</b>	<b>5,1</b>	<b>20,9</b>

Экспорт	26,1	2,3
-товары	22,1	3,2
-услуги	4,0	-3,8
Импорт	21,0	-5,0
-товары	15,1	0,9
-услуги	5,9	-17,7

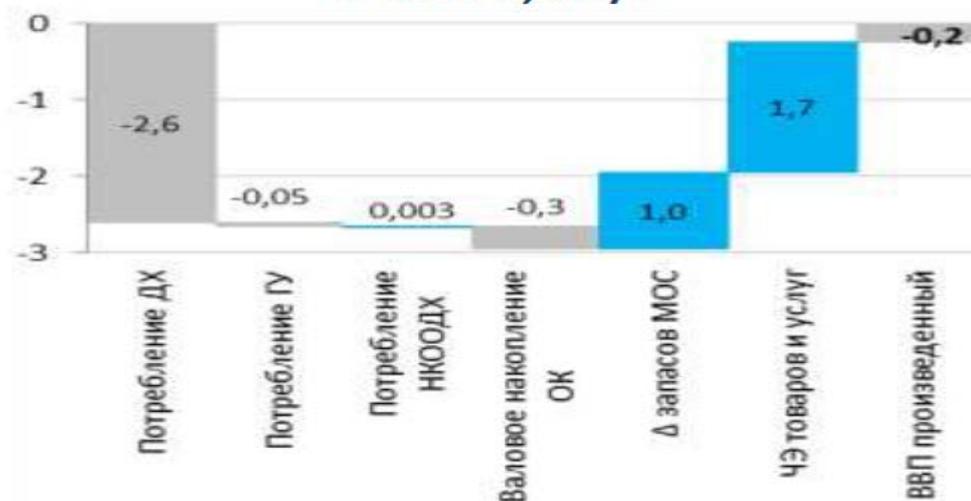
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Потребительский спрос сократился на 3,8 % г/г**, в том числе расходы домашних хозяйств - на 5,0 % г/г, государства - на 0,3 % г/г. Сектор НКООДХ показал незначительный рост потребления (на 0,7 % г/г). Сокращение потребительских расходов государства коррелирует с сокращением суммарного объема ВДС, произведенной в отраслях, оказывающих коллективные и индивидуальные услуги (на фоне сокращения объема бюджетного финансирования этого блока отраслей). **Инвестиционный спрос вырос на 3,3 % г/г, при сокращении накопления основного капитала** на 1,4 % г/г. Основной фактор его роста – резкое увеличение номинала положительного прироста запасов материальных оборотных средств (на 68,0 % г/г). **Чистый экспорт товаров и услуг вырос** в результате роста их экспорта (2,3 % г/г) при снижении импорта товаров и услуг на 5,0 % г/г (при этом вновь возобновился рост импорта товаров).

**Валовое сбережение внутренней экономики в 2016 г.**, по оценке Минэкономразвития России, составило 27,4% ВВП, что **выше расчетного уровня 2015 г.** (27,2% ВВП).

**Склонность к инвестированию в экономике** (степень использования внутренних сбережений на накопление основного капитала), по оценке Минэкономразвития России, в 2016 г. составила 86,7%, что **также выше расчетного уровня 2015 г.** (82,4%).

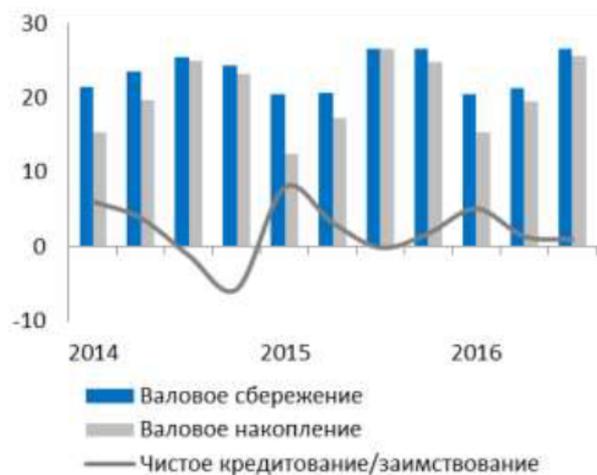
**Вклад компонентов использования в ВВП в 2016 г., % г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Во взаимоотношениях с остальным миром внутренняя экономика в 2016 г. продолжает сохранять статус **кредитора**. **Чистое кредитование остального мира со стороны внутренней экономики – понизилось**, на фоне последовательного повышения склонности субъектов экономики к внутреннему инвестированию.

В 2016 г. уровень чистого кредитования, по оценке Минэкономразвития России, сократился до 3,6% ВВП против 4,8 % ВВП в 2015 году.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

### 3.5. Обзор рынка ремонтно-строительных работ<sup>4</sup>

Спрос на ремонтно-строительные работы высок, это утверждение не нуждается в доказательствах.

Спрос велик во многом из-за того, что значительная часть зданий в России требует капитального или как минимум косметического ремонта. В последнее время цены на ремонт снижаются, но справедливо это для скажем так обычного ремонта, если же используются элитные материалы, то в данном сегменте снижения цен нет. Ну а снижение цен можно объяснить, во-первых, большой конкуренцией, а во-вторых, удешевлением строительных материалов, открывается все больше предприятий, которые например, производят гипсокартон.

Сам же рынок ремонтно-строительных услуг можно поделить на три категории. Первая, это частные лица, сюда можно отнести организованные для конкретных заказов ремонтные бригады. Как правило, они работают без всяких регистраций как предприниматели, с качеством работ клиенту может повезти, а может и нет. Несмотря на это, спрос на подобные услуги велик ввиду самых низких цен на рынке.

Ко второй категории относятся небольшие компании, штат которых обычно в районе 5-12 человек. Для проведения части работ, как правило, нанимаются исполнители из первой категории. Цены в этом сегменте рынка более высокие, зато есть гарантии качества – подобные компании дорожат своей репутацией, хотя и не все. Но можно утверждать с уверенностью – если такая компания работает больше 2х лет и про нее нет плохих отзывов – работает она качественно.

К третьей категории относятся крупные компании, которые способны с помощью собственных специалистов выполнять любые ремонтно-строительные работы, даже узкой специализацией. Качество услуг таких компаний очень высокое, но работают они, как правило, с крупными клиентами. Кстати, по статистике, на первые две категории компаний приходится гораздо большая доля заказов, однако третьей категории принадлежит большая доля в денежном эквиваленте, что доказывает утверждение, озвученное выше – компании берутся за крупные заказы. Хотя бывают и исключения,

<sup>4</sup> Источник информации: <http://wiki-work.ru/stroitelstvo/kratkij-obzor-rynka-remontno-stroitelnykh-rabot.html>





















		=ASC&limit=30&min_price=2703&max_price=5238&attribute_value%5B13%5D%5B%5D=72&attribute_value%5B17%5D%5B%5D=80&attribute_value%5B14%5D%5B%5D=33.8			
Корпус кухонного шкафа без фасада, размером 800x720x320 мм	шт.	3900	1970	2500	2 790,00
Корпус кухонного напольный шкаф без фасада, размером 396x715x320 мм, в количестве 2-х шт.	шт.	3050	3592	4232	3 624,67

Таблица 9 Расчет нанесенного ущерба поврежденным помещениям

Наименование материала, работ	ед. изм.	Норма расхода	Кол-во единицы измерения	Стоимость единицы измерения	Стоимость всего, руб.	Процент износа	Стоимость всего с учётом износа, руб.
<b>Помещение комнаты (общая площадь-17,3м<sup>2</sup>)</b>							
<b>Работы:</b>							
демонтаж наличников дверных	м/пог.						
расчистка от старых обоев	м <sup>2</sup>						
шпаклевка стен за 2 раза	м <sup>2</sup>						
обработка стен антигрибковым составом	м <sup>2</sup>						
оклейка обоев	м <sup>2</sup>						
монтаж наличников дверных	м/пог.						
<b>ИТОГО</b>							
<b>Расходные материалы</b>							
шпатлевка «ветонит КР»	кг	1,1					
антигрибковый состав		0,4					
клей для обоев	л	0,2					
<b>ИТОГО</b>							

Наименование материала, работ	ед. изм.	Норма расхода	Кол-во единицы измерения	Стоимость единицы измерения	Стоимость всего, руб.	Процент износа	Стоимость всего с учётом износа, руб.
<b>Отделочные материалы</b>							
дверные наличники	шт.						
обои	м <sup>2</sup>						
<b>ИТОГО</b>							
<b>ВСЕГО</b>							
<b>Помещение кухни (общая площадь-12,00м<sup>2</sup>)</b>							
<b>Работы:</b>							
Демонтаж и монтаж оконного блока	шт.						
Демонтаж пластиковых потолков и плинтуса	м <sup>2</sup>						
обработка потолка антигрибковым составом	м <sup>2</sup>						
монтаж пластиковых потолков ( с обрешеткой) и плинтуса	м <sup>2</sup>						
демонтаж наличников дверных	м/пог.						
монтаж наличников дверных	м/плг						
расчистка от старых обоев	м <sup>2</sup>						
шпаклевка стен за 2 раза	м <sup>2</sup>						
обработка стен антигрибковым составом	м <sup>2</sup>						
оклейка обоев	м <sup>2</sup>						
<b>ИТОГО</b>							
<b>Расходные материалы</b>							
шпатлевка «ветонит KR»	кг	1,1					
антигрибковый состав	л	0,4					
клей для обоев	л	0,2					
<b>ИТОГО</b>							
<b>Отделочные материалы</b>							
дверные наличники	м/пог.						
обои	м <sup>2</sup>						

Наименование материала, работ	ед. изм.	Норма расхода	Кол-во единицы измерения	Стоимость единицы измерения	Стоимость всего, руб.	Процент износа	Стоимость всего с учётом износа, руб.
<b>ИТОГО</b>							
<b>ВСЕГО</b>							
<b>Помещение коридора (общая площадь-4,00 м<sup>2</sup>)</b>							
демонтаж наличников дверных	м/пог.						
расчистка от старых обоев	м <sup>2</sup>						
шпаклевка стен за 2 раза	м <sup>2</sup>						
обработка стен антигрибковым составом	м <sup>2</sup>						
оклейка обоев	шт.						
монтаж наличников дверных	п.м.						
Демонтаж обоев потолка	м <sup>2</sup>						
шпаклевка потолка за 2 раза	м <sup>2</sup>						
обработка потолка антигрибковым составом	м <sup>2</sup>						
Оклейка потолка обоями	м <sup>2</sup>						
<b>ИТОГО</b>							
<b>Расходные материалы</b>							
шпатлевка «ветонит KR»	кг						
антигрибковый состав	л						
клей для обоев	л						
<b>ИТОГО</b>							
<b>Отделочные материалы</b>							
дверные наличники	м/пог.						
обои	м <sup>2</sup>						
<b>ИТОГО</b>							
<b>ВСЕГО</b>							
<b>СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КВАРТИРЕ</b>							
Коэффициент на стесненность от стоимости производства работ							

Наименование материала, работ	ед. изм.	Норма расхода	Кол-во единицы измерения	Стоимость единицы измерения	Стоимость всего, руб.	Процент износа	Стоимость всего с учётом износа, руб.
Коэффициент на непредвиденные расходы от всей стоимости							
Коэффициент на транспортные расходы от стоимости материалов							
Стесненность при производстве работ 15%							
Непредвиденные расходы 2%							
Транспортные расходы 3%							
<b>ИТОГО</b>							

*Примечание: расчёт поправки на стесненность, непредвиденные и транспортные расходы производился на основании МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ»: непредвиденные расходы (2% от стоимости работ и материалов), учитывающие затраты на расходный инструмент, мелкие стр. материалы и т.д., а также вынос мусора, утилизация, разгрузка и занос строительных материалов, помощь в приобретении материалов, демонтаж/монтаж розеток, люстр; транспортные расходы (3-6% от стоимости материалов); выполнение ремонтных работ в стесненных условиях (15% от стоимости ремонтных работ), включающие демонтаж/монтаж мебели, вынос и занос мебели.*

Стоимость движимого имущества поврежденного в результате залива – подвесной кухонный шкаф, 2 двери №16 НХ2Z80 , размером ш-800, в-720, г-320 мм. без учета фасада составляет руб.

Стоимость движимого имущества поврежденного в результате залива – подвесной кухонный шкаф, №2 и №3 , размером ш-396, в-715 мм. без учета фасада составляет руб.

Стоимость демонтажа и монтажа согласно компании "ЛЮКС-мастер", электронный адрес: luxmaster@mail.ru составляет руб.

Итого руб.

ВСЕГО руб. или округленно руб.

Таким образом, рыночная стоимость восстановительного ремонта помещений пострадавших в результате залива квартиры №XX, расположенной по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, округленно составляет:

**XXX 000,00 (XXXXXXXXXX тысяч) рублей**

## 5. Итоговое заключение

### 5.1. Заявление о качестве

Подписавшие настоящее Заключение оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Заключения.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Стандартами Российского общества оценщиков.
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения их знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

### 5.2. ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость восстановительного ремонта помещений пострадавших в результате залива квартиры №XX, расположенной по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXX, на основании Акта осмотра ООО НЭК «Экспертиза» от XX XX 20XX г. и, составляет:

**XXX 000,00 (XXXXX тысяч) рублей**

Оценка проведена, Заключение составлено в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2), утвержденных приказами № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г. соответственно, Стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные Российским обществом оценщиков.

Эксперт \_\_\_\_\_ Ш.Н. Цховребов

Эксперт \_\_\_\_\_ И.А. Татьянченко

## **6. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ**

Акты осмотра и Фототаблица

Документы Исполнителя