



Судебный центр
оценки и экспертизы

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Фактический адрес: 105005, г.Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1. ОГРН 1155000004686 от 10.11.2015г., ИНН 5038117374, КПП 503801001, р/с 40703810402680000022 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593; Тел. 8 (495) 272-1-555

ОТЧЕТ № _____

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЩЕРБА, ПРИЧИНЕННОГО В РЕЗУЛЬТАТЕ ЗАЛИВА НЕЖИЛОМУ
ПОМЕЩЕНИЮ

расположенному по адресу: _____

Заказчик: _____

Оценщик: АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Дата оценки: _____

Москва _____ г.

Сопроводительное письмо

Генеральному директору

Уважаемый _____!

В соответствии с Договором № _____ от _____, Исполнитель АНО «Судебный центр оценки и экспертизы», произвел оценку рыночной стоимости восстановительного ремонта нежилого помещения площадью _____, и объектов движимого имущества в кол-ве _____, расположенного по адресу: _____.

Цель оценки – определение рыночной стоимости восстановительного ремонта объекта оценки для принятия управленческого решения.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика. Источник информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только совместно с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании выполненного анализа и расчетов итоговая величина рыночной стоимости восстановительного ремонта нежилого помещения площадью _____ кв.м., и объектов движимого имущества в кол-ве _____, расположенного по адресу: _____, по состоянию на _____, округленно составляет:

_____ (_____) рублей

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. (в последней редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№297-299 от 20.05.2015г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., стандартами оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков «РОО».

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут, какие либо вопросы по оценке или методике ее проведения прошу обращаться непосредственно в адрес оценщика.

С уважением,

Директор

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы» _____ Н.В. Давыдова

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 4 |
| 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 4 |
| 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 5 |
| 1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ..... | 5 |
| 1.5 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ..... | 6 |
| 1.6 ЛИМИТИРУЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ..... | 6 |
| 2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ | 7 |
| 2.1 БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ | 7 |
| 2.2 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ПРИНЦИПЫ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..... | 8 |
| 2.3 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ..... | 8 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 9 |
| 3.1 ДАННЫЕ ОСМОТРА..... | 9 |
| 3.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РЕМОНТА..... | 10 |
| 4. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА УЩЕРБА | 11 |
| 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА..... | 11 |
| 5. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ | 57 |
| 6. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 58 |
| 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ | 60 |
| ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | |
| ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА | |
| ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА | |

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|---|--|
| Объект оценки | |
| Основание проведения оценки | |
| Дата проведения осмотра | |
| Дата составления отчета и порядковый номер | |
| Дата оценки | |
| Результаты оценки по различным подходам | |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | |

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Объект оценки | |
| Имущественные права на объект оценки | |
| Цель оценки | |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | |
| Требования к проведению оценки | <p>Оценка должна быть произведена в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в РФ, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">• Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", (с изменениями и дополнениями, в последней редакции);• ФСО № 1, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.05.2015г. № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1);• ФСО № 2, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.05.2015г. №298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)";• ФСО № 3, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.05.2015г. №299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)";• ФСО №7, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 25.09.2014г. №611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"; |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none">• Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки.• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. • Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на эффективную дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. |
| Форма, вид, количество экземпляров отчета | Форма отчета - письменная, с изложением на русском языке с приложениями, и в виде электронной версии (базы данных). Вид - повествовательный, развернутый. Количество отчетов - 1. Количество экземпляров отчета - 1. |

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| | |
|------------------------|--|
| Заказчик оценки | |
|------------------------|--|

1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

| | |
|---|---|
| Исполнитель | Автономная некоммерческая организация «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» (АНО «Судебный центр оценки и экспертизы) |
| Реквизиты Исполнителя | |
| Оценщик | |
| Сведения о страховом полисе Оценщика | |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний | |
| Стаж оценочной деятельности | |
| Местонахождение оценщика | |
| Привлечение сторонних специалистов и организаций | |

1.5 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Составивший представленный отчет оценщик удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.
2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.
3. У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов имущества, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним причастность.
4. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта. С учетом наилучшего использования знаний и опыта оценщика, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
5. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, обусловленных исходной задачей и объективной информацией. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
6. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.
7. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям правительства Российской Федерации, а также стандартам профессиональной практики оценки.
8. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта оценки, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

1.6 ЛИМИТИРУЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной работы.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом имуществе.
4. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данной работы.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика объекта оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается ее источник. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщика.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в работе изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что использование объекта принесет доход, указанный в данном отчете.

8. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки недвижимости.

9. Представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России и области не претерпит резких изменений.

10. Авторские права на отчет принадлежат Оценщику. Копирование и распространение отчета без согласования с автором является нарушением Закона об авторских правах.

11. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или оговариваемых отдельными договорами.

2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

2.1 БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия:

Объект оценки – объект, предъявляемый к оценке.

Оценка стоимости ущерба – определение стоимости затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки, в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. и Федеральными стандартами оценки: №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цели оценки и виды стоимости» и №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными Приказами Минэкономразвития №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

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

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснование мнения Оценщика об итоговой стоимости объекта оценки.

2.2 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ПРИНЦИПЫ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Целью работы являлась оценка рыночной стоимости ущерба, возникшего в результате залива части нежилого помещения и движимого имущества, по адресу: _____

Экономическая оценка ущерба базируется на основе оценки рыночной стоимости составляющих ущерба.

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на продажу в форме публичной оферты;
- 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 (см. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-03, от 29.07.98г., статья 3).

Данное определение рыночной стоимости корреспондируется с рекомендациями Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC - The International Assets Valuation Standards Committee).

Рыночная стоимость определялась в соответствии с Федеральными стандартами оценки: №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цели оценки и виды стоимости» и №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными Приказами Минэкономразвития №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., стандартами оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков «РОО».

Итоговый результат оценки образован в результате определения рыночной стоимости ремонта, в рамках которой рассчитана стоимость ремонта нежилого помещений.

В настоящем отчете использован затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанный на определении затрат, необходимых для восстановления объекта оценки (или его частей).

Доходный подход не применялся, поскольку объектом оценки является оценка стоимости работ и услуг по ремонту нежилого помещения, которые не могут быть источниками дохода по определению.

Сравнительный подход не применялся в виду того, что характер и объем работ по проведению ремонта строго индивидуален и аналоги объекта оценки на рынке отсутствуют.

Результат работы обобщен в Итоговой стоимости объекта оценки с использованием метода калькулирования затрат.

2.3 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Работа по оценке рыночной стоимости ремонта части нежилого помещения и движимого имущества, включала в себя следующие этапы:

1. Изучение Акта о заливе от _____, составленного _____.
2. Визуальный осмотр и изучение оцениваемых повреждений и пострадавшего движимого имущества с целью их идентификации.
3. Переговоры с Заказчиком.
4. Изучение и анализ документов об объекте оценки.
5. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб и был проведен анализ цен предложения на рынке строительных материалов и работ.
6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки
7. Составление отчета об оценке.

3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 ДАННЫЕ ОСМОТРА

Осмотр нежилого помещения проходил _____.

Дата последнего проведенного ремонта оцениваемых помещений – _____.

Осмотр проходил в присутствии представителей _____.

В ходе осмотра установлено: нежилое помещение и объекты движимого имущества подверглись заливу, факт произошедшего залива установлен.

При заливе пострадало нежилое помещение, перечень и вид необходимых восстановительных работ представлен в таблицах ниже.

Описание пострадавших помещений

Таблица 1. Характеристики объекта оценки

| Показатель | Значение |
|---|-----------------|
| Местоположение | |
| Текущее назначение | |
| Назначение | |
| Общая площадь здания | |
| Площадь застройки | |
| Общая площадь пострадавшего помещения | |
| Этажи расположения оцениваемых помещений | |
| Кадастровый (или условный) номер | |
| Вид права | |
| Субъект права | |
| Кадастровая стоимость оцениваемых помещений | |
| Фактическое использование ¹ | |
| Год постройки здания | |
| Тип здания | |
| Этажность | |
| Памятник архитектуры | |
| Материал стен | |
| Наличие подземной автостоянки | |
| Состояние помещений | |
| Внутренняя отделка мест общего пользования | |
| Полы | |
| Внутренняя отделка стен | |
| Потолки | |
| Проемы оконные | |
| Проемы дверные | |
| Инженерное обеспечение | |
| Тип инженерного оборудования | |
| Состояние инженерного оборудования | |
| Отопление | |
| Водопровод | |
| Горячая вода | |
| Канализация | |
| Газ | |
| Электричество | |
| Телефон | |
| Интернет | |
| Кондиционирование воздуха | |
| Охрана | |

| | |
|---|--|
| Техническое состояние оцениваемых помещений | |
| Год последнего проведения ремонта | |

Фотографии пострадавшего помещения до залива

4. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА УЩЕРБА

4.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Расчет потери стоимости имущества произведен исходя из стоимости затрат на ремонт нежилого помещения, полностью восстанавливающих качества имущества до повреждения.

В настоящей работе подсчет рыночной стоимости ремонта помещения выполнен на основании информации, полученной в ремонтно-строительных организациях г. _____. При этом были собраны, проанализированы и взяты для расчетов усредненные цены по состоянию на _____, на ремонтно-строительные работы и материалы.

Расчет рыночной стоимости ремонта нежилого помещения приведен в таблицах ниже.

Таблица 2. Список пострадавшего движимого имущества

| п/ п | Наименование имущества | Первоначальная балансовая стоимость (руб) | Количество | Сумма к возмещению (балансовая стоимость) | Инв.№ | Дата ввода в эксплуатацию | Дата покупки | Поставщик | Документ |
|---------|------------------------|---|------------|---|-------|---------------------------|--------------|-----------|----------|
| | | | ущерб | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПОЛНОГО ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, ЗАПОЛНИТЕ ЗАЯВКУ НА WWW.EXPERT-OCENCHIK.RU

