



Оценка

сти и Прав

Отчет № Красивый

*Об оценке работ и материалов, необходимых для
обеспечения пожарной безопасности*

По состоянию на 03.07.2013 г.

*Заказчик:
Сидорова И.П.*

*Оценщик:
Петров И.С*

2013 год

И.П. Петров И.С



Россия, 14XXXXX, Московская
область, Гдето в России.
Тел. 8(916) XXXXXXXX;
Факс 8(XXXXXXXXXXXXX)
E-mail: 12345a@mail.ru

Уважаемая Наталья Васильевна!

В соответствии с Договором на проведение оценки № Красивый от 03.07.2013г. Индивидуальный предприниматель Петров И.С произвела оценку стоимости работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности.

Оценка проведена по состоянию на 03.07.2013г. Срок службы имущества определяется на основании представленных материалов.

Характеристика объектов оценки представлена в отчете. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что стоимость работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности, составляет:

8 796 (Восемь тысяч семьсот девяносто шесть) рублей.

Оценка проведена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, которые указаны в соответствующих частях отчета.

Источники информации, методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

В случае, если у Вас возникнут какие-либо вопросы по расчетам или по рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику по тел. 8(916) XXXXXXXX, по адресу: М.О., Гдето в России..

С Уважением,
Индивидуальный предприниматель

МП

Петров И.С.

Содержание

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
5.1.	Используемые законы и стандарты.....	6
5.2.	Применяемые понятия и определения	6
5.3.	Последовательность проведения оценки	6
5.4.	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	7
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.1.	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки ..	7
6.2.	Характеристика объекта оценки	7
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.1.	Анализ рынка работ и материалов	9
8.	МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	11
	Затратный подход	11
	Сравнительный подход (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж).....	11
	Доходный подход	11
9.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	12
9.1.	Затратный и Сравнительный подход	12
9.2.	Определение рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности	13
9.2.1	Составление сметы	13
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	14
11.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
12.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	14

2013 год

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: в отношении жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Где то в России, определяется стоимость работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость работ и материалов	8 796	Применялся при анализе стоимости работ и материалов	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 03.07.2013 г. составляет:

Стоимость работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности	8 796
---	-------

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № Красивый от 03.07.2013 г.
Объект оценки	В отношении жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Где то в России, определяется стоимость работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческого решения.
Вид стоимости	Рыночная.
Дата оценки	03.07.2013 г.
Дата осмотра	03.07.2013 г.
Дата составления отчета	09.07.2013 г.
Срок проведения оценки	С 03.07.2013 г. по 09.07.2013 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Документы, представленные Заказчиком, считаются достоверными.

2013 год

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Сидорова И.П., зарегистрированная по адресу: Московская область, Где то в России.
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Петров И.С ОГРНИП XXXXXXXXXXXXXXXX от 10.09.2010 г.; Местонахождение: Московская область, Где то в России.; Член НП «Туточки» номер по реестру XXXXXXXX. Местонахождение НП г. Москва, Где то в России.
Оценщик	<p>Петров И.С Паспортные данные: серия XXXXXXXXXXXX выдан XXXXXXXXXXXX. Отделом внутренних дел Московской области. Код подразделения: XXXXX. Член Саморегулируемой организации «Бездельники забыли дать денег оценщику». Регистрационный № 2015. Дата включения в реестр оценщиков 12.10.2010 г. Местонахождение НП СРО «БЗДДО» г. Москва, Гдето в России. Выписка № XXXXXXXXот 12.10.2010 г. из реестра оценщиков СРО. Член Общества XX. Международное удостоверение рег. № 1111111/10.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Среднее профессиональное образование. Окончила Московскую государственную XXX 2. Академия XX 3. Академия XX 4. Сертификат XXXXXXXXXXXXXXXX 5. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 704725 Института экономики XXXXXXXXXXXXXXXX 6. Международное удостоверение от 16.12.2010 г. о повышении квалификации XXXXXXXX <p>Гражданская ответственность застрахована в ОАО СК «Грусно». Полис обязательного страхования ответственности оценщика № Г10- XXXXXXXX/S7-01А от 03.10.2012 г. Стаж работы в качестве помощника оценщика 3 года. Стаж работы в качестве самостоятельного оценщика 3 года. Знание иностранных языков: бизнес-английский, итальянский, китайский</p>
Привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты	Не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.

Заказчиком не предоставлены данные, а Оценщиком не выявлены обременения относительно объекта оценки. Расчеты проведены исходя из предположения об отсутствии обременений на оцениваемый объект.

Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

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.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Используемые законы и стандарты

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял действующие на дату оценки Федеральные стандарты оценки (ФСО): ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255, ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

При оценке выполнялись требования СТО СДС СРО БЗДДО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», СТО СДС СРО БЗДДО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости», СТО СДС СРО БЗДДО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке».

5.2. Применяемые понятия и определения

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

Рыночная стоимость - 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.

5.3. Последовательность проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

2013 год

5.4. Перечень данных, использованных при проведении оценки

- ГОСТ Р 52059-2003. Услуги бытовые. Услуги по ремонту и строительству жилья и других построек. Общие технические условия.;
- СНиП 31-02-2001 ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ
- СНиП 21-01-97 ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 (с изм. От 20.03.2006 г.);
- «Ценообразование в строительстве», В. Т. Александров, Т. Г. Касьяненко, «ПИТЕР», 2000г.
- Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстрой России) МДС 81 - 35. 2004.
- Интернет источники по темам исследований.

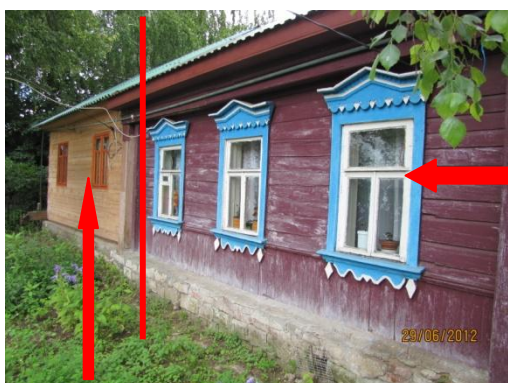
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 17.11.1992 г.

6.2. Характеристика объекта оценки

Объект оценки	В отношении жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Где то в России, определяется стоимость работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (владения, пользования, распоряжения).
Обременения, связанные с объектом оценки	Не выявлены.
Физические свойства объекта оценки	Не выявлены.
Характеристика элементов, входящих в состав объекта оценки и имеющих специфику, влияющую на результат оценки	Не выявлены.
Текущее использование объекта оценки	Находится в стадии обоснования объема требований.



Жилой дом.

Квартира №2

Квартира №1 На старом фундаменте возведен жилой блок из бруса.

2013 год



В месте примыкания жилых блоков устроена деревянная перегородка, прикрывающая пустоты стыка между домами. Стена из бруса находится на расстоянии 10 см от бревенчатой стены, что не соответствует п.6 СНИПа «Дома жилые многоквартирные». Данная конструкция способствует скрытому распространению огня.



Согласно СНИП «Пожарная безопасность зданий и сооружений» для устранения возможности скрытого распространения огня необходимо произвести мероприятия, обеспечивающие нераспространение огня путем заполнения проемов между стенами жилых блоков.

СНИП 31-02-2001

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ

6 ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

6.1 Одноквартирные жилые дома относятся к классу Ф 1.4 функциональной пожарной опасности по СНИП 21-01. В связи с этим при проектировании и строительстве домов должны быть предусмотрены установленные настоящими нормами меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из дома на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и жилые блоки, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к дому для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей. При этом учитывается возможность возникновения огня внутри любого помещения и выхода его на поверхность дома.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

СНИП 21-01-97*

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЖИЛИЩНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

7 ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА

7.1 Предотвращение распространения пожара достигается мероприятиями, ограничивающими площадь, интенсивность и продолжительность горения. К ним относятся:

конструктивные и объемно-планировочные решения, препятствующие распространению опасных факторов пожара по помещению, между помещениями, между группами помещений различной функциональной пожарной опасности, между этажами и секциями, между пожарными отсеками, а также между зданиями;

7.8 Строительные конструкции не должны способствовать скрытому распространению горения.

7.15 В местах сопряжения противопожарных преград ограждающими конструкциями здания, в том числе в местах изменения конфигурации здания, следует предусматривать мероприятия, обеспечивающие нераспространение пожара, минуя эти преграды.

7.20 Заполнение проемов в противопожарных преградах должно выполняться, как правило, из негорючих материалов.

Выводы оценщика

Проведя исследования, включающие в себя изучение предоставленной документации, интервьюировании заказчика, а также проведение натурных обследований Объекта, оценщик пришел к следующим выводам:

- Необходимо произвести мероприятия, обеспечивающие нераспространение огня;
- Требуется демонтаж кровли в месте стыка, демонтаж части перекрытия и засыпка керамзитом пространства между стенами;

Расчет площадей производится согласно представленного Заказчиком Технического паспорта.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок ремонтных услуг превратился в колоссальное поле боя между самодельными бригадами и фирмами разного уровня. И это понятно, деньги здесь задействованы немалые - только московский рынок ремонтных услуг оценивается в полмиллиарда долларов. Козыри бригад - дешевизна и отсутствие бумажной волокиты. Фирмы же предоставляют клиентам гарантии, на деле это означает право подавать на них в суд в случае некачественного ремонта.

Отличия эти, однако, весьма условны. Услуги хорошей бригады с рекомендациями часто не уступают по цене "фирменным", а компания оказывается приютом бракоделов, с которых взятки гладки, потому что договор об услуге составлен таким образом, что исполнитель всегда прав.

Найти бригаду дело не сложное - возле каждого рынка стройматериалов стоят толпы людей, которые предлагают свои услуги. Среди них много гастарбайтеров из ближнего зарубежья. Сложилось мнение, что качество их работы хуже, нежели качество работы москвичей, зато они берут меньше. Однако это далеко не так, среди всех рабочих, как москвичей, так и иностранцев, есть и добросовестные работники, и халтурщики.

Любопытно, что на рынке ремонтных услуг отсутствуют не только бренды, но и сколько-нибудь раскрученные марки. У заказчиков совершенно нет ориентиров, нет гарантий получить качество, адекватное заплаченным деньгам. А все потому, что в этом бизнесе лучше выживают небольшие мобильные структуры.

Ремонт начинается с составления сметы. Она должна предусматривать все затраты на ремонт жилого дома. Если что-то забыто или оставлено на потом, придется готовиться к дополнительным расходам, которые могут во много раз превысить ожидаемые. Искусство ведения переговоров о выполнении работ со строителями - дело тонкое, но добиться для себя существенной скидки вполне реально. Сейчас рынок ремонтных и дизайнерских услуг достаточно насыщен, предлагаемые цены рентабельны в диапазоне 15-25 процентов, поэтому для стабильно работающей компании возможной является скидка 10 процентов. Настораживают более крупные суммы скидок. Это может быть признаком некачественного выполнения услуг. После утверждения сметы эксперты рекомендуют потребовать от компании-подрядчика план предстоящих работ - это дисциплинирует и дает возможность установить промежуточные контрольные точки. В плане должны быть указаны сроки и конкретные виды деятельности с тем, чтобы ремонт не тянулся бесконечно. Это настольный документ, который при случае можно предъявить прорабу и потребовать мотивированных объяснений о причине проволочек. Без понедельного плана понимание того, что сроки сорваны, приходит к подрядчику и заказчику, когда до завершения работ по договору остается всего одна неделя. Следствием этого являются авралы, снижение качества работ, испорченные отношения. К сожалению, пунктуальность у нас не принята, и невыполнение договора в срок считается нормой, но управлять процессом можно с помощью пеней, определенных договором.

7.1. Анализ рынка работ и материалов

Разделка стены

Данный проходной узел - дополнительная защита совместно с сэндвич - трубой. Применяется при прохождении стен, выполненных из горючих материалов. Необходима засыпка короба теплоизолирующим и негорючим материалом, например: базальтовая вата БСТВ, фольгированный Rockwool, керамзит и т.д.

<http://pechiyug.com/09-6.html>

2013 год

В процессе проведенного исследования рынка получены средние расценки на строительные-ремонтные работы.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Стоимость по фирмам, руб.				Среднее значение
1			www.sk-pba.ru	remproffi.ru	www.krovnastil.ru	www.life-service.ru	
2	Демонтаж кровли с последующим монтажом	кв.м.	345	360	310	308	331
3			Дома-Свет тел. (495) 229-89-87	Fora stroy тел. (926) 9999-004	Комплексный ремонт квартир тел. (495) 765-52-94	Golden Way тел. (495) 623-84-54	
4	Демонтаж перекрытия	кв.м.	170	230	150	160	178
5	Засыпка керамзитом пространства между соседними строениями	кв.м.	определяется экспертно, так как в прайсах не представлен данный вид работ				32
6			Дома-Свет тел. (495) 229-89-87	Fora stroy тел. (926) 9999-004	Комплексный ремонт квартир тел. (495) 765-52-94	Golden Way тел. (495) 623-84-54	
7	Монтаж перекрытия	кв.м.			250	280	265

Так как заполнение пространства между стенами необходимо производить негорючими материалами, а также руководствуясь принципом, что разумный покупатель не будет переплачивать большие деньги, в качестве засыпки используется керамзит как один из недорогих материалов.

наименование	марка	морозостойкость	фракция, мм	цена, самовывоз, руб
Керамзитовый гравий	M-600	F 15	10-20	1150.0 - опт. 1250.0 - розн.
	M-500-600	F 15	20-40	1150.0 - опт. 1250.0 - розн.
	M-600-700	F 15	5-10	1500.0 - опт. 1650.0 - розн.
	M-600-700 (дробленый)	F 15	5-10	---
Керамзитовый песок	M-700-800-900	-	0-5	1750.0 - опт. 1800.0 - розн.
	M-800-900-1000	-	0-2	950.0 - опт. 1050.0 - розн.

<http://www.klinsd.ru/manufacture/price/keramzit/>

8. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

В соответствии со стандартами оценки используют три основных подхода: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Затратный подход

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

Сравнительный подход (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж)

В рыночном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного метода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке.

Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

9. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Объектом оценки является право требования, в составе:

- Стоимость работ, необходимых для восстановительного ремонта;
- Стоимость материалов, необходимых для восстановительного ремонта;

Для оценки рыночной стоимости работ и материалов используется сравнительный анализ, чтобы определить средний показатель стоимости работ, материалов для расчета стоимости работ, материалов затратным методом. В соответствии с требованиями МДС 81 - 35. 2004 расчет стоимости работ определяется затратным методом (составление сметы) на основе фирменных расценок (пункт 2.3 МДС 81 - 35. 2004) которые определяются сравнительным анализом рынка московского региона.

Применение затратного подхода методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстрой России) МДС 81 - 35. 2004. Данный метод регламентирован государственными нормативами, поэтому иные методы расчета не применялись.

9.1. Затратный и Сравнительный подход

Оценка рыночной стоимости работ и материалов в рамках затратного подхода определяется следующим образом:

Исследование рынка строительно-ремонтных услуг, стоимости материалов;

Составление среднерыночных расценок, исходя из полученных данных в результате исследования строительно-ремонтных услуг, материалов для дальнейшего использования при составлении сметы;

Составление сметы;

Вывод: Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались затратный подход с использованием элементов сравнительного подхода для оценки работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности. Доходный подход не применялся, так как возмещение нарушенного права по определению не должно приносить доход (п.18, п.20 ФСО №1; МДС 81 - 35. 2004).

2013 год

9.2. Определение рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности

Нормы расхода строительных материалов определены на основании инструкции по применению данного вида материала.

9.2.1 Составление сметы

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Стоимость за ед., руб	Кол-во	Сумма, руб.
1	Демонтаж кровли с последующим монтажом	кв.м.	331	10,8	3575
2	Демонтаж перекрытия	кв.м.	178	5,1	908
3	Засыпка керамзитом пространства между соседними строениями	кв.м.	32	13,77	441
4	Монтаж перекрытия	кв.м.	265	5,1	1352
5	Керамзит	куб.м.	1250	1,377	1721
6	Всего				7996
7	Прочие и непредвиденные расходы*			10%	800
8	Итого стоимость работ и материалов				8796

засыпка на толщину 10 см

*Прочие и непредвиденные расходы определяются в соответствии с МДС 81 - 35. 2004.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате проведенных расчетов стоимость объекта оценки составила:

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость работ и материалов	8 796	Применялся при анализе стоимости работ и материалов	Не применялся

В связи с тем, что при расчетах использовался только затратный подход, то весовые коэффициенты не назначались, а в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки были приняты результаты, полученные в рамках затратного подхода (п.24 ФСО №1).

Применение исключительно затратного подхода с элементами сравнительного анализа определяется МДС 81 - 35. 2004, регулирующего определение стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе проведения соответствующих расчетов, определена итоговая стоимость в отношении объекта оценки в соответствии с договором.

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что стоимость работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности, составляет:

8 796 (Восемь тысяч семьсот девяносто шесть) рублей.

12. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что:

- изложенные в Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Оценщик,

Петров И.С.

Обязательные Приложения к отчету

1. Копии используемых интернет источников приведены в тексте отчета.
2. Копии документов о квалификации оценщика

на 2-х листах.