



119180, Москва, Старомонетный пер., д.8, стр.6-7, тел. (495) 778-29-59, сайт <http://expertizy.ru/>

Отчет

об оценке рыночной стоимости
работ и материалов, необходимых для завершения ремонта
квартиры, расположенной по адресу:
Московская область, поселок Свердловский ул. Народного Ополче-
ния, д.2, кв.85

Дата проведения оценки
по состоянию на:
24 апреля 2013 г.

Порядковый номер отчета:
№ 24/04-2013 от 24 апреля 2013 г.

Москва 2013 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2	ВВЕДЕНИЕ.....	4
2.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
2.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.3	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	7
2.4	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
2.5	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
2.6	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	8
2.7	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	9
2.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ	10
2.9	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ	10
2.10	ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
4	КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ	14
5	РОССИЙСКИЙ РЫНОК СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ	19
6	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	23
6.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОДХОДА И ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	23
6.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ЗАМЕЩЕНИЯ	24
6.3	ВЫВОД	26
7	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	27
7.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОДХОДА И ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	27
7.2	ВЫВОД	27
8	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	28
8.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОДХОДА И ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	28
8.2	ВЫВОД	28
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
9.1	ВЫВОД	29
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	30
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	33
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИЯ ДОГОВОРА ПОДРЯДА	36
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41

1 Основные факты и выводы

ООО «ЭкспертКонсалтинг» было привлечено Мамаевым П.Н. на предмет определения рыночной стоимости следующего объекта оценки: работ и материалов, необходимых для завершения ремонта квартиры, расположенной по адресу: Московская область, поселок Свердловский ул. Народного Ополчения, д.2, кв.85

Дата проведения оценки по состоянию на: 24 апреля 2013 г.

Результаты расчетов, полученные в процессе проведения исследования, а также их согласование представлено далее.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент*	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
1	Работы со стенами (отделочные работы)	22 785,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	22 785,0
2	Работы с полом	19 034,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	19 034,0
3	Двери и окна	14 880,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	14 880,0
4	Электромонтажные работы	20 770,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	20 770,0
5	Сантехнические работы	8 680,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	8 680,0
Всего стоимость работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного отделке квартиры:								86 149,0
Итого, округленно:								86 150,0

Результаты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке Отчета об оценке, позволяют сделать следующий вывод:

величина рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для завершения ремонта квартиры, расположенной по адресу: Московская область, поселок Свердловский ул. Народного Ополчения, д.2, кв.85, по состоянию на дату проведения оценки 24 апреля 2013 года, округленно, составляет:

86 150 (Восемьдесят шесть тысяч сто пятьдесят) рублей

Генеральный директор

ООО «ЭкспертКонсалтинг» _____ /Н.С. Сюлев/

МП

2 Введение

2.1 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Полное наименование гр. Мамаев Петр Николаевич

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Оценщик Перов Кирилл Юрьевич

Членство в СРО

Является действительным членом Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» с 20 января 2012 г. (регистрационный номер 007880)

Диплом о получении образования в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке ПП- I №167853 от 25.07.2011 г. ГОУ ВПО «Государственный университет управления», город Москва.

Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика

Полис ОАО «Государственная страховая компания «ЮГОРИЯ» №87-000164-00/5/13 от 20.03.2013 г., срок действия до 20.03.2014 г. на сумму 5 000 000 рублей.

Стаж работы в области оценки

Более 10 лет

Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭКСПЕРТКОНСАЛТИНГ»
ИНН 7709788715, КПП 770601001
ОГРН 1087746496155 от 10.04.2008 г.
Юридический адрес: Россия, 119180, г. Москва, Старомонетный пер., д. 8, стр.6-7
Фактический адрес: Россия, 119180, г. Москва, Старомонетный пер., д. 8, стр.6-7
Р/с 40702810400070000265 в ОАО «СМП Банк» г. Москва, к/с 30101810300000000503 в отделении №1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583503
Тел. (495) 778-29-59

Основание проведения работ

- ❖ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- ❖ Договор на проведение работ по оценке, заключенный между ООО «ЭкспертКонсалтинг» и гр.Мамаевым П.Н.

2.2 Задание на оценку

Объект оценки

Работы и материалы, необходимые для завершения ремонта квартиры, расположенной по адресу: Московская область, поселок Свердловский ул. Народного Ополчения, д.2, кв.85.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки

Для предоставления в суд.

Оцениваемые права	Право собственности на объект оценки
Применяемый стандарт стоимости	Рыночная стоимость ¹
Дата проведения оценки по состоянию на:	24 апреля 2013 г.
Срок проведения оценки	24 – 30 апреля 2013 г.
Дата составления отчета	30 апреля 2013 г.
Дата осмотра объекта оценки	24 апреля 2013 г.
Курс, установленный ЦБ РФ на дату оценки	31,26 руб./долл.США 40,84 руб./Евро
Используемые стандарты	❖ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; ❖ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; ❖ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254. ❖ Стандарты Российского общества оценщиков.
Последовательность выполнения работы	❖ Заключение с Заказчиком договора об оценке. ❖ Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. ❖ Анализ рынка, к которому относится объект оценки. ❖ Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. ❖ Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. ❖ Составление и передача Заказчику письменного отчета.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их анализ, и отражает мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Основным нормативным документом при проведении настоящей работы являлся Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве. Размер оплаты услуг Оценщику за проведение оценки объекта

¹ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все сделанные в настоящем отчете расчеты основываются исключительно на представленной Заказчиком информации и документах, а также на сделанных Оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик указывает источник получения такой информации. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика и его специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

Оценщик не принимает на себя ответственность за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. В соответствии с условиями договора на оценку, Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на объект оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость, кроме указанных Оценщиком в данном документе.

Оценка была произведена только для указанных в Отчете целей. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не обязательно будет отражать точку зрения Оценщика.

Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Настоящий документ предназначен исключительно для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находится в компетенции Заказчика.

О личной ответственности согласно ст.307 УК РФ предупрежден _____ /К.Ю.Перов/

2.3 Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, использованная при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (ФСО № 1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Настоящим оценщик заявляет, что для оценки объекта оценки использована вся имеющаяся в его распоряжении существенная информация, перечисленная/представленная в настоящем отчете. На момент написания отчета какой-либо дополнительной информацией Оценщик не располагал. Поэтому Оценщик полагает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Для проведения оценки были использованы предоставленные и заверенные Заказчиком копии документов. Поэтому Оценщик полагает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достоверности.

Вывод

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Таким образом, на момент написания отчета, у оценщика отсутствуют основания утверждать обратное.

2.4 Заявление о соответствии

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждения оценщика не зависят от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

2.5 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

2.6 Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254).
7. ССО РОО 1-03-2005 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
8. ССО РОО 1-05-2005 «Типы имущества»;
9. ССО РОО 2-01-2005 Стандарт 1. «Рыночная стоимость как база оценки»;
10. ССО РОО 2-02-2005 Стандарт 2. «Базы оценки, отличные от рыночной»;
11. ССО РОО 2-03-2005 Стандарт 3. «Составление отчета об оценке»;

2.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков (РОО):

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции федеральных законов от 21.12.01 №178-ФЗ, от 21.03.02 № 31-ФЗ, от 14.11.02 № 143-ФЗ, от 10.01.03 № 15-ФЗ, от 27.02.03 № 29-ФЗ, от 22.08.04 №122-ФЗ, от 05.01.06 №7-ФЗ, от 27.07.06 № 157-ФЗ, от 05.02.07 № 13-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО:

- ССО РОО 1-03-2005 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
- ССО РОО 1-05-2005 «Типы имущества»;
- ССО РОО 2-01-2005 Стандарт 1. «Рыночная стоимость как база оценки»;
- ССО РОО 2-02-2005 Стандарт 2. «Базы оценки, отличные от рыночной»;
- ССО РОО 2-03-2005 Стандарт 3. «Составление отчета об оценке»;
- ССО РОО 3-01-2005 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества»;

Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

2.8 Определение применяемого вида стоимости

Рыночная стоимость² – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки 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 выражен в денежной форме.

2.9 Общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

- ❖ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- ❖ При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
- ❖ При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- ❖ Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ❖ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
- ❖ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. 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
- ❖ При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

- ❖ Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
- ❖ При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

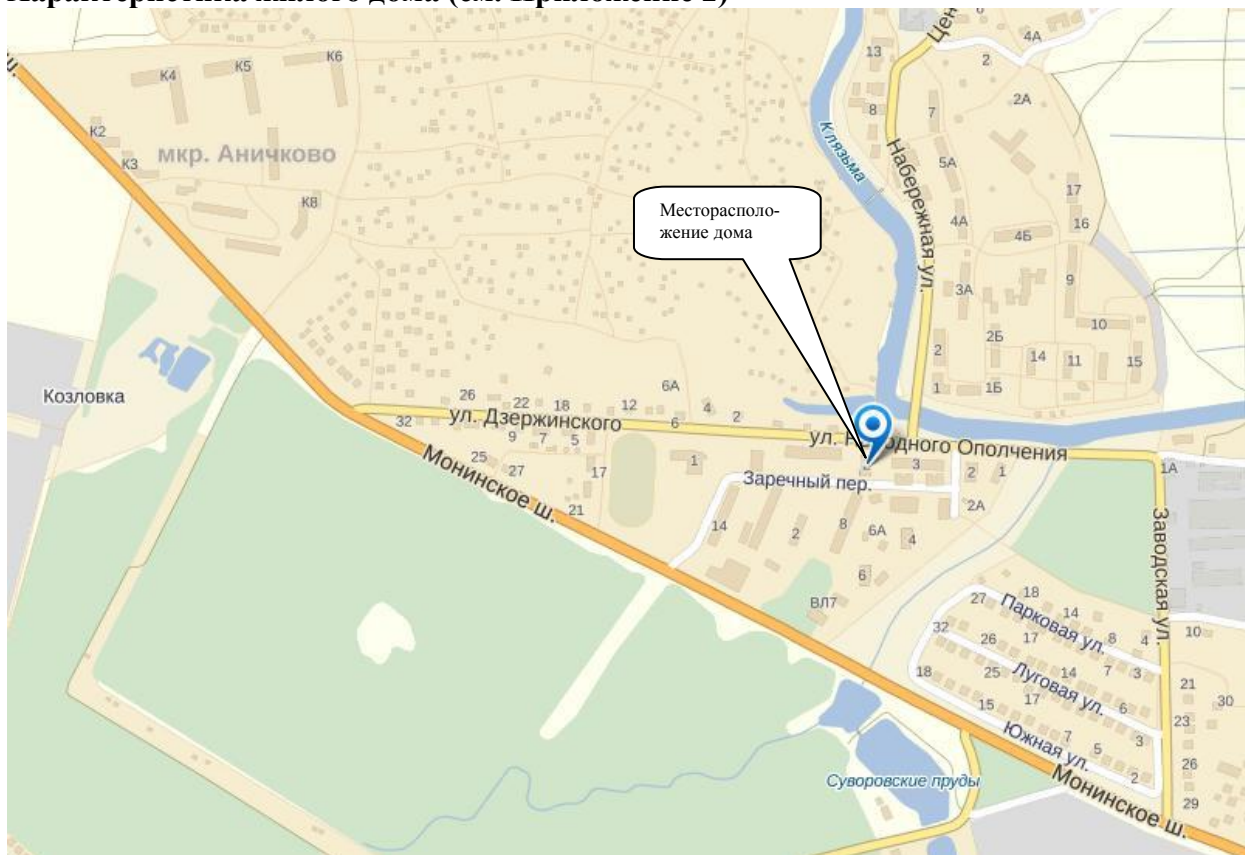
2.10 Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- ❖ Акт осмотра объекта оценки по состоянию на 24 апреля 2013 г.
- ❖ Договор подряда на осуществление ремонтных работ от 18.08.2011 г., между ООО «Король» и Мамаевым П.Н.

3 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.1 Описание объекта оценки

Характеристика жилого дома (см. Приложение 2)



Жилой дом расположен в поселке Свердловский Щелковский район Московской области, в 30 км. от МКАД.

Характеристика квартиры:

Этаж: 10

Год постройки: 2011

Назначение: Жилой

Тип дома: Кирпичный

Общая площадь: 55,2 кв.м.

Номер квартиры: 85

Объектом оценки являются: работы и материалы, необходимые для завершения ремонта квартиры, расположенной по адресу: Московская область, поселок Свердловский ул. Народного Ополчения, д.2, кв.85.

Характеристика отделки квартиры (см. Приложение 3)

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении 4 настоящего отчета.

Не выполнены работы:

1. Не установлены розетки, выключатели, регуляторы теплого пола, электрощиток.
Сомнения по проложенной электропроводке.

2. Не установлены дверные блоки с наличником и скобяными изделиями
 3. Не до конца выполнены работы по укладке керамогранита на пол и облицовка стен керамогранитом, затирка швов.
 4. Не качественно выполнена укладка ламината (из-за некачественной установки батареи в маленькой комнате, ламинат необходимо заменить)
 5. Не установлено сантехническое оборудование (подвесной унитаз, ванна, мойдодыр, полотенцосушитель и т. д.)
 6. В маленькой комнате не до конца выполнена оклейка обоев под покраску и с браком покрашена одна из стен.
 7. Не установлены плинтуса.
 8. Не установлена принудительная вентиляция.
- На плане порядковый номер квартиры 7 (Приложение 4).
- Текущее использование объекта недвижимости: может быть использован по прямому назначению, ремонт в вышеуказанном объекте недвижимости может быть произведен без отселения жильцов квартиры.

4 Краткий обзор рынка жилой недвижимости Подмосковья³

В 3 квартале 2012 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, увеличилось на 2,9%, что соответствует 55 тыс. квартир. По отношению к показателям августа объём предложения больше на 1,5%. Количество квартир на рынке вторичного жилья Подмосковья продолжает увеличиваться и эта тенденция наблюдается на протяжении последних лет. Лишь небольшое уменьшение мы могли наблюдать в июле, связанное с фактом изменения границ Московской области и выхода из объёма предложения целого ряда ЖК, которые расположены теперь уже на территории «Новой Москвы», но уже в августе всё вернулось на исходные позиции.

По отношению к аналогичному периоду 2011 года число квартир на вторичном рынке увеличилось на 10,3%. На основании выше приведенных данных можно сделать заключение о том, что уровень предложения на вторичном рынке Подмосковья показывает стабильную динамику роста, которая сохранится в ближайшее время, что, безусловно связано с вводом в эксплуатацию новых объёмов жилья.

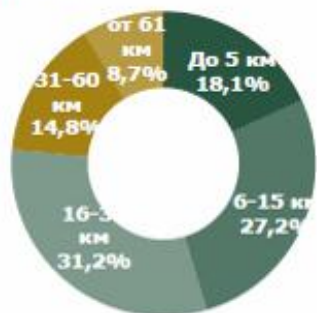


В зависимости от удаленности в 3 квартале 2012 года по-прежнему наибольшее число квартир на вторичном рынке представлено в ближнем Подмосковье (до 30 км).

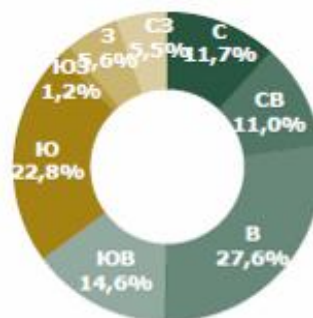
Наименьшее количество так же традиционно в дальних городах области. За минувший квартал в сравнении с показателями 2 квартала увеличение выставленных на продажу квартир наблюдалось в городах спутниках на 0,9%, в городах расположенных в зоне удалённости от 6 до 30 км. на 0,7%, а вот в городах расположенных в зоне от 31 – 60 км. и в дальнем Подмосковье произошло уменьшение на 1,2% и 1% соответственно. За прошедший сентябрь количество выставленных на продажу квартир увеличилось в городах спутниках и 16-30 километровой зоны на 0,3% и 1,2% соответственно в городах расположенных в зоне от 6-15 км., а по всем остальным городам наблюдается снижение от 0,4% (31-60 км.) до 1,5% в городах расположенных в зоне удалённости от 61 км.

³ <http://www.peresvet.ru/temptext/1351161739926.pdf>

Структура предложения квартир на вторичном рынке Подмосковья в зависимости от удаленности. 3 квартал 2012 г.



Структура предложения квартир на вторичном рынке Подмосковья в зависимости от направления. 3 квартал 2012 г.



В зависимости от направления в 3 квартале 2012г. структура предложения выглядит следующим образом: наибольший объем предложения на юге и востоке. Наименьший объем традиционно представлен на юго-западе, западе и северо-западе области.

Количество выставленных на продажу квартир увеличилось от 0,2% на западе до 1,3% на юге области, на востоке, северо-востоке и юго-западе, напротив, объем уменьшился на 0,8%, 1,2% и 1,6% соответственно. В сентябре объем предложения увеличился от 0,3% на западе до 3,9% на северо-востоке, уменьшение наблюдается от 0,1% на северо-западе и юго-западе до 2,9% на юге.

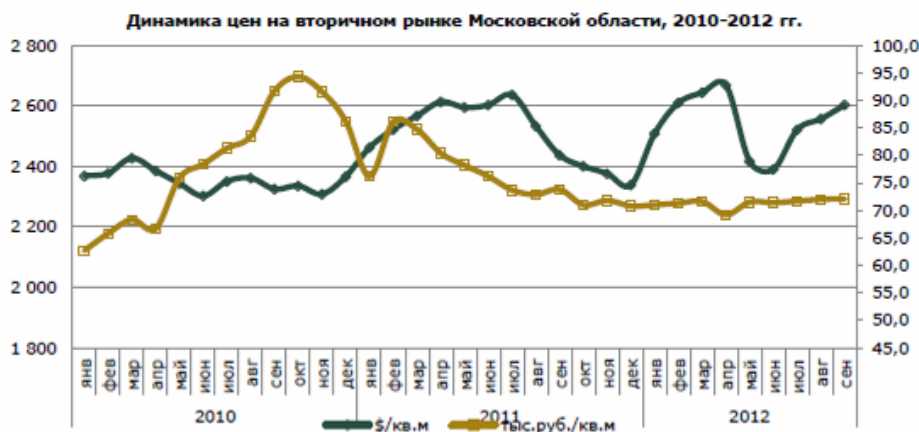
В зависимости от типа дома в целом в 3 квартале, наибольший объем предложения представлен в панельных (43,6%) и кирпичных (37,9%) домах. Наименьший объем квартир традиционно для вторичного рынка представлен в монолитных домах 18,5 %.

За прошедший квартал объем предложения уменьшился в кирпичных и монолитных домах на 0,3% и 2,2% соответственно, в панельных напротив увеличился на 2,5%. В сентябре по сравнению с августом значительных изменений в структуре предложения в зависимости от типа дома не наблюдалось.

В зависимости от типа квартир в 3 квартале в сравнении с показателями 2 квартала уменьшилось количество 2-комнатных и 3-комнатных квартир на 0,3% и 0,1% соответственно, а количество 1-комнатных квартир увеличилось на 0,3%, объем многокомнатных квартир не изменился. В сентябре в структуре предложения в зависимости от типа квартир значительных изменений не наблюдалось.

Ценовая политика

Средний уровень цены кв. м. в 3 квартале на вторичном рынке Московской области составил 2 560 \$/м² или 81 920 р./м² (\$ = 32 р. курс WinNER). В сравнении с данными 2 квартала цена в рублях увеличилась на 2,5%. За минувший месяц цена кв. м. в рублях увеличилась на 1,8%. Вторичный рынок жилья в Московской области продолжает показывать уверенную динамику роста цены кв.м., несмотря на изменение границ Московской области, произошедшие в минувшем квартале.



В зависимости от удаленности за прошедший 3 квартал в рублях цена метра увеличилась во всех городах Подмосковья от незначительных 0,7% в городах спутниках до более значительных 2,5% в городах, расположенных на удалённости 31-60 км. За минувший месяц снижение цены кв.м. наблюдалось, лишь в наиболее удалённых от Москвы городах - на 1,1%. Во всех остальных городах Подмосковья наблюдается рост от 0,3% в городах расположенных в зоне удалённости от 31 до 60 км. до 1,6% в городах спутниках.

В зависимости от направления в 3 квартале самые значительные изменения по росту цены кв.м. наблюдаются на востоке (7,1%), западе (4,6%) и северо – западе области (4%) по оставшимся направлениям менее значительный рост от 2,3% на северо – востоке до 3,5% на юге области. Понижение цены наблюдается на севере области (2,4%) и самое значительное в квартале уменьшение цены на 13,9% произошло на юго - западе области. Столь значительное уменьшение цены на юго – западном направлении связано, прежде всего, с изменением границ области, что в свою очередь оказало значительное влияние на юго-запад области, поскольку из состава предложения вышли городской округ Троицк и городские поселения Коммунарка и Московский. За минувший месяц по всем направлениям наблюдается рост цены кв.м. от 0,1% на юго – западе до 3,6% на северо –востоке области.

В зависимости от типа дома 3 квартале 2012 года цена метра в рублях увеличилась по всем типам домов. Самое значительное увеличение наблюдается по кирпичным домам 4,9 %, в панельных 4% и в монолитных 2,7%. За прошедший сентябрь по всем типам домов наблюдается практически одинаковое увеличение цены кв.м. на 1,5% по каждому из типов домов.

В зависимости от типа квартир за прошедший 3 квартал 2012г. в рублях цена метра повысилась по всем типам квартир от 3,8% (многокомнатные) квартиры до 4,5% (1- комнатные). По 2-комнатным и 3-комнатным квартирам рост цены кв.м. составил 4,3% и 3,9% по каждому из типов квартир соответственно. В сентябре рост цены кв.м. также наблюдался по всем типам квартир от 1,6% по 3-х комнатным квартирам до 2% по 2- комнатным квартирам.



В 3 квартале 2012 года средняя стоимость квартиры на вторичном рынке Подмосковья составила 144 523\$ или 4 624 750 (\$=32р. по данным WinNER). За прошедший квартал средняя стоимость квартир на вторичном рынке Подмосковья выросла на 2,7%. По данным сентября стоимость выросла за месяц на 2,1%.

Данные «Новой Москвы»

Средняя цена кв. м. за прошедший 3 квартал в районах «Новой Москвы» составляет 96 182 рубля (\$ = 32 р., курс WinNER), что превышает среднюю цену квадратного метра в городах Подмосковья за 3 квартал на 17,4%. За прошедший сентябрь цена квадратного метра выросла на 2,2%. Квартальные показатели роста средней цены кв.м. в городах «Новой Москвы» практически пропорциональны показателям роста цены кв.м. в

Подмосковных городах (цена кв. м. за квартал увеличилась на 2,5%). Средняя стоимость квартир в городах «Новой Москвы» за минувший квартал составила 5 654 933 руб.

За минувший квартал количество квартир на вторичном рынке «Новой Москвы» составило 3 169 квартир. В сентябре в продаже было 2 975 квартир – это на 7,6% меньше чем в августе.

Структура предложения по типам квартир. В третьем квартале самая большая доля квартир 1-комнатные 40,8%, 2-комнатные квартиры составили 35,2% от общего объема предложения и 3-комнатные 20,6%, самая незначительная доля многокомнатных квартир 3,4%. Однокомнатных квартир в районах «Новой Москвы» в сравнении со структурой предложения Подмосковных городов в 3 квартале больше на 7%, 2-комнатных, 3-х комнатных и многокомнатных квартир меньше на 1,4%, 4,8% и 0,7% соответственно. За прошедший месяц в объеме предложения увеличились доли 1-комнатных квартир и 3-комнатных на 0,8% и 0,2% соответственно, доли 2-комнатных и многокомнатных квартир уменьшились на 0,9% и 0,2% соответственно по каждому из типов квартир.

В структуре предложения по типу домов преобладают монолитные дома, их доля составляет 44,3%, далее панельные дома 36,4% и кирпичные 17,4% от общего количества. В сравнении с данными Подмосковья в 3 квартале в районах «Новой Москвы» панельных домов меньше на 10,6%, кирпичных на 20,5%, а доля монолитных домов значительно превышает показатели вторичного рынка Московской области на 31,1%. За прошедший месяц увеличились доли панельных и кирпичных домов на 2,1% и 1,8% соответственно, а доля монолитных домов сократилась на 3,9%.

Резюме

-В 3 квартале 2012 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, увеличилось на 2,9%, что соответствует 55 тыс. квартир.

Количество квартир на рынке вторичного жилья Подмосковья продолжает увеличиваться, и эта тенденция наблюдается на протяжении последних лет. Лишь небольшое уменьшение мы могли наблюдать в июле, связанное с фактом изменения границ Московской области и выходом из объема предложения целого ряда ЖК, которые расположены теперь уже на территории «Новой Москвы», но уже в августе всё вернулось на исходные позиции.

-В зависимости от удалённости в 3 квартале 2012 года по-прежнему наибольшее число квартир на вторичном рынке представлено в ближнем Подмосковье (до 30 км).

Наименьшее количество так же традиционно в дальних городах области. В зависимости от направления в 3 квартале 2012г. структура предложения выглядит следующим образом: наибольший объем предложения на юге и востоке. Наименьший объем традиционно представлен на юго-западе, западе и северо-западе области.

-Средний уровень цены кв. м. в 3 квартале на вторичном рынке Московской области составил 2 560 \$/м² или 81 920 р./м² (\$ = 32 р. курс WinNER). В сравнении с данными 2 квартала цена в рублях увеличилась на 2,5%. За минувший месяц цена кв. м. в рублях увеличилась на 1,8%. Вторичный рынок жилья в Московской области продолжает показывать уверенную динамику роста цены кв.м., несмотря на изменение границ Московской области, произошедшие в начале минувшего квартала. В 3 квартале 2012 года средняя стоимость квартиры на вторичном рынке Подмосковья составила 144 523\$ или 4 624 750 (\$=32р. по данным WinNER). За прошедший квартал средняя стоимость квартир на вторичном рынке Подмосковья выросла на 2,7%. По данным сентября стоимость выросла за месяц на 2,1%.

Средняя цена кв. м. за прошедший 3 квартал в районах «Новой Москвы» составляет 96 182 рубля (\$ = 32 р., курс WinNER), что превышает среднюю цену квадратного метра в городах Подмосковья за 3 квартал на 17,4%. За прошедший сентябрь цена квадратного метра выросла на 2,2%. Квартальные показатели роста средней цены кв.м. в городах «Новой Москвы» практически пропорциональны показателям роста цены кв.м. в Подмосковных городах (цена кв. м. за квартал увеличилась на 2,5%). За минувший квартал количест-

во квартир на вторичном рынке «Новой Москвы» составило 3 169 квартир. В сентябре в продаже было 2 975 квартир – это на 7,6% меньше чем в августе.

5 Российский рынок строительных и отделочных материалов

В 2012 г. в целом в промышленности строительных материалов сохранялась тенденция роста объемов производства.

Индекс промышленного производства в отрасли за 2012 год по сравнению с аналогичным периодом 2011 года составил 105,3% (в целом по отраслям промышленности страны - 106,0%, в том числе в электроэнергетике - 100,3%, в топливной промышленности - 107,1%, в черной металлургии - 105,0%, в цветной металлургии - 103,6%, в химической и нефтехимической промышленности - 107,4%, в машиностроении и металлообработке - 111,7%, в лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности - 103,0%, в стекольной - 119,4%, в легкой - 92,5%).

Производство цемента возросло на 11,3%, мягких кровельных материалов - на 10,7%, стеновых материалов - на 2,2%, сборного железобетона - на 4,3%, строительных нерудных материалов - на 1,7%.

Продолжился рост производства ряда отделочных материалов. Так, выпуск керамической глазурованной плитки для внутренней облицовки стен увеличился на 7,1%, керамической плитки для полов - на 27,2%, линолеума - на 9,9%. Существенно увеличилось производство стекла листового термополированного - на 17,7%, санитарных керамических изделий - на 9%.

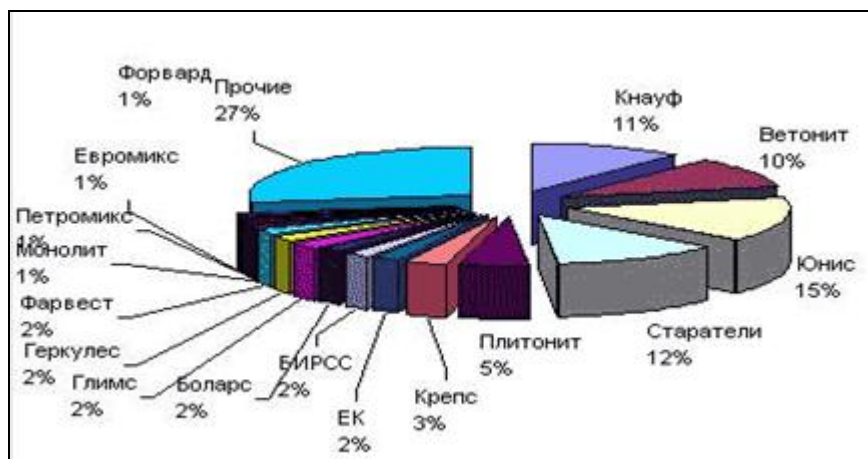
В то же время по ряду материалов за этот период произошло значительное падение производства. Так, производство стекла листового строительного сократилось на 5,6%, минеральной ваты и изделий из нее - на 22,8%.

Основной причиной снижения производства стекла листового является низкий спрос на него из-за ограниченной области применения. Большинство заводов, его производящих, выпускают стекло по устаревшей технологии вертикального вытягивания. Такое стекло имеет более высокую себестоимость и более низкое качество по сравнению с общепринятой в мировой практике технологией формования ленты стекла на поверхности расплавленного металла (флоат-процесс).

Сухие строительные смеси

Сухие смеси для выравнивания полов имеют сложный состав на основе связующего материала (цемента или гипса) с добавлением минеральных наполнителей и модифицирующих полимерных добавок. Присутствие модификаторов способствует качественной склейке с основанием, обеспечивает повышенную эластичность, подвижность и способность затворенного раствора к самовыравниванию. В результате покрытие практически не усаживается, отличается твердостью и высоким сопротивлением. До недавнего времени на российском рынке была представлена преимущественно продукция всемирно известных зарубежных производителей, таких как Semin, EMFI (Франция), Optiroc (торговые марки "Ветонит" и "Серпо", Финляндия), Henkel Bautechnik (марка Ceresit), Lugato Chemie, Knauf (Германия), Atlas (Польша). Теперь выпуск сухих смесей для выравнивания полов налажен у таких отечественных производителей, как "Альфа-Пол", "Старатели", "ОТЛИ" (торговая марка "Плитонит"), "Глимс-Продакшн", "Петромикс", "КРЕПС", "Мастерок", Опытный завод сухих смесей (торговая марка БИРСС).

Рисунок 1 Доли рынка марок модифицированных ССС в России



В 2003 г. в Коломне (Московская область) был открыт завод по производству сухих строительных смесей (ССС) марки Ceresit, принадлежащий дочерней компании немецкого концерна Henkel - ООО "Henkel Bautechnik". Данное производство, с мощностью 100 тысяч тонн ССС в год, является типовым для концерна Henkel. Выпускает клеи для плитки, материалы для систем утепления, выравнивающие массы для полов, грунтовки, штукатурки и т. д. Инвестиции в строительство составили около 6 млн. евро.

В 2004 г. в Красногорске (Московская область) был открыт завод по производству сухих строительных смесей компании Knauf. Объем капитальных вложений составил 20 млн евро. Завод производит штукатурные составы, клеи для плитки из керамики и природного или искусственного камня, смеси для стяжек и кладки кирпича, специальные составы для затирки кладочных швов, а также грунтовочные составы для различных поверхностей. Компания также планирует построить заводы в других регионах России. В частности, компания намерена построить завод по производству строительного гипса в Новомосковске, а также завод по производству гипсокартонных листов в Санкт-Петербурге, объем вложений в который оценивается в 38 млн евро. Также компания планирует построить еще один гипсовый завод в Красногорске. Не так давно было запущено дочернее предприятие еще одного зарубежного производителя - компании Atlas. Мощности завода достаточно велика - около 100 тыс. тонн смесей в год.

По данным компании "Строительная информация", уже в середине 2012 года ряд крупных производителей зафиксировал замедление темпов прироста объемов продаж в 1,2-1,5 раза в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. И связывают они это с постепенным насыщением рынка и увеличением числа новых производителей.

Подвесные потолки

Объем рынка подвесных потолков в России оценивается в 25-30 млн. кв. м в год. На рынке присутствуют как российские, так и иностранные производители. Иностранные компании целиком занимают нишу потолочных панелей из минераловолокна. В России эта продукция не производится. Отечественные производители выпускают реечные потолки из алюминиевого профиля, а также подвесные системы.

Напольные покрытия

В зависимости от материала изготовления линолеум делят на два вида: натуральный и ПВХ-покрытия. Натуральный линолеум изготавливается только из натуральных природных материалов - льняного масла, древесной муки, натуральных смол, известняка, природных цветовых пигментов, обычно на джутовой основе. Благодаря своему составу такой линолеум обладает антибактериальными свойствами, кроме того, он износостойчив, антистатичен, трудновоспламеняем, устойчив к действию жировых пятен, его можно использовать для полов с подогревом. Лидером по производству этого вида линолеума является австрийская компания Forbo, которая контролирует 60% мирового рынка. Натуральный линолеум изготавливается также компаниями Sommer и

DLW. Стоимость натурального линолеума гораздо выше, чем ПВХ-покрытий, и составляет 15-20 евро за 1 кв. м.

ПВХ-покрытия в свою очередь подразделяются на следующие виды:

- Бытовой линолеум. Характеризуется толщиной 1,5-3 мм и слоем износа 0,15-0,35 мм (который может и отсутствовать).

- Полукоммерческий линолеум. Он гораздо прочнее, чем бытовой, но уступает по своим характеристикам коммерческому. Выпускается в рулонах шириной от 2 до 4 м. На линолеум такого вида предоставляется гарантийный срок от 7 до 20 лет в зависимости от компании-изготовителя. Применяется в офисных помещениях и общественных местах с невысокой нагрузкой и малой проходимостью.

- Коммерческий линолеум представляет собой покрытие повышенной износостойкости. В отличие от остальных видов, он прокрашивается по всей толщине и имеет более толстый защитный слой. Применяется, как правило, в общественных зданиях, где проходит большой поток людей и напольное покрытие должно обладать достаточным уровнем износостойкости. Его также можно применять и в жилых зданиях, однако из-за высокой цены (10-40 евро за 1 кв. м) его применение в жилых зданиях, где можно обойтись менее износостойким и недорогим линолеумом, весьма ограничено.

На российском рынке линолеума достаточно широко представлены как иностранные, так и отечественные производители. Среди иностранных компаний на рынке линолеума наиболее широко представлены следующие:

- международный концерн Tarkett Sommer;
- группа Forbo - включает в себя 40 заводов, расположенных в 12 странах;
- Armstrong-DLW - образовалась путем слияния в 1998 г. двух компаний: Armstrong World Group и DLW Aktiengesellschaft, имеет свои заводы в 14 странах мира;
- Gerflor, Франция;
- Juteks, Словения;
- Polyflor, Великобритания;
- Upofloor, Финляндия;
- Domofloor, Бельгия;
- Grabofloor, Венгрия.



Раньше считалось, что импортный линолеум лучше, чем отечественный. Однако такое отставание по качеству уже давно не имеет места. В настоящее время продукция отечественных компаний не уступает по своим характеристикам европейским производителям и заметно предпочтительнее по цене.

Крупнейшие российские производители линолеума:

- ЗАО "Таркетт" (Самарская обл.)
- ОАО "Мосстройпластмасс" (Мытищи, Московская обл.)
- ООО "Комитекс ПОЛИАН" (Республика Коми, г. Сыктывкар)
- ОАО "Стройполимер" (Московская обл.)
- ООО "Линолеум" (Москва)
- ЗАО работников "Народное предприятие "Завод Искож" (г. Йошкар-Ола)
- ООО "Полилайн" (Великий Новгород)
- ОАО "Буммаш" (Ижевск)
- ОАО "Химволокно" (Тульская обл.)
- ОАО "Ливныпластик" (Орловская обл.)

Лидирующие позиции на российском рынке линолеума занимают следующие компании:

- Tarkett-Sommer International (международная компания, филиал - г. Отрадный)

- "Стройпластмасс" (Ульяновская область, с. Полдомасово)
- "Стройполимер" (Санкт-Петербург, г. Колпино)
- Forbo (Транснациональная компания)

Лакокрасочные материалы

В настоящее время в России производится около 2 тыс. наименований лакокрасочных материалов. При этом импортная продукция занимает 35-40% объема российского рынка. Вместе с тем емкость данного сегмента российского рынка строительных и отделочных материалов такова, что для полного покрытия всех потребностей страны все ещё недостаточно совместных усилий отечественных и зарубежных производителей. В России в отрасли лакокрасочных материалов работает около 100 заводов суммарной мощностью более 2,5 млн. т материалов в год. При этом около 60% производимой продукции выпускают 12 крупных предприятий. Загрузка мощностей в среднем по отрасли колеблется на уровне 23%.

Лакокрасочные материалы (ЛКМ) являются одним из самых ликвидных продуктов химической отрасли. Для их рынка характерен высокий уровень конкуренции. Но особый накал приобрела борьба за сбыт между отечественными и зарубежными производителями ЛКМ. На российском рынке ЛКМ лидирующее положение занимают отечественные производители. Их доля оценивается в 60-65%. Причиной такого положения является серьезная разница в цене между отечественными и импортными красками, которая может составлять от 2 до 10 раз. Тем не менее иностранные марки также присутствуют на российском рынке. Наиболее серьезные позиции - у компаний "Тиккурила", "Дюфа" и "Капол".

Крупнейшими российскими производителями, по данным компании "Строительная информация", являются:

1. ООО "ТЕКС" (Санкт-Петербург). Предприятие создано в 1994 г. В настоящий момент занимает 10% российского рынка ЛКМ строительного назначения. "ТЕКС" является лидирующей маркой Северо-Западного региона России по группе ЛКМ строительно-бытового назначения - 72,3% строительных организаций региона используют краски "ТЕКС" (по данным компании). Продукция выпускается под маркой "ТЕКС".

2. ЗАО "Эмпилс" (Ростов-на-Дону). Продукция выпускается под марками "Ореол", "Эмпилс" и "Расцвет", занимает около 8% российского рынка лакокрасочных материалов (включая продукцию иностранных производителей). Продукция завода составляет около 13% суммарного производственного объема всех российских предприятий отрасли лакокрасочного производства.

3. ОАО "Лакокраска" и ОАО "Русские краски", входящие в холдинг "Ярославские краски" (Ярославль). Предприятие создано в апреле 1999 г. Достаточно большую долю в продукции компаний составляют автомобильные краски.

По оценке компании "Строительная информация", крупнейшим российским производителем ЛКМ является компания "ТЕКС", поскольку в продукции двух других лидеров рынка довольно большую долю составляют различные полуфабрикаты, которые компании продают "ТЕКСу".

6 Затратный подход

6.1 Теоретические основы подхода и Выбор метода в рамках затратного подхода

Выбор приемлемых методов оценки

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов»⁴.

«Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа устареваний»⁵.

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

При оценке движимого имущества применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения и устаревания.

Определяемая таким образом стоимость может не совпадать с рыночной стоимостью, так как затраты – не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность. Тем не менее, встречается немало случаев, когда применение затратного подхода оказывается оправданным и даже единственно возможным, например, при оценке машин и оборудования специального назначения, уникальных объектов, изготовленных по индивидуальным заказам и не имеющих аналогов на рынке.

Рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, является стоимостью воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его произвели и продали сегодня, то есть при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не производиться и их производство никто не собирается налаживать (поэтому такая оценка будет абстрактной) и, во-вторых, если бы даже такое производство сегодня существовало, то в нем использовали бы уже новые материалы и технологии. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Затратный подход к движимому имуществу практически реализуется в следующих методах:

- Методы, основанные на способах прямого определения затрат:
 1. поэлементный расчет;
 2. анализ и индексация затрат;
- Методы, основанные на способах косвенного определения затрат:
 1. метод замещения;
 2. индексный метод;
 3. метод статистического моделирования стоимости;
 4. метод удельных ценовых показателей.

⁴ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

⁵ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

В соответствии с методологией затратного подхода при оценке имущества, он состоит из следующих этапов:

- Расчет восстановительной стоимости объекта оценки без учета общего накопленного износа.
- Расчет величины общего накопленного износа.
- Расчет остаточной стоимости как разница между восстановительной стоимостью и общим накопленным износом объекта оценки.

Учитывая качество предоставленной информации, а также состав и состояние объекта оценки Оценщиком было принято решение для определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода использовать метод замещения.

6.2 Расчет стоимости методом замещения

Этот метод основан на принципе замещения и заключается в подборе новых объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для завершения ремонта квартиры, производится путем составления калькуляции затрат в уровне текущих (рыночных) цен.

После проведения осмотра и замеров поврежденных помещений, оценщик составляет перечень ремонтных работ и материалов, которые необходимы для приведения помещения в состояние оговоренное в Договоре подряда (см. Приложение 3).

При наличии развитого рынка строительных материалов и большого количества фирм, оказывающих услуги по ремонту внутренней отделки, задача оценщика состояла в выявлении средних цен на материалы, аналогичные оцениваемым, и средних цен на ремонтно-строительные услуги фирм с твердой репутацией, которые стабильно присутствуют на рынке в течение продолжительного времени.

Информационной основой состава работ и базисных стоимостных показателей послужили: информация фирм, находящихся в г. Москва и предлагающих услуги по ремонтно-отделочным работам, в том числе:

- Группа компаний «Remont-kvartiri.ru» (тел. (495) 772-1882, 772-6585) объединяет несколько ремонтных и строительных организаций и предоставляет полный комплекс услуг в области ремонта и отделки квартир и офисов, строительства, а также транспортных услуг.
- ООО «Отделка-Мастер» - генподрядная строительная компания, работающая на территории Москвы и Московской области (тел. (495) 229-44-57).
- Компания «Вира-АртСтрой» работает на рынке ремонтно-строительных услуг с 1996 года (тел. (495) 730-01-98, 730-01-99).

Расход материалов, необходимых для производства ремонта, состав работ определялся по справочнику «Строительные нормы и правила Российской Федерации Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы ГЭСНр-2001»⁶, а так же исходя из информации, предоставленной производителями строительных материалов.

Поиск объектов-аналогов производился Оценщиком в соответствии со следующими критериями:

⁶ Справочник предназначен для определения состава и потребности в ресурсах, необходимых для выполнения ремонтно-строительных работ на объектах ремонта и реконструкции зданий и сооружений, составления сметных расчетов (смет) ресурсным методом, а также для расчетов за выполненные работы.

- ❖ Дата опубликования предложений о продаже услуг/материалов – март-апрель 2013г.;
- ❖ Условия продажи характеризуются обычными рыночными условиями;
- ❖ Предполагаем, что все платежи осуществляются в денежных средствах без специальных условий финансирования;
- ❖ Все объекты-аналоги являются новыми, не бывшими в употреблении объектами;
- ❖ Назначение – в соответствии с функциональным назначением.

Расчет стоимости требуемых ремонтно-отделочных работ по устранение ущерба, причиненного отделке квартиры, приводится далее в таблице.

Таблица 2

N	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб.	Сумма руб.
Работы со стенами (отделочные работы)					
1	Декоративная затирка швов	м.кв	40	62	2480
2	Облицовка стен керамическим гранитом	м.кв	15	1085	16275
3	Оклейка стен рельефными обоями + покраска	м.кв	13	310	4030
					22 785
Работы с полом					
4	Декоративная затирка швов керамической плитки	м.кв	30	62	1860
5	Кладка напольной керамической плитки	м.кв	15	558	8370
6	Монтаж плинтуса	м.п	60	93	5580
7	Укладка ламината	м.кв	13	248	3224
					19 034
Двери и окна					
8	Установка двери межкомнатной (дверной блок)	шт	6	2480	14880
					14 880
Электромонтажные работы					
9	Монтаж и подключение вентилятора	шт	1	620	620
10	Монтаж кабеля	м.п	60	62	3720
11	Монтаж светильников на потолок	шт	6	930	5580
12	Установка и подключение звонка	шт	1	620	620
13	Установка розеток TV TF	шт	10	310	3100
14	Установка розеток выключателей	шт	10	310	3100
15	Установка распределительного щитка	шт	1	930	930
16	Установка реостата для теплого пола	шт	1	620	620
17	Установка эл счетчика	шт	1	930	930
18	Устройство ниши под эл щиток	шт	1	1550	1550

					20 770
Сантехнические работы					
19	Монтаж фурнитуры (крючки, вешалки и т.д)	шт	5	155	775
20	Установка ванны простой (без разводки)	шт	1	2790	2790
21	Установка вентелей, кранов, фитингов, гребенок, редукторов давления	шт	1	155	155
22	Установка полотенцесушителя (без разводки)	шт	1	2480	2480
23	Установка смесителя (без разводки)	шт	1	620	620
24	Установка унитаза (без разводки)	шт	1	1860	1860
					8 680
Всего					86 149

Таким образом, стоимость работ, требуемых для устранения ущерба, причиненного отделке квартиры, составляет на дату оценки **86 149,0 руб.**

По данным анализа рынка услуг на проведение ремонтных работ в жилых помещениях, стоимость строительно-отделочных материалов, таких как: обои, плинтуса и пр. может составлять от 50 до 100% от стоимости ремонтно-отделочных работ.

Стоимость черновых (расходных) материалов, таких как: клей, скотч малярный и пр. может составлять от 40 до 60% от стоимости ремонтно-отделочных работ.

Расчет совокупного износа не требуется, так как ремонт не был завершен.

6.3 Вывод

В результате применения метода замещения в рамках затратного подхода к оценке, получено следующее значение стоимости (Таблица 3):

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Работы со стенами (отделочные работы)	22 785,0
2	Работы с полом	19 034,0
3	Двери и окна	14 880,0
4	Электромонтажные работы	20 770,0
5	Сантехнические работы	8 680,0
	Всего, округленно:	86 150,0

Рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для завершения ремонта квартиры, расположенной по адресу: Московская область, поселок Свердловский ул. Народного Ополчения, д.2, кв.85, по состоянию на дату проведения оценки, полученная в результате использования метода замещения в рамках затратного подхода, составляет, округленно, 86 150,0 рублей.

7 Сравнительный подход

7.1 Теоретические основы подхода и Выбор метода в рамках сравнительного подхода

«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»⁷.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнительного анализа продаж.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании метода сравнительного анализа продаж предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка продаж и предложений на продажу для отбора имущества, которое наиболее сопоставимо с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, условиях сделки и т.д.;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход в настоящей работе для оценки рыночной стоимости объекта оценки не применялся, так как объем предложений о продаже услуг/материалов, аналогичных оцениваемым, приведен в расчетах стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

7.2 Вывод

Принимая во внимание вышеизложенное, Оценщик отказался от использования для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительного подхода.

⁷ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

8 Доходный подход

8.1 Теоретические основы подхода и Выбор метода в рамках доходного подхода

«Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки»⁸.

Данный подход основывается на концепции дохода, которая в большей степени отвечает основной оценочной предпосылке, т. к. предполагаемого покупателя в первую очередь интересуют будущие доходы от владения бизнесом. Данная концепция предполагает составление прогноза доходов и их приведение к текущей стоимости.

В рамках доходного подхода к оценке выделяют два основных метода: *метод капитализации* и *метод дисконтирования*. Основное содержание обоих методов составляет прогнозирование того, что мы условно называем будущими доходами, и их преобразование в показатель текущей (приведенной) стоимости.

При применении метода капитализации текущая стоимость определяется путем деления величины репрезентативного дохода (в роли этого условного дохода может выступать чистая прибыль, прибыль до уплаты налогов, валовая прибыль или денежный поток) за один временной период на ставку капитализации.

При применении метода дисконтирования денежных потоков, стоимость имущества представляет собой сумму будущих денежных потоков, которые рассчитывает получить собственник имущества, дисконтированных по ставке, отражающей риск их неполучения.

Доходный подход не применим для оценки рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного предметам интерьера и отделке квартиры.

8.2 Вывод

Принимая во внимание вышеизложенное, Оценщик отказался от использования для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходного подхода.

⁸ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

9 Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Результаты расчетов, полученные в процессе проведения исследования, а также их согласование представлено далее в таблице.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент*	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
1	Работы со стенами (отделочные работы)	22 785,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	22 785,0
2	Работы с полом	19 034,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	19 034,0
3	Двери и окна	14 880,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	14 880,0
4	Электромонтажные работы	20 770,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	20 770,0
5	Сантехнические работы	8 680,0	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	8 680,0
	Всего стоимость работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного отделке квартиры:							86 149,0
	Итого, округленно:							86 150,0

* Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется им в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда Оценщик считает, что каждый использованный им подход или метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная в выбранном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта.

Мы применяли только один подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки, поэтому за итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принял стоимость, полученную в рамках затратного подхода.

9.1 Вывод

Величина рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для завершения ремонта квартиры, расположенной по адресу: Московская область, поселок Свердловский ул. Народного Ополчения, д.2, кв.85, по состоянию на дату проведения оценки 24 апреля 2013 года, округленно, составляет:

86 150 (Восемьдесят шесть тысяч сто пятьдесят) рублей

Генеральный директор

ООО «ЭкспертКонсалтинг»

_____/Н.С. Сюлев/

М.П.

Оценщик

_____/К.Ю. Перов/

Приложение 1. Документы оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Перов Кирилл Юрьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2910 № 448097, выдан 18.02.2011г.
Отделом УФМС России по Калужской области в городе Обнинске
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 20 » января 2012г., регистрационный № 007880

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 21 » января 2012 года.

Президент



С.А. Табакова

0012035 *

**ПОЛИС № 87-000164-00/5/13 (1)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ)**

г. Москва

«20» марта 2013 г.

Выдан: Перову Кириллу Юрьевичу

Паспорт: серия 29 10 № 448097 выдан Отделом УФМС России по Калужской области в г. Обнинске,
дата выдачи 18.02.2011,

Адрес: г. Москва, 1-й проезд Марьиной Рощи, дом 75, кв. 6

Объект страхования:

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (*Застрахованного лица*), связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателю при осуществлении оценочной деятельности (за исключением деятельности по определению кадастровой стоимости).

Страховой случай:

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приложенный Страхователем факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем (*Застрахованного лица*) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (*Застрахованное лицо*) на момент причинения ущерба.

Застрахованное лицо:

Перов Кирилл Юрьевич

Паспорт: серия 29 10 № 448097 выдан Отделом УФМС России по Калужской области в г. Обнинске,
дата выдачи 18.02.2011,

Адрес: г. Москва, 1-й проезд Марьиной Рощи, дом 75, кв. 6

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Безусловная франшиза: не устанавливается.

Срок действия договора страхования: с «22» марта 2013 г. по не ранее момента уплаты страховой премии, по «20» марта 2014 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса являются заявление (Опросный лист) Страхователя и «Правила обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (в т.ч. деятельности по определению кадастровой стоимости)» Страховщика (редакция 2 от «15» января 2011 г.).

СТРАХОВЩИК:
Директор Территориального Агентства № 4

Для страховых
искусств
р. 2013
Т.А. Худинская/
Должность: 0661/13 от 01 февраля 2013 года.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0556



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 167853

Настоящий диплом выдан Терову
Кириллу Юрьевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с „05“ апреля 2011 г. по „25“ июля 2011 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО
„Государственный университет управления“
(образовательного учреждения (подготовки) дополнительного профессионального образования)
по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
„Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)“
Государственная аттестационная комиссия решением от „25“ июля 2011 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Терова
Кирилла Юрьевича (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)
Председатель государственной
аттестационной комиссии
С. Вашков (директор)
Город Москва год 2011



МПО. Гельман, 1996.

Приложение 2. Документы на объект оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

Документы-основания: * Договор купли-продажи квартиры от 24.06.2011, дата регистрации
№ 08/2011, № 50-50-14/050/2011-120

Субъект (субъекты) права: Мамзед Петр Николаевич, дата рождения 17.04.1982, мест
рождения: город Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт
гражданина Российской Федерации: серия 45 01 № 324927, выдан 13.06.2002 ОВД "Капотня
города Москвы, код подразделения 772-003; адрес постоянного места жительства: Росси
г. Москва, ул. Капотня 4 квартал, д. 8, кв. 43

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 55,2 кв. м, этаж: 10, адрес объект:
Московская область, Щелковский район, рабочий поселок Свердловский, ул. Народного
Ополчения, д. 2, кв. 85

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-14/038/2011-051

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04"
августа 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-14/050/2011-121

Регистратор

Миняев В. Н.

 (подпись)

50-ABN 114977

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 14.12.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

331-098-11349/85

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

10

1.3. Общая площадь помещения

55,2

кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Щелковский	
Муниципальное образование	тип	наименование
Населенный пункт	тип	наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	наименование
Номер дома	2	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	85	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения

жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

квартира

(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

85

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в эксплуатацию № R.U.502510/04-105 от 18 октября 2010г. и технического паспорта на № 331-098-11349 по состоянию на 11.05.2010г. Количество комнат в квартире 2

1. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации". Щелковский филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

и
за
во
сто

Руководитель комплексной производственной группы №2



Цветкова Л.В.

(подпись)

(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

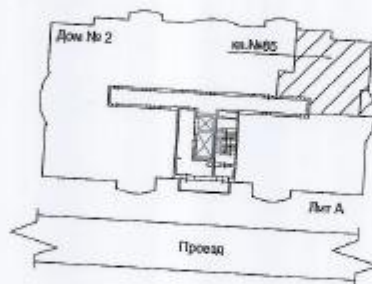
Кадастровый номер

Лист № 2 , всего листов 2

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

331:098-11349/85

2. План расположения помещения на этаже



масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы №2



(подпись)

Цветикова Л.В.

(подпись, фамилия)

Приложение 3. Копия договора подряда

ДОГОВОР подряда на осуществление ремонтных работ №

г. Москва

18 августа 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью "Король", именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице ген. Директора Каршина Владимира Васильевича действующего на основании устава

и Александр Тимур Николаевич, паспорт 7 8001 0000000 0000000 0000000, постоянно зарегистрирован по месту г. Москва, ул. Каринская, д. 4, кв. 85, жительства:

именуемый в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Подрядчик обязуется своими и/или привлеченными силами и из своего материала осуществить по заданию Заказчика комплекс работ по ремонту квартиры по адресу: Московская область, пос. Свердловский ул. Народного Ополчения д. 2 кв. 85 (далее – «Объект»), сдать результат работы Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его на условиях настоящего договора.

1.2. Виды и объемы Работ согласованы в смете (Приложение №1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора

1.3. Подрядчик несет ответственность за надлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

2. ЦЕНА РАБОТЫ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Цена договора включает в себя стоимость работ, указанных в п.1.1 настоящего договора, составляет **373 500 руб. 00 коп. (Триста семьдесят три тысячи пятьсот рублей)**, без НДС на основании Гл. 26.2. НК РФ, оплачивается за фактически выполненный объем работ.

2.2. В цену договора включен весь комплекс инженерных и технологических операций, необходимых для выполнения предмета Договора, стоимость материалов и оборудования, оплата за черновой материал и накладные расходы Подрядчика, а также любые другие затраты, понесенные ПОДРЯДЧИКОМ для реализации настоящего Договора.

2.3. Оплата по настоящему договору осуществляется в следующем порядке:

2.3.1. Заказчик оплачивает Подрядчику аванс в размере 20% (двадцать процентов) стоимости работ, определенных сметой (Приложение №1 к настоящему договору) и 50% (пятьдесят процентов) стоимости материалов, определенной Приложением №2 к настоящему договору, в момент подписания настоящего договора.

2.3.2. Оплата оставшейся части стоимости работ, определенных сметой (Приложение №1 к настоящему договору), производится Заказчиком поэтапно, по факту выполнения Подрядчиком объема работ по каждому этапу. Подрядчик самостоятельно определяет этапы сдачи объемов работ. О дне сдачи каждого этапа Подрядчик предупреждает Заказчика за два дня до сдачи.

2.3.3. Оплата оставшейся части стоимости материалов, определенных Приложением №2 к настоящему договору, производится Заказчиком частями, по факту возникновения необходимости в их приобретении. Сумму и момент для приобретения материалов

Подрядчик определяет самостоятельно, о чем сообщает Заказчику за два дня до приобретения.

2.4. Расчеты по договору осуществляются на основании подписанных сторонами Актов приемки выполненных работ в день подписания соответствующего акта приемки выполненных работ.

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. ПОДРЯДЧИК обязан выполнить работы, указанные в п.1.1. настоящего Договора, и в установленном порядке сдать ГЕНПОДРЯДЧИКУ в следующие сроки:

Срок начала выполнения Работ – **18.08.2011 г.**

Срок окончания выполнения Работ – **03.11.2011 г.**

3.2. Сроки выполнения работ определяются графиком производства работ, который является приложением к настоящему Договору, однако в случае его отсутствия, условие о сроке выполнения работ считается надлежащим образом согласованным Сторонами (а Договор, соответственно, заключенным) путем указания сроков в п. 3.1. настоящего Договора.

3.3. В случае выполнения СУБПОДРЯЧНИКОМ дополнительных работ, не предусмотренных сметной документацией, срок выполнения работ по договору может быть продлен на время выполнения дополнительных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Подрядчик обязан:

4.1. Принять Объект по акту приема-передачи;

4.2. Подрядчик вправе самостоятельно определять способы, этапы выполнения задания Заказчика и момент приобретения материалов;

4.3. Если возникнет необходимость в проведении дополнительных работ и, в связи с этим, в повышении цены работы на определенном этапе выполнения работ по настоящему договору, Подрядчик обязан своевременно предупредить об этом Заказчика. Если Заказчик не согласен на превышение согласованной первоначально по смете цены работы, он вправе отказаться от выполнения данных работ либо расторгнуть договор.

Заказчик обязан:

4.4. Передать Объект Подрядчику по акту;

4.5. Производить оплату в соответствии п.п. 2.1.-2.4. настоящего договора;

4.6. Подписывать акт приемки выполненных работ в течение 8 часов после его получения от Подрядчика.

4.7. В течение двух рабочих дней, после получения письменного или устного уведомления от Подрядчика о необходимости закупки материалов, передавать последнему денежные средства для их приобретения.

4.4. Заказчик вправе:
- во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность;

- в любое время до сдачи работы отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Заказчик обязан оплатить Подрядчику работу, выполненную им до отказа Заказчика от исполнения договора, а также уплатить штраф в размере 1% от цены, определенной п. 2.1. настоящего договора.

5. СДАЧА И ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

5.1. Заказчик обязан в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором, с участием Подрядчика осмотреть и принять результат работ по Акту приемки выполненных работ, а при обнаружении недостатков во время приемки, немедленно заявить об этом

Подрядчику.

5.2. После обнаружения недостатков, стороны составляют совместный акт о характере обнаруженных недостатков и необходимого времени для их устранения. В течение установленного сторонами в акте срока Подрядчик за свой счет устраняет обнаруженные недостатки.

5.3. Претензии по недостаткам в выполненных работах, обнаруженные после подписания акта приемки выполненных работ не принимаются, а недостатки не подлежат исправлению.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае просрочки СУБПОДРЯДЧИКОМ сроков выполнения работ СУБПОДРЯДЧИК по требованию ГЕНПОДРЯДЧИКА уплачивает последнему пени в размере 1/365 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, начисленной за весь период просрочки на стоимость Работ, определенную Приложением №1 к настоящему договору.

6.2. В случае неприятия Заказчиком выполненных работ и подписания Акта выполненных работ или иного уклонения Заказчика от его приемки в течение трех дней со дня его извещения Подрядчиком, Заказчик уплачивает неустойку Подрядчику в размере 0,1 % от цены, определенной п. 2.1. настоящего договора за каждый день просрочки принятия объекта.

6.3. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Во всем ином, не урегулированном в настоящем договоре, применяются нормы действующего законодательства России. Гарантийный срок на результат работы устанавливается Подрядчиком в один год.

7.2.Срок действия настоящего договора:

Договор вступает в силу с момента его подписания Подрядчиком и Заказчиком. Действие настоящего договора прекращается при условии досрочного выполнения Подрядчиком и Заказчиком всех условий настоящего договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Подрядчик:
ООО "Король"
107076 г. Москва, Колодезный пер. д. 14,
ИНН 7718016038,
КПП 771801001
ОГРН 1107746633411

Ген. Дир. _____

Заказчик: _____

18 августа 2011 г.

Смета.

На ремонт квартиры по адресу: Московская область, поселок Свердловский ул. Народного

№	Наименование работ	Ед изм	Кол-во	Цена за единицу, руб.	
				работа	сумма
Подготовительные работы .					
1	Обработка стен бетоноконтактом	кв.м.	150	50,00	7 500,00
2	Демонтаж оконного блока	шт.	1	1 000,00	1 000,00
3	Демонтаж гипсоблоков	кв.м.	2	150,00	300,00
4	Общестроительные работы				0,00
5	Устройство шумоизоляции пола	кв.м.	55	80,00	4 400,00
6	Устройство стяжки	кв.м.	55	330,00	18 150,00
7	Штукатурка стен по маякам	кв.м.	150	350,00	52 500,00
8	Грунтовка стен перед шпаклевкой	кв.м.	150	40,00	6 000,00
9	Шпаклевка стен под покраску с 2-мя слоями грунтовок	кв.м.	75	280,00	21 000,00
10	Шпаклевка стен под обои	кв.м.	75	180,00	13 500,00
11	Полы.				0,00
12	Выравнивание стяжки наливным полом	кв.м.	55	190,00	10 450,00
13	Укладка ламината	кв.м.	25	240,00	6 000,00
14	Укладка керамогранита	кв.м.	30	800,00	24 000,00
15	Устройство плинтуса	п.м.	60	90,00	5 400,00
16	Затирка швов керамогранита	кв.м.	30	80,00	2 400,00
17	Стены				0,00
18	Проклейка стен малярной лентой	кв.м.	75	100,00	7 500,00
19	установка/профилированного уголка на откосы, молды	п.м	60	60,00	3 600,00
20	Гипсокартонные короба на трубы отопления	кв.м.	10	450,00	4 500,00
21	Оклейка стен обоями	кв.м.	75	180,00	13 500,00
22	Окраска стен за 2-раза водоэмульсионной краской	кв.м.	75	160,00	12 000,00
23	Подготовка оконных и дверных откосов под окраску шпаклевка, шлифовка, грунтовка	п.м.	25	300,00	7 500,00
24	Окраска оконных и дверных откосов краской за 2 раза	кв.м.	25	140,00	3 500,00
25	Установка однопольных дверных блоков с наличником и скобяными изделиями	шт.	5	2 000,00	10 000,00
26	Облицовка стен керамогранитом	кв.м.	40	900,00	36 000,00
27	Затирка швов керамогранита	кв.м.	40	80,00	3 200,00
28	Потолки				0,00
29	Монтаж реечного потолка в ванной и туалете	кв.м.	4	500,00	2 000,00
30	Итого по отделочным работам				275 900,00
31	Сантехнические работы				
32	Черновая работа	шт.	1	30 000,00	30 000,00
33	Установка инсталляции	шт.	1	6 000,00	6 000,00
34	Установка унитаза	шт.	1	1 200,00	1 200,00
35	Установка ванной	шт.	1	1 800,00	1 800,00
36	Установка мойдадыр	шт.	1	2 100,00	2 100,00
37	Установка полотенцесушитель	шт.	1	1 500,00	1 500,00

38	Итого по сантехническим работам				44 000,00
40	Электромонтажные работы.				
41	Черновая работа	кв.м.	55	800,00	44 000,00
42	Установка оборудования	кв.м.	55	200,00	11 000,00
43	Итого по электромонтажным работам:				55 000,00
44	Итого по смете:				373 500,00

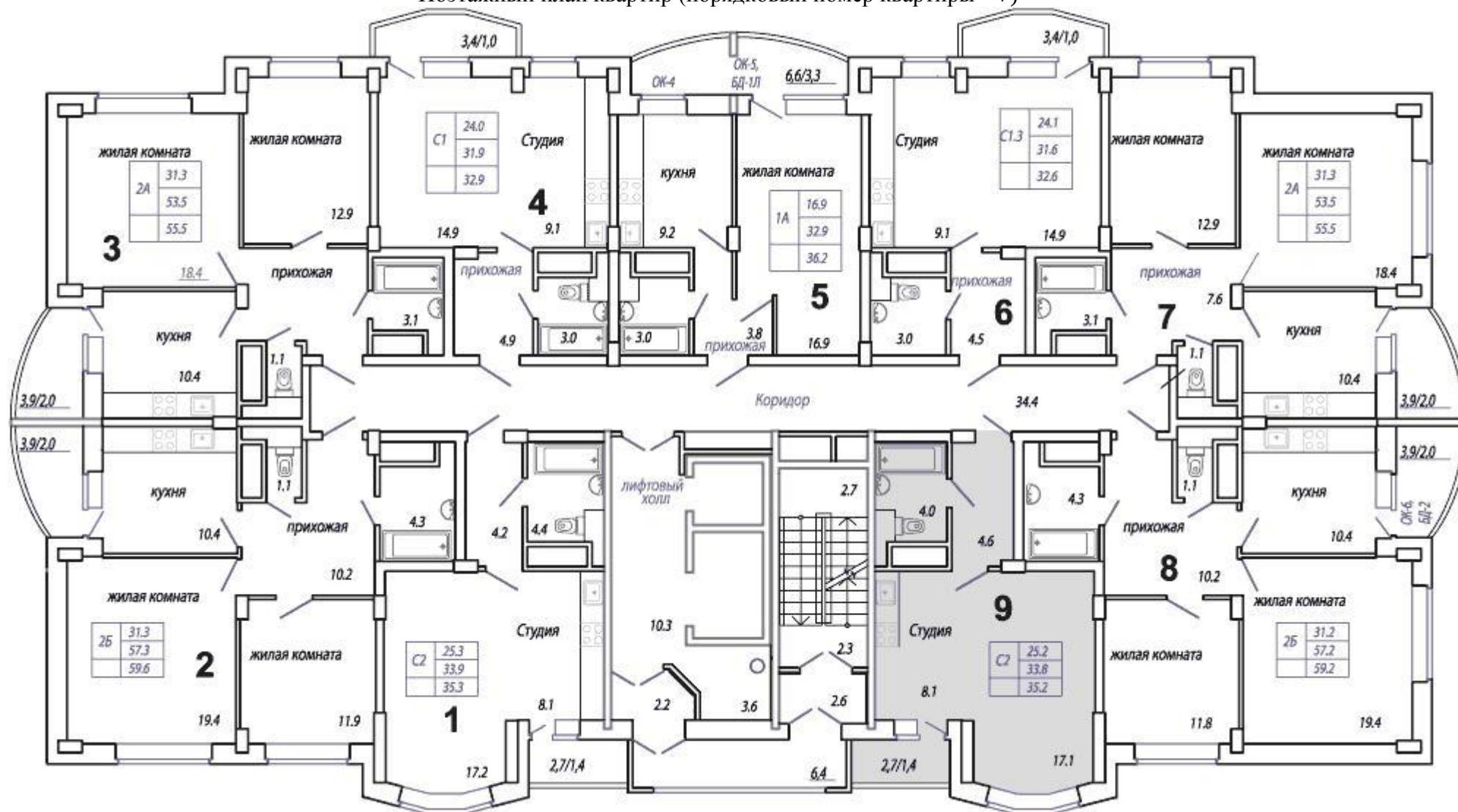
Заведующий

М.П. Грошев

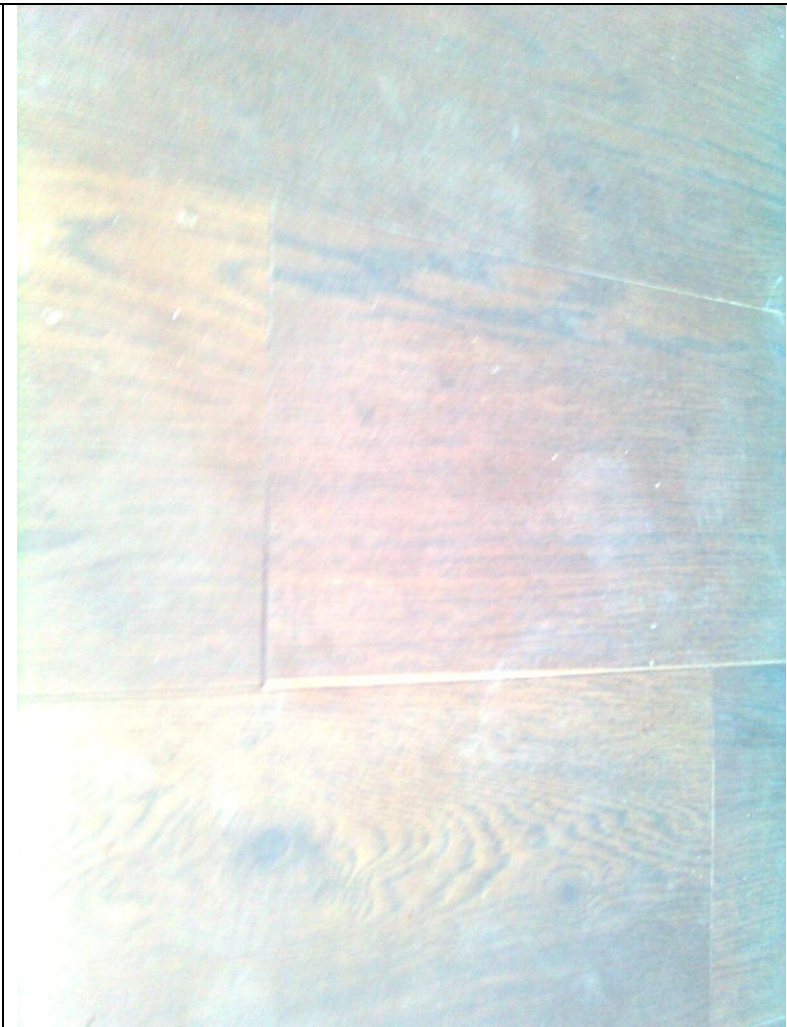


Поэтажный план квартир (порядковый номер квартиры – 7)

Поэтажный план квартир (порядковый номер квартиры – 7)



Большая комната





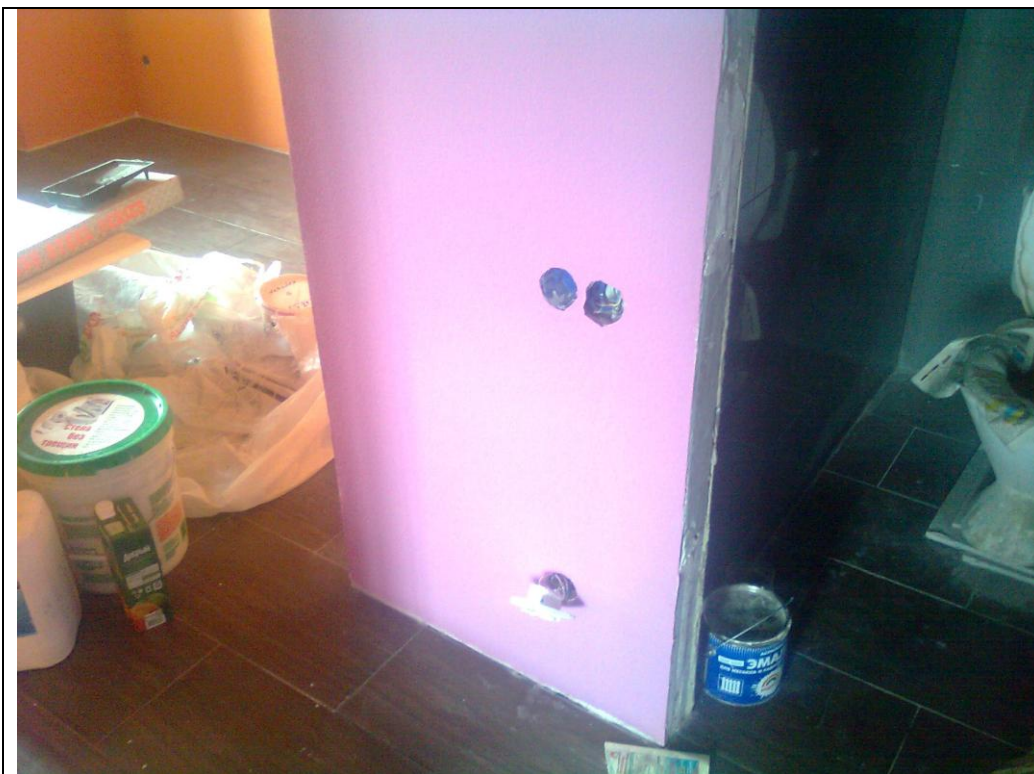
Ванная

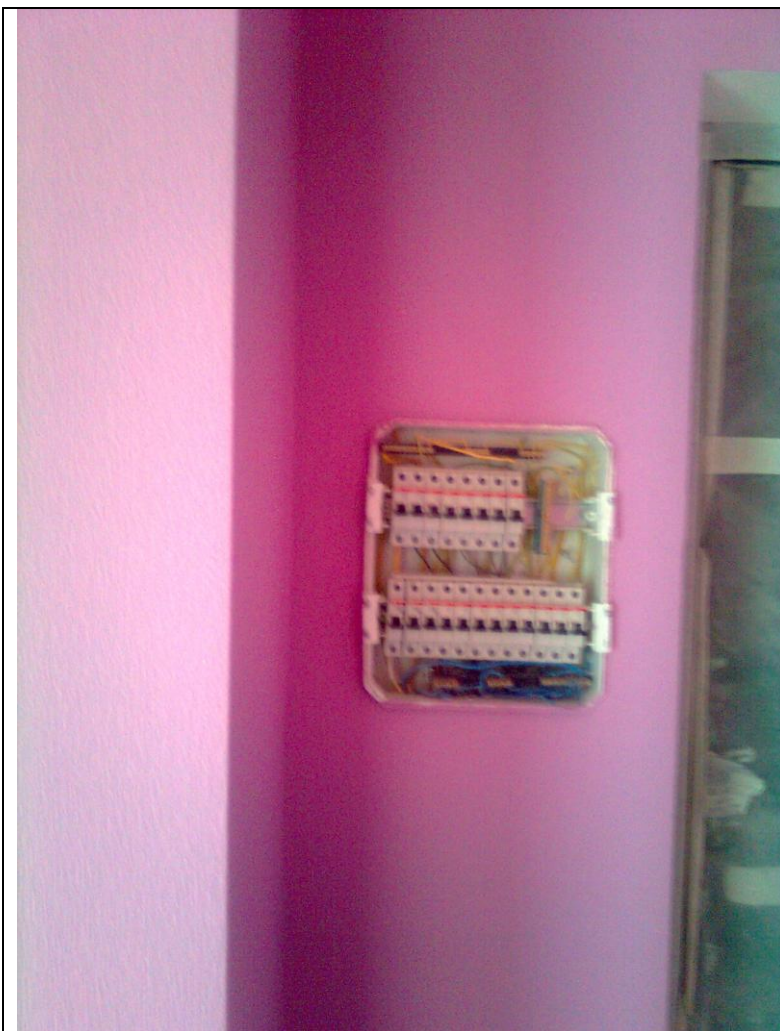


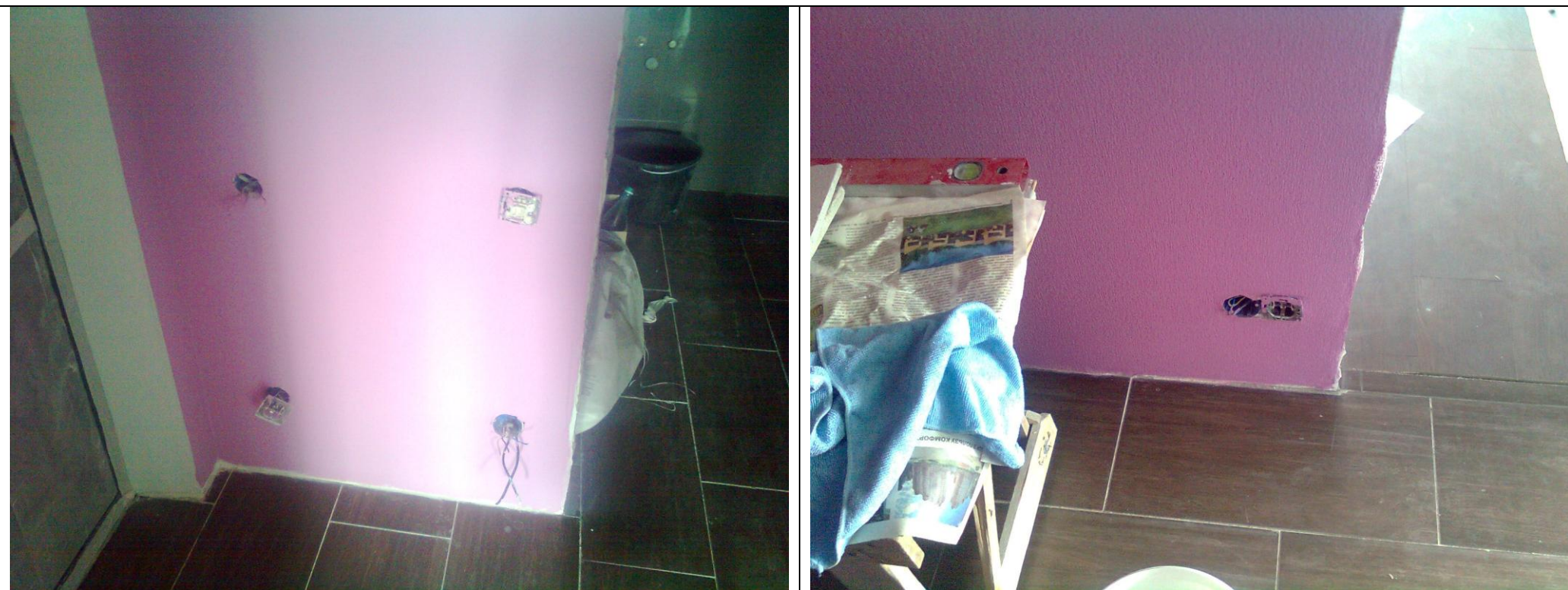




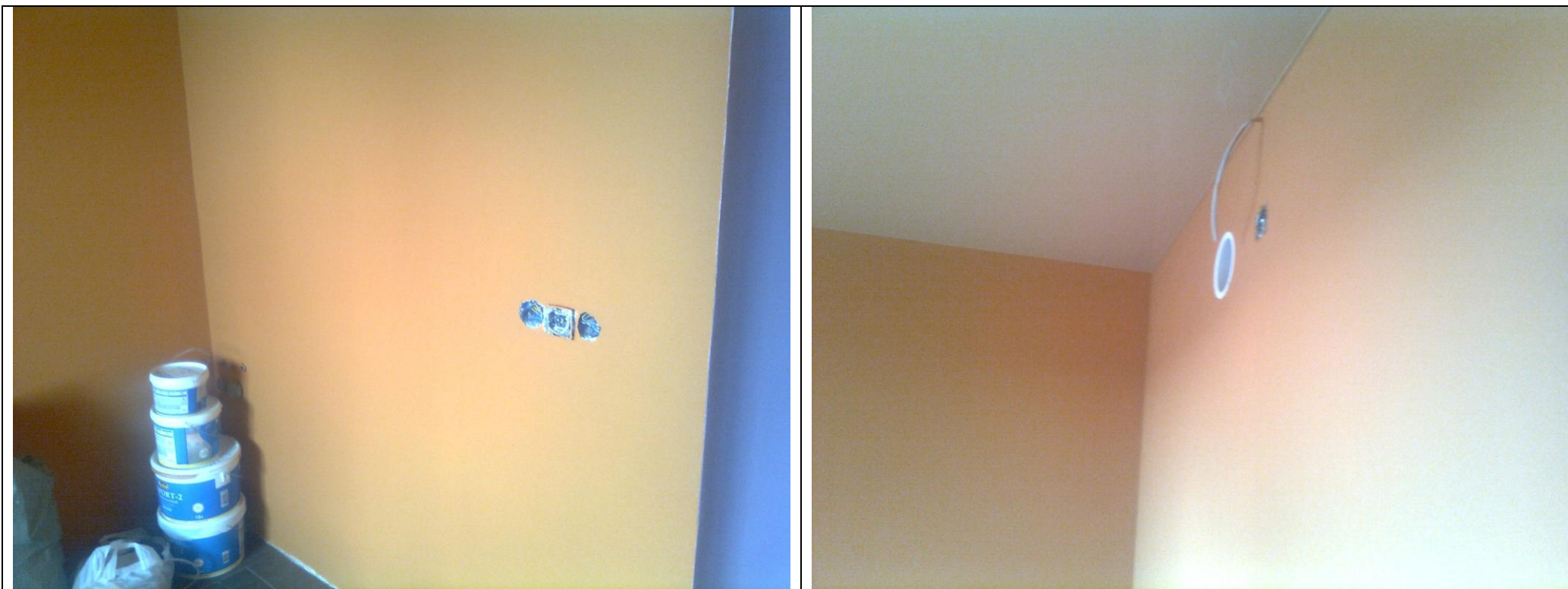
Коридор



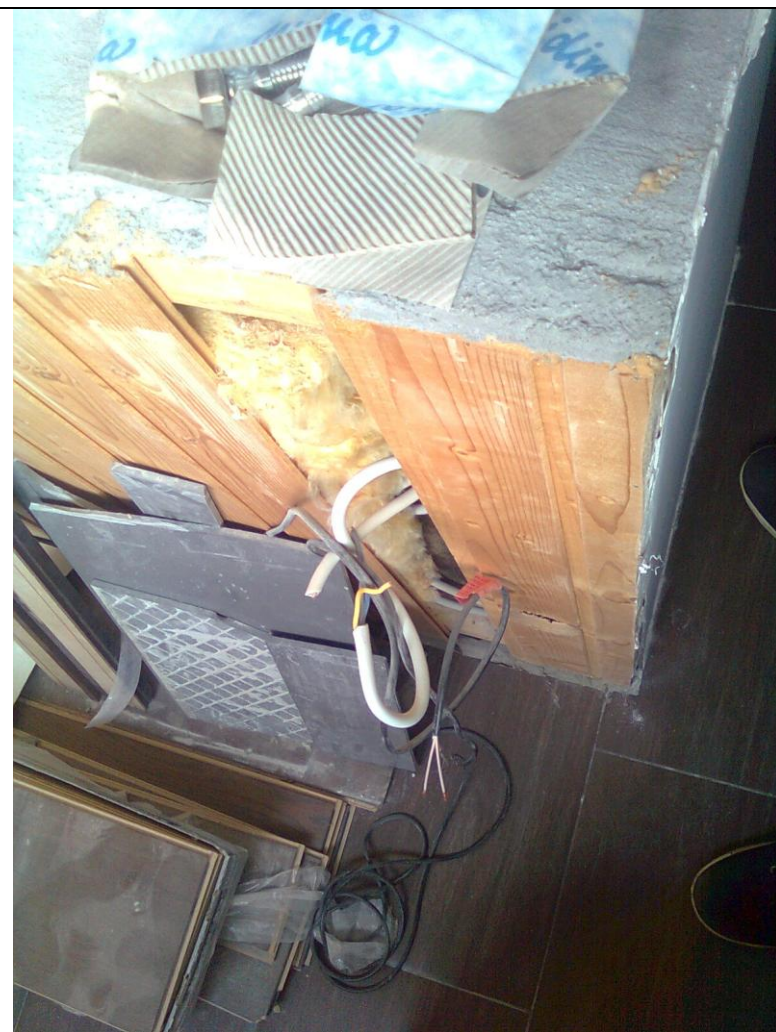




Кухня



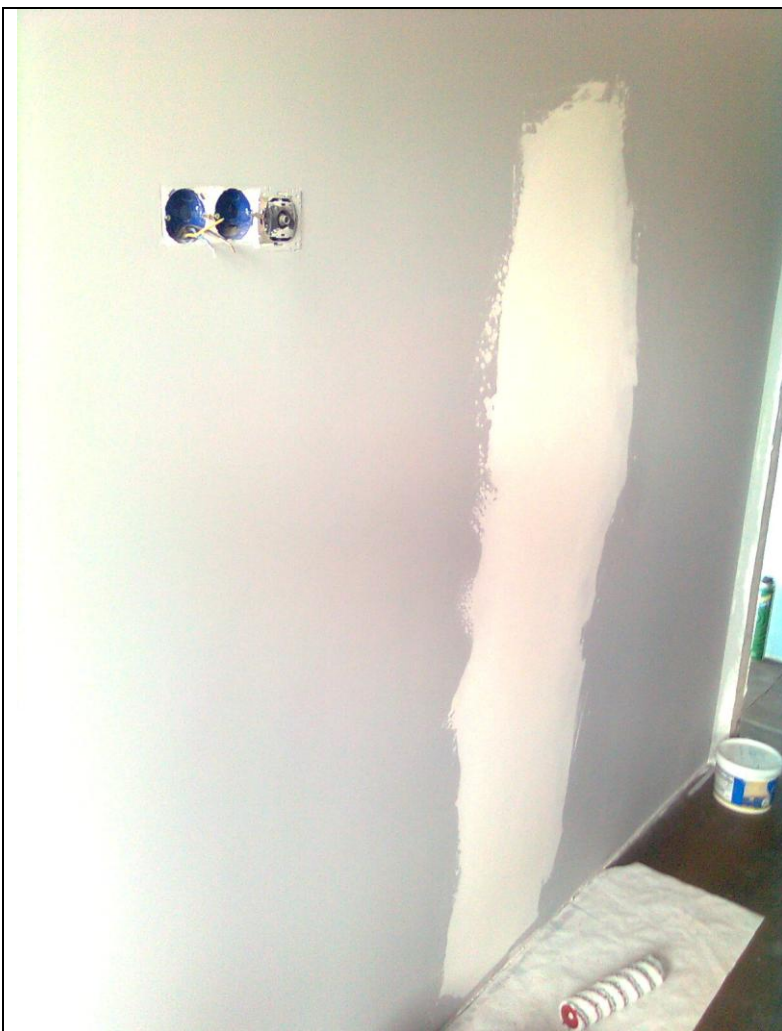




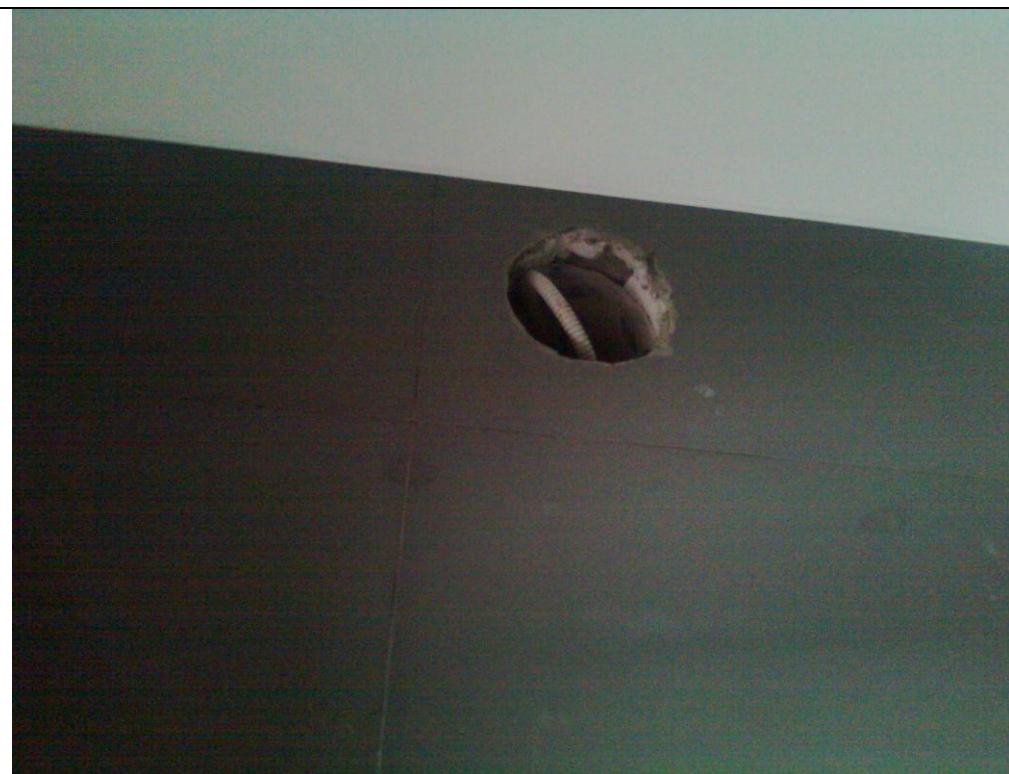
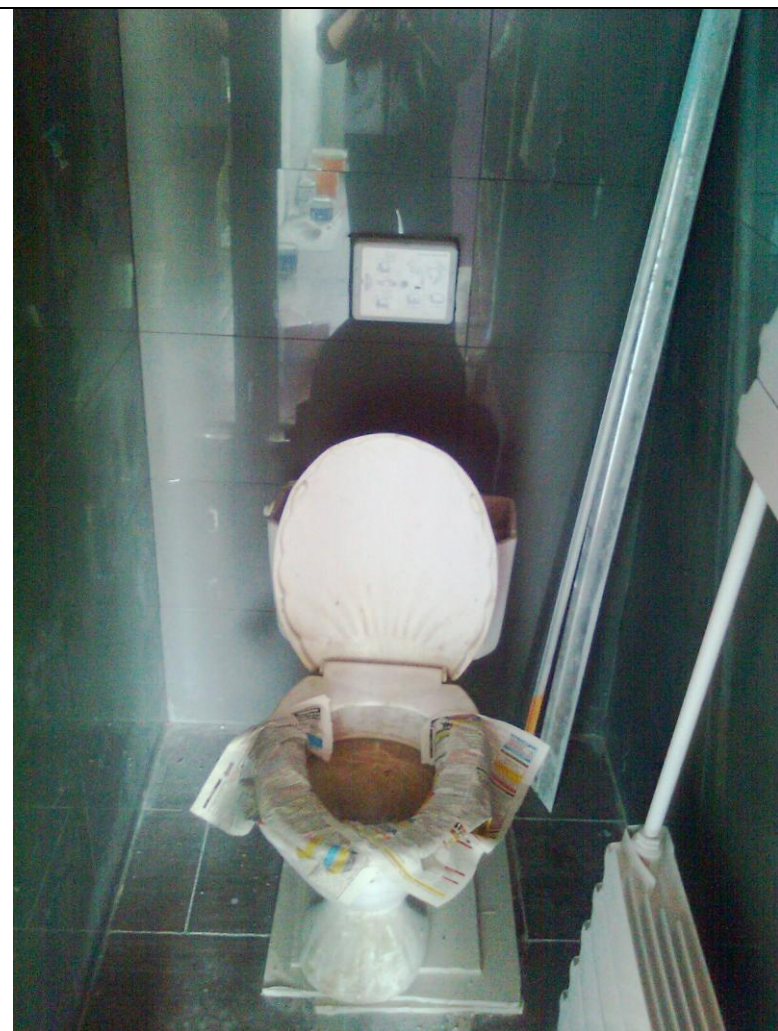
Маленькая комната







Туалет



Общие планы

