

ОТЧЕТ №СП-XXXX/16 ОТ 25.10.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ С УЧЕТОМ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛОВ, ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ УЩЕРБА, ПРИЧИНЕННОГО ОТДЕЛКЕ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. МЫТИЩИ,
ПРОСП. ОЛИМПИЙСКИЙ, Д. XX, КОРП. X, КВ. XXX**

Заказчик:

XXXXXX АЛЕКСАНДРА ЕВГЕНЬЕВНА

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	3
1.4. Основные факты и выводы	4
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1. План процесса оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации	8
3.2. Описание Объекта оценки	8
3.3. Расположение Объекта оценки	8
3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений	8
3.5. Фотографии Объекта оценки	10
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4.1. Макроэкономический обзор за I полугодие 2016 г.	16
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	16
4.1.2. Динамика ВВП.....	17
4.1.3. Состояние промышленного производства.....	18
4.1.4. Уровень инфляции и динамика цен.....	20
4.1.5. Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля.....	22
4.1.6. Потребительский спрос и доходы населения	23
4.1.7. Розничная торговля и платные услуги населению	23
4.1.8. Основные выводы	25
4.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Московской области за 1 кв. 2016 г.	25
4.3. Обзор рынка ремонтно-строительных услуг.....	28
4.3.1. Общая ситуация.....	28
4.3.2. Характеристика игроков рынка ремонтных услуг	29
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	34
6.1. Общие положения и принципы оценки.....	34
6.2. Общие понятия оценки.....	34
6.3. Подходы к оценке	35
6.4. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости.....	37
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	38
7.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.....	38
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
8.1. Согласование результатов.....	47
8.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	47
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	48
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку¹

Объект оценки:	Ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов, определяемой для расчета стоимости ущерба, причиненного отделке помещений, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, д. XX, корп. X, кв. XX
Состав Объекта оценки:	Объект оценки не имеет отдельных частей
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3 настоящего Отчета
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Использование результатов оценки для возмещения ущерба
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	13.10.2016 г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Осмотр проведен 13.10.2016 г. без ограничений доступа
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все необходимые для проведения оценки документы, переданы оценщику при проведении осмотра
Необходимость привлечения отраслевых специалистов	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности²

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».
---	---

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике³

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактные данные Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593, БИК: 044525593

¹ п. 8(а) ФСО №3

² ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(д) ФСО №3

³ п. 8(в) ФСО №3

Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/9221119548085 от 27.09.2016г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2016 г. по «02» октября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «03» июня 2013 г. за регистрационным №1018 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/1119777996, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» 27.09.2015. г. Срок действия: с «03» октября 2016 г. по «02» октября 2017 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. 27 июня 2008 г. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность». 16 октября 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	8 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	XXXXXX Александра Евгеньевна
Адрес регистрации:	Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, д. XX, корп. X, кв. XX

1.4. Основные факты и выводы⁴

Объект оценки:	Ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов, определяемой для расчета стоимости ущерба, причиненного отделке помещений, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, д. XX, корп. X, кв. XX
Правообладатели оцениваемого имущества:	XXXXXX Александра Евгеньевна
Дата осмотра Объекта оценки:	13.10.2016 г.
Дата составления Отчёта:	25.10.2016 г.
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	Договор №СП-XXX/16 от «13» октября 2016 г. между XXXXXX А. Е. и ООО «Апхилл»
Ограничения и пределы применения полученного результата:	В соответствии с п. 26 раздела IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256, «Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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», т.е. до 24.04.2017 г.
Результат оценки стоимости	Не применялся

⁴ п. 8(а) ФСО №3.

**Объекта оценки, полученный при
применении сравнительного
подхода:**

**Результат оценки стоимости
Объекта оценки, полученный при
применении затратного подхода:**

102 059 (Сто две тысячи пятьдесят девять) рублей.

**Результат оценки стоимости
Объекта оценки, полученный при
применении доходного подхода:**

Не применялся

**Итоговая величина рыночной
стоимости Объекта оценки на
дату оценки:**

102 059 (Сто две тысячи пятьдесят девять) рублей.

А. В. Вусов

**Оценщик
Руководитель проектов**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. План процесса оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации

Таблица 3.1. План процесса оценки

Наименование	Характеристика
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник: ООО «Апхилл»

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

3.2. Описание Объекта оценки

Описание базируется на основании проведенного Оценщиком осмотра помещений и составленного Акта осмотра, который является неотъемлемой частью настоящего отчета.

Объект оценки представляет собой ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов, которые проведены для отделки помещений расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, д. XX, корп. X, кв. XX.

Подробное описание материалов отделки представлено в акте осмотра (Приложение к данному отчету).

В приложении к отчету содержатся фотографии, наглядно демонстрирующие состояние оцениваемого объекта.

3.3. Расположение Объекта оценки

Объект оценки представляет собой отделочные работы с учетом стоимости материалов.

Далее, в качестве описания местоположения объекта оценки приведено описание здания, в котором расположено помещение.

3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений⁶

Таблица 3.2. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Объект оценки
Вид права	Право собственности
Кадастровый (или условный) номер помещения	50:12:XXXXXXX:2560
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-А3Н XXXXXX от 20.05.2014 г.
Правоподтверждающие документы	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 13.05.2014 г.

⁶ ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(е) ФСО №3

Показатель	Объект оценки
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Собственник Объекта оценки	XXXXXX Александра Евгеньевна

Источник: исследование ООО «Апхилл»

Таблица 3.3. Общие характеристики квартиры⁷

Показатель	Характеристика
Этаж	16
Количество комнат	1
Общая площадь с учетом лоджий и балконов с понижающим коэф., кв. м	38,60
Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	34,50
Жилая площадь, без учета лоджий и балконов, кв. м	19,20
Площадь кухни, кв. м	9,40
Высота помещений, м	2,50
Потолок	Окрашен вододисперсионной краской

Источник: исследование ООО «Апхилл»

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр был произведен «13» сентября 2016 г.

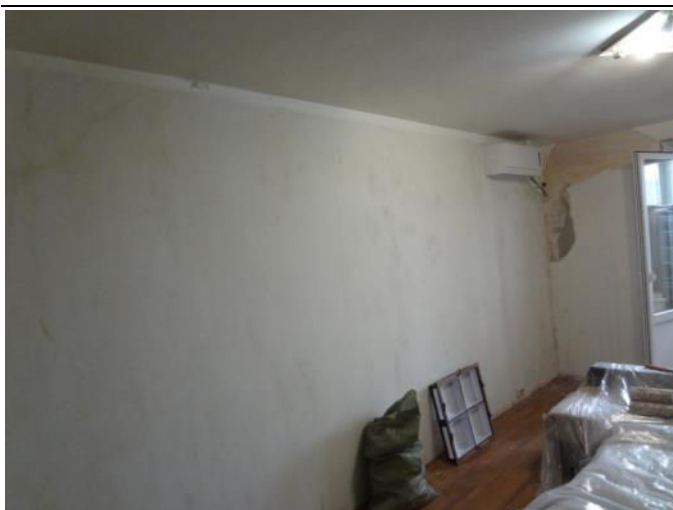
⁷ Описание общих характеристик квартиры составлено на основании данных Технического паспорта жилого помещения и Акта осмотра



Фотография 3.7. Состояние отделки помещений



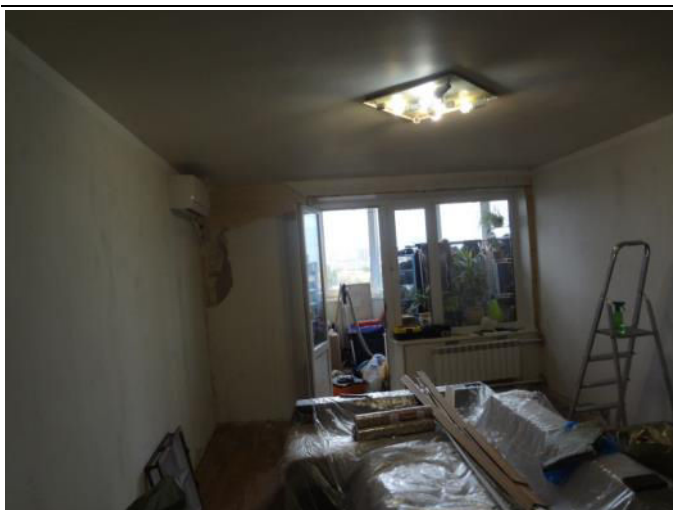
Фотография 3.8. Состояние отделки помещений



Фотография 3.9. Состояние отделки помещений



Фотография 3.10. Состояние отделки помещений



Фотография 3.11. Состояние отделки помещений



Фотография 3.12. Состояние отделки помещений



Фотография 3.13. Состояние отделки помещений



Фотография 3.14. Состояние отделки помещений



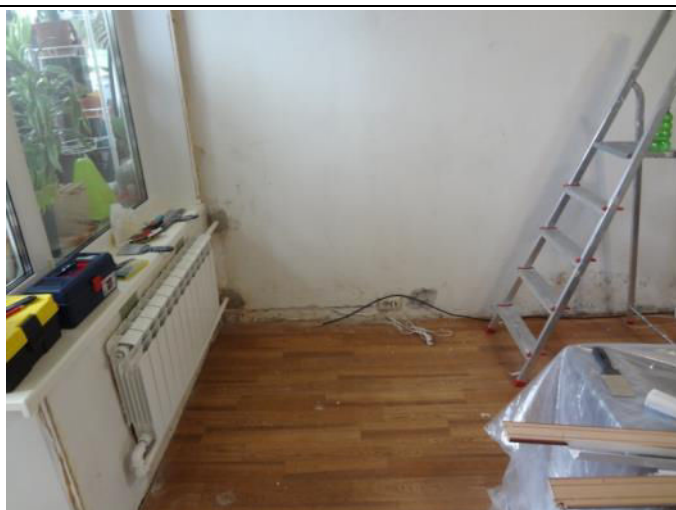
Фотография 3.15. Состояние отделки помещений



Фотография 3.16. Состояние отделки помещений



Фотография 3.17. Состояние отделки помещений



Фотография 3.18. Состояние отделки помещений

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ⁸

4.1. Макроэкономический обзор за I полугодие 2016 г.

4.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за I полугодие 2016 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 4.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2015 год			2016 год		
	июнь	январь-июнь	Май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ⁹	январь-июнь
ВВП ¹	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ¹⁰	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ¹¹	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ¹²	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹³	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ¹⁴	-0,1	100,0 ⁶
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35 395	33 124	37 270	38 590 ⁶		35 730 ⁶
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,7	5,6	5,4	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ¹⁵	98,6 ⁷	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6

⁸ п. 8(ж) ФСО №3

⁹ Оценка Минэкономразвития России.

¹⁰ Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

¹¹ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

¹² Начиная с января 2016 г в объем работ по виду «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

¹³ Предварительные данные.

¹⁴ Оценка.

¹⁵ В целях статистической сопоставимости показателей рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Показатели	2015 год			2016 год		
	июнь	январь-июнь	Май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ⁹	январь-июнь
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.2. Динамика ВВП

Росстат опубликовал информацию о первой оценке по использованию валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2016 г.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5%. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3%, сектора государственного управления – на 1,5%, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2%. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9% и 1,8% соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5%.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2% против падения на 32,2% в I квартале 2015 г. Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5% ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2% ВВП в I квартале 2015 г. В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9% против 6,4% в I квартале 2015 г.). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8%-ый рост валового накопления при почти 10%-ом сокращении накопления основного капитала связан с шестикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9%), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6%), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2% в годовой оценке.

В использовании ВВП в I кв. 2016 г. – по сравнению с I кв. 2015 г. – произошел структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление и валового накопления при снижении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления увеличилась до 77,4% и 15,5% ВВП (I квартал 2015 г. – 75,5% и 12,1% ВВП), соответственно, при снижении чистого экспорта до 7,1% ВВП (I квартал 2015 г. – 12,4% ВВП).

Несмотря на различные тенденции развития отдельных видов платных услуг населению их структура остается достаточно стабильной. Наибольший удельный вес занимают жилищно-коммунальные услуги (по итогам января-июня 2016 г. в фактических ценах 29,8%), транспортные услуги (18,5%), услуги связи (15,4%). В I полугодии 2016 г. по сравнению с I полугодием 2015 г. (в фактических ценах) увеличилась доля жилищных услуг, что в первую очередь обусловлено значительным ростом тарифов на предоставление данного вида услуг, медицинских услуг, сократилась доля услуг связи, бытовых услуг и туристских услуг.

4.1.8. Основные выводы

- В первом полугодии 2016 г. происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2% к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6%. Темп спада ВВП сокращался с -0,8% в апреле, до -0,6% в мае и -0,5% в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2%, в мае - -0,1%, в июне - 0%).
- Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.
- По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9% к соответствующему периоду прошлого года.
- Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3%, м/м (в мае: -0,2%, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1%, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5%, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2%, м/м.
- Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1%.
- В июне безработица снизилась до 5,4% от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6% от рабочей силы.
- Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1% относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4%).
- После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4%.
- Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3% после 0,6% в мае текущего года.
- Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7%.
- Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7% к январю-июню 2015 г.).
- Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5% к январю-июню 2015 г.).
- Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6%.
- По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4%, с начала года – 3,3%, за годовой период – 7,5%.

4.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Московской области за 1 кв. 2016 г.

Оборот розничной торговли в апреле 2016 года составил 157,5 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,7 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2016 года – 597,8 миллиарда рублей и 103,5 процента.

Таблица 4.1. Динамика оборота розничной торговли

Месяц	Миллионов рублей	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
2015 год			
Январь	127058,6	101,8	72,2
Февраль	123162,9	97,8	94,8
Март	136368,7	93,2	109,0
Январь-март	386590,2	97,5	х
Апрель	132189,2	92,2	96,1
Май	143969,4	92,5	108,5
Июнь	139292,5	91,0	96,4
Январь-июнь	802041,3	94,5	х
Июль	144651,7	91,3	104,0
Август	152948,6	93,9	102,7
Сентябрь	143230,3	93,3	93,1
Январь-сентябрь	1260652,4	95,2	х
Октябрь	147479,0	92,8	101,8
Ноябрь	149447,8	91,6	100,7
Декабрь	175608,8	90,5	116,3
Январь-декабрь	1724667,9	93,7	х
2016 год			
Январь	142622,1	100,4	80,2
Февраль	142453,8	104,9	99,0
Март	155182,5	104,1	108,2
Январь-март	440258,4	103,1	х
Апрель	157547,8	104,7	100,7

Источник: www.mpru.mosreg.ru/

В январе-апреле 2016 года оборот розничной торговли на 98,0 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 2 процента.

Таблица 4.2. Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на рынках

	Январь-апрель 2016 года, млн. рублей	В % к январю-апрелю 2015 года	Апрель 2016 года, млн. рублей	марту 2016 года	В % к: апрелю 2015 года
Всего	597806,2	103,5	157547,8	100,7	104,7
в том числе:					
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка	585828,2	103,5	154704,5	100,8	104,6
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	11978,0	105,6	2843,3	95,7	106,4

Источник: www.mpru.mosreg.ru/

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в апреле 2016 года составил 49,1 процента, непродовольственных товаров –50,9 процента.

В январе-апреле 2016 года населению области оказано платных услуг на 147,1 миллиарда рублей, что составило 96,7 процента к соответствующему периоду 2015 года.

4.3. Обзор рынка ремонтно-строительных услуг

4.3.1. Общая ситуация

За последние 12 месяцев какие-либо ремонтно-строительные работы производило 32,3% россиян. Причем, больше всего таких людей среди населения Северо-Западного района (39,7%) и Западной Сибири (37,5%), а меньше всего - в Центрально-Черноземном районе (лишь 17,3%), на Дальнем Востоке (21,1%) и в Волго-Вятском районе (27,9%).

При этом большинство людей (48,5%), стремящихся обновить свое место жительства, занимаются лишь косметическим ремонтом квартиры, 40,3% производят выборочный ремонт и только 9,7% - капитальный. Правда, еще 4,4% вообще строят новую дачу или коттедж.

Косметическим ремонтом занимаются в основном жители Восточной Сибири (61%) и Дальнего Востока (56,6%). Капитального ремонта не боятся в Центрально-Черноземном районе (16,4%) и опять же на Дальнем Востоке (13,2%). Зато на Дальнем Востоке почти никто не строит дач (1%), в отличие от Урала, где доля людей, решивших обзавестись отдельным домиком, максимальна - целых 5,6%.

Россияне в большинстве случаев предпочитают делать работу самостоятельно, нежели обращаться за помощью к специалистам. Ремонт в данном случае не является исключением: 79,9% людей, затеявших это нервное мероприятие, производили его собственными силами, 14,9% все же нанимали рабочих, но только для отдельных видов работ, 13,9% прибегали к помощи друзей и знакомых и лишь 3,2% нанимали строительную бригаду для комплекса работ.

Интересно отметить, что доля людей, действующих по принципу "сделай сам", является наибольшей в Западной Сибири (85,8%) и на Урале (85%), а наименьшей (хотя и не сильно отстающей от общероссийских показателей) - в Центрально-Черноземном районе (77,5%).

Чаще всего россияне приобретают строительные и ремонтные материалы в специализированных магазинах (65,5%), реже - на строительных рынках (35,5%). Услугами универмагов и промтоварных магазинов наши граждане в данном случае практически не пользовались (7%). Правда 13,7% нашли "какой-то другой источник" стройматериалов.

Спецмагазины пользуются наибольшей популярностью у населения Северо-Запада (83,6%), Центрально-Черноземного района (78,5%) и Волго-Вятского района (74,3%). Стройрынки - на Северном Кавказе (49,5%), Урале (38,9%) и в Поволжье (36,5%). А вот на Севере рынки посещают лишь 8,2% населения занимавшегося ремонтом. Наибольшая доля покупающих стройматериалы в универмагах - в Волго-Вятском районе (15,4%) и в Восточной Сибири (11,2%). А в Центрально-Черноземном районе таких всего 1,9% (наименьший показатель).

В основном россияне пользуются отечественными материалами (91%) и в значительно меньшей степени - импортными (36,7%). При этом среди и тех и других наибольшим спросом (правда, в разной степени) пользуются керамическая плитка с подвесными потолками, а также сопутствующие материалы: 65,7% и 56,5% - среди отечественных, 23% и 22,1% - среди импортных.

Самым распространенным видом ремонтно-строительных работ внутри дома является оклейка стен обоями (ей занимались целых 74,8% россиян, делавших ремонт у себя дома), далее следуют побелка или покраска потолков (42,2%), штукатурные работы (34%), покраска стен (23,8%), настил линолеума (22,1%), окраса полов (21,3%), установка потолочной плитки (21%) и укладка кафельной (19,3%). Не так часто россияне занимаются монтажом дверей (18,7%), сантехники (18,2%) и электропроводки (16%), оклейкой потолков (12,6%), монтажом оконных блоков (12,1%), настилом (11,2%) или выравниванием (10,2%) полов. Еще реже понятие "ремонт" включает в себя установку подвесных или натяжных потолков (7,8%) и монтаж водяного отопления (7,3%).

Наиболее распространенными видами ремонтно-строительных работ, выполняемых внутри здания, выступают отделка помещений: оклейка стен обоями, побелка потолков, штукатурные работы, покраска стен и другие. Виды внутренних работ, связанные с монтажом инженерно-технических систем, распространены в меньшей мере, чем отделочные работы.

При этом по каждому из ремонтов лидирует один из регионов. Больше всего "пиков" собрал в себе Центрально-Черноземный район. Он лидирует по укладке кафельной плитки (21,3%), монтажу дверей

Поэтому пока ремонтный рынок - стихийный, неорганизованный. Подобное положение дел характерно для молодых развивающихся рынков и обычно считается временным, болезнью роста. Но у архитекторов и строителей есть большие сомнения в том, что рынок ремонтных услуг в ближайшие годы изменится - пока это никому не выгодно.

Виды и стоимость ремонтных работ

Последние три года стоимость ремонтных работ постоянно росла и в этом году приблизилась к докризисному уровню, а по некоторым оценкам, его превысила. По мнению специалистов, рост стоимости самих ремонтных работ скоро прекратится. Но у строителей, занимающихся ремонтным бизнесом, нет никаких сомнений в перспективности этого рынка. Объем рынка будет расти, во-первых, за счет удорожания стройматериалов, а во-вторых, благодаря увеличению доли монолитных домов в общем объеме строительства - затраты на приведение квартир в этих домах в "жилой" вид намного больше стоимости отделки типовых "панелек".

Компании, представленные на российском рынке ремонтно-строительных услуг, действуют в рамках следующих основных ценовых сегментов (по результатам исследований компании Step by Step):

- экономичный сегмент, для которого стоимость услуг составляет не более 100 USD/кв.м;
- среднеценовой сегмент, включающий услуги в ценовом диапазоне 100 - 170 USD/кв.м;
- высокоценовой сегмент, включающий услуги стоимостью 170 - 250 USD/кв.м;
- элитный сегмент, где стоимость услуг превышает 250 USD/кв.м.

В наибольшей мере на российском рынке представлены компании, действующие в среднеценовом сегменте. На этот сегмент приходится порядка 40% всего объема ремонтных услуг.

В крупных городах и курортных центрах преобладают высокоценовой и элитный сегменты рынка ремонтно-строительных услуг. В пятнадцати крупных российских городах, включая Сочи, действуют свыше 600 средних и около 1 000 мелких ремонтных компаний, здесь сконцентрировано свыше 70% мощностей крупных ремонтных организаций, располагающих комплексной инфраструктурой (дизайн-студии, широкий ассортимент работ, материалов, услуг). Так, самый дешевый ремонт с дизайн-проектом сегодня обойдется в сумму от 210 до 260 USD/кв.м - без учета материалов, красок и т.п. С учетом материалов стоимость ремонта выливается в 800-1 100 USD/кв.м. Верхней ценовой планки для ремонтов такого уровня нет. Но средняя стоимость такого ремонта получается в основном сопоставимой со стоимостью приобретения квартиры (в расчете на одинаковую площадь).

Компании, действующие на рынке ремонтно-строительных услуг, оказывают комплекс услуг. Среди основных видов услуг необходимо отметить следующие:

- текущий («косметический») ремонт - ремонт, связанный с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения без замены конструктивных элементов;
- капитальный ремонт - ремонт, связанный с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения с заменой конструктивных элементов;
- реконструкция - это работы, связанные с изменением существующего облика и функционального назначения ранее эксплуатируемого помещения;
- отделка помещений - это работы, связанные с доведением до потребительских требований помещений, сданных после строительных работ по условной классификации «без отделки».

Наиболее часто производимым видом ремонта является «косметический» ремонт, занимающий долю в 48,5% от общего объема заказов на ремонтные услуги. Также весьма востребован выборочный ремонт, доля которого составляет 40,3%. Капитальный ремонт производится значительно реже – 9,4% заказов на ремонтно-строительные работы относятся к этому виду ремонта. Еще 4,4% россиян, не проводят ремонтных работ в прямом смысле слова, осуществляя строительство новой дачи или коттеджа.

Дешевый косметический ремонт обычно делают кустари-одиночки и стихийно организованные бригады. Самые дешевые рабочие - узбеки и молдаване, чуть дороже - украинцы. Оплата рабочего из стран СНГ в пять-десять раз меньше, чем квалифицированного московского специалиста.

Ремонтами эконом-класса занимаются постоянные бригады и небольшие фирмы. Заказчик обычно имеет дело с бригадиром. А тот уже подбирает рабочих и формирует бригаду. На "грязные" работы (демонтаж, вывоз мусора и т. д.) чаще нанимаются люди из ближнего зарубежья без опыта работы, к чистовым

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие положения и принципы оценки

При определении рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование трех подходов приводит к получению трех различных результатов стоимости одного и того же объекта. После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается, исходя из того, какой из примененных подходов наиболее точно учитывает особенности объекта оценки.

Объектом оценки в данном отчете являются ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов, определяемые для расчета стоимости ущерба причиненного отделке помещений, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, д. XX, корп. X, кв. XX.

6.2. Общие понятия оценки

В настоящем отчете использованы следующие термины:

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).

Субъекты оценочной деятельности (далее Оценщики) – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости Объекта оценки (ст. 3 ФСО №3). Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор (п. 6 ФСО №3).

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте; объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО №7).

Подход к оценке – 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.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

7.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства или стоимости замещения:

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Однако на практике более широкое распространение получило определение восстановительной стоимости, поскольку при замещении создается объект, отличающийся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет иметь современные дизайн и планировку.

Анализ методов определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- **базисно-индексный метод, базисно-индексно-компенсационный,**
- **ресурсный метод, ресурсно-компенсационный,**
- **модульный метод (укрупненный метод),**
- **метод сравнительной единицы.**

Базами для проведения расчетов затрат являются:

- единые районные единичные расценки (ЕРЕР-69, ЕРЕР-84, ЕРЕР-91, ЕРС-99, ТЕР-2001);
- укрупненные расценки (УР-84, УР-91);
- укрупненные сметные нормы (УСН);
- укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС-84, УПСС-91) – точность расчетов +- 10 - 20% в сравнении с ЕРЕР;
- укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР-91) – для разработки инвесторских расчетов 10-30% в сравнении с ЕРЕР;
- укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС-69) – для расчетов, в первую очередь, инвентаризационной стоимости (для зданий и сооружений постройки 1930 – 1980 годов);

Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен (1955, 1969, 1984, 1991, 1999, 2000 гг.) и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (индексов), от базисных к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, учитывающие все виды работ, включающие в себя отдельно удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. В основном используется база 1984 года, как наиболее полная и подробная. Как показывает проведенный анализ, различие в величине восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегральных и дифференцированных коэффициентов, находится в пределах 10-15%.

Таблица 7. 1. Локальный сметный расчет

Локальный сметный расчет

восстановительный ремонт в квартире по адресу:
Московская область, г. Мытищи, просп. Олимпийский, д. XX, корп. X, кв. XXX
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Акт осмотра от 13.09.2016 г.
Составлен(а) в уровне цен на: 09.2016 г.
Наименование региона: Московская область
Наименование сборника индексов пересчета: 09.2016
Наименование сборника текущих цен: ФССЦ 9.2016

Сметная стоимость: 102059.00 руб.
Нормативная трудоемкость: 93.00 ч.-час.
Зарплата основных рабочих: 19111.00 руб.

№ п.п.	Шифр норматива	Наименование работ и затрат, материалов, изделий и конструкций	Единица измер.	Кол-во	Стоимость единицы, руб. ВСЕГО основной з/пл	экспл. машин в. т.ч. з/пл машинистов	Общая стоимость, руб. ВСЕГО основной заработной платы	экспл. машин в. т.ч. з/пл машинистов	Затраты труда рабочих-строителей, чел-ч. на единицу всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Потолки											
1	ФЕРр 62-42-001	Протравка цементной штукатурки нейтрализующим раствором Индексы: к з/п рабочих: 23.40, к материалам: 10.93,	100 м2 протравл енной поверхно сти	0.221	<u>37,10</u> 29.41	<u>0</u> 0	170.67	152.09	<u>0</u> 0	3.77 0	0.83 0
2	ФЕРр 62-17-006	Окраска вододispersионными составами поверхностей потолков ранее окрашенных вододispersионной краской с расчисткой старой краски более 35 % Индексы: к з/п рабочих: 23.40, к материалам: 23.40,	100 м2 окрашив аемой поверхно сти	0.221	<u>1910,84</u> 291.77	<u>6.52</u> 1.69	9849.44	1508.86	<u>1.44</u> 0.37	33.78 0.16	7.47 0.04
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				10020	1661	1 0		8 0
		Коэффициент на стесненность:		1.5							
		Итого со стесненностью:	руб.				10851	2492	2 0		12 0
		Индекс к оплате труда рабочих:		1			2492				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		1			2				
		в том числе зарплата машинистов:		1			0				

№ п.п.	Шифр норматива	Наименование работ и затрат, материалов, изделий и конструкций	Единица измер.	Кол-во	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих-строителей, чел.-ч.	
					ВСЕГО основной з/пл	экспл. машин в. т.ч. з/пл машинистов	ВСЕГО	основной заработной платы	экспл. машин в. т.ч. з/пл машинистов	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Индекс к стоимости материалов:		1			8358				
		Материалы в текущем уровне цен:		1			0				
		Итого с индексацией:	руб.				10851	2492	2 0		12 0
		Накладные расходы %:	%	64			1595				
		Итого с накладными:	руб.				12446				
		Сметная прибыль %:	%	46			1146				
		Итого:	руб.				13592				
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			2446.56				
		Всего по разделу:	руб.				16039				
Стены											
1	ФЕРр 67-09-002	Снятие/установка розеток Индексы: к з/п рабочих: 23.40, к материалам: 3.85,	100 шт.	0.04	<u>727,76</u> 218.76	<u>0</u> 0	283.15	204.76	<u>0</u> 0	24.10 0	0.96 0
2	ФЕРр 67-09-001	Снятие/установка выключателей Индексы: к з/п рабочих: 23.40, к материалам: 8.55,	100 шт.	0.02	<u>840,76</u> 218.76	<u>0</u> 0	208.74	102.38	<u>0</u> 0	24.10 0	0.48 0
3	ФЕРр 62-42-001	Протравка цементной штукатурки нейтрализующим раствором Индексы: к з/п рабочих: 23.40, к материалам: 10.93,	100 м2 протравл енной поверхно сти	0.438	<u>37,10</u> 29.41	<u>0</u> 0	338.25	301.43	<u>0</u> 0	3.77 0	1.65 0
4	ФЕРр 63-06-002	Смена обоев улучшенных Индексы: к з/п рабочих: 23.40, к стоимости машин: 8.37, к з/п машинистов: 23.40, к материалам: 4.04,	100 м2 оклеенно й поверхно сти	0.438	<u>10743,31</u> 478.74	<u>9.54</u> 2.12	23088.15	4906.70	<u>34.97</u> 21.73	54.73 0.20	23.97 0.09
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				23918	5515	35 22		27 0
		Коэффициент на стесненность:		1.5							
		Итого со стесненностью:	руб.				26693	8272	52 33		40 0
		Индекс к оплате труда рабочих:		1			8272				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		1			52				
		в том числе зарплата машинистов:		1			33				
		Индекс к стоимости материалов:		1			18368				
		Материалы в текущем уровне цен:		1			0				

№ п.п.	Шифр норматива	Наименование работ и затрат, материалов, изделий и конструкций	Единица измер.	Кол-во	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда	
					ВСЕГО	эспл. машин	ВСЕГО	основной	эспл. машин	рабочих-строителей, чел-ч.	
1	2	3	4	5	основной з/пл	в. т.ч. з/пл машинистов	8	9	10	на единицу	всего
Электромонтажные работы											
1	ФЕРр 67-01-001	Демонтаж электропроводки,,: скрытая проводка Индексы: к з/п рабочих: 23.40,	100 м	0.3	19,81 19.81	0 0	139.07	139.07	0 0	2.54 0	0.76 0
2	ФЕРм 08-04-744-01	Кабель силовой с креплением в местах изменения трассы, масса 1 м, кг, до: 1 Индексы: к з/п рабочих: 23.40, к стоимости машин: 6.39, к з/п машинистов: 23.40, к материалам: 6.46,	100 м	0.3	562,56 411.20	24.33 1.74	3179.44	2886.62	46.64 12.22	42.70 0.20	12.81 0.06
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				3319	3026	47 12		14 0
		Коэффициент на стесненность:		1.5							
		Итого со стесненностью:	руб.				4856	4539	70 18		21 0
		Индекс к оплате труда рабочих:		1			4539				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		1			70				
		в том числе зарплата машинистов:		1			18				
		Индекс к стоимости материалов:		1			246				
		Материалы в текущем уровне цен:		1			0				
		Итого с индексацией:	руб.				4856	4539	70 18		21 0
		Накладные расходы %:	%	64			2916				
		Итого с накладными:	руб.				7772				
		Сметная прибыль %:	%	46			2096				
		Итого:	руб.				9868				
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			1776.24				
		Всего по разделу:	руб.				11644				
		Итого по всем разделам:	руб.				102059				
		Всего по смете:	руб.				102059				

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Согласование результатов¹⁹

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости представляет экспертное, беспристрастное и обоснованное суждение квалифицированного, профессионального специалиста – оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

В Отчете об оценке итоговая величина стоимости может быть представлена в виде одного числа, либо выражена диапазоном возможных величин стоимости, который определяется полученными различными подходами результатами. Диапазон стоимостей указывают, что величина стоимости лежит где – то в границах этого диапазона.

На этапе согласования прежде всего необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень происхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Таким образом, окончательная величина стоимости представляет собой как математические расчеты, так и их обоснование²⁰.

В рамках выполнения настоящей оценки Оценщик применил только затратный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости. Данный подход достаточно точно отражает стоимость Объекта оценки. Информация, использованная при расчетах достоверна, а расчеты не содержат искажающих предположений. Поэтому результатам, полученным в рамках затратного подхода присваивается удельный вес в размере 100%.

Сравнительный и доходный подходы в рамках выполнения настоящей оценки не применялись.

8.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

В рамках настоящей работы расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в рамках затратного подхода. Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, является рыночной стоимостью объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

102 059 (Сто две тысячи пятьдесят девять) рублей.

¹⁹ п. 24 ФСО №1, п. 8(и) ФСО №3, разд. VIII ФСО №7.

²⁰ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е. Н. Иванова; под ред. д – ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – 2 – изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008 г. – 344 с.

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие – либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой – либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» мая 2015 г.; Своду стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Экспертный совет»;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Общероссийской общественной организации «Экспертный совет» (СРОО ЭС).

А. В. Вусов

**Оценщик
Руководитель проектов**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-А3N XXXXXX от 20.05.2014 г.;
- копия Акта от 16.08.2016 г.;
- копия Технического паспорта жилого помещения от 14.10.2016 г.;
- Акт осмотра от 13.09.2016 г.;
- Информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».

Научная литература:

- Оценка и переоценка основных фондов: учебно – практическое пособие / В.В. Григорьев. – Москва: ИНФРА – М, 1997 г. – 318 с.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости»/СПбГТУ, СПб, 1997 г.;
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. пособие/Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.;
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г. – 704 с. ISBN 5-8137-0098-6;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560 с.: ил.;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д – ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – 2 – изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008 г. – 344 с.
- ЛейТЕР Л. А. «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Третье издание (актуализированное и расширенное), г. Нижний Новгород, 258с. ISBN 978-5-901956-79-3.
- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015 г. – 110 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №СП-XXXX/16 ОТ 25.10.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

РЕСО-ГАРАНТИЯ
РЕСО
 ПОЛИС № 922/1119548085

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

**страхования гражданской ответственности организаций,
заключающей договоры на проведение оценки**

 Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6;
 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности
 оценщиков», утвержденными Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» сентября 2016г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК» кор.сч. 30101810200000000593 БИК 044525593 ОКПО 63666496 КПП 770801001 ИНН 7708706445
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2016 г. по 24 часа 00 минут 02.10.2017г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	43 200 (Сорок три тысячи двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1119548085 от 27.09.2016 - Правила страхования.

Представитель страховщика: Зыкова Ирина Юрьевна	Код 1092906
---	-------------

 Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
 Правилами страхования ознакомлен и согласен


ООО «Типография «Европоли»-2 СГБ», СГБ, 2015г. Заказ № 150178. Тираж 400 000 экз.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.06.2013 г.

№ 1018

**Вусов
Александр Владимирович**

Паспорт 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк г. Москвы.
Дата выдачи 11.09.2006 г. Код подразделения 772-083

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.06.2013 г. за № 1018

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001018

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 7812
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

11.11.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Апхилл"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Вусов Александр Владимирович

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 03.06.2013 года за регистрационным номером № 1018
(нужное подчеркнуть)

Исполнительный директор



М.О. Ильин

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/119777996
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» сентября 2016г.

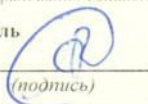
Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Вусов Александр Владимирович г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89 паспорт серия 4508 №765200 выдан 11.09.2006г ОВД района Марьинский парк города Москвы
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2016г. по 24 часа 00 минут 02.10.2017г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	11 600 (Одиннадцать тысяч шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/ 1119777996 от 27.09.2016 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова Ирина Юрьевна
	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.


 (подпись)

Страховщик

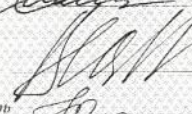
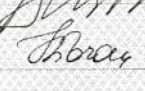
М.П.


 (подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Типография «Европоли»-2 СПб., СПб. 2015 г. Заказ № 150178. Тираж 400 000 экз.



Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
Дата рождения 15 января 1986 года	г. Москва
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году	Негосударственное
Вступительные испытания прошел Поступил(а) в	образовательное учреждение
2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма)	высшего профессионального
Завершил(а) обучение в	образования «Московская
2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	финансово-промышленная
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	академия (МФПА)»
Направление/специальность Финансы и кредит	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Специализация Оценка собственности	№ ВСП 0196829
Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	0991 (регистрационный номер)
Практика:	27 июня 2008 (дата выдачи) года
Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	Решением Государственной аттестационной комиссии
Итоговые государственные экзамены:	16 июня 2008 от _____ года
Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	присуждена
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы	Квалификация
на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично	ЭКОНОМИСТ
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Ректор 
Продолжение см. на обороте	Декан 
Документ содержит количество листов:	Секретарь 
Лист №1	


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Министерстве государственной
университетской технологии и управления им. К.Г. Разумовского
 по программе "Учетные документы" (наименование программы повышения профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обучающиеся дисциплины</u>	<u>42</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Учебный комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва Год 2012

М.П. 
 Ректор (директор) В.П. Вусов
 Секретарь В.П. Вусов

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ №СП-XXXX/16 ОТ 25.10.2016 Г.

АКТ ОСМОТРА

Время осмотра «11» час «10» мин.

Дата осмотра «13» сентября 2016 г.

Место осмотра:

Цель оценки:

Оценить состояние квартиры в результате затопления с крыши дома

АКТ ОСМОТРА

Мною, экспертом

Произведен осмотр

Принадлежащего

(Ф.И.О. владельца, адрес, телефон)

Доверенное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)

Другие заинтересованные лица (Ф.И.О., адрес, телефон)

Другие заинтересованные лица (Ф.И.О., адрес, телефон)

Параметры объекта

Объект имеет повреждения, не относящиеся к данному событию

При осмотре установлено:

№п/п	Наименование поврежденных элементов и описание повреждений	Выводы
1	Космическая 19,2 кв м и потолок в разборах с	

протект сфера бурого цвета
 при этом размер 100 x 10 см
 потолок окрашен вогнуто-выпуклой
 белой краской, стены белые
 побеленные обоями. обои комбинированные
 в два цвета: побелен-
 ной по всей поверхности, внизу
 по стенам есть сфера черная
 (плесень) и есть сфера чер-
 тек. Везде штукатурка по-
 крыта сферой черной
 половое покрытие (линолеум)
 белый. В комнате побеленная
 зона сферой черной сферой
 в углах комнаты. Покрытие
 электропроводки в комнатах.
 Коридор. сфера черная на
 побелке при этом зона сферой
 30 см, потолок покрашен белой
 матовой эмалью. сфера черная
 и зона сферой черной
 площадь потолка 2,6 кв м.

Примечание

☒ **Акт составлен по наружному осмотру**

☐ **по предоставленным фотоматериалам**

При осмотре присутствовали:

Владелец (доверенное лицо)

Другие заинтересованные лица

Эксперт

Особое мнение

Осмотр произведен сотрудником Аппхилл,
Белым Сергеем Ивановичем
осмотр окончен 15.09.2016г.
в 12 час. 30 мин.