

Юридический адрес: г. Москва, ул. Ереванская, 13-1-78
Тел.: +7 (495) 972-51-67

www.bihoum.ru;
5465167@mail.ru

Отчет об оценке № [REDACTED]

**«об оценке рыночной стоимости ремонтных работ и материалов,
необходимых для восстановления внутренней отделки помещения и
движимого имущества, расположенных по адресу: [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]»

по состоянию на 09 августа 2024 г.

Заказчик: [REDACTED]

Утверждено Ген. Директор _____.

ООО «БиХоум»
Сарычев А.В.
14 августа 2024 г.

Москва

	НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА
Юридический адрес: г. Москва, ул. Ереванская, 13-1-78 Тел.: +7 (495) 972-51-67	www.bihoum.ru; 5465167@mail.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Василий Анатольевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг № [REDACTED], который составили между собой [REDACTED] и ООО «БиХоум», в лице генерального директора Сарычева Александра Викторовича, действующего на основании Устава, была выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки: Ремонтные работы и материалы, необходимые для восстановления внутренней отделки помещения и движимого имущества, расположенных по адресу: [REDACTED]

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 09 августа 2024 г.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только единым документом, с учетом всех принятых в отчете об оценке допущений и ограничений.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №10, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», Ассоциации «Русское общество оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов оценщики пришли к заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости ремонтных работ и материалов, необходимых для восстановления внутренней отделки помещения и движимого имущества, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] составляет:

[REDACTED] (с учетом износа)

или

[REDACTED] (без учета износа)

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет об оценке, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание объекта оценки, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «БиХоум»

/А.В. Сарычев/

Оглавление

1.	Основные факты и выводы	4
2.	Задание на оценку	5
3.	Сведения о Заказчике, исполнителе и об оценщике	7
4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	9
4.1	Общие допущения и ограничивающие условия	9
4.2	Специальные допущения	10
5.	Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации по оценке и перечень использованных данных	11
5.1	Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	11
5.2	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
5.3	Перечень использованных документов для установления количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения ..	12
6.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	13
7.	Описание объекта оценки	14
7.1	Сведения об имущественных правах на объект оценки (в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	14
7.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
8.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	42
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	42
8.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
8.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	45
8.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ..	51
8.5	Основные выводы относительно рынка объекта оценки в сегментах, необходимых для оценки объекта	52
9.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	54
10.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	55
10.1	Общее описание основных подходов оценки	55
10.2	Описание и выбор методов согласование результатов оценки	56
10.3	Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке	57
11.	Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	59
11.1	Расчет рыночной стоимости ремонтных работ	60
11.2	Определение рыночной стоимости материалов	65
11.3	Определение рыночной стоимости движимого имущества	70
11.3.1	Определение величины затрат на замещение (воспроизводство)	70
11.3.2	Определение величин дополнительных затрат	72
11.3.3	Определение величины совокупного износа	72
11.3.4	Расчет рыночной стоимости движимого имущества	74
11.4	Итоговый расчет стоимости объекта оценки	76
12.	Согласование результатов, при применении различных подходов к оценке	77
13.	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки	77
14.	Список нормативно-правовых документов и литературы	78
	Приложение №1. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и организации	79
	Приложение №2. Информация, полученная из открытых источников (объекты-аналоги, а также справочные материалы, используемые в расчетах)	80
	Приложение №3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета об оценке, предоставленные Заказчиком	93
	Приложение №4. Акт осмотра	94

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Показатель	Описание или характеристика показателя
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг № [REDACTED]
Порядковый номер отчета об оценке, дата составления отчета об оценке	Отчет об оценке № [REDACTED]
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Ремонтные работы и материалы, необходимые для восстановления внутренней отделки помещения и движимого имущества, расположенных по адресу: [REDACTED]
Правообладатель(и) объекта оценки	[REDACTED]
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей установления ущерба, причиненного имуществу
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для судебного или досудебного урегулирования спора о величине реального ущерба
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в настоящем отчете об оценке.</p> <p>2. 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 (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации)</p> <p>3. Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки.</p> <p>4. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный подход</p> <p>[REDACTED] - рыночная стоимость объекта оценки с учетом износа</p> <p>[REDACTED] - рыночная стоимость объекта оценки без учета износа</p> <p>Сравнительный подход</p> <p>Не применялся</p> <p>Доходный подход</p> <p>Не применялся</p>
Итоговая величина рыночной стоимости (округленно)	<p>[REDACTED] - рыночная стоимость объекта оценки с учетом износа</p> <p>[REDACTED] - рыночная стоимость объекта оценки без учета износа</p>

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	Ремонтные работы и материалы, необходимые для восстановления внутренней отделки помещения и движимого имущества, расположенных по адресу: [REDACTED]
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совпадает с объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	Совпадает с объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	Подобных активов не обнаружено
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Совпадает с объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Существующие имущественные права на объект недвижимости	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования возмещения ущерба, ограничения (обременения) этих прав не зарегистрированы
Правообладатель(и) объекта оценки	[REDACTED]
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом. 2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретные лица. 3. Дата оценки - [REDACTED] 4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пострадавшая и виновная стороны, судебные органы, сотрудники страховой компании
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей установления ущерба, причиненного имуществу
Вид определяемой стоимости	В данном отчете об оценке определяется величина рыночной стоимости объекта оценки исходя из цели оценки и предпосылок стоимости
Ссылки на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	п. 2 статьи 15 ГК РФ, ст. 7 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ
Дата осмотра объекта оценки	[REDACTED]
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Проведен полный осмотр объекта недвижимости, без особенностей
Период (срок) проведения работ по оценке	С даты заключения договора по дату составления отчета об оценке
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке объекта оценки были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разд. 5.3 настоящего отчета об оценке

Показатель	Описание или характеристика показателя
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и(или) его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. Исходные данные, которые будут использованы оценщиком при подготовке отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации.</p> <p>2. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к об оценке будут являться неотъемлемой частью отчета об оценке.</p> <p>В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в отчете об оценке (разд. 4 настоящего отчета об оценке).</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения оценки	Не предусмотрено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	<p>1. Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.</p> <p>3. 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 об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).</p> <p>4. Отчет об оценке полностью или частично, а также выдержки из настоящего об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).</p>
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставил следующие документы и материалы: Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 25.06.2024 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Форма представления итоговой стоимости	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.</p> <p>Валюта, в которой должна быть представлена итоговая стоимость – рубль (руб.)</p>
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки	Не предусмотрены
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Не предусмотрены
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

3. Сведения о Заказчике, исполнителе и об оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике, исполнителе и об оценщике

Сведения о заказчике оценки	
Наименование	[REDACTED]
Реквизиты	[REDACTED]
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (сведения об исполнителе)	
Организационно-правовая форма, полное и краткое наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БиХоум» / ООО «БиХоум»
Юридический адрес	г. Москва, ул. Ереванская, 13-1-78
Место нахождения юридического лица	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф. 220
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1117746594932 от 2 августа 2011 г.
ИНН / КПП	7724799327 / 772401001
Банковские реквизиты	Расчетный счет: 40702810200000141655. Наименование банка: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА. Корреспондентский счет: 30101810145250000411. БИК: 044525411
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	Полис № 190/2023/СП134/765 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведения оценки от 18 июля 2023 г. Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 16 августа 2023 г. по 15 августа 2024 г. Страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица	Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя, отчество	[REDACTED]
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации оценщиков Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», включена в реестр оценщиков 15.09.2021 г. за регистрационным № 1635.77. Юридический и почтовый адреса саморегулируемой организации: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Образование: высшее экономическое, квалификация бакалавр, диплом о высшем образовании 107724 0758925 выдан 23 апреля 2016 г. ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии». Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 772404773644 выдан 20 апреля 2017 г. ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский университет «МЭИ».
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035081-1 от 07 июля 2023 г. по направлению «Оценка недвижимости» 021563-КА1 ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» г. Москва. Действует до 07 июля 2026 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА №0991R/776/20269/24. Дата направления Полиса-оферты Страхователю «01» июля 2024 г. Страховщик: Акционерное Общество «АльфаСтрахование». Период страхования: с «13» июля 2024 г. по «12» июля 2025 г. Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 26.04.2016 г.
Контактные данные, а также сведения о местонахождении оценщика	+7 (495) 972-51-67; 5465167@mail.ru; г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф. 220 (фактический и почтовый адрес)
Сведения о независимости оценщика:	[REDACTED] подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя, отчество	[REDACTED]
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков», адрес расположения: г. Москва, 1й Басманный переулок, дом 2А. Номер в реестре: 010427. Свидетельство №0003248 от 22 июля 2020 г.

Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности предприятия (бизнеса)» регистрационный номер: 1 240 выданный «Московским финансово – юридическим университетом МФЮА» от 28.02.2017 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035816-2 от 16 февраля 2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» г. Москва. Действует до 16 февраля 2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 922/2441508497 страхования ответственности оценщика от 31 августа 2023 г. Страховщик: САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Срок действия договора страхования с 05.09.2023 г. по 04.09.2024 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2016 г.
Контактные данные, а также сведения о местонахождении оценщика	+7 (495) 972-51-67; 5465167@mail.ru; г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф. 220 (фактический и почтовый адрес)
Сведения о независимости оценщика	Оценщик [REDACTED] подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	
Не привлекались.	
Степень участия оценщика(ов) в проведении настоящей оценки	
[REDACTED]	Оформление отчета об оценке и расчет рыночной стоимости недвижимого имущества
[REDACTED]	Оформление отчета об оценке и расчет рыночной стоимости движимого имущества

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Нижеизложенные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) (см. разд. 4.1-4.2 настоящего отчета об оценке) не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком.

4.1 Общие допущения и ограничивающие условия

При проведении оценки объекта оценки оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Вся информация, полученная от заказчика и (или) его представителей, а также третьих лиц, указанных в договоре, в рамках оказания услуг по договору рассматривалась оценщиком как достоверная.

2. Исходные данные, которые будут использованы оценщиком при подготовке отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации.

3. Оценщик не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

5. Оценщик в рамках оказания услуг по договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки.

6. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в задании на оценку. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета об оценке.

7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в отчете об оценке, будет использоваться стоимость, определенная оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете об оценке.

9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке отчета.

10. С февраля 2022 г. до даты оценки вводятся дополнительные санкции и ограничения против Российской Федерации. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Оценщик не может однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость объекта оценки оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки.

11. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на определяемую стоимость объекта оценки, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

13. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данной работы использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете об оценке, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

14. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. Промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета об оценке, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих (количество цифр после запятой).

15. Оценщик не устанавливает причины повреждения, он всего лишь констатирует факт причинения повреждения тем или иным элементам имущества и производит их оценку в стоимостном выражении.

16. На осмотре была проведена визуальная инспекция в помещении, и в данном отчете об оценке были отражены все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены визуальным методом.

17. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

18. Оценщик обращает внимание, что проведение оценки не предусматривает установление каких-либо фактов относительно событий возникновения ущерба, в том числе причинно-следственных связей, не предусматривает установление лица, к которому может быть обращено оцениваемое право требования возмещения ущерба, оценщик не обладает полномочиями органов следствия, правоохранительных и судебных органов.

19. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) дефектов имущества. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые, кроме обнаруженных дефектов.

20. Расчет стоимости восстановления скрытых повреждений в рамках данной работы не производится. Данный расчет может быть произведен после проведения диагностики специализированными организациями или при демонтаже поврежденного элемента или разбора на составные части.

21. Оценщик полагают необходимым проведение оценки на текущую дату и в текущем уровне цен, поскольку оцениваемое право до настоящего времени не восстановлено и поскольку оно подлежит восстановлению в полном объеме по текущим рыночным ценам.

22. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, призваны помочь пользователю отчета об оценке получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях, кроме указанных в договоре и задании на оценку. Размеры помещения приняты на основании замеров, проведенных в присутствии Заказчика.

23. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части отчета об оценке.

4.2 Специальные допущения

Специальные допущения не предусмотрены заданием на оценку и соответственно не отражены в отчете об оценке.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации по оценке и перечень использованных данных

5.1 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

В соответствии со ст. 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, оценщик обязан: «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является». На основании данной статьи в настоящем отчете об оценке использованы следующие нормативные документы, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Федеральные стандарты оценки:

Общие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

2. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

Стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик:

1. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

2. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: в отношении объекта оценки не используются, поскольку не обнаружены такие рекомендации, которые применимы для определения стоимости объекта оценки.

5.2 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников (п. 10 ФСО III).

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки:

- информацию о политических, экономических, социальных и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости объекта оценки проводились интервью с экспертами рынка недвижимости, ремонтно-строительных услуг, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации, которые использовались при проведении расчетов, приведены далее по настоящему отчету об оценке в соответствующих разделах.

Таблица 4. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Перечень данных	Источник получения
Общие сведения, описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. 2. Федеральные стандарты оценки (указанные в разд. 5.1 настоящего отчета об оценке). 3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» и Ассоциацией «Русское общество оценщиков».
Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки	1. Результаты визуального осмотра. 2. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки: Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 25.06.2024 г. (копии документов приводятся в Приложении 3 к настоящему отчету об оценке). 3. Данные, полученные по результатам интервьюирования заказчика.
Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	1. Данные Министерства экономического развития Российской Федерации. 2. Данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. 3. Данные, размещенные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
Прочие источники информации, используемые в настоящем отчете об оценке, указаны по тексту отчета об оценке	

В процессе оценки использованы данные, полученные оценщиком в ходе изучения документации, предоставленной Заказчиком оценки. Расчет стоимости объекта оценки произведен по результатам собственного исследования рынка, а также на основании информации представленной в периодических, рекламных, аналитических изданиях, а также данных, размещенных в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Оценщик считает использованную информацию достаточной и достоверной, соответствующей действительности и позволяющей пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, размещенная в открытом доступе, проверялась оценщиком путем сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, оценщиком использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отсев заведомо недостоверной информации.

5.3 Перечень использованных документов для установления количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения

При определении характеристик объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленной Заказчиком:

Таблица 5. Документы и информация, предоставленная Заказчиком

Показатель	Описание или характеристика показателя
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 25.06.2024 г.
Информация, предоставленная заказчиком	Нет

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и включала в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор информации для проведения анализа сегмента рынка.
- 3) Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- 4) Анализ характеристик объекта оценки.
- 5) Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
- 6) Расчет рыночной стоимости.
- 7) Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
- 8) Составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7. Описание объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Договором на оказание услуг является: ремонтные работы и материалы, необходимые для восстановления внутренней отделки помещения и движимого имущества, расположенных по адресу

В данном отчете об оценке **определяется величина рыночной стоимости** объекта оценки исходя из цели оценки и предпосылок стоимости.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете об оценке определяется в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) следующим образом:

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.

7.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки (в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)

Характеристика прав и обременений объекта оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 6. Характеристика прав на объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Существующие имущественные права на объект недвижимости, в котором произошло неблагоприятное событие	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценке подлежит право требования возмещения ущерба (стоимостная оценка размера ущерба), ограничения (обременения) этих прав не зарегистрированы Стоимость ущерба – величина уменьшения стоимости (обесценивание) в результате повреждений или сумма расходов на ремонт (восстановление поврежденного имущества до физического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением). Правом требования возмещения ущерба обладает правообладатель объекта недвижимости
Правообладатель(и) объекта оценки	

7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Был проведен осмотр объекта оценки, в процессе которого определено физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, проведено фотографирование объекта в целом и его составных частей, проведено интервьюирование соответствующих специалистов и Заказчика о характеристиках объекта. Далее приводится краткая характеристика помещения, в котором произошло неблагоприятное событие.

Таблица 7. Данные о помещении, в котором произошло неблагоприятное событие

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение)	
Тип помещения	Квартира
Информация о текущем использовании помещения	Жилое помещение, внутренняя отделка которого повреждена в результате неблагоприятного события, используется по прямому назначению - в качестве жилого помещения (квартиры)
Общая площадь, кв.м	45,4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	7
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость объекта	Не определяется
Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В результате подробного изучения характеристик объекта оценки и анализа представленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, кроме, описанных выше не выявлено

Описание повреждений внутренней отделки и движимого имущества составлено на основании результатов осмотра сотрудником ООО «БиХоум», которые были зафиксированы в акте осмотра (см. приложение 4) представлено в табл. ниже.

Таблица 8. Описание повреждений отделки помещения, произошедших в результате неблагоприятного события

Наименование конструктивного элемента	Вид отделки (использованные материалы)	Дефект(ы), установленные в процессе осмотра	Необходимые мероприятия по ликвидации последствий от неблагоприятного события
Коридор			
СТЕНЫ	Обои флизелиновые	На осмотре частично демонтированы, на стенах плесень	Устранение плесени. Демонтаж шпаклевки, нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, демонтаж и монтаж отделочного материала, грунтование по всей поверхности
ПОТОЛОК	Краска	Пятна, отслоения, плесень	Устранение плесени. Демонтаж шпаклевки, нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, демонтаж и монтаж отделочного материала, грунтование по всей поверхности. Демонтаж потолочного плинтуса, монтаж потолочного плинтуса, покраска в тон потолка
ПОЛ	Ламинат	Демонтирован. Под ламинатом паркет демонтирован, отслоения, плесень	Снятие паркета, нанесение состава для профилактики плесени и грибка, монтаж паркета, подложки, ламината по всей поверхности. Монтаж плинтуса по всему периметру помещения.
ДВЕРИ	Деревянная шпонированная (1 ед.)	Деформация, не закрывается	Замена полотна, наличников, коробки
ИНОЕ	Антресоль	Деформация конструкции	Демонтаж и монтаж антресоли
Комната большая			
СТЕНЫ	Обои флизелиновые	Обои демонтированы, на стенах плесень	Устранение плесени. Демонтаж шпаклевки, нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, демонтаж и монтаж отделочного материала, грунтование по всей поверхности
ПОТОЛОК	Натяжной ПВХ	Демонтирован (прорвало при заливке), на перекрытии плесень	Устранение плесени. Нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, монтаж натяжного потолка (полотно, профили).
ПОЛ	Паркет	Повреждения паркета, отслоение плашек	Снятие паркета, нанесение состава для профилактики плесени и грибка, монтаж паркета по всей поверхности. Монтаж плинтуса по всему периметру помещения.
ДВЕРИ	Деревянная шпонированная (1 ед.)	Повреждение, трещины, вздутия	Замена полотна, наличников, коробки
Комната маленькая			
СТЕНЫ	Обои флизелиновые	Отслоения, плесень, пятна. Обои частично демонтированы	Устранение плесени. Демонтаж шпаклевки, нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, демонтаж и монтаж отделочного материала, грунтование по всей поверхности
ПОТОЛОК	Краска	Отслоения, пятна, плесень	Устранение плесени. Демонтаж шпаклевки и отделочного материала, нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, грунтование, монтаж отделочного материала по всей поверхности. Демонтаж потолочного плинтуса, монтаж потолочного плинтуса, покраска в тон потолка

Наименование конструктивного элемента	Вид отделки (использованные материалы)	Дефект(ы), установленные в процессе осмотра	Необходимые мероприятия по ликвидации последствий от неблагоприятного события
ПОЛ	Ламинат, паркет	Вздутие, ламинат частично демонтирован, вздутие паркета	Снятие паркета, нанесение состава для профилактики плесени и грибка, монтаж паркета, подложки, ламината по всей поверхности. Монтаж плинтуса по всему периметру помещения
ДВЕРИ	Деревянная шпонирующая (1 ед.)	Вздутие, деформация	Замена полотна, наличников, коробки
Кухня			
СТЕНЫ	Обои флизелиновые	Отслоения, пятна	Демонтаж шпаклевки, нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, демонтаж и монтаж отделочного материала, грунтование по всей поверхности
ПОТОЛОК	ГКЛ, краска	Трещины по швам, отслоение краски	Демонтаж шпаклевки и отделочного материала, нанесение шпаклевки и состава для профилактики плесени и грибка, грунтование, монтаж отделочного материала по всей поверхности. Покраска потолочного плинтуса в тон потолка
ПОЛ	Ламинат	Вздутие	Снятие ламината, нанесение состава для профилактики плесени и грибка, монтаж подложки, ламината по всей поверхности. Монтаж плинтуса по всему периметру помещения
ДВЕРИ	Проем в виде портала шпонирующего	Вздутие, деформация	Замена портала

Таблица 9. Описание повреждений движимого имущества, произошедших в результате неблагоприятного события

№ п/п	Наименование пострадавшего движимого имущества	Кол-во, ед.	Состояние движимого имущества до наступления неблагоприятного события ¹	Дефект(ы), установленные в процессе осмотра	Технология производства работ для устранения дефектов
1	Стенка в большой комнате	1	Удовлетворительное	Деформация боковых стенок снизу, деформация задних стенок, плесень	Дефекты не подлежат восстановлению. Требуется полная замена имущества, так как дальнейшая эксплуатация в штатном режиме без проведения специальных ремонтно-восстановительных работ, невозможна и небезопасна
2	Шкаф-купе в маленькой комнате	1	Хорошее	Деформация, вздутия боковых стенок (снизу), деформация задней стенки	
3	Люстра в большой комнате	1	Хорошее	Повреждение рожков	
4	Стол кухонный Икеа	1	Хорошее	Вздутие столешницы	

Примечание: в случае расхождения акта осмотра ООО «БиХоум» (см. Приложение 4 настоящего отчета об оценке) верить табл. выше, поскольку описание повреждений приведено на основании акта осмотра, фотоматериалов и дополнительных данных, установленных при анализе документов, открытых данных, размещенных на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Осмотр повреждений производился 09 августа 2024 г. в светлое время суток при естественном и искусственном освещении. Фотоматериалы представлены ниже.

¹ Информация взята на основании интервьюирования Заказчика

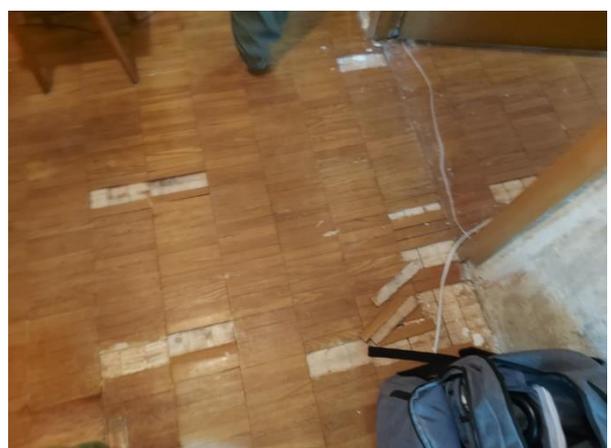
**ФОТОМАТЕРИАЛЫ, СДЕЛАННЫЕ ПРИ ВИЗУАЛЬНОМ ОСМОТРЕ
ПОМЕЩЕНИЯ****Коридор**









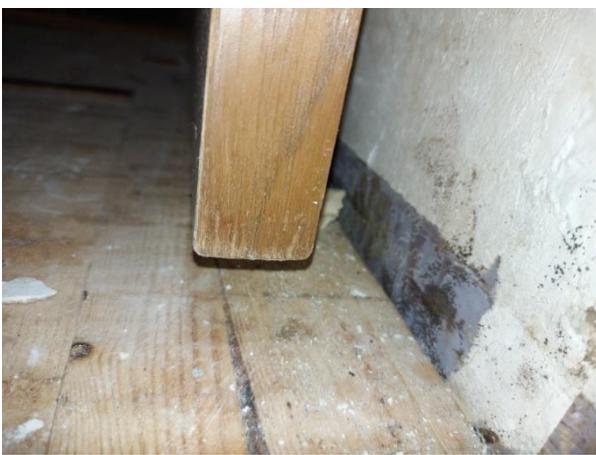


Комната большая



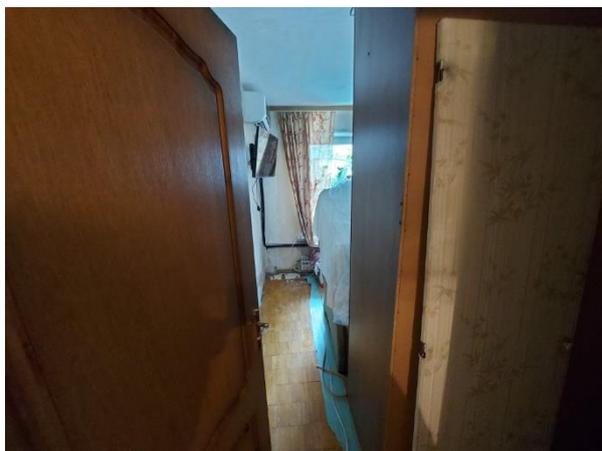


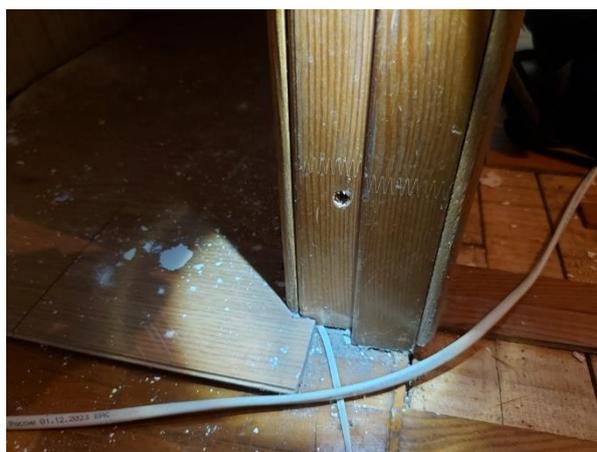
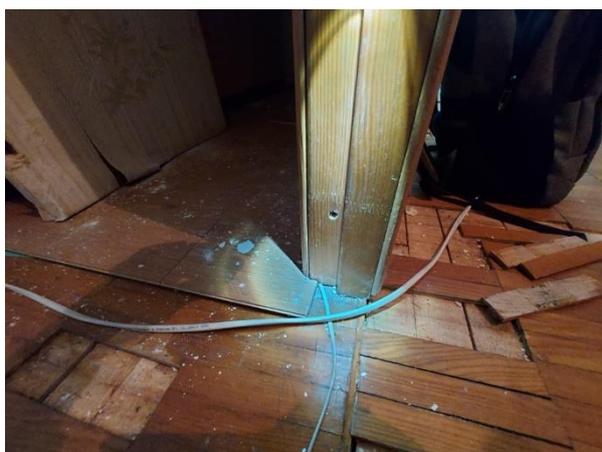
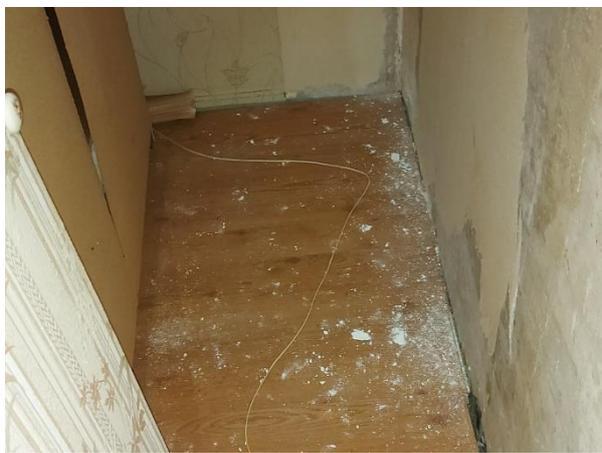




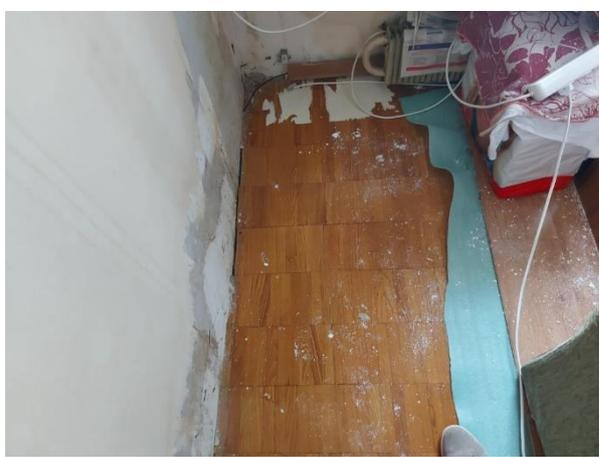


Комната маленькая













Кухня



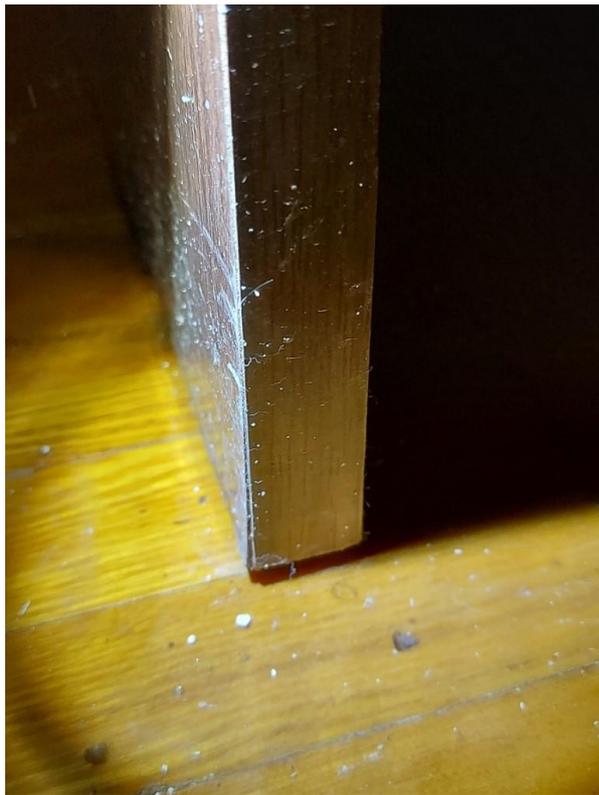
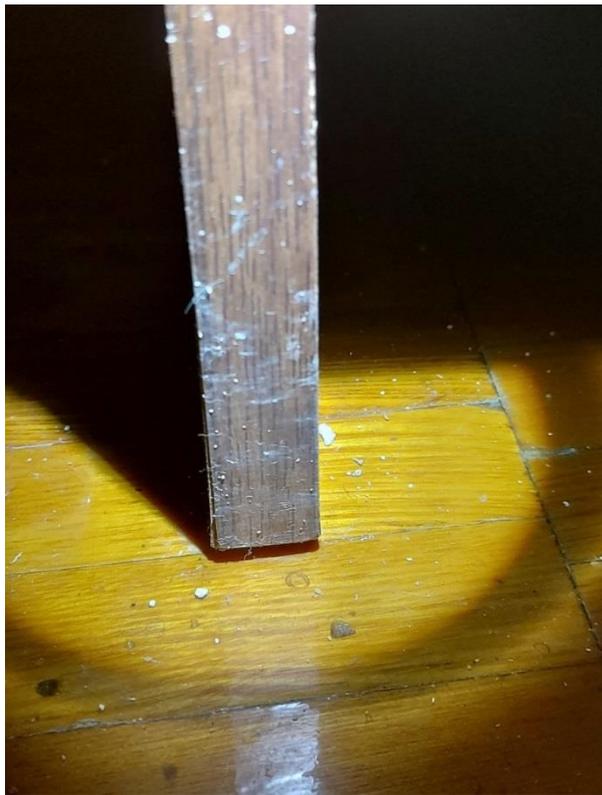


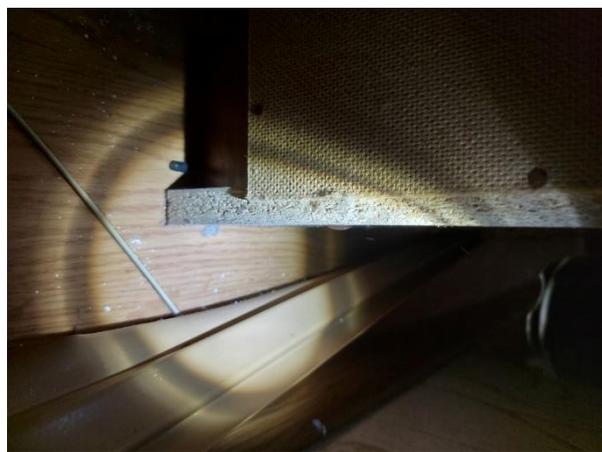


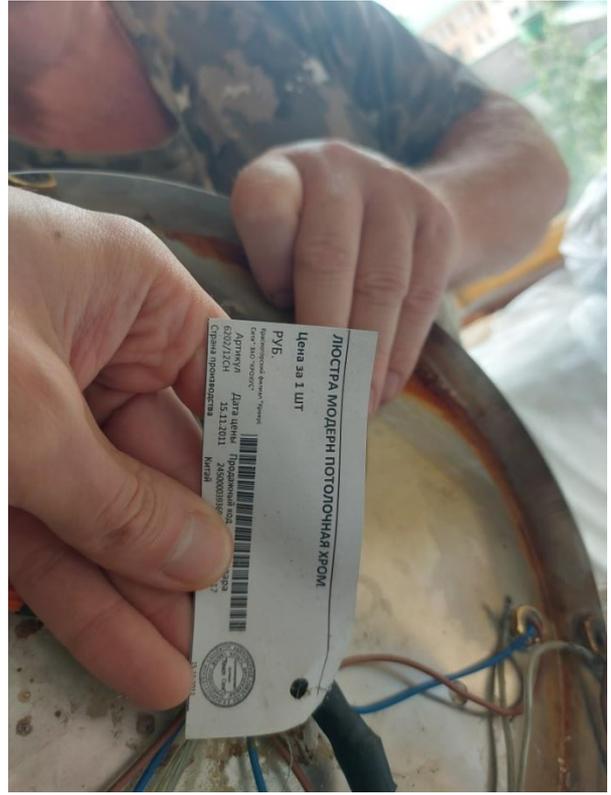


Поврежденное движимое имущество











8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	Янв-июнь 24/23 +8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,4
6.	Продукция сельского хозяйства – 2 512,3 млрд руб.	-0,3	+0,9
7.	Строительство (объём СМР) – 6 414,4 млрд. руб.	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+2,5
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 243,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+8,6
10.	Грузооборот транспорта – 2 769,8 млрд. т-км.	-0,6	+0,2
11.	Оборот розничной торговли – 25 842,0 млрд. руб.	+6,4	+8,8
12.	Объём платных услуг населению – 8 220,8 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 557,5 млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,7
	- потребительская	+5,9	+7,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+23,4	+21,9
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.24	+23,9	+21,5
18.	Международные резервы (ЗБР), на 26.07.24г.: 606,7 млрд. долл. США	-1,7	+2,1
19.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,602 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 146,96 млрд. долл. США	-11,8	-0,6
20.	Государственный внешний долг, на 01.07.24г. 53,05 млрд. долл. США	0,0	-6,4
	Другие показатели	01.01.2020	08.08.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	85,95
23.	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	78,60

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

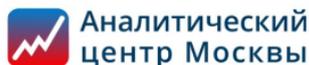
Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.08.2024 года.

Источник информации: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>



**Аналитический
центр Москвы**

ЦИФРЫ И ФАКТЫ 1/2

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ И ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ РОССИИ



Согласно второй оценке Росстата (апрель 2024 г.) **ВВП России** в 2023 г. вырос на 3,6%. На 2024 г. МЭР прогнозирует рост российской экономики на 2,8%, ЦБ РФ – динамику в диапазоне (+2,5%) – (+3,5%), МВФ (июль 2024 г.) – рост на 3,2% (без изменений относительно предыдущего прогноза).



Средние месячные цены на сырьевые товары (в долл. США) в июне 2024 г. продемонстрировали следующую динамику (к маю 2024 г.): нефть –0,3%, природный газ (европейский рынок) +7,4%, металлы и минералы –5,2%. Средний **обменный курс доллара** в июне 2024 г. снизился за месяц на 3,1% и составил 88,1 руб.



Профицит **счета текущих операций** платежного баланса в январе-июне 2024 г. составил 40,6 млрд долл. (на 74,2% больше января-июня 2023 г.). По данным ФТС, в январе-мае 2024 г. **экспорт товаров РФ** сократился на 0,6% к январю-маю 2023 г. и составил 172,1 млрд долл. По предварительным данным ЦБ РФ, **экспорт услуг** в январе-июне 2024 г. снизился на 0,8% к январю-июню 2023 г. и составил 20,0 млрд долл.



По предварительным данным, **доходы федерального бюджета** в январе-июне 2024 г. составили 17,1 трлн руб. (+38% к АППГ). **Расходы федерального бюджета** составили 18 трлн руб. (+22,3% к АППГ). **Дефицит** федерального бюджета составил 929 млрд руб. (в январе-июне 2023 г. – дефицит в размере 2,4 трлн руб.).



Денежная база в широком определении уменьшилась в июне 2024 г. на 3,6% за месяц и составила 25,8 трлн руб.; прирост за год +3,6%. В июне 2024 г. **денежная масса (M2)**, по предварительным данным, увеличилась за месяц на 1,2% и составила 103,8 трлн руб.; годовой прирост +18,9%. **Реальная денежная масса** в июне 2024 г., по предварительной оценке, выросла на 9,5% к июню 2023 г.



Годовая инфляция в июне 2024 г. ускорилась до 8,6% (к июню 2023 г.) после 8,3% месяцем ранее. По итогу заседания 7 июня 2024 г. ЦБ РФ принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16% годовых.



Максимальная ставка по депозитам в крупнейших банках к концу июня 2024 г. выросла за месяц на 0,9 п.п. и составила 16,1% годовых. **Средняя ставка по краткосрочным кредитам организациям** в мае 2024 г. выросла за месяц на 0,2 п.п. до 17,3%, по **долгосрочным** снизилась на 0,4 п.п. и составила 14,5%. К концу июня 2024 г. **кривая бескупонной доходности** ОФЗ за месяц сдвинулась вверх на всех участках. По наиболее ликвидным срокам до погашения (от 1 года до 10 лет) доходности на конец июня 2024 г. в среднем выросли на 0,55 п.п. относительно конца мая 2024 г.



В июне 2024 г. **среднее значение индекса МосБиржи** снизилось на 7,5% за месяц и составило 3154 пункта. **Объем торгов акциями**, входящими в индекс МосБиржи, вырос за месяц на 1,9% (до 1,4 трлн руб.). **Капитализация акций, входящих в индекс МосБиржи**, в среднем за июнь 2024 г. составила 5,6 трлн руб. (-6,2% к маю 2024 г.).



**Аналитический
центр Москвы**

ЦИФРЫ И ФАКТЫ 2/2

МАКРОЭКОНОМИКА, ФИНАНСОВЫЙ И БАНКОВСКИЙ СЕКТОР МОСКВЫ



ВРП Москвы в 2022 г. вырос на 0,6%; в 2023 г. по предварительной оценке – на 4,0% (больше, чем ВВП России +3,6%).



Госдолг Москвы на 1 июля 2024 г. составил 167,3 млрд руб. По состоянию на 1 июля 2024 г. **доходы бюджета Москвы** за год выросли на 22,2%, **расходы** выросли на 3,1%, **профицит** бюджета составил 517 млрд руб.



Количество кредитных организаций Москвы на 1 июня 2024 г. составило 188 ед. (52,7% всех кредитных организаций РФ). **Активы кредитных организаций** Москвы на 1 мая 2024 г. составили 175,1 трлн руб. **Доля банков Москвы** в активах банковского сектора России на 1 мая 2024 г. составила 78%.



Объем выданных **потребительских кредитов** в январе-мае 2024 г. вырос на 31,4% к январю-маю 2023 г. Объем выданных **жилищных кредитов** в январе-мае 2024 г. снизился на 13,1% относительно января-мая 2023 г. **Сбережения населения** на 1 июня 2024 г. выросли на 29,2% (к 1 июня 2023 г.), составив 19,4 трлн руб.



В январе-мае 2024 г. **юридическим лицам было выдано кредитов** на 29,9% больше, чем в январе-мае 2023 г. **Задолженность по кредитам юрлиц и ИП** на 1 июня 2024 г. выросла на 24,9% (к 1 июня 2023 г.), просроченная задолженность снизилась на 4,6%. Объем средств на **депозитах юрлиц и ИП** на 1 июня 2024 г. вырос на 36,5% (к 1 июня 2023 г.) и составил 29,6 трлн руб.



В 2023 г. в Москве объем операций физлиц **по оплате товаров и услуг с использованием платежных карт** составил 10,5 трлн руб. (+7,5% к АППГ), доля в общем объеме операций составила 33% (31,7% в 2022 г.). Объем операций **по снятию наличных** в 2023 г. составил 6,1 трлн руб. (+10,7% к АППГ), доля в общем объеме операций увеличилась с 17,7% в 2022 г. до 19% в 2023 г. **Количество операций по снятию наличных** снизилось за год на 9% до 203,2 млн транзакций в 2023 г.

Общая **эмиссия карт физических лиц** на 1 января 2024 г. в Москве достигла 81,1 млн штук (+14% к АППГ). В Москве и Московской области на 1 января 2024 г. сеть устройств, предназначенных для осуществления операций с использованием и без использования платежных карт, состояла из 28,7 тыс. **банкоматов** (-18,4% к АППГ) и 802 тыс. **электронных терминалов** (+8,3% к АППГ).

Источник информации: <https://ac-mos.ru/analytics/#analytics-popup-L3GI3L-LFSJ>

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" к объектам оценки относят:

– отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оцениваемый объект принадлежит к рынку услуг (ремонтно-строительных).

Рынок строительно-ремонтных работ обладает своей спецификой развития, отличительной особенностью которого является крайняя низкая степень государственного воздействия и регулирования, и, как следствие, низкая организованность и управляемость процессов внутри рынка.

К оценке представлено также пострадавшее имущество, которое можно отнести к рынку движимого имущества.

Движимое имущество – это все имущество, которое нельзя классифицировать, как недвижимость (жилые и производственные помещения, земельные участки, сооружения и так далее). Движимое имущество – это материальные ценности, которые можно передать физически от одного лица к другому. К нему относят: природные ресурсы, оборудование, которое возможно транспортировать, мебель, скот и другое.

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Рынок ремонта недвижимости сопряжен с различными рисками. Поскольку все стороны, участвующие в конкретной сделке и действующие исключительно в собственных интересах, не заинтересованы в разглашении ее параметров, цены реальных сделок являются конфиденциальной информацией. Конфиденциальность, как правило, обеспечивается условиями договора между продавцом и покупателем. В данной связи получить информацию о цене реальных сделок, как правило, не представляется возможным. Поэтому оценщик оперирует данными, полученными в секторе предложения, однако учитывает то обстоятельство, что цена предложения и цена сделки могут несколько отличаться.

Основой анализа рынка ремонтных работ стала информация организаций, предлагающих услуги по ремонтно-отделочным работам и сопутствующим услугам. В ходе изучения цен на ремонтные работы, оценщиком было обнаружено, что в прайс-листах на Интернет-сайтах строительных компаний представлены не все цены на ремонтные работы, необходимые для изучения средней рыночной стоимости того или иного вида работ. Для проведения анализа цен работ, не представленных в прайс-листах на Интернет-сайтах, были проинтервьюированы официальные представители (менеджеры по продажам) строительных компаний по контактному телефону, указанному на сайтах, размещенных в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Эти данные были занесены в сравнительную таблицу (см. табл. ниже настоящего отчета об оценке) и легли в основу расчета средней рыночной стоимости каждого вида строительных работ.

Стоит отметить, что при изучении прайс-листов, представленных на Интернет-сайтах строительных компаний, некоторые компании могут использовать свою терминологию обозначения ремонтных работ. В связи с этим, оценщик сравнивал цены на работы, подходящие по смыслу, основываясь на личном опыте и интервьюировании официальных представителей компаний.

Сравнительная таблица анализа фактических данных о ценах предложений по проведению ремонтных работ представлена ниже.

Таблица 10. Анализ рынка ремонтных работ

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
СТЕНЫ				
СТЕНЫ: Черновые работы				
Демонтаж штукатурки	кв. м	500		■
		300		
		468		
Штукатурка стен (до 30 мм)	кв. м	1100		■
		750		
		858		
Штукатурка стен (от 30 мм)	кв. м	1400		■
		900		
		1217		
Визуальное выравнивание (оштукатуривание) стен	кв. м	800		■
		500		
		468		
Удаление шпаклевки со стен	кв. м	200		■
		300		
		168		
Шпаклевка и шлифовка стен под обои в два слоя	кв. м	550		■
		550		
		842		
Шпаклевка и шлифовка стен под покраску в два слоя	кв. м	550		736

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
		550		
		1108		
Шпаклевка стен одним слоем	кв.м	200		
		120		■
		363		
Ошкуривание/шлифовка стен	кв.м	150		
		120		■
Грунтовка стен одним слоем	кв.м	145,2		
		110		■
		100		
Грунтовка стен каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	62		
		110		■
		50		
Обработка стен профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	62		
		109		■
		110		
Грунтовка стен бетоноконтактом	кв.м	130		■
		150		
		130		■
Устройство стеклохолста (стеклоткани типа "паутинки") под покраску	кв.м	140		
		450		■
		300		
Устройство малярной сетки	кв.м	215		
		350		■
		300		
Устройство штукатурной/армирующей сетки	кв.м	172		
		350		■
		350		
Снятие старых обоев со стен (один слой)	кв.м	452		
		200		■
		100		
Снятие старых обоев со стен (каждый последующий слой после первого слоя)	кв.м	187		
		200		■
		50		
Поклейка обоев (бумажные с подбором рисунка)	кв.м	187		
		850		■
		350		
Поклейка обоев (бумажные без подбора рисунка)	кв.м	1326		
		800		■
		300		
Поклейка обоев (виниловые на флизелиновой основе, флизелиновые без подбора рисунка)	кв.м	1217		
		800		■
		400		
Поклейка обоев (виниловые на флизелиновой основе, флизелиновые с подбором рисунка)	кв.м	630		
		850		■
		450		
Поклейка стеклообоев	кв.м	780		
		600		■
		450		
Поклейка обоев под покраску/малярного флизелина	кв.м	624		
		800		■
		450		
Поклейка фотообоев/3D-обоев	кв.м	624		
		800		■
		700		
Покраска стен в два слоя	кв.м	1357		
		600		■
		500		
Побелка стен (низкокласная покраска)	кв.м	300		
		300		■
		250		
		300		
ПОТОЛОК				
ПОТОЛОК: Черновые работы				
Демонтаж штукатурки с потолка	кв.м	500		
		500		■
		437		
Штукатурка потолка (до 10 мм)	кв.м	1500		
		1000		■
		1248		
Штукатурка потолка (от 10 мм до 30 мм)	кв.м	1500		
		1050		■
		1170		
Демонтаж шпаклевки с потолка	кв.м	200		
		400		■
		250		
Шпаклевка и шлифовка потолка под покраску в два слоя	кв.м	600		
		650		■
		790		
Ошкуривание/шлифовка потолка	кв.м	150		
		250		■
		343		
Устройство стеклохолста (стеклоткани типа "паутинки") под покраску	кв.м	500		
		300		■
		499		
Устройство малярной сетки	кв.м	350		
		300		■
		156		
Устройство штукатурной/армирующей сетки	кв.м	350		
		300		■
		156		

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
Грунтовка потолка одним слоем	кв.м	120		■
		110		
		109		
Грунтовка потолка каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	120		■
		60		
		109		
Грунтовка потолка бетоноконтактом одним слоем	кв.м	120		■
		130		
		187		
Обработка потолка профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	120		■
		130		
		94		
ПОТОЛОК: Чистовая отделка				
Очистка/размывка потолка от водоземлюсионной краски/побелки	кв.м	600		■
		250		
		250		
Окраска потолка водоземлюсионной краской в два слоя	кв.м	600		■
		350		
		530		
Побелка потолка известью	кв.м	140		■
		200		
		180		
Очистка/размывка потолка от масляной краски/эмали	кв.м	600		■
		400		
		350		
Окраска потолка масляной краской/эмалью в два слоя	кв.м	600		■
		350		
		500		
Демонтаж обоев с потолка	кв.м	145,2		■
		150		
		172		
Снятие старых обоев с потолка (каждый последующий слой после первого слоя)	кв.м	145,2		■
		75		
		172		
Оклейка потолка обоями (с подбором рисунка)	кв.м	453,75		■
		450		
		936		
Оклейка потолка обоями (без подбора рисунка)	кв.м	453,75		■
		400		
		749		
Нанесение венецианской штукатурки без подготовки основания	кв.м	2320,5		■
		5272,8		
		2340		
Нанесение декоративной/фактурной/рельефной штукатурки (без подготовки основания)	кв.м	2600		■
		2600		
		3853,2		
Нанесение состава "жидкие обои"	кв.м	1560		■
		1379,3		
		1560		
Нанесение декоративной краски без подготовки основания (вкл.: подготовка основного материала, колеровка, декоративная отделка)	кв.м	3250		■
		2080		
		1560		
Демонтаж подвесных потолков (типа "Армстронг", "Грильято")	кв.м	350		■
		170		
		156		
Демонтаж профилей для подвесных потолков	кв.м	50		■
		40		
		55		
Устройство подвесного потолка типа «Армстронг»	кв.м	700		■
		820		
		2278		
Устройство подвесного потолка типа "Грильято"	кв.м	1000		■
		620		
		838		
Демонтаж подвесных реечных потолков	кв.м	350		■
		200		
		234		
Устройство реечного подвесного потолка	кв.м	1000		■
		1500		
		1950		
Удаление пенопластовых/полистироловых плиток с потолка	кв.м	95		■
		166,38		
		161		
Оклейка потолка пенопластовыми/полистироловыми плитками	кв.м	310		■
		544,5		
		308		
Демонтаж вагонки/фанеры/ДВП/МДФ/ЛДСП и т.п. с потолка без каркаса	кв.м	200		■
		120		
		108,9		
Обшивка потолка вагонки	кв.м	1500		■
		1794		
		1966,25		
Обшивка потолка вагонкой/фанерой/ДВП/МДФ/ЛДСП и т.п.	кв.м	1500		■
		1388		
		847		
ПОТОЛОК: Потолочный плинтус и потолочный декор				
Демонтаж потолочного плинтуса всех типов	п.м.	55		■
		156		
		40		
Монтаж потолочного плинтуса (полистиролового/полиуретанового/диурополимерного и т.п.)	п.м.	250		■
		437		
		150		

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
Окраска и шпаклевка потолочных плитусов	п.м.	305		■
		250		
		75		
ПОТОЛОК: Работы по натяжному потолку				
Демонтаж натяжного потолка	кв.м	190		■
		130		
		200		
Установка профиля для натяжного потолка ПВХ	п.м.	300		■
		200		
		250		
Установка профиля для натяжного тканевого потолка	п.м.	300		■
		250		
		270		
Работа по керамической плитке при монтаже профиля для натяжного потолка	п.м.	340		■
		250		
		350		
Работа по керамограниту при монтаже при монтаже профиля для натяжного потолка	п.м.	1170		■
		800		
		1200		
Натяжка тканевого полотна	кв.м	1000		■
		690		
		600		
Натяжка полотна ПВХ	кв.м	700		■
		360		
		350		
Монтаж декоративной вставки белой (с материалом)	п.м.	150		■
		90		
		100		
Монтаж декоративной вставки цветной (с материалом)	п.м.	300		■
		240		
		300		
Натяжка потолка на криволинейный участок в плоскости потолка	п.м.	680		■
		600		
		700		
Дополнительный угол внешний или внутренний (более 4 шт.)	ед.	300		■
		200		
		250		
Обход трубы (включая пластину/оконтовку)	ед.	350		■
		350		
		350		
ПОЛ				
ПОЛ: Черновые работы				
Обработка пола профилактическим раствором против плесени и грибка (1 слой)	кв.м	150		■
		140		
		108,9		
Грунтовка пола (1 слой)	кв.м	150		■
		47		
		72,6		
Грунтовка пола бетоноконтактом (1 слой)	кв.м	150		■
		140		
		108,9		
Очистка основания от клеящего покрытия пола	кв.м	1000		■
		650		
		780		
ПОЛ: Паркетные работы				
Демонтаж штучного паркета	кв.м	800		■
		200		
		350		
Укладка штучного паркета (параллельно стенам)	кв.м	900		■
		1100		
		2650		
Укладка штучного паркета (под углом к стене)	кв.м	1080		■
		1320		
		3180		
Тонировка паркета (один слой)	кв.м	400		■
		450		
		300		
Покрытие лаком паркета (три слоя)	кв.м	200		■
		450		
		400		
Циклевка паркета	кв.м	500		■
		800		
		500		
Шлифовка паркета	кв.м	100		■
		200		
		200		
Шпатлевка щелей паркета	кв.м	150		■
		150		
		150		
ПОЛ: Чистовая отделка				
Разборка ламината	кв.м	270		■
		156		
		220		
Укладка ламината, включая подложку (параллельно стенам)	кв.м	900		■
		764		
		450		
Укладка ламината, включая подложку (под углом к стене)	кв.м	1100		■
		905		
		540		
Снятие линолеума/ковролина	кв.м	150		■
		100		
		281		

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
Настил линолеума	кв.м	700		■
		300		
		624		
Настил ковролина	кв.м	500		■
		300		
		624		
Демонтаж массивной доски	кв.м	500		■
		200		
		250		
Укладка массивной доски (параллельно стенам)	кв.м	2028		■
		1694		
		1200		
Укладка массивной доски (под углом к стене)	кв.м	2433,6		■
		2032,8		
		1440		
Демонтаж деревянного пола	кв.м	500		■
		200		
		250		
Настил половой доски (дощатых полов)	кв.м	2000		■
		400		
		500		
Обдирка лаков, масляных лаков и красок специальным абразивом с пола	кв.м	250		■
		600		
		450		
Окраска пола (один слой)	кв.м	500		■
		350		
		300		
Демонтаж паркетной доски	кв.м	270		■
		200		
		250		
Укладка паркетной доски на пол	кв.м	900		■
		500		
		700		
Укладка паркетной доски на пол (под углом к стене)	кв.м	1080		■
		600		
		840		
ПО.1: Напольные плитки и порожки				
Демонтаж плинтуса (с сохранением)	п.м.	225		■
		60		
		100		
Демонтаж плинтуса (без сохранения)	п.м.	150		■
		40		
		156		
Монтаж пластиковых плинтусов	п.м.	450		■
		220		
		390		
Монтаж деревянных/шпонированных/МДФ плинтусов	п.м.	700		■
		300		
		530		
Монтаж диорполимерных плинтусов	п.м.	700		■
		350		
		530		
Нанесение краски/лака/масла на деревянный плинтус (1 слой)	п.м.	250		■
		160		
		187		
ДВЕРИ				
Демонтаж всех типов дверей/арок/порталов (внутри помещения)	ед.	400		■
		1000		
		800		
Демонтаж металлической двери	ед.	1300		■
		2000		
		880		
Монтаж одной межкомнатной одностворчатой двери (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	5300		■
		5300		
		5500		
Монтаж двух и более межкомнатных одностворчатых дверей (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	4300		■
		4400		
		5500		
Монтаж межкомнатной одной двустворчатой двери (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	8000		■
		8000		
		7500		
Монтаж межкомнатных двух и более двустворчатых дверей (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	7000		■
		7000		
		7500		
Монтаж входной металлической двери (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	4200		■
		5200		
		15000		
Установка одностворчатой распашной стеклянной двери	компл.	3500		■
		4500		
		4800		
Установка одностворчатой одной двери-купе/рото-двери/твэйса/гармошки и т.п. (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	4800		■
		4200		
		4000		
Установка одностворчатой двух и более двери-купе/рото-двери/твэйса/гармошки и т.п. (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	5800		■
		5200		
		4000		
Монтаж арки/портала (вкл. расходные материалы) до 200 мм	компл.	3300		■
		3000		

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
		4500		
		4500		
Монтаж арки/портала (вкл. расходные материалы) от 200 мм	компл.	5850		
		4500		
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ				
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ: Кондиционеры				
Демонтаж наружного блока	ед.	3500		
		3750		
		2000		
Монтаж наружного блока	ед.	3500		
		3750		
		3500		
Снятие внутреннего блока кондиционера (на время ремонта)	ед.	4500		
		1800		
		2500		
Установка внутреннего блока кондиционера с пусконаладочными работами на готовую трассу (на то же место)	ед.	3500		
		3600		
		4500		
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ: Осветительные приборы				
Демонтаж люстры	ед.	500		
		500		
		500		
Монтаж люстры (простой)	ед.	850		
		850		
		1500		
Монтаж люстры (от 5 кг)	ед.	1350		
		1350		
		1500		
Монтаж люстры (от 10 кг)	ед.	3200		
		3200		
		3000		
Сборка люстры	ед.	450		
		450		
		500		
Демонтаж светильника потолочного	ед.	180		
		200		
		500		
Монтаж светильника потолочного	ед.	240		
		240		
		300		
Демонтаж бра/настенного светильника	ед.	250		
		250		
		500		
Монтаж бра/настенного светильника	ед.	400		
		400		
		800		
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ: Общестроительные работы				
Диагностика и тестирование электропроводки	ед.	5000		
		5000		
		4000		
Замена/разводка проводки в помещении	кв.м	2900		
		2543		
		1700		
ДРУГИЕ РАБОТЫ				
Сборка мебели	% от стоимости товара	10		
		10		
		10		
Доставка в пределах МКАД	ед.	900		
		2300		
		1450		
Доставка за МКАД	ед.	40		
		15		
		50		
Демонтаж деревянных шкафов, антресолей	ед.	1300		
		5000		
		936		
Услуги по переносу мебели/техники в пределах одного помещения	ед.	3100		
		1925		
		4800		
Услуги 2-х специалистов по разборке, сборке, упаковке имущества (мин. заказ 4 часа)	час	1600		
		1600		
		1200		
Разборка кухонного гарнитура	п.м.	1100		
		2500		
		1100		
Сборка и установка кухонного гарнитура	п.м.	4000		
		3600		
		5500		
Демонтаж стеновой панели/фартука МДФ/ДСП/пластик	п.м.	300		
		300		
Установка стеновой панели/фартука МДФ/ДСП/пластик	п.м.	363		
		500		
		1200		

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
Отключение и демонтаж отдельностоящей стиральной машины (с сохранением)	ед.	900		■
		990		
		500		
Подключение и установка отдельностоящей стиральной машинки (на готовые коммуникации)	ед.	1900		■
		1990		
		2000		
Отключение и демонтаж встраиваемой газовой варочной панели (с сохранением)	ед.	400		■
		990		
		2500		
Подключение и установка встраиваемой газовой варочной панели	ед.	2100		■
		2790		
		3500		
Демонтаж смесителя (с сохранением)	ед.	390		■
		400		
		967		
Установка и подключение смесителя для мойки/раковины	ед.	890		■
		800		
		2184		
Демонтаж раковины/мойки (с сохранением)	ед.	490		■
		500		
		980		
Установка и подключение мойки	ед.	2190		■
		600		
		5180		
ДРУГИЕ РАБОТЫ: Уборка мусора				
Контейнер 8 куб.м для вывоза строительного мусора (до 5 т)	ед.	6500		■
		7000		
		7000		
Погрузка строительного мусора в контейнер	ед.	3000		■
		4000		
		3000		
Газель для вывоза строительного мусора (до 1,5 т)	ед.	3672		■
		4000		
		4000		
Погрузка строительного мусора в Газель	ед.	2000		■
		3500		
		2000		
УБОРКА				
Уборка после ремонта помещения	ед.	165		■
		200		
		150		
ОБРАБОТКА ОТ ПЛЕСЕНИ И ГРИБКА (ПРИ НАЛИЧИИ)				
Обработка от плесени и грибка (поражение 1 кв.м)	ед.	2800		■
		2800		
		3300		
Обработка от плесени и грибка (поражение 2 кв.м)	ед.	4800		■
		4800		
		5300		
Обработка от плесени и грибка (поражение 3 кв.м)	ед.	6800		■
		6800		
		7300		
Обработка от плесени и грибка (поражение 4 кв.м)	ед.	8400		■
		8400		
		8800		
Обработка от плесени и грибка (поражение 5 кв.м)	ед.	10000		■
		10000		
		10300		
Обработка от плесени и грибка (поражение 6 кв.м)	ед.	11600		■
		11600		
		11400		
Обработка от плесени и грибка (поражение 7 кв.м)	ед.	12700		■
		12700		
		12500		
Обработка от плесени и грибка(поражение 8 кв.м)	ед.	13800		■
		13800		
		13600		
Обработка от плесени и грибка (поражение 9 кв.м)	ед.	14900		■
		14900		
		14700		
Обработка от плесени и грибка (поражение 10 кв.м)	ед.	16000		■
		16000		
		15800		

Альтернативные варианты использования объекта оценки отсутствуют.

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов представлены в таблице ниже.

Таблица 11. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

№ п/п	Наименование фактора	Описание фактора
1	Место проведения ремонта	Чем крупнее город и выше уровень жизни, тем дороже стоит отделка.
2	Объем работы	На цену работы влияет площадь помещения: чем она больше, тем выше затраты. Хотя цена за квадратный метр крупного помещения может выйти ниже за счет скидок на закупку материалов и работу мастеров.
3	Тип ремонтного предприятия	Существует три основных разновидности фирм, оказывающих ремонтно-строительные услуги. Дешевле всего, хоть это и нелегально, обходится приглашение частных лиц или незарегистрированных бригад "шабашников". В крупных городах в подобных организациях обычно задействуются молдаване, узбеки и украинцы. Их труд стоит намного дешевле, что позволяет руководству выставлять максимально низкую цену. Лицензированные компании "средней руки" обычно содержат в штате от пяти до десяти человек. При необходимости они приглашают специалистов со стороны по договору подряда. Зачастую, такие контракты являются лишь устными, не подкрепленными официально. В общем, особой прозрачностью отношения подобных фирм с государством тоже не отличаются. Наиболее "законопослушными" на российском рынке ремонтных работ считаются крупные организации, специализирующиеся на элитных и дорогих объектах. В этих компаниях трудятся исключительно высококвалифицированные профессионалы, выполнение проекта обычно контролирует архитектор. В данном сегменте наименьшее количество игроков, но в денежном отношении его доля самая большая.
4	Мастера	Каждый мастер оценивает свою работу так, как ему комфортно. На стоимость работы влияет опыт, специализация, оснащение. Мастер, который ремонтирует помещения несколько лет, умеет обращаться с современными материалами и работает дорогими профессиональными инструментами, назначит цену выше, чем новичок.
5	Сложность проекта	Фигурные потолки, ниши с подсветкой, панели из дерева ценных пород, мраморные столешницы, фальшстены с фресками, декоративные вкрапления из клинкерной плитки, молдинги на стенах, крупноформатные плиты - все это делает жилье стильным и уютным, подчеркнет индивидуальность хозяев и влияет на стоимость в сторону увеличения.
6	Скорость работы	Чтобы капитально отремонтировать помещения, нужно от 2 до 6 месяцев. На срок влияют время высыхания смесей и темп работы мастеров. Процесс ускорится, если хозяин помещения наймет больше работников и попросит их трудиться в две смены. Это обойдется дороже, чем размеренная работа одной бригады.
7	Строительные материалы	Материалы серьезно влияют на стоимость ремонта. Особенно чистовые: обои, краска, плитка, ламинат. Если смеси различаются по цене незначительно, то рулон обоев может стоить и 300 рублей, и 1500. Ламинат заменили на паркетную доску — еще расходы. Есть еще зависимость - чем дороже материалы, тем выше стоимость услуг специалистов, работающих с этими материалами.
8	Время года выполнения работ	Весенне-летний сезон - традиционная пора ремонтов. Бригады нарасхват, строительные материалы пользуются повышенным спросом и все это не может не сказываться на ценах. Зимой же многие рабочие рады ухватиться за любой заказ по ремонту помещения, а полки строительных магазинов полны товарами со скидкой. При этом, стоит учесть, что ряд работ - особенно по внешней отделке частного дома - провести в холодное время года не получится.

Перечисленные ниже факторы относятся к определяющим в вопросе оценки цены на движимое имущество.

1. Функциональность. Сравнивают количество функций разных моделей, наличие всех необходимых и добавочных режимов работы.

2. Комплектация. Модели, имеющие более полную или дополнительную комплектацию, имеют большую стоимость, в зависимости от стоимости дополнительного оборудования, установленного на объект.

3. Компания-производитель и/или компания-продавец. Конечно, в цену имущества компания-производитель и компания-продавец закладывает все свои расходы (не только те, что непосредственно связаны с производством и сервисом). А это и реклама своей торговой марки, и зарплата многочисленных юристов и маркетологов, зарплата топ-менеджеров, оплата торговых площадей, оплата исследований и перспективных разработок, и прибыль.

4. Уровень сервиса. Любое изделие все-таки иногда ломается. Поэтому производитель в любом случае должен иметь сервисную службу. Понятно, что тот сервис, который работает быстро и качественно - обходится дороже. Заметим, что обычно качество изделий коррелируется с уровнем сервиса.

5. Соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену.

6. Внешний вид. Презентабельный внешний вид, отсутствие сколов и царапин на корпусе делает непривлекательным объект, тем самым уменьшает его стоимость.

7. Нарботка объекта. Чем больше имущество эксплуатировалось, тем больше у него физический износ, тем самым уменьшается его срок экономической жизни.

8.5 Основные выводы относительно рынка объекта оценки в сегментах, необходимых

для оценки объекта

1. Рынок строительно-ремонтных услуг в России находится в прямой зависимости от рынка строительства. Стимулирование строительства новых объектов жилищного фонда, специфика сдачи новостроек без отделки формируют практически нескончаемый спрос на услуги по ремонту и отделке помещений.

2. Оцениваемый объект принадлежит к рынку ремонтно-строительных работ, а также к движимому имуществу.

3. Недостаточные объемы капитального ремонта жилищного фонда и коммерческой недвижимости сегодня остаются одной из наиболее актуальных проблем рынка ремонтно-строительных услуг в России.

4. На сегодняшний день функционирует множество крупных и мелких компаний, которые обеспечивают строительно-отделочные работы предприятий и частных лиц. По-прежнему огромная доля этого рынка приходится на неофициальные и полуофициальные бригады.

5. Спрос на ремонтно-отделочные услуги носит ярко выраженный сезонный характер. Основной пик спроса на ремонтно-отделочные услуги приходится на летние месяцы – июль-август. Однако в последние годы влияние сезонности на рынок ослабевает – современные строительные материалы позволяют выполнять ремонт круглогодично.

6. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов: место проведения ремонта, объем работы, тип ремонтного предприятия, мастера, сложность проекта, скорость работы, строительные материалы и время года выполнения работ.

7. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых движимых объектов: функциональность, комплектация, компания-производитель и/или компания-продавец, уровень сервиса, соотношение спроса и предложения, внешний вид, наработка объекта.

8. Объем проведенных исследований является, по мнению оценщика, достаточным для определения рыночной стоимости объекта оценки.

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования (далее НЭИ) позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта НЭИ объекта оценки осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Поскольку оценке подлежит право требования возмещения ущерба (стоимостная оценка размера ущерба), единственным применением данного права является возмещение причиненных убытков, анализ НЭИ объекта оценки в рамках данного отчета об оценке не требуется.

Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1 Общее описание основных подходов оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п. 1 ФСО V).

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). (п. 12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Преимущества доходного подхода:

1. Позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость.

2. Отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода.

3. Результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

Недостатки доходного подхода:

1. Необходимость прогнозирования долговременного потока дохода;

2. Влияние факторов риска на прогнозируемый доход;

3. Проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов;

4. Стоимостная оценка дохода (в случае оценки недвижимости, приносящей удобства, и уникальных объектов стоимостная оценка выгод от владения объектом существенно затруднена).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (п. 5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3. Статически обоснован.

4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.

2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (п. 25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Преимущества затратного подхода:

1. Иногда является единственным возможным к применению.
2. Наиболее надежен при оценке новых объектов, готовых для наиболее эффективного использования.
3. Позволяет оценить объекты на малоактивных рынках.

Недостатки затратного подхода:

1. Значительная трудоемкость.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный строением износ.
4. Проблематичность оценки земельных участков.
5. Сложность определения накопленного износа (особенно старых зданий и сооружений), так как в большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика и точность результатов во многом зависит от его квалификации и опыта.

10.2 Описание и выбор методов согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Метод математического взвешивания использует процентное взвешивание, т. е. для каждого использованного подхода задается его вес в процентах, при этом сумма весов по всем трем подходам должна составлять 100%. Далее величина стоимостей, полученной в результате применения каждого подхода, умножается на вес; полученные в результате взвешивания стоимости по всем подходам складываются.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, — выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

Нужно отметить, что методы математического и субъективного взвешивания по своей сути ничем не отличаются: при математическом взвешивании методам придаются процентные веса, а при субъективном — долевые веса, что при проведении расчетов дает аналогичные результаты. Следовательно, методологически некорректно выделять два метода взвешивания — математическое и субъективное взвешивание, так как по сути методика проведения взвешивания в обоих случаях идентична.

Согласование в данном отчете об оценке не требуется, поскольку используется один подход (затратный) и один метод (метод сравнительной единицы) в рамках данного подхода (см. обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке в разд. 10.3 настоящего отчета об оценке).

10.3 Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке

Руководствуясь п.1 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, который гласит: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

1. Доходный подход может быть применен к оценке движимого имущества только в составе действующего предприятия (бизнеса). Доходный подход для оценки восстановительного ремонта не применим, так как ущерб не является доходогенирующим объектом.

Оценщик также отказался от применения доходного подхода для оцениваемого движимого имущества. В общем виде доходный подход предполагает определение стоимости объекта имущества на основе совокупности будущих доходов от его использования. Это вытекает из принципа ожидания, согласно которому сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от использования этого объекта. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект. Однако доход от производства продукции или от выполнения работ (услуг) создает не отдельный объект недвижимого или движимого имущества, а операционная бизнес-система, в состав которой входят машинный комплекс и недвижимое имущество. Напрямую применительно к отдельным объектам недвижимого и движимого имущества спрогнозировать элементы доходного подхода практически невозможно доход создается всей производственно-коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся и оборотные средства, и нематериальные активы.

2. При применении методов сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется на основании сравнительного анализа продажи аналогичных объекту оценки объектов. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между объектом-аналогом и оцениваемым объектом. Поскольку реальный ущерб не может быть представлен на рынке, так как являет собой затраты, и, поскольку право требования возмещения убытков в виде переуступки права не представлено на рынке в силу редкости возникновения таких убытков и еще более редкой публичной оферты переуступки права требования возмещения убытков, рыночный подход к оценке не применялся. От сравнительного подхода оценщик отказался, так как нет возможности найти предложения на работы, которые бы полностью или близко соответствовали объемам работ по ремонту аналогичных помещений. Однако методы сравнительного подхода использовались для определения удельной стоимости ремонтных работ.

Сравнительный подход наиболее применим к оценке подержанного движимого имущества при условии наличия развитого вторичного рынка. В качестве базы для оценки в рамках сравнительного подхода используются фактические цены сделок купли-продажи, а также цены предложений к продаже объектов, бывших в употреблении и идентичных или аналогичных оцениваемому движимому имуществу. Рынок пострадавшего движимого имущества активен, оценщик нашел множество предложений по продаже аналогичного имущества. Мебель и бытовая техника отличаются большим разнообразием, а значит, велико и количество факторов, которые должен принять во внимание оценщик. Как правило, оценщик подбирает аналоги по следующим характеристикам: размеры объекта, производитель, модель и год выпуска, длительность эксплуатации, материалы, использованные при изготовлении; состояние в настоящий момент, необходимость ремонта. Предложения о продаже имущества бывшего в употреблении, которые нашел оценщик в открытых источниках, имеют скудную информацию по основным характеристикам, указанным выше. Ввиду значительной погрешности расчетов по данным предложениям результаты по сравнительному подходу могут быть менее достоверными. В связи с вышеизложенным, оценщик считает невозможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости пострадавшего движимого имущества.

3. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик **выбрал затратный подход** к оценке, так как размер ремонтных работ определяется только затратным подходом, и включает все расходы, необходимые для ремонта поврежденного элемента. Восстановительный ремонт подразумевает использование аналогичных материалов и технологий ремонта.

Порядок расчета в таком случае (демонтаж пострадавших элементов внутренней отделки, вывоз мусора, возведение и устройство новых элементов внутренней отделки аналогичных старым по

используемым материалам с применением аналогичных технологий) соответствует определению стоимости затрат на воспроизводство методами затратного подхода. При этом в качестве методов расчета **выбран метод сравнительной единицы с элементами сравнительного анализа продаж** на основании рыночных цен предложений на ремонтно-строительные услуги.

Исследуя возможность применения затратного подхода для определения рыночной стоимости оборудования/бытовой техники/электроники/мебели **оценщик пришел к выводу, что в данном случае методы затратного подхода применимы к оцениваемому движимому имуществу**, так как имеется достоверная информация о ценах предложений по продаже нового аналогичного имущества по своим техническим характеристикам и назначению. В качестве методов затратного подхода для расчета рыночной стоимости выступает **метод сравнения с идентичным или аналогичным объектом первичного рынка**.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Определение рыночной стоимости величины возмещения ущерба будет производиться с применением затратного подхода.

В связи с тем, что внутренней отделке помещения и другому имуществу нанесен ущерб, в связи с чем использование помещения и имущества по назначению не представляется возможным. Для продолжения его эксплуатации необходимо восстановление внутренней отделки помещения, замена и/или ремонт поврежденного имущества, по крайней мере, до уровня, соответствующего таковому до момента возникновения ущерба.

Исходя из понятия «восстановительный ремонт» при расчете стоимости восстановительного ремонта применяется перечень работ и материалов, достаточный для восстановления потребительских свойств имущества до состояния, соответствующего состоянию имущества до момента неблагоприятного события, с учетом рационального подхода к применению ремонтных воздействий.

Методы определения величины стоимости внутренней отделки (ремонта), в зависимости от степени укрупнения делятся:

1. Метод сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы - текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м объема, 1 кв. м площади, 1 м протяженности и т.д.

2. Поэлементный метод. Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство монтажных, отделочных работ и т.д.

3. Сметный метод. Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим или иным, в соответствии с заданием об оценке, ценам.

4. Индексный метод. Индексный метод состоит в расчете стоимости на основании положений о переоценке основных фондов путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

При расчете *использовался метод сравнительной единицы*, основанный в определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат.

Имея четкий перечень видов работ и объема необходимых материалов, составленных на основании требований и рекомендаций строительной-нормативной документации, можно определять рыночную стоимость, как работ, так и материалов.

При этом были собраны, проанализированы и взяты для расчетов усредненные цены на ремонтно-строительные работы и материалы фирм (см. разд. 8.3 настоящего отчета от оценки). В настоящей работе подсчет рыночной стоимости ремонта внутренней отделки помещений выполнен по отдельным конструктивным элементам в зависимости от типа их отделки и стоимости работ по ремонту на основании информации, полученной в ремонтно-строительных организациях Московского региона.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

В рамках данного отчета об оценке оценщик использует стоимость замещения оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости проводился в следующем порядке:

1. Определение физических размеров ущерба и объема выполняемых работ.
2. Расчет рыночной стоимости ремонтных работ, необходимых для устранения ущерба.
3. Расчет рыночной стоимости материалов, необходимых для устранения ущерба.
4. Расчет рыночной стоимости работ и материалов для восстановления или замены пострадавшего движимого имущества.
5. Итоговый расчет стоимости ущерба.

Объект оценки рассчитывается как сумма рыночной стоимости работ и стоимости материалов. Данное выражение можно представить в виде следующей формулы:

$$C_{ПТ} = C_{РР} + C_{МД} + C_{И}, \text{ где:}$$

СПТ - рыночная стоимость права требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделкой помещения и движимого имущества;

С_{РР} - рыночная стоимость ремонтных работ;

С_{М/д} - рыночная стоимость материалов, необходимых для ремонта;

С_и - рыночная стоимость восстановительного ремонта и (или) замены движимого имущества.

Реальным способом восстановления нарушенного права в данном случае является проведение ремонтно-восстановительных работ внутренней отделки, ремонт или замена поврежденных элементов движимого имущества. При этом:

1. Ни помещения в целом, ни отдельные элементы отделки и движимого имущества не являются уникальными, не представляют исторической, культурной или художественной ценности.

2. Восстановлению подлежит состояние единого объекта, которое определяется набором объективных функциональных характеристик, присущих элементам ее отделки и движимого имущества.

3. Субъективно воспринимаемые особенности (такие, как нюансы расцветки или использование материалов определенного производителя) не могут рассматриваться как требующие точного воссоздания, если эти особенности не связаны с существенным отличием объективных функциональных характеристик по отношению к возможным аналогам.

4. Восстановлению подлежит то состояние и качество отделки, которое имело место до момента неблагоприятного события.

5. Выбор способа восстановления должен производиться из типовых технологий ремонта и отделки помещения. Методы, используемые при реставрации, могут применяться в случае если технологии ремонта предусматривают восстановление части покрытия с подбором цвета, фактуры материала и т.д.

11.1 Расчет рыночной стоимости ремонтных работ

После проведения осмотра и выявления размеров поврежденных помещений оценщик составляет перечень ремонтных работ и материалов, которые необходимы для восстановительного ремонта помещений до состояния предшествующему неблагоприятному событию. Размеры помещений и объем выполняемых работ представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Размеры помещений и объем выполняемых работ

№	Помещение	Длина, м	Ширина, м	Высота, м	Периметр стен, м	Общая площадь, кв.м	Площадь поверхности стен, кв.м	Площадь дверных проемов (округл.), кв.м	Площадь оконных проемов (округл.), кв.м	Площадь обрабатываемых стен, кв.м
1	Коридор	3,71	3,21	2,47	13,84	7,6	34,18	7,87	0,00	26,31
2	Комната большая	5,65	4,14	2,48	19,58	20,0	48,56	3,11	2,08	43,37
3	Комната маленькая	3,48	2,69	2,43	12,34	9,4	29,99	1,62	1,95	26,42
4	Кухня	2,13	2,05	2,43	8,36	4,4	20,31	1,18	2,00	17,13

Состав работ определялся по справочникам «Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы» (ГЭСНр), СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия, СП 29.13330.2011. Полы, ГОСТ 28013-98 Растворы строительные, общие технические условия и др.

Площадь оклейки обоями / покраски стен должна исчисляться по площади оклеиваемой / окрашиваемой поверхности. Площадь оконных и дверных проемов (для исключения ее из площади стен) рассчитывается по наружному обводу коробок.

При окраске отделочным покрытием потолка (стен) не может быть применена техника обработки, так как будут наблюдаться отличия по цвету, исправления, полосы, пятна, подтеки, брызги, что противоречит СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», пункт 7.5 «Производство малярных работ», табл. 7.7 - Требования к качеству выполненных малярных работ, а также не может быть применена техника частичной поклейки обоев, так как согласно СП 71.13330.2017 п. 7.6.15 не допускаются воздушные пузыри, замятины, пятна и другие загрязнения, а также доклейки и отслоения. Отсюда следует, что частичная вырезка, покраска не будут соответствовать условиям СП 71.13330.2017.

С учетом характера повреждений внутренней отделки помещения, необходимо проведение ремонта поврежденных поверхностей с целью устранения повреждений, восстановления работоспособности элементов помещения и восстановления нормального уровня эксплуатационных показателей. При этом, при выборе метода восстановления различных элементов внутренней отделки помещения следует руководствоваться тем, что материалы, такие как обои, окрашенные поверхности, ламинатные, паркетные, виниловые плиты, потолочные и настенные панели, натяжные потолки, при их неустранимом загрязнении или повреждении подлежат замене во всем помещении. Частичная замена подобных покрытий технологиями восстановительного ремонта не

предусмотрена, так как в результате частичного ремонта в помещении будет наблюдаться разнотон старых и новых покрытий, связанный с:

- несопадением цвета или текстуры покрытий,
- цвет старых покрытий выгорает в процессе эксплуатации,
- возможен разнотон цвета в разных партиях от одного и того же производителя покрытий.

Отделка конструктивных элементов в помещении выполнена однородными по цвету и фактуре материалами, вариант замены отделочных материалов по площади повреждений (пятен, протечек, трещин и т.п.) не рассматривался, так как данный метод ремонта приведет к нарушению однородности поверхностей по цвету и фактуре, и не позволит восстановить эстетический вид помещений. Если объем какого-либо вида работ менее 1 ед.изм., то стоимость выполнения данного вида работ будет составлять не менее стоимости за 1 ед.изм. Данные факты определены на основании консультаций с официальными представителями компаний, предлагающих услуги по ремонтно-отделочным работам: MAGISTROY (МАГИСТРОЙ) (+7 (499) 110-54-08, info@magistroy.ru, https://magistroy.ru/), ООО «За Сервис» (8 (495) 580-54-47, 8 (495) 620-58-89, info@za-service.ru, https://za-service.ru/), ООО «Первый Мастер» (8 (495) 181-62-50, info@remonty.moscow, https://remonty.moscow/), а также на основании личного опыта оценщика.

Оценщик обращает внимание, что в стоимость восстановительного ремонта помещений, поврежденных в результате неблагоприятного события включаются расходы, которые правообладатель обычно несет при проведении ремонтных работ, но не связанные напрямую с неблагоприятным событием. К таким работам могут относиться:

- перестановка мебели/техники/предметов интерьера, которая необходима для проведения качественного ремонта, так как мебель мешает при проведении ремонтных работ;
- уборка помещения и вынос мусора после ремонта - так как пострадавшее лицо тратит ресурсы (время, мешки, ветошь и т.п.) на уборку поверхностей (стены, пол, потолок) от послестроительной пыли и иных загрязнений и вынос мусора (упаковка от материалов, демонтированные материалы) после проведенного ремонта;
- доставка строительных материалов - правообладатель вынужден будет тратить свои деньги на доставку строительных материалов до места проведения ремонтных работ.

В случае если, производство ремонтно-восстановительных работ технологически неотделимо от выполнения работ по замене либо демонтажу и обратному монтажу не поврежденных конструкций или элементов, то эти работы включаются в расчет объемов ремонтно-восстановительных работ и в сметный расчет, без учета стоимости материала.

Поскольку отделочные материалы стен заведены за напольные плинтуса, оценщиком предусматриваются работы по демонтажу и монтажу вновь напольных плинтусов без замены материала.

Расчет рыночной стоимости ремонтных работ по каждому пострадавшему помещению, необходимых для устранения ущерба приводится в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости ремонтных работ

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ, руб.	Объем работ	Общая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
Коридор					
СТЕНЫ					
3	Ошкуривание/шлифовка стен	кв.м	■	26,31	■
4	Шпаклевка и шлифовка стен под обои в два слоя	кв.м	■	26,31	■
5	Грунтовка стен одним слоем	кв.м	■	26,31	■
6	Грунтовка стен каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	■	26,31	■
7	Обработка стен профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	26,31	■
8	Снятие старых обоев со стен (один слой)	кв.м	■	26,31	■
9	Поклейка обоев (виниловые на флизелиновой основе, флизелиновые с подбором рисунка)	кв.м	■	26,31	■
10	Обработка от плесени и грибка (поражение 3 кв.м)	ед.	■	1,00	■
11					
ПОТОЛКИ					
12	Ошкуривание/шлифовка потолка	кв.м	■	7,60	■
13	Шпаклевка и шлифовка потолка под покраску в два слоя	кв.м	■	7,60	■
14	Грунтовка потолка одним слоем	кв.м	■	7,60	■
15	Грунтовка потолка каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	■	7,60	■
16	Обработка потолка профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	7,60	■
17	Очистка/размывка потолка от водоэмульсионной краски/побелки	кв.м	■	7,60	■
18	Окраска потолка водоэмульсионной краской в два слоя	кв.м	■	7,60	■
19	Демонтаж потолочного плинтуса всех типов	п.м.	■	8,84	■

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ, руб.	Объём работ	Общая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
20	Монтаж потолочного плинтуса (полистиролового/полиуретанового/диорополимерного и т.п.)	п.м.	■	8,84	■
21	Окраска и шпаклевка потолочных плинтусов	п.м.	■	8,84	■
22	Обработка от плесени и грибка (поражение 2 кв.м)	ед.	■	1,00	■
23	ПОЛ				
24	Обработка пола профилактическим раствором против плесени и грибка (1 слой)	кв.м	■	7,60	■
25	Грунтовка пола (1 слой)	кв.м	■	7,60	■
26	Демонтаж штучного паркета	кв.м	■	7,60	■
27	Укладка штучного паркета (параллельно стенам)	кв.м	■	7,60	■
28	Покрытие лаком паркета (три слоя)	кв.м	■	7,60	■
29	Циклевка паркета	кв.м	■	7,60	■
30	Шлифовка паркета	кв.м	■	7,60	■
31	Шпатлевка щелей паркета	кв.м	■	7,60	■
32	Укладка ламината, включая подложку (параллельно стенам)	кв.м	■	7,60	■
33	Монтаж пластиковых плинтусов	п.м.	■	7,84	■
34	ДВЕРИ				
35	Демонтаж всех типов дверей/арок/порталов (внутри помещения)	ед.	■	1,00	■
36	Монтаж двух и более межкомнатных одностворчатых дверей (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	■	1,00	■
37	ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ				
38	Демонтаж светильника потолочного	ед.	■	1,00	■
39	Монтаж светильника потолочного	ед.	■	1,00	■
40	ИТОГО				124 260,55
41	Комната большая				
42	СТЕНЫ				
43	Ошкуривание/шлифовка стен	кв.м	■	■	■
44	Шпаклевка и шлифовка стен под обои в два слоя	кв.м	■	■	■
45	Грунтовка стен одним слоем	кв.м	■	■	■
46	Грунтовка стен каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	■	■	■
47	Обработка стен профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	■	■
48	Снятие старых обоев со стен (один слой)	кв.м	■	■	■
49	Поклейка обоев (виниловые на флизелиновой основе, флизелиновые с подбором рисунка)	кв.м	■	■	■
50	Обработка от плесени и грибка (поражение 3 кв.м)	ед.	■	■	■
51	ПОТОЛОК				
52	Обработка потолка профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	■	■
53	Установка профиля для натяжного потолка ПВХ	п.м.	■	■	■
54	Демонтаж натяжного потолка	кв.м	■	■	■
55	Натяжка полотна ПВХ	кв.м	■	■	■
56	Монтаж декоративной вставки белой (с материалом)	п.м.	■	■	■
57	Дополнительный угол внешний или внутренний (более 4 шт.)	ед.	■	■	■
58	Обход трубы (включая пластину/оконтовку)	ед.	■	■	■
59	Обработка от плесени и грибка (поражение 3 кв.м)	ед.	■	■	■
60	ПОЛ				
61	Обработка пола профилактическим раствором против плесени и грибка (1 слой)	кв.м	■	20,00	■
62	Грунтовка пола (1 слой)	кв.м	■	20,00	■
63	Демонтаж штучного паркета	кв.м	■	20,00	■
64	Укладка штучного паркета (параллельно стенам)	кв.м	■	20,00	■
65	Покрытие лаком паркета (три слоя)	кв.м	■	20,00	■
66	Циклевка паркета	кв.м	■	20,00	■
67	Шлифовка паркета	кв.м	■	20,00	■
68	Шпатлевка щелей паркета	кв.м	■	20,00	■
69	Монтаж деревянных/шпонированных/МДФ плинтусов	п.м.	■	18,58	■
70	ДВЕРИ				
71	Демонтаж всех типов дверей/арок/порталов (внутри помещения)	ед.	■	1,00	■
72	Монтаж двух и более межкомнатных одностворчатых дверей (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	■	1,00	■
73	ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ				
74	Монтаж люстры (простой)	ед.	■	1,00	■
75	ИТОГО				206 174,11
76	Комната маленькая				
77	СТЕНЫ				

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ, руб.	Объём работ	Общая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
78	Ошкуривание/шлифовка стен	кв.м	■	26,42	■
79	Шпаклевка и шлифовка стен под обои в два слоя	кв.м	■	26,42	■
80	Грунтовка стен одним слоем	кв.м	■	26,42	■
81	Грунтовка стен каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	■	26,42	■
82	Обработка стен профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	26,42	■
83	Снятие старых обоев со стен (один слой)	кв.м	■	26,42	■
84	Поклейка обоев (виниловые на флизелиновой основе, флизелиновые с подбором рисунка)	кв.м	■	26,42	■
85	Обработка от плесени и грибка (поражение 2 кв.м)	ед.	■	1,00	■
86	ПОТОЛОК				
87	Ошкуривание/шлифовка потолка	кв.м	■	9,40	■
88	Шпаклевка и шлифовка потолка под покраску в два слоя	кв.м	■	9,40	■
89	Грунтовка потолка одним слоем	кв.м	■	9,40	■
90	Грунтовка потолка каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	■	9,40	■
91	Обработка потолка профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	9,40	■
92	Очистка/размывка потолка от водоэмульсионной краски/побелки	кв.м	■	9,40	■
93	Окраска потолка водоэмульсионной краской в два слоя	кв.м	■	9,40	■
94	Демонтаж потолочного плинтуса всех типов	п.м.	■	12,34	■
95	Монтаж потолочного плинтуса (полистиролового/полиуретанового/дюрополимерного и т.п.)	п.м.	■	12,34	■
96	Окраска и шпаклевка потолочных плинтусов	п.м.	■	12,34	■
97	Обработка от плесени и грибка (поражение 2 кв.м)	ед.	■	1,00	■
98	ПОЛ				
99	Обработка пола профилактическим раствором против плесени и грибка (1 слой)	кв.м	■	9,40	■
100	Грунтовка пола (1 слой)	кв.м	■	9,40	■
101	Демонтаж штучного паркета	кв.м	■	9,40	■
102	Укладка штучного паркета (параллельно стенам)	кв.м	■	9,40	■
103	Покрытие лаком паркета (три слоя)	кв.м	■	9,40	■
104	Циклевка паркета	кв.м	■	9,40	■
105	Шлифовка паркета	кв.м	■	9,40	■
106	Шпатлевка щелей паркета	кв.м	■	9,40	■
107	Укладка ламината, включая подложку (параллельно стенам)	кв.м	■	9,40	■
108	Монтаж пластиковых плинтусов	п.м.	■	11,34	■
109	ДВЕРИ				
110	Демонтаж всех типов дверей/арок/порталов (внутри помещения)	ед.	■	1,00	■
111	Монтаж двух и более межкомнатных одностворчатых дверей (вкл. комплект расходных материалов)	компл.	■	1,00	■
112	ИТОГО				
113	Снятие внутреннего блока кондиционера (на время ремонта)	ед.	■	1,00	■
114	Установка внутреннего блока кондиционера с пусконаладочными работами на готовую трассу (на то же место)	ед.	■	1,00	■
115	Монтаж люстры (простой)	ед.	■	1,00	■
116	ИТОГО				
117	Кухня				
118	СТЕНЫ				
119	Грунтовка стен одним слоем	кв.м	■	17,13	■
120	Обработка стен профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	17,13	■
121	Снятие старых обоев со стен (один слой)	кв.м	■	17,13	■
122	Поклейка обоев (виниловые на флизелиновой основе, флизелиновые с подбором рисунка)	кв.м	■	17,13	■
123	ПОТОЛОК				
124	Ошкуривание/шлифовка потолка	кв.м	■	4,40	■
125	Шпаклевка и шлифовка потолка под покраску в два слоя	кв.м	■	4,40	■
126	Грунтовка потолка одним слоем	кв.м	■	4,40	■
127	Грунтовка потолка каждый последующий слой после первого слоя	кв.м	■	4,40	■
128	Обработка потолка профилактическим раствором против плесени и грибка/антисептирование одним слоем	кв.м	■	4,40	■
129	Очистка/размывка потолка от водоэмульсионной краски/побелки	кв.м	■	4,40	■
130	Окраска потолка водоэмульсионной краской в два слоя	кв.м	■	4,40	■
131	Окраска и шпаклевка потолочных плинтусов	п.м.	■	4,40	■

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ, руб.	Объём работ	Общая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
132	ПОЛ				
133	Обработка пола профилактическим раствором против плесени и грибка (1 слой)	кв.м	■	4,40	■
134	Разборка ламината	кв.м	■	4,40	■
135	Укладка ламината, включая подложку (параллельно стенам)	кв.м	■	4,40	■
136	Демонтаж плинтуса (с сохранением)	п.м.	■	7,36	■
137	Монтаж пластиковых плинтусов	п.м.	■	7,36	■
138	ДВЕРИ				
139	Демонтаж всех типов дверей/арок/порталов (внутри помещения)	ед.	■	1,00	■
140	Монтаж арки/портала (вкл. расходные материалы) до 200 мм	компл.	■	1,00	■
141	ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ				
142	Демонтаж люстры	ед.	■	1,00	■
143	Монтаж люстры (простой)	ед.	■	1,00	■
144	ИТОГО				
145	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ				
146	Демонтаж раковины/мойки (с сохранением)	ед.	■	1,00	■
147	Установка и подключение мойки	ед.	■	1,00	■
148	Демонтаж смесителя (с сохранением)	ед.	■	1,00	■
149	Установка и подключение смесителя для мойки/раковины	ед.	■	1,00	■
150	Отключение и демонтаж встраиваемой газовой варочной панели (с сохранением)	ед.	■	1,00	■
151	Подключение и установка встраиваемой газовой варочной панели	ед.	■	1,00	■
152	Отключение и демонтаж отдельностоящей стиральной машины (с сохранением)	ед.	■	1,00	■
153	Подключение и установка отдельностоящей стиральной машинки (на готовые коммуникации)	ед.	■	1,00	■
154	Разборка кухонного гарнитура	п.м.	■	3,25	■
155	Сборка и установка кухонного гарнитура	п.м.	■	3,25	■
156	Демонтаж стеновой панели/фартука МДФ/ДСП/пластик	п.м.	■	3,25	■
157	Установка стеновой панели/фартука МДФ/ДСП/пластик	п.м.	■	3,25	■
158	Демонтаж деревянных шкафов, антресолей	ед.	■	1,00	■
159	Услуги по переносу мебели/техники в пределах одного помещения	ед.	■	4,00	■
160	Услуги 2-х специалистов по разборке, сборке, упаковке имущества (мин. заказ 4 часа)	час	■	16,00	■
161	Контейнер 8 куб.м для вывоза строительного мусора (до 5 т)	ед.	■	1,00	■
162	Погрузка строительного мусора в контейнер	ед.	■	1,00	■
163	Уборка после ремонта	кв.м	■	41,40	■
164	ИТОГО				
165	ВЫВОДЫ				
166	ИТОГО ПО ВСЕМ ПОМЕЩЕНИЯМ И ВИДАМ РАБОТ (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ)				■
167	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ)				15%
168	ИТОГО ПО ВСЕМ ПОМЕЩЕНИЯМ И ВИДАМ РАБОТ С УЧЕТОМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАСХОДОВ (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ)				■

Дополнительные расходы, связанные с проведением ремонтных работ, включают: инструменты, необходимые для проведения ремонта, мешки для мусора, защитные материалы, доставка, оплата переноса и подъема материалов на объект, непредвиденные (форс-мажорные) расходы, некоторые виды демонтажных работ и т.п. Размер дополнительных расходов может составлять до 30% от стоимости ремонтных работ, в зависимости от сложности, стесненности в условиях, и объема выполняемых работ, состояния помещения и здания (в том числе конструктивные особенности здания), в котором необходимо произвести ремонт, также дороговизны используемых материалов. Оценщик отмечает основные зависимости начисления дополнительных расходов:

- Чем меньше объем производимых ремонтных работ, тем выше процент начисления дополнительных расходов.
- Чем дороже используемые отделочные материалы, тем выше процент начисления дополнительных расходов.
- Чем выше износостойкость и долговечность конструктивных элементов здания (перегородки, перекрытия, покрытия), тем ниже процент начисления дополнительных расходов.
- При производстве работ в условиях стесненности увеличивается стоимость работ.
- Чем выше должен происходить ремонт, тем дороже стоимость ремонта.
- При выполнении работ на нестандартной высоте (более 3-х м) применяется повышающий коэффициент к ценам на работы.

В расчете значение дополнительных расходов использовано как среднее значение в размере 15% от стоимости ремонтных работ (см. табл. выше настоящего отчета об оценке). Вышеперечисленные факты были выявлены на основании консультаций с официальными представителями компаний, предлагающих услуги по ремонтно-отделочным работам: MAGISTROY (МАГИСТРОЙ) (+7 (499) 110-54-08, info@magistroy.ru, <https://magistroy.ru/>), ООО «За Сервис» (8 (495) 580-54-47, 8 (495) 620-58-89, info@za-service.ru, <https://za-service.ru/>), ООО «Первый Мастер» (8 (495) 181-62-50, info@remonty.moscow, <https://remonty.moscow/>).

11.2 Определение рыночной стоимости материалов

На рынке строительных материалов невозможно купить кг/литр материала, а возможно только приобрести целую упаковку/банку/канистру/мешок, поэтому в расчетах оценщик просчитывал количество необходимого материала и упаковку, обеспечивающую максимальную выгоду по объему материала.

Заказчик не представил оценщику подтверждающие документы об использовании конкретных отделочных материалов отделки, использованных при ремонте до наступления неблагоприятного события. Поэтому для определения рыночной стоимости материалов, необходимых для устранения ущерба, оценщик использовал усредненные цены и класс качества каждого вида материала.

Результаты расчета рыночной стоимости материалов согласно классу и качеству используемых материалов, установленных при осмотре, а также согласно расходу материала, указанных фирмой-изготовителем приведены с учетом подрезки/подгонки рисунка чистового материала.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: *физический износ, функциональное устаревание (износ), экономическое (внешнее) обесценение.*

Определение величины физического износа материалов

Использование ВСН 53-86(р) ("Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий") для определения износа не допустимо, поскольку: "настоящие правила предназначены для оценки физического износа жилых зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности", т. е., данная методика позволяет планировать будущие расходы обслуживающей жилое здание организации на будущий ремонт, не более того.

Кроме вышеуказанного, документ ВСН 53-86(р) введен в действие с 01 июля 1987 года, в то время когда обслуживали жилой фонд только государственные организации, существовавшие в эпоху планирования, и обслуживали имущество, которое принадлежало государству, этот документ создавался именно для целей планирования будущих расходов государственных организаций.

Использование ВСН 58-88(р) ("Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения"): "Настоящее Положение является обязательным для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих реконструкцию, капитальный и текущий ремонт, техническое обслуживание зданий", так же не допустимо, поскольку данные нормы и правила применяются при планировании ремонтно-строительных работ организациями, осуществляющими обслуживание зданий. Данные нормы и правила регулируют только плановые мероприятия; приведенные в ВСН 58-88(р) приложения по срокам эксплуатации зданий и элементов отделки носят рекомендованный характер и отражают "Минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов".

На дату оценки не существует методики по расчету износа строительных и отделочных материалов, примененных в пострадавшем помещении. Для определения износа пострадавших материалов, оценщик использовал экспертный метод, основывающийся на физическом состоянии материалов на момент наступления неблагоприятного события. Сущность метода заключается в том, что эксперты или оценщики (исполнители) изучают техническое состояние объекта, делают выводы и сравнивают это состояние с данными специальной оценочной шкалы, которая разрабатывается оценщиком самостоятельно с учетом практики его работы, либо является нормативным документом оценочной фирмы.

С использованием данного метода исполнитель лично (или по данным компетентных специалистов) определяет техническое состояние оцениваемого объекта с применением специальных оценочных шкал (приведены в оценочной литературе по оценке машин и оборудования). Данный метод требует от исполнителя (либо привлекаемых им компетентных специалистов) специальных технических знаний и проведения визуального осмотра с использованием специальных приборов или инструментов.

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта - проведение специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение. В компетенцию оценщика не входит проведение вышеуказанных работ, а собственника оцениваемого оборудования, как правило, отсутствуют технические заключения о его состоянии.

Таким образом, встает задача определения физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются

различные шкалы экспертной оценки износа, представленные в разных источниках по оценке. В данном случае для определения износа материалов оценщик использовал специальную оценочную шкалу, которая разработана консалтинговой фирмой "РИМАД" (таблица ниже).

Таблица 14. Экспертная таблица по определению физического износа строительных материалов ООО "РИМАД"²

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 5	Новое	Новый, еще не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии.
5 – 15	Очень хорошее	Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо элементов.
15 – 30	Хорошее	Бывший в эксплуатации объект, с незначительными дефектами.
30 – 50	Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, имеющий дефекты и повреждения на незначительных площадях.
50 – 70	Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий ремонта.
70 – 90	Не удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.
90 – 100	Непригодное к применению	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на восстановление на дату наступления неблагоприятного события.

Начислению физического износа подлежат только те материалы, которые можно обследовать визуально, т.е. чистовые отделочные материалы, так как они не подвергаются усиленному воздействию или воздействию со стороны использующих помещение. С учетом специфики таких материалов, как грунтовка, шпаклевка, клей, состав антисептический и т.д., их износ принят в размере 0 %.

На основании интервьюирования Заказчика и осмотра не поврежденных элементов пострадавшего имущества оценщиком определено состояние имущества в категории "Хорошее", диапазон коэффициентов износа составляет от 15 – 30%, в категории "Удовлетворительное", диапазон коэффициентов износа составляет от 30 – 50%. Оценщик использует величину износа из данного диапазона в среднем значении.

Определение величины функционального устаревания (износа) материалов

Функциональное устаревание — это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства. Экспертная оценка функционального устаревания для объектов движимого имущества представлена в табл. ниже.

Таблица 15. Экспертная таблица по определению функционального устаревания (износа) строительных материалов³

Балл	Состояние	Характеристика технического состояния	Коэффициент ФУ, %
5	<i>На уровне лучших мировых стандартов</i>	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический процесс	0
4	<i>Вполне конкурентоспособно</i>	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5
3	<i>Конкурентоспособно</i>	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	15
2	<i>Неконкурентоспособно</i>	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	40
1	<i>Безнадёжно устарело</i>	Безнадёжно устарело и неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	75

² Источник информации: А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, А.Г. Бездудная, П.Ю. Ерофеев Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Учебно-методическое пособие; под общ. ред. д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: «Гуманистика», 2007 г.

³ Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России» (http://www.raoees.ru/mfo/about/str_sobsv/oen_dcat/ValMethod.zip).

Функциональный износ не был выявлен, поскольку материалы являются актуальными по потребительским характеристикам и технологический прогресс их практически не затрагивает.

Определение величины экономического (внешнего) обесценения материалов

Экономическое устаревание — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешних факторов (политических, экономических, экологических и т. д.). Экономическое обесценения выявлено не было и в расчете не использовалось.

Суммарный (совокупный) износ

В данной работе оценщик использовал мультипликативную модель расчета совокупного износа.

Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний – модель расчета совокупного износа и устареваний, подразумевающая, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга. Особенность модели – не позволяет получить совокупный износ в размере большем, чем 1 (100%). В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}), \text{ где:}$$

K – коэффициент накопленного совокупного износа;

K_{физ} - коэффициент физического износа;

K_{фун} - коэффициент функционального устаревания (износа);

K_{вн} – коэффициент экономического (внешнего) обесценения.

Расчет рыночной стоимости материалов представлен в табл. ниже.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости материалов, необходимых для ремонта

№	Отделочный материал				Кол-во в упаковке		Расход материала на ед. объема работ		Объем работ		Фактический расход материала		Общая стоимость материала без учета износа, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость материала с учетом износа, руб.	Источник информации
	Название	Цена, руб.	Средняя цена, руб.	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Шпаклевка	951,00	[REDACTED]	меш.	20	кг	3,60	кг/кв.м	117,50	кв.м	22	меш.	[REDACTED]	0,0	[REDACTED]	https://moscow.petrovich.ru/product/144472
		858,00	[REDACTED]													https://www.ekonomstroy.ru/catalog/shpatlevki/shpatlevka_vetonit_20kg
2	Состав антисептический	695,00	[REDACTED]	бан.	1	кг	0,15	кг/кв.м	196,03	кв.м	30	бан.	[REDACTED]	0,0	[REDACTED]	https://www.sdvor.com/moscow/product/protivogribkovoe_sredstvo_ceresit_ct99-1kg-862
		678,00	[REDACTED]													https://glavsnab.net/sredstvo-protivogribkovoye-ceresit-ct-99-1kg.html
3	Грунтовка универсальная	1 222,20	[REDACTED]	кан.	10	л	0,10	л/кв.м	289,13	кв.м	3	кан.	[REDACTED]	0,0	[REDACTED]	https://rdstroy.ru/catalog/gruntovki_glubokogo_proniknoveniya/ct-7_10_grunt_sp_dlya_ukrepleniya_osnovaniy_60sht_pod_ceresit_1kg
		1 354,00	[REDACTED]													https://moscow.petrovich.ru/catalog/6615_10924
4	Краска	14 780,00	[REDACTED]	бан.	9	л	0,08	л/кв.м	42,80	кв.м	1	бан.	[REDACTED]	22,5	[REDACTED]	https://www.mirkasok.ru/product/dulux_diamond_extra_matt_daly_4ks_diamond_extra_matt_gluboko_matovaya_kraska_iznosostoyka_dlya_dlya_sten/sku_214820
		14 997,00	[REDACTED]													https://moscow.petrovich.ru/product/893062
5	Обои	4 960,00	[REDACTED]	рул.	10,60	кв.м	1,00	кв.м	147,20	кв.м	14	рул.	[REDACTED]	22,5	[REDACTED]	https://oboi-store.ru/products/60104-5-oboi-bruno-zoff-platinum-54451034
		4 960,00	[REDACTED]													https://walls.ru/p-60104_5/
6	Клей для обоев универсальный	890,00	[REDACTED]	уп.	70	кв.м	1,00	кв.м	113,23	кв.м	2	уп.	[REDACTED]	0,0	[REDACTED]	https://www.bafus.ru/100010779
		820,00	[REDACTED]													https://glavsnab.net/kley-oboiyny-kleo-total-universalny-500g.html
7	Полотно натяжного потолка	600,00	[REDACTED]	кв.м	1,00	кв.м	1,00	кв.м	20,00	кв.м	20	кв.м	[REDACTED]	22,5	[REDACTED]	https://optceiling.ru/product/tequm-km2-mat-303
		550,00	[REDACTED]													https://baupro.ru/product/tequm-km2-2
8	Плинтус потолочный	336,00	[REDACTED]	уп.	2	п.м	1,00	п.м	21,18	п.м	11	уп.	[REDACTED]	22,5	[REDACTED]	https://moscow.petrovich.ru/product/1018771
		336,00	[REDACTED]													https://www.ext-decor.ru/catalog/lepnina-udaroprochnaya/plintus-potolochnyy/plintus-potolochnyy-stenopol-c7148
9	Клей-шпатлевка для потолочного плинтуса	681,00	[REDACTED]	уп.	18	п.м	1,00	п.м	21,18	п.м	2	уп.	[REDACTED]	0,0	[REDACTED]	https://apelsin.ru/catalog/kley/kley-shpatlevka-decomaster-ultra-ka-gridzh_0_5_kg
		681,00	[REDACTED]													https://lepninamilla.ru/interemnyj-dekor/dlya-montaza/kley-shpatlevka-decomaster-ultra-500gr
10	Ламинат	1 768,27	[REDACTED]	уп.	1,496	кв.м	1,00	кв.м	23,54	кв.м	16	уп.	[REDACTED]	22,5	[REDACTED]	https://petrovich.ru/product/840739/
		1 570,00	[REDACTED]													https://e-laminate.ru/catalog/laminat_egger_dub_chester_korichevyy_1_5m_2_up_s_faskoy/

№	Отделочный материал				Кол-во в упаковке		Расход материала на ед. объема работ		Объем работ		Фактический расход материала		Общая стоимость материала без учета износа, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость материала с учетом износа, руб.	Источник информации
	Название	Цена, руб.	Средняя цена, руб.	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
11	Подложка вспененный полиэтилен	[REDACTED]	573,50	рул.	12	кв.м	1,00	кв.м	21,40	кв.м	2	рул.	[REDACTED]	0,0	[REDACTED]	https://www.vseinstrumenti.ru/product/podlozhka-vpe-pod-laminat-3-mm-s-12-m2-nps-razvitie-4620018380541-6739417/ https://flizip.ru/product/podlojka-vpe-pod-laminat-nps-razvitie-3-mm-s-12-ky-m-4620018380541-49628758/
12	Дверь межкомнатная (комплект)	[REDACTED]	20 394,50	компл.	1	ед.	1,00	ед.	3,00	ед.	3	компл.	[REDACTED]	22,5	[REDACTED]	https://169.ru/mezhkommnatnye-dveri/siponirovannye-komforti-dv-5-siti-5-ral-9001-kron/ https://dlianovskie-dveri.ru/mezhkommnatnye-dveri-verda-siti-verda-siti-5-dg-ral-9001/
13	Портал	[REDACTED]	3 354,00	компл.	1	ед.	1,00	ед.	1,00	ед.	1	компл.	[REDACTED]	22,5	[REDACTED]	https://sevendoors.ru/div-moderno-cappuccino-veralinga.html https://zhel-doors.ru/goods/portal-div-cappuccino-veralinga.html
14	Штучный паркет	[REDACTED]	1 072,50	уп.	0,75	кв.м	1,00	кв.м	40,70	кв.м	55	уп.	[REDACTED]	40,0	[REDACTED]	http://saicos-parket.ru/magazin/product/parket-vasen-elit-300-50/ https://nasp.ru/romanovskiy_parket/ash/elite_300x50.html
15	Клей для паркета	[REDACTED]	3 143,58	бан.	6	кг	1,13	кв.м	37,00	кв.м	7	бан.	[REDACTED]	0,0	[REDACTED]	https://laminatart.ru/site/product/5087/ https://moscow.imperiya-pola.ru/product/klej-kiito-eco-2k-pu-4vuhkomponentnyj-6kg/
16	Лак паркетный	[REDACTED]	2 429,50	бан.	2,5	л	0,06	л/кв.м	111,00	кв.м	3	бан.	[REDACTED]	40,0	[REDACTED]	https://obi.ru/products/lak-akrilovyj-dlja-parketa-i-polov-alpina-akva-prozrachnyj-eliancevji-2-5-l-4314241/ https://www.mirkrasok.ru/product/alpina_agua_alpina_akva_lak_na_vodnoj_osnove_dlja_sten_i_potolkov/sku_111109/
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ УЩЕРБА													[REDACTED]		[REDACTED]	

11.3 Определение рыночной стоимости движимого имущества

Движимому имуществу в помещении нанесен ущерб, вследствие неблагоприятного события, поэтому использование имущества по назначению не представляется возможным. Для продолжения его эксплуатации необходимо восстановление имущества по крайней мере, до уровня, соответствующего таковому до момента возникновения ущерба или полная замена.

Оценщик исходит из того, что изделие может обладать товарным видом при условии его абсолютного качественного состояния, либо изделия полностью утрачивает товарный вид при наличии хотя бы одного или нескольких изъянов являющихся отступлением от требуемых стандартов (ГОСТ 15467-79 Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения). В этом случае процент изъянов по отношению ко всему изделию значения не имеет. Имеет значение возможность устранения дефектов изделия.

В рамках проведения данной работы был применен затратный подход, который основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа.

$$C = C_{\text{вос/зам}} \times (1 - И/100), \text{ где:}$$

$C_{\text{вос/зам}}$ – стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого объекта, руб.;

$И$ – совокупный износ оцениваемого объекта, %;

Основные методы затратного подхода для расчета затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества представлены ниже.

1. Методы, основанные на расчете себестоимости изготовления: "метод расчета по цене однородного (аналогичного) объекта;

- метод расчета по цене однородного объекта с балльной корректировкой на конструктивно технологическую сложность;
- метод поагрегатного (поэлементного) расчета.

2. Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа: • метод расчета по удельным затратным показателям;

- метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей.

3. Метод анализа цен сделок по договорам/контрактам.

4. Метод сравнения с идентичным и/или аналогичным объектом первичного рынка.

5. Методы индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа:

- метод сравнения с идентичным объектом (точной копией объекта оценки);
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости объекта оценки.

11.3.1 Определение величины затрат на замещение (воспроизводство)

При расчете рыночной стоимости движимого имущества использовался метод сравнения с идентичным и/или аналогичным объектом первичного рынка, в основу которого включен процесс подбора к оцениваемому объекту однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления.

Формула определения затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта методом сравнения с идентичным и (или) аналогичным объектом первичного рынка выглядит следующим образом:

$$ЗЗ (ЗВ) = \text{Цан.пр.} \times \text{Кф.вр.} \times \text{Кторг} \times \text{Кпар.отл} \times \text{Км.п-н.с} - \text{И}, \text{ где:}$$

$ЗЗ (ЗВ)$ – затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта на дату оценки;

Цан.пр. – цена предложения (продажи) аналогичного (идентичного) объекта с первичного рынка (с НДС);

Кф.вр. – корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки;

Кторг – корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);

Кпар.отл – корректировка, учитывающая параметрические отличия оцениваемого объекта и аналога;

Км.п-н.с – корректировка, учитывающая затраты на монтаж, пуско-наладку и сопутствующие затраты;

$И$ – износ объекта.

Алгоритм применения метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка

Этап 1. Идентификация и выбор оцениваемых объектов.

Идентификация объекта - это комплексное исследование состояния объекта оценки, позволяющее получить полноценное понимание оцениваемого объекта на момент проведения оценки.

В процессе идентификации оцениваемых объектов необходимо определить:

- вид объекта (серийный, специализированный);
- полное наименование (марка, модель);
- главные технические параметры;
- техническое состояние.

К объектам, оцениваемым в рамках данного метода, относятся серийные объекты.

2. Подбор аналогов.

Исходя из данных о полном наименовании и главных технических параметрах оцениваемого объекта, подбираются аналоги (идентичные или аналогичные), для которых имеются ценовые предложения на первичном рынке.

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходстве – об аналогичности.

Источниками информации для подбора аналогов могут являться:

- прайс-листы фирм, торгующих подобными объектами;
- информация, размещенная на информационных интернет-порталах или в печатных изданиях;
- ответы на запросы, которые отправляются на предприятия, являющиеся изготовителями или поставщиками оцениваемых объектов;
- устные консультации с представителями фирм, торгующих подобными объектами или изготавливающих его.

Если стоимость аналога определена по данным нескольких источников, то в качестве затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта принимается средняя величина. Рекомендуется в случае, когда известно несколько цен на аналоги, использовать наиболее надежную и близкую к условиям оценки цену, а не приводить цену предложения аналога к стоимости оцениваемого объекта посредством внесения корректировок.

В случаях, где цены на аналоги указываются без НДС, осуществляется их приведение к ценам с НДС (цена предложения умножается на коэффициент 1,2).

В качестве источника информации о стоимости аналогичных объектов для оцениваемых объектов использовались опубликованные данные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Этап 3. Внесение корректировок к ценам предложений (продажи) объектов-аналогов.

На данном этапе проводится процедура внесения корректировок к ценам предложения (продажи) аналогов с целью приведения цены аналога к затратам на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта.

В рамках применения данного метода могут использоваться следующие корректировки:

- корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки;
- корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- корректировка, учитывающая параметрические отличия оцениваемого объекта и аналога;

Корректировки (поправки) делятся на:

- процентные и коэффициентные;
- стоимостные (денежные).

Процентные и коэффициентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Стоимостные (денежные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическим методом. Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которой оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) – это скидка с первоначальной цены предложения объекта-аналога.

Объективными факторами, влияющими на размеры скидок, являются:

- конъюнктура рынка товара;
- степень освоенности продавцом соответствующего сегмента рынка;
- степень монополизации продаж;
- финансовое положение фирмы-продавца;
- отношения между продавцом и покупателем;
- экономическая и внутриполитическая обстановка в стране.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводится в том случае, если в качестве конкурентного материала используется ценовая информация, не являющаяся твердо установленной (например - цены коммерческих предложений).

В рамках данного отчета об оценке корректировка между ценами предложения/спроса и сделок (торг) в рамках затратного подхода не применялась, так как производители и официальные дистрибьюторы оцениваемого имущества очень редко предоставляют скидку на реализуемый товар.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная корректировка учитывает изменение рыночной ценовой ситуации от даты предложения к дате оценки. Подобранные объекты-аналоги и их стоимости актуальны на дату оценки, в связи с чем данная корректировка не применялась, значение корректирующего коэффициента принято равным 1.

Корректировка, учитывающая параметрические отличия оцениваемого объекта и аналога

Если оцениваемый объект и объект-аналог имеют значительные отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, необходимо применение корректировки, учитывающей параметрические отличия оцениваемого объекта и объекта-аналога. Учитывая, отсутствие у оцениваемых объектов и аналогов параметрических отличий, корректировка не применялась.

Этап 4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов.

На данном этапе выводятся итоговые величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов движимого имущества, определенные в рамках затратного подхода.

11.3.2 Определение величин дополнительных затрат

При определении стоимости движимого имущества принято выделять два типа стоимости:

1. "Стоимость в пользовании", когда предполагается использование объекта оценки на том же месте и в тех же целях. При условии данной продажи в стоимости Объекта оценки не учитываются затраты на транспортные услуги и работы по его монтажу.

2. "Стоимость в обмене" (стоимость "при перемещении"), когда предполагается свободная продажа объекта оценки на свободном, открытом и конкурентном рынке и при этом предусматривается, как минимум изменение либо места расположения объекта, либо альтернативное существующему его дальнейшее использование.

В зависимости от целей и задач проведения оценки корректировка на сопутствующие затраты может как применяться, так и нет с учетом вида определяемой стоимости – "стоимость в пользовании" или "стоимость в обмене". В случае оценки оборудования "в обмене" (как правило, при оценке для целей залога) стоимость должна быть очищена от затрат на шефмонтаж, пуско-наладку и обучение персонала, т. е. не должна включать сопутствующие затраты, но должна учитывать затраты на демонтаж оцениваемого оборудования. В случае оценки оборудования "в пользовании" (например, в составе имущественного комплекса), стоимость должна включать все сопутствующие затраты. Наиболее существенными разделами сопутствующих затрат, являются транспортные расходы (включая тару, упаковку и погрузку/разгрузку), затраты на монтаж и установку (включая устройство фундаментов и внеобъектные работы), затраты на пусконаладочные работы, прочие затраты, непосредственно связанные с приобретением и доведением оборудования до состояния, в котором оно пригодно к использованию.

В данном случае для расчета права требования возмещения ущерба, причиненного движимому имуществу, необходимо учесть затраты на демонтаж, монтаж, пуско-наладку, доставку и сборку.

Средняя стоимость доставки по условиям транспортных компаний указана в разд. 8.3 настоящего отчета об оценке. Эксперт допускает, что доставка крупногабаритной техники может стоить дороже указанного диапазона, однако в некоторых случаях доставка будет бесплатной при заказе имущества на большую сумму в одном магазине.

Средняя стоимость сборки мебели рассчитана в разд. 8.3 настоящего отчета об оценке.

Затраты на монтаж, демонтаж и пуско-наладку определялись на основании анализа цен предложений, представленных в разд. 8.3 и рассчитаны в разд. 11.1 настоящего отчета об оценке.

11.3.3 Определение величины совокупного износа

Износ можно определить, как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки. Существуют три вида износа: физический износ; функциональное устаревание (износ); экономическое (внешнее) обесценение.

Определение физического износа (Физ. И)

В данном отчете об оценке оценщик использовал метод экспертных оценок.

Широкое распространение в практике оценки машин и оборудования получил способ определения степени снижения стоимости, основанный на качественном анализе физического состояния объекта. В различных источниках опубликованы таблицы, в которых неформальным образом описанное физическое состояние объекта ставится в соответствие с величиной износа, заданной в безразмерном виде некоторого диапазона. Такие таблицы имеются по некоторым группам машин и оборудования. Несмотря на некоторые различия, они в основном основываются на подобных классификациях состояний и близких значениях износа, отвечающих описанным состояниям.

Такие таблицы много лет используется оценщиками. Они неоднократно уточнялись различными авторами. За это время у практикующих оценщиков накопился большой опыт. При оценке износа возможно воспользоваться шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа, базирующейся на шкале, приведенной в пособии "Оценка рыночной стоимости машин и оборудования" – М.: Дело, 1998, с.46 с незначительными авторскими модификациями, касающиеся характеристик физического состояния.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии.	5 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов.	35 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60 – 80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 – 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов.	97,5 – 100

Рекомендуется учитывать в качестве максимальной величины износа значение величины снижения стоимости в процентах, которое имеет место для машин и оборудования, достигших предельного состояния, т.е. для объектов, подлежащих утилизации. Описание состояния, приведенное во втором столбце, не позволяет однозначно указать техническое состояние, необходимые затраты на устранение дефектов, возможности эффективного использования оборудования в конкретных условиях. Поэтому каждому описанию состояния поставлен в соответствие диапазон значений величины износа (третий столбец). Выбор конкретного значения внутри приведенного диапазона должен осуществлять оценщик на основании собственного анализа объекта оценки, состояния локального рынка и перспектив дальнейшей эксплуатации изделия.

Физический износ оцениваемых объектов определялся с учётом следующих факторов:

- Экспертное физическое состояние согласно информации, предоставленной Заказчиком и выявленное в ходе осмотра;
- Режим и срок эксплуатации объекта в период, предшествующий оценке (по информации Заказчика).

Оценщиком определено состояние имущества в категории "Хорошее", диапазон коэффициентов износа составляет от 15 – 35%, в категории "Удовлетворительное", диапазон коэффициентов износа составляет от 35 – 60%. Оценщик использует величину износа из данного диапазона в среднем значении.

Определение величины функционального устаревания (износа) (Фун. И)

Функциональное устаревание — это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства. Экспертная оценка функционального устаревания для объектов движимого имущества представлена в табл. ниже.

Таблица 17. Экспертная таблица по определению функционального устаревания (износа) строительных материалов⁴

Балл	Состояние	Характеристика технического состояния	Коэффициент ФУ, %
5	<i>На уровне лучших мировых стандартов</i>	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический процесс	0
4	<i>Вполне конкурентно способно</i>	Вполне конкурентоспособно, однако имеют образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5
3	<i>Конкурентно способно</i>	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	15
2	<i>Неконкурентно способно</i>	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	40
1	<i>Безнадёжно устарело</i>	Безнадёжно устарело и неконкурентноспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	75

Функциональный износ не был выявлен, поскольку материалы являются актуальными по потребительским характеристикам и технологический прогресс их практически не затрагивает.

Определение величины экономического (внешнего) обесценения (Вн. И)

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого имущества, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

Определение совокупного накопленного износа (Сов. И)

В данной работе оценщик использовал мультипликативную модель расчета совокупного износа.

Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний – модель расчета совокупного износа и устареваний, подразумевающая, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга. Особенность модели – не позволяет получить совокупный износ в размере большем, чем 1 (100%). В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}), \text{ где:}$$

K – коэффициент накопленного совокупного износа;

K_{физ} - коэффициент физического износа;

K_{фун} - коэффициент функционального устаревания (износа);

K_{вн} – коэффициент экономического (внешнего) обесценения.

11.3.4 Расчет рыночной стоимости движимого имущества

Расчет рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом представлен в табл. ниже.

⁴ Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России» (http://www.raoeees.ru/mfo/about/str_sobsv/oeen_dcat/ValMethod.zip).

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

№	Оцениваемый объект	Кол-во	Цена предложения (продажи аналогичного (идентичного) объекта с первичного рынка (с НДС), руб.	Источник информации	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %	Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), %	Корректировка, учитывающая параметрические отличия оцениваемого объекта и аналога, %	Стоимость доставки с подъемом, руб.	Стоимость демонтажа, сборки, пуска-наладки, руб.	Физ. И, %	Фун. И, %	Вн. И, %	Сов. И, %	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки за 1 ед. с учетом износа), руб.	Рыночная стоимость (с учетом износа), руб.	Рыночная стоимость (без учета износа), руб.
1	Стенка в большой комнате	1	[REDACTED]	https://www.bestmebelshop.ru/catalog/stenki-dlya-gostinoy/mebelnaya-stenka-ghloriya-2	0	0	0	1 550	8 409	46	0	0	46	50 786	[REDACTED]	[REDACTED]
2	Шкаф-купе в маленькой комнате	1	[REDACTED]	https://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-kupe/shkaf-kupe-turin-oms	0	0	0	1 550	5 529	25	0	0	25	46 777	[REDACTED]	[REDACTED]
3	Люстра в большой комнате	1	[REDACTED]	https://lu.ru/sortament/lyustri/potolochnie/potolochnaya-lyustra-biene-mr1521-5c	0	0	0	1 550	0	25	0	0	25	9 409	[REDACTED]	[REDACTED]
4	Стол кухонный Икеа	1	[REDACTED]	https://market.yandex.ru/product-ekedalen-103-578-34-303-578-33/664590059?sku=100932133829&uniqueId=924574&do-waremd5=njgXrX0aRIXFihvBYGr4w	0	0	0	1 550	1 700	25	0	0	25	15 187	[REDACTED]	[REDACTED]
5	Антресоль	1	[REDACTED]	https://na-zakaz-meбель.рф/antresoli-na-zakaz-v-moskve-mo	0	0	0	1 550	3 000	25	0	0	25	25 913	[REDACTED]	[REDACTED]
ИТОГО															[REDACTED]	[REDACTED]

11.4 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект оценки рассчитывается как сумма рыночной стоимости работ и стоимости материалов. Данное выражение можно представить в виде следующей формулы:

$$C_{ПТ} = C_{РР} + C_{М/д} + C_{И}, \text{ где:}$$

$C_{ПТ}$ - рыночная стоимость права требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделкой помещения и движимого имущества;

$C_{РР}$ - рыночная стоимость ремонтных работ;

$C_{М/д}$ - рыночная стоимость материалов, необходимых для ремонта;

$C_{И}$ - рыночная стоимость восстановительного ремонта и (или) замены движимого имущества.

Итоговые результаты компонентов объекта оценки представлено в табл. ниже.

Таблица 19. Итоговые результаты компонентов объекта оценки

Наименование элемента формулы	Характеристика
Рыночная стоимость ремонтных работ	[REDACTED]
Рыночная стоимость материалов, необходимых для ремонта (с учетом износа)	[REDACTED]
Рыночная стоимость материалов, необходимых для ремонта (без учета износа)	[REDACTED]
Рыночная стоимость восстановительного ремонта и (или) замены движимого имущества (с учетом износа)	[REDACTED]
Рыночная стоимость восстановительного ремонта и (или) замены движимого имущества (без учета износа)	[REDACTED]
ВЫВОДЫ	
Рыночная стоимость восстановительных работ, материалов, движимого имущества <i>с учетом износа</i> , необходимых для устранения ущерба (с учетом округления)	[REDACTED]
Рыночная стоимость восстановительных работ, материалов, движимого имущества <i>без учета износа</i> , необходимых для устранения ущерба (с учетом округления)	[REDACTED]

12. Согласование результатов, при применении различных подходов к оценке

Для получения итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Федеральными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Согласование в данном отчете об оценке не требуется, поскольку используется один подход (затратный) в рамках данного подхода.

13. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

В рамках данного отчета об оценке оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости ремонтных работ и материалов, необходимых для восстановления внутренней отделки помещения и движимого имущества, расположенных по адресу:

[REDACTED] составляет:

[REDACTED] (с учетом износа)

или

[REDACTED] (без учета износа)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего отчета об оценке.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №10, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», Ассоциации «Русское общество оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года отчет об оценке собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку оценщики являются сотрудниками ООО «БиХоум» их подпись заверяется печатью данной организации.

Оценку выполнил и подготовил отчет об оценке
оценщик _____ ([REDACTED])

Оценку выполнил и подготовил отчет об оценке
оценщик _____ ([REDACTED])

Отчет утвердил Генеральный директор
ООО «БиХоум» _____ (Сарычев Александр Викторович)

14. Список нормативно-правовых документов и литературы

При определении рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете об оценке использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Федеральный закон от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
9. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

Книги, справочные и периодические издания

12. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости, Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 554 с.
13. А. И. Зимин, Оценка имущества. Вопросы и ответы, М:2007.
14. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости: Практ. рук. / Е. П. Ким. - М.: ООО "Эксперт. бюро-М", 1997.
15. «Обследование зданий и сооружений», Козачек В.Г., Нечаев Н.В., Нотенко С.Н., Римшин В.И. Ройтман В.Г., ФГУП «Издательство «Высшая школа», 2004 г.
16. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
17. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Русское общество оценщиков», 2002. – 241 с. (Серия: «Энциклопедия оценки»).

Дополнительная информация, использованная в данном отчете об оценке, получена из ряда других источников и архива оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

Приложение №1. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и организации

Приложение №2. Информация, полученная из открытых источников (объекты-аналоги, а также справочные материалы, используемые в расчетах)

https://rdstroy.ru/catalog/gruntovki_glubokogo_proniknoveniya/ct_17_10_grunt_gp_dlya_ukrepleniya_osnovaniy_60sht_pod_ceresit_1/

RDS Обратный звонок сб - 9:00 - 16:00 вс - выходной Доставка Корзина

Главная страница > Каталог стройматериалов > Стройматериалы > Сухие смеси > Грунтовки, пропитки, очистители > Грунтовки строительные > Грунтовки глубокого проникновения > Грунтовка универсальная CERESIT CT 17 PRO 10 кг

Грунтовка универсальная CERESIT CT 17 PRO 10 кг

★★★★★ 1 отзыв

Розничная цена **1 222.2 ₺ / шт.**

Мин. заказ: 1 шт. = 1 222.2 р.
Кратность отгрузки: 1 шт.

ЗАКАЗАТЬ КУПИТЬ В 1 КЛИК

Для крупнооптовых покупателей у нас есть **VIP-цена**. Она формируется по запросу

https://moscow.petrovich.ru/product/109243/

ПЕТРОВИЧ Каталог Саморез, ТО900023456, доставка Найти Сервисы Избранное Сметы Войти Корзина

главная > финишная отделка > лакокрасочные материалы > грунтовочные составы > грунтовки > грунтовки церезит

Грунт Церезит CT17 PRO 10 л

Сравнить В смету В избранное Код: 109243 ★★★★★

ОПИСАНИЕ ДЕТАЛИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТЗЫВЫ: 76 ВОПРОСЫ: 14 СЕРТИФИКАТЫ



Универсальная глубокопроникающая грунтовка. Предназначена для обработки впитывающих оснований перед приклеиванием керамической и каменной плитки, нанесением штукатурок, самовыравнивающихся смесей для пола и т.д. Грунтовка обладает высокой проникающей способностью, повышает поверхностную прочность, снижает впитывающую способность основания, связывает остаточную пыль, предотвращает пересыхание растворов смесей в тонком слое, повышает адгезию материалов с основанием, повышает растекаемость ровнителей для пола и предотвращает появление пузырьков воздуха на выравниваемом слое. Применяется на стенах и

Цена за штуку
По карте **1 308 ₺**
1 354 ₺

В корзину

Рассчитать количество

Плати частями. 4 платежа по 327 ₺, без комиссий и переплат

Наличие Доставка

https://moscow.petrovich.ru/product/144472/

ПЕТРОВИЧ Каталог Саморез, ТО300023456, доставка Найти Сервисы Избранное Сметы Войти Корзина

главная > Стройматериалы > Сухие строительные смеси > шпаклевки > Сухие шпаклевки > шпаклевки vetonit

Шпаклевка на органическом связующем Weber.vetonit KR финишная белая 20 кг

Сравнить В смету В избранное Код: 144472 ★★★★★

ОПИСАНИЕ ДЕТАЛИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТЗЫВЫ: 21 ВОПРОСЫ: 1 СЕРТИФИКАТЫ



Сухая финишная шпаклевка на органическом связующем. Предназначена для финишного выравнивания стен и потолков в сухих помещениях перед оклейкой обоями и покраской. Имея максимальный размер зерна всего 0,3 мм, она позволяет создать гладкий матовый защитный слой. Наносится ручным и машинным способом. Применяется для внутренних работ

- Удобно суперпластичная в нанесении тонких слоев 1-3 мм.
- Качественно легко зашкуривается.

Цена за штуку
По карте **923 ₺**
951 ₺

В корзину

Рассчитать количество

Наличие Доставка

Сегодня 689 шт ✓

Доступно со склада самовывоза

Горьковское ш. 165 шт ✓
Новая Рига 104 шт ✓
Дмитровское ш. 133 шт ✓
Новорязанское ш. 195 шт ✓

https://www.ekonomstroy.ru/catalog/shpatlevki/shpatlevka_vetonit_kr_20kg/ Пн-сб 9:00 - 18:00 / Вс 9:00 - 17:00

[Каталог](#) [Вход/Регистрация](#) [Корзина](#)

Главная > Каталог > Стройматериалы > Строительные смеси > Шпатлевки

[Вернуться в каталог](#)

Шпатлевка финишная Weber Vetonit KR, 20 кг

☆☆☆☆☆ [К сравнению](#) [В избранное](#)



Цена в розничных магазинах:
858 Р / шт

Цена в интернет-магазине:
858 Р / шт

Количество:

В КОРЗИНУ

Купить в 1 клик

Код товара: **193789**
Артикул: **1011822**
Производитель: **Vetonit**
Единица измерения: **шт**
Наличие: **в наличии**

ЗАПАС ТОВАРА В МАГАЗИНАХ:
Москва, Крекинно
Богородский г.о., Новое Бисерово-2
Люберцы, Инициативная
Люберецкий р-н, Чкалово
Люберецкий р-н, Томлино
Люберецкий р-н, Малаховка,
Егорьевское шоссе
Коломна, Ленина

Дополнительные услуги:
 Быстрая доставка (0-2 дня) [Тарифы](#)
 Свой автопарк, большегрузы с пропуском в ТТК
 Бесплатный самовывоз из любого магазина [Адреса](#)
 Резка пиломатериалов и металла под ваш размер [Цены](#)

https://www.sdvor.com/moscow/product/protivogribkovoe-sredstvo-ceresit-ct99-1kg-862 90%

Интернет-магазин > Чистовая отделка > Лакокрасочные материалы > Пропитки и защитные составы > Средство антиплесень

Противогрибковое средство Церезит СТ99, 1кг

Код: 862



695 Р

Добавить в корзину

Доставка: завтра от 0 Р
 Сегодня в магазинах доступно: 160 шт
[Смотреть похожие](#)

https://glavsna.net/sredstvo-protivogribkovoye-ceresit-ct-99-1-kg.html n

[Каталог товаров](#) Более 200 000 товаров [Личный кабинет](#) [Избранное \(0\)](#) [Корзина](#)

Главная → Отделочные материалы → Краски и лаки → Антисептики и биозащита

Средство противогрибковое Ceresit CT 99 1 кг

Код: **003233** [Добавить отзыв](#) [Акция](#) [137 раз](#) [5318 раз](#) [Рассчитать расход материалов](#)



678,00 руб./шт
[Хочу дешевле](#)

1 **В КОРЗИНУ** [КУПИТЬ В 1 КЛИК](#)

https://www.mirkasok.ru/product/dulux_diamond_extra_matt_dulyuks_daymond_ekstra_mat_glubokomatovaya_kraska_iznosostoykaya_dlya_sten/sku_214820/

главная > КРАСКИ, ЭМАЛИ ДЛЯ ВНУТРЕННИХ РАБОТ > ДЛЯ СТЕН И ПОТОЛКОВ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ

DULUX DIAMOND EXTRA MATT краска для стен и потолков, глубокоматовая, база BW (9л)

ОПИСАНИЕ ЦЕНЫ ТЕХ. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТЗЫВЫ ★(4.0)л

Код товара: 54065 Страна производства: РОССИЯ Тоговая марка: **DULUX Англия - Россия**



Упаковка: 0,9 л 1 л 2,25 л 2,5 л 4,5 л **9 л**

База под колеровку: ВС (насыщенные тона) **BW (белая, светлые тона)**

ВЫБРАТЬ ЦВЕТ **РАССЧИТАТЬ**

Расход: **1л** - 12-16кв.м. **9л** - 108.00-144.00кв.м.

Цена за:

шт.	л	м2
14 780 Р	1 643 Р	103 Р

+ 739 Р на счет МК-Бонус

1 **В КОРЗИНУ**

1 В РЕЗЕРВ КУПИТЬ В 1 КЛИК

III ДОЛЯМИ 4 платежа по 3 695 Р

КУПИТЬ ДЕШЕВЛЕ

Подписаться на снижение цены

https://moscow.petrovich.ru/product/893062/

Копировать Поделиться 90%

ПЕТРОВИЧ Каталог Саморез, ТО900023456, доставка **Найти** Сервисы Избранное Сметы Войти Корзина

главная > финишная отделка > лакокрасочные материалы > водно-дисперсионные краски > Водно-дисперсионные краски Dulux

Краска моющаяся Dulux Diamond Extra Matt база BW белая 9 л

Сравнить В смету В избранное Код: 893062 ★★★★★

ОПИСАНИЕ ДЕТАЛИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТЗЫВЫ: 34 ВОПРОСЫ СЕРТИФИКАТЫ

Цвет производителя: Белый



Вес/объем, л: 9

2,5 9

Глубокоматовая водно-дисперсионная краска повышенной износостойкости для высококачественной отделки стен и потолков.

Цена за штуку

По карте **14 490 Р**
14 997 Р

1 **В корзину**

Заколоровать и купить

Рассчитать количество

В кредит от 524 Р в мес. для клиентов СберБанка

Плати частями. 4 платежа по 3622.5 Р, без комиссий и переплат

https://oboi-store.ru/products/60104-5-oboibruno-zoff-platinum-54451034

Каталог товаров 3D примерочная Распродажа Доставка и оплата Контакты 80% 0 0 0

60104-5 Обои Bruno Zoff Platinum

43 раза просмотрен



Код товара: 163273
Артикул: 60104-5
Бренд: Bruno Zoff
Коллекция: **Platinum**
Длина (метры): 10
Ширина (метры): 1.06
Страна: Италия
Рисунок: Штукатурка
Размер рисунка: Смешанный рисунок
Фактура: Гладкая
Тип покрытия: Флизелиновые
Основа: Флизелин
Покрытие: Флизелин
Тип помещения: Коттедж / Прихожая / Спальня / Гостиная / Зал / Коридор / Столовая / Холл / Кабинет
Все характеристики

4 960 руб/рул.
Товар продается кратно рулонам.
Цена за рулон 4 960 руб.
Наличие: На складе - 25 рул.

https://walls.ru/p-60104_5/ Копировать Поделиться

КАТАЛОГ ОБОЕВ ▾ КРАСКИ ФРЕСКИ ЛЕПНИНА КЛЕЙ ПРОИЗВОДИТЕЛИ РАСПРОДАЖА ГОТОВЫЕ ДИЗАЙНЫ

Главная → Обои → Bruno Zoff → Platinum → 60104-5

← Назад **ОБОИ BRUNO ZOFF PLATINUM 60104-5** Артикул: 60104-5

Наличие каталога коллекции Bruno Zoff Platinum в шоу-руме на Дмитровской уточняйте по телефону. Заказы доставляем по Москве и РФ.

Образец в магазине ✓ В избранное ♥ В наличии ✓

Производитель: **Bruno Zoff**
Коллекция: **Platinum**

РАССЧИТАТЬ КОЛИЧЕСТВО < 1 >

4 960 руб.

Купить в 1 клик КУПИТЬ

Другие цвета

Компаньоны

Обои Bruno Zoff Platinum 60104-5 продаются по цене 4 960 руб. Производство Италия, размер - 1,06x10 м. Это флизелиновые обои, основа флизелин, фактура гладкая. Обои

https://www.bafus.ru/product/kleo-total-70-universalny-oboynny-kley-250-g-2-paketa/ пересказать

Накопительные скидки Бесплатная доставка Точки самовывоза Продажа юрицам

BAFUS Каталог Например, квт профи нии-15 набор инструмента диэлектрического Q Кабинет Избранное Корзина Контакты **8 495 989-20-25**

Клей Клей обоечный Клео Клей Kleo Клей обоечный Kleo Расходные материалы Kleo Лент Kleo Огнетушитель

Kleo Total 70 универсальный обоечный клей (250 г * 2 пакета)

★ 4.0 Отзывы Обсуждение Характеристики Поделиться В избранное

Фасовка: 250 г * 2 пакета
Цвет: бесцветный
Расход: 500 г/70 кв.м
Упаковка: 12 пачек
Номер: 075 TOTAL 70
Артикул: 3760058416563

[Все характеристики](#)

579 ₺ цена Профи
890 ₺ цена Розница

Добавить в корзину ⚡

↓ -130 ₺ Следить за изменением
1 158 ₺/кг Удельная цена

Все цены включают НДС 20%
Цены указаны за штука ▾

https://glavsnab.net/kley-oboynny-kleo-total-universalny-500-g.html

Каталог товаров Более 200 000 товаров Q Личный кабинет Избранное (0) Корзина

Главная → Стройматериалы → Клеи → Клеи для обоев

Клей обоечный Kleo Total универсальный 500 г

Код: **180096** Добавить отзыв Акция 105 раз 677 раз Рассчитать расход материалов

820,00 руб./упак
Хочу дешевле

1 + - В КОРЗИНУ КУПИТЬ В 1 КЛИК

! Итого товара, включая НДС, на сумму: **820,00 руб.**

https://moscow.petrovich.ru/product/1018771/ 90%

ПЕТРОВИЧ Каталог Саморез, Т0900023456, доставка Найти Сервисы Избранное Сметы Войти Корзина

главная > чинишная отделка > декор стен и потолка

Плинтус потолочный из экополимера ударопрочный 45x30x2000 мм Stenopol C7148

Сравнить В смету В избранное Код: 1018771

ОПИСАНИЕ ДЕТАЛИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТЗЫВЫ ВОПРОСЫ СЕРТИФИКАТЫ



Предназначен для внутренней отделки, декорирования стен, потолка, совместно используя с декоративными элементами собственного производства – лепниной. Декоративный элемент подготовлен под покраску и это позволит использовать в разных стилях вашего интерьера.

Поставщик
ПРОФИЛЬ 000
ИНН 7734379177

Цена за штуку
336 Р

- 1 +

В корзину

Наличие
Товар находится на складе поставщика

Доставим
10/07 после 00:00 350 шт ✓
при заказе до 05/07 до 23:59

Привезем в магазины
10/07 в 00:00
при заказе до 05/07 до 23:59
— Новая Рига

https://www.ext-decor.ru/catalog/lepni-na-udaroprochnaya/plintus-potolochny/plintus-potolochny-stenopol-c7148 Копировать Поделиться

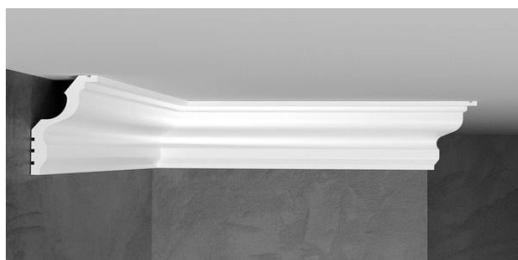
EXT-DECOR (499) 112-33-31 order@ext-decor.ru

КАТАЛОГ СТАТЬИ НОВОСТИ ДОСТАВКА И ОПЛАТА КОНТАКТЫ

КАТАЛОГ Поиск...

Ext-Dekor > Каталог > Лепнина ударопрочная > Плинтус потолочный > Плинтус потолочный Stenopol C7148

Плинтус потолочный Stenopol C7148



Цена за 1шт:	336,00 Р/шт
от 10 000 Р:	325,92 Р/шт
от 20 000 Р:	319,20 Р/шт
от 30 000 Р:	312,48 Р/шт
от 50 000 Р:	302,40 Р/шт
от 70 000 Р:	295,68 Р/шт
от 100 000 Р:	285,60 Р/шт
от 150 000 Р:	275,52 Р/шт

Купить

Товар есть в наличии.

https://apelsin.ru/catalog/klei/kley_shpatlevka_decomaster_ultra_kartridzh_0_5_kg/ Копировать Поделиться

МАГАЗИН АПЕЛЬСИН Ваш город Рязань Поиск 8 (800) 5-111-555 Войти

Каталог Акции и скидки Новости и статьи Покупателям Информация Контакты

Строительные материалы > Пены, герметики, клеи > Клеи

Клей-шпатлевка DECOMASTER Ultra Картридж 0,5 кг

Код товара: 060147658 Поделиться

Описание:

Клей-шпатлевка для полиуретана применяется при монтаже декоративной полиуретановой лепнины и других работ. Клей-шпатлевка для полиуретана DECOMASTER экологичен, обеспечивает надежное скрепление.

все описание

Характеристики:

Бренд DECOMASTER
Производитель Китай
Вид Клей
Тип Монтажный



Цена после регистрации

633 руб./шт

681 руб./шт

Сообщим о снижении цены на товар
Войти / Зарегистрироваться

✓ Есть в наличии (23)

- 1 + **В корзину** ❤ 📊 🔍

https://lepninamilla.ru/interernyj-dekor/dlya-montaga/klej-shpatlevka-decomaster-ultra-500gr/

у Милл

Все категории | Интерьерный декор | Фасадный декор | 3D Панели | Производители | Услуги

Интерьерный декор > Для монтажа > Клей-шпатлёвка Decomaster Ultra 500gp

Клей-шпатлёвка Decomaster Ultra 500gp



★★★★★ Отзывы: (0)

Производитель: [DECOMASTER](#)
 Артикул: Клей DM Ultra
 Наличие: **В наличии**

681.00руб. за шт. [Нашли дешевле?](#)

Купить в один клик
 Введите номер телефона и мы перезвоним

Номер телефона

Основные характеристики [Все характеристики](#)

Ссылка производителя: [Ссылка](#)

https://petrovich.ru/product/840739/

ПЕТРОВИЧ | Каталог | Саморез, ТО900023456, доставка | Найти | Сервисы | Избранное | Сметы | Войти | Корзина

Главная > Финишная отделка > Напольные покрытия > Ламинат > Ламинат 33 класс > Ламинат 33 класс Egger

Ламинат 33 класс Egger Home дуб честер коричневый 1,496 кв.м 12 мм с фаской

Сравнить | В смету | В избранное | Код: 840739

ОПИСАНИЕ | ДЕТАЛИ | ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОТЗЫВЫ | ВОПРОСЫ | СЕРТИФИКАТЫ



Цвет производителя: Дуб честер коричневый



Ламинат EGGER HOME подойдет для использования в жилых помещениях с высокой степенью проходимости, а также в коммерческих помещениях со средней степенью проходимости – гостиные комнаты, коридоры, небольшие офисы, торговые площади небольших магазинов и др.
 Важно!

Цена за м² упаковку
 По карте
1 717,41 Р
 1 768,27 Р

1

Продается упаковками:
 1 упак = 1,496 м²

Плати частями. 4 платежа по 429.35 Р, без комиссий и переплат

Укладка напольных покрытий
 Проверенные мастера, гарантия 12 месяцев

https://eg-laminate.ru/catalog/laminat_egger_dub_chester_korichnevyy_1_5m2_up_s_faskoy/

О ламинате Egger | Шоурум | Инструкция по укладке | Работы по укладке | Блог | Оплата | Доставка | Контакты

EG LAMINATE | г. Москва, б-р., Новочеркасский д. 13 "А" | ПН-ПТ: 10:00 - 20:00 | СБ-ВС: 10:00 - 18:00 | +7(977)444-88-93 | shop@eg-laminate.ru | Обратный звонок

Каталог товаров | Распродажа | Искать

Главная страница > Распродажа > Ламинат Egger Дуб Честер коричневый ENL159 12мм 33 класс 1.5м2/уп. с фаской

Ламинат Egger Дуб Честер коричневый ENL159 12мм 33 класс 1.5м2/уп. с фаской

● в наличии | Код товара: 1521262

~~1 685 Р~~ **1 050 Р** за кв. метр | ~~2 519 Р~~ **1 570 Р** за упаковку

Товар продается упаковками
 1 упаковка = 1,4950м²

Доставка
 - курьером от 1 дня
 - самовывоз со склада
 - от 20 пачек бесплатно
 - доставляем по всей России [Подробнее](#)

Оплата
 - наличными при получении
 - онлайн
 - безналичный банковский перевод

https://www.vseinstrumenti.ru/product/podlozha-vpe-pod-laminat-3-mm-s-12-m2-nps-razvitie-4620018380541-6739417/

Главная / Строительные материалы / Отделочные материалы / Напольные покрытия / Укладка и уход / Подложки / НПС Развитие

Подложка ВПЭ под ламинат НПС Развитие 3 мм, S=12 кв. м 4620018380541

Код товара: 25079991 ★★★★★ 5 отзывов

Гарантия производителя 1 год

В избранное Сравнить



Материал: вспененный полиэтилен
 Площадь покрытия: 12 м²
 Назначение: для ламината
 Цвет: Белый мат
 Количество: 1 шт
 Длина: 11500 мм
 Толщина: 3 мм

488 р. 40.67 р./м²

122 р. x 4 платежа в рассрочку

В корзину

Быстрый заказ

Спишите до 195 р. бонусами
 Начислим 4 бонусов

https://flipzip.ru/product/podlozka-vpe-pod-laminat-nps-razvitie-3-mm-s-12-kv-m-4620018380541--49628758

Все запчасти для всех инструментов!

Каталог

Корзина пуста

Каталог > Строительные материалы > Отделочные материалы > Напольные покрытия > Укладка и уход > Подложки > НПС РАЗВИТИЕ

Подложка ВПЭ под ламинат НПС Развитие 3 мм, S=12 кв. м 4620018380541

Код: 49628758 OEM: 4620018380541



Информация о товаре

Цвет: Белый мат
 Длина: 10000 мм
 Ширина: 1200 мм
 Толщина: 3 мм
 Материал: вспененный полиэтилен
 Вес нетто: 1,66 кг
 Плотность: 35 кг/м³
 Количество: 1 шт

НПС РАЗВИТИЕ

488 р.

Добавить в корзину

Доставка от 1 дн.

Поставщик: Cella096/3 659 Р

1/12 д. Наличие

https://169.ru/mezhkomnatnye-dveri/shponirovannye/komfort/dp-sh-siti-5-ral-9001-krem/

Пункты выдачи и магазины +7 (495) 182-33-61

Установка Доставка и самовывоз Гарантия Оптовикам О магазине Контакты

169.ru Каталог

Москва Межкомнатные двери Входные двери Фурнитура Арки Плитка Напольные покрытия Панели Рейлы Кухни и мебель Акции и распродажа

Главная > Межкомнатные двери > Шпонированные > Серия Комфорт > ДП Ш Сити-5 RAL 9001 Крем 200*80

Дверь межкомнатная шпонированная "Сити-5" RAL 9001 Крем глухая 200x80 см

Характеристики Поделиться

Код товара: 624470



За полотно: 12 484 Р

За комплект: 21 169 Р

Комплект состоит из коробки, полотна и наличников с двух сторон.

В корзину Купить в 1 клик

Этот товар купили 24 раза

Хочу увидеть

Артикул	Наименование	Цена	Количество	Стоимость
VRDS019	Коробка Ш "Т" (RAL 9001 Крем) 2100*75*35 (у.п.) М	1 375 Р	- 3 +	4 125 Р
VRDS020	Наличник Ш "Т" (RAL 9001 Крем) МДФ Тип-0 2140*70*10	912 Р	- 5 +	4 560 Р

Показать ещё

Размер полотна, см: 200x80

Как сделать замеры

https://ulianovskie-dveri.ru/mezhkomnatnye-dveri-verda/siti/verda-siti-5-dg-ral-9001

Межкомнатные двери Входные двери Фурнитура и замки Поиск ИЗБРАННОЕ

Главная → Межкомнатные двери Верда → Сити → Верда Сити 5 ДГ ral 9001

Верда Сити 5 ДГ ral 9001



Размер:

Возможно изготовление дверей нестандартных размеров под заказ.

11 600 руб. Полотно

Количество: 1

19 620 руб. Комплект

Ваш телефон

Или позвоните нам по телефону: **+7 499 288 09 83**

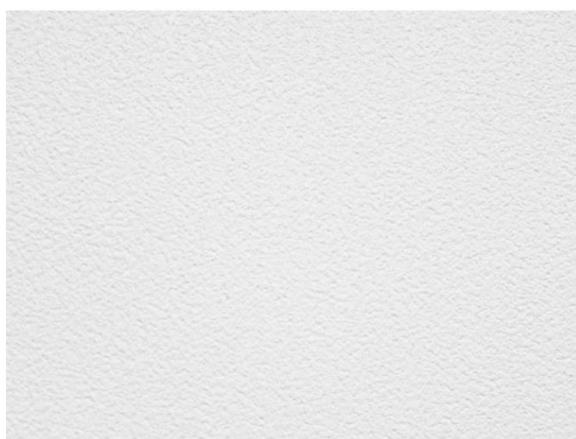
<ul style="list-style-type: none"> Артикул: 17062 Покрывание двери: Натуральный шпон Цвет покрытия: RAL 9001 Материал: Комбинированный массив Стиль: Классика 	<ul style="list-style-type: none"> Доставка: 1800 руб. в пределах МКАД, за МКАД +40 руб./км Замер: 1000 руб. (за МКАД +30 руб./км) Гарантия: 1 год Оплата: наличными, Visa, Mastercard, безналичный расчет
--	--

https://baufpro.ru/product/teqtum-km2-2/

BAUF PRO Поиск товаров ВЫБРАТЬ КАТЕГО...

ДЛЯ ЗАКАЗОВ +7 (495) 926-26-86 0 товаров

НАШ КАТАЛОГ ГЛАВНАЯ КАТАЛОГ ДОСТАВКА И ОПЛАТА ВАКАНСИИ КОНТАКТЫ



Главная / Полотна / Teqtum KM2 / Teqtum KM2 MAT 303

< ☰ >

Teqtum KM2 MAT 303

TEQTUM

550 P

Показатели TEQTUM KM2 при определении пожарной безопасности по классу KM2 (материалов для отделки потолков):

- Группа горючести Г1 — самозатухающая,
- Группа воспламеняемости В2 — умеренная склонность к воспламенению,
- Группа по дымообразующей способности Д2 — умеренная дымообразующая способность,
- Группа по токсичности продуктов горения Т2 — умеренная опасность.

Бренд

Цвет

Фактура

Ширина

1

https://optceiling.ru/product/teqtum-km2-mat-303/

OPT CEILING
Производство натяжных потолков

Поиск товаров | ВЫБРАТЬ КАТЕГОРИЮ

ежедневно с 07.00 - 20.00
8 800 550 82 50

КАТЕГОРИИ ТОВАРОВ | КОМПАНИЯ | УСЛУГИ | ДИЛЕРАМ | СОТРУДНИЧЕСТВО | КОНТАКТЫ

ГЛАВНАЯ » КАТАЛОГ » ПОЛОТНА » ПОЛОТНА ПВХ » МАТОВЫЕ » TEQTUM » TEQTUM KM2 » ПОЛОТНО TEQTUM KM2 MAT 303

Полотно Teqtum KM2 MAT 303
РОЗНИЦА
600,00 Р
ПОКАЗАТЬ ЦЕНУ ДИЛЕРА

7 м²

СТАТЬ ДИЛЕРОМ ОПТСИЛИНГ

Производитель Teqtum

http://saicos-parket.ru/magazin/product/parket-yasen-elit-300-50

Поиск по сайту | ИСКАТЬ | Расширенный поиск

Главная \ Штучный паркет \ Ясень \ Штучный паркет ясень элит 300*50*15 мм.

ШТУЧНЫЙ ПАРКЕТ ЯСЕНЬ ЭЛИТ 300*50*15 ММ.

Предыдущий | Следующий

Артикул: нет

1200 руб. | Количество: 1 | Купить

Добавить к сравнению

Производитель	Романовский паркет
Единица измерения	Упаковка
Упаковка	0,75 м.кв.
Цена за м.кв.	1600 руб.
Сортировка	Элит (селект)
Размеры, мм (длина-ширина-толщина)	300-50-15
Покрытие	Без покрытия
Страна	Россия

поделиться

https://nasp.ru/product/elite_300x50-8050/

полы Часы работы: 10:00 - 22:00 Телефоны: 7 (812) 062-40-40 8 (800) 775-05-68 **Акции**
 магазины напольных покрытий

Каталог товаров Поиск

Главная > Паркет > Штучный паркет > Романовский паркет > Ясень > Элит 300x50 мм

Штучный паркет Романовский паркет Ясень Элит, 300*50*15 мм

снят с производства

код товара 8050

Бренд Романовский паркет

Страна бренда Россия

Страна производства Россия

Порода дерева Ясень

Селекция Селект

Твердость по Бринеллю 3.7

Длина 300 мм

Ширина 50 мм

Толщина 15 мм

Площадь упаковки 0.75 м2

Вес упаковки 10.5 кг

Покрытие

Тип соединения шип-паз

Фаска

Размер 300*50

Сортировка Элит

Описание сортировки Элит - паркет высшего сорта преимущественно тангенциального и смешанного распила. Заболонь, сучки, пороки древесины и механические повреждения не допускаются.

Количество в упаковке 50 плашек

Цена: **1 260** Р за м² **Гарантия лучшей цены!**

Цена за упаковку: **945** Р за уп.

В корзину

Наличие: наличие по запросу

Самовывоз в Петербурге: сроки поставки по запросу

Доставка по СПб: сроки поставки по запросу

Отправка по России: сроки поставки по запросу

Калькулятор:

Ширина (м): Длина (м):

https://moscow.imperiya-pola.ru/product/kiilto-eco-2k-pu-dvuhkomponentnyj-6kg

КАТАЛОГ **АКЦИЯ** < ЛАМИНАТ МЕЖКОМНАТНЫЕ ДВЕРИ ПВХ ПЛИТКА СПС ЛАМИНАТ ЛВТ ПЛИ > Поиск

Клей > Kiilto > Клей Kiilto ECO 2K-PU двухкомпонентный, 6кг

Клей Kiilto ECO 2K-PU двухкомпонентный, 6кг

Цена: 3 297,15 Р/шт **★★★★☆** ждёт отзыва

Укажите шт - 1 шт +

Общая стоимость **3 297,15 Р**

ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ **КУПИТЬ В ОДИН КЛИК**

В избранное В сравнение Поделиться

https://laminatart.ru/site/product/5087

Главная О нас Гарантии Как оформить заказ Доставка и оплата Контакты Полезные статьи с 8-00 до 23-00 ежедневно
 Регистрация Войти

LAMINATART интернет магазин напольного покрытия Поиск по сайту **заказать ЗВОНОК** Тел.: +7(495) 205-40-04 Корзина: пусто LaminatART@yandex.ru

ЛАМИНАТ **ПРОБКОВЫЙ ПОЛ** **КЛЕЙ ДЛЯ ПАРКЕТА** **ПЛИНТУС** **ПОДЛОЖКА**

Главная > Клей KIILTO > Клей KIILTO ECO 2 K-PU (6 кг)

Клей KIILTO ECO 2 K-PU (6 кг)

2990 Р/шт. **Купить**

Добавьте кол-во - 1 +

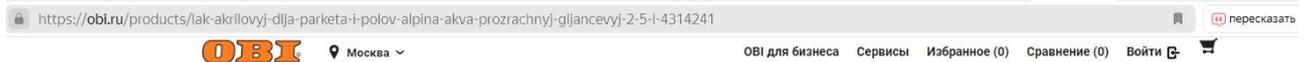
СКИДКУ И ЦЕНУ УТОЧНЯЙТЕ У МЕНЕДЖЕРА!
 Цена указана за 1 штуку

Артикул: -
 Производитель: Kiilto
 Состав: Клей Двухкомпонентный
 Назначение: Для паркета
 Объем: 6 кг (5,45 + 0,55)
 Состав: Полиуретановый
 Страна производитель: Финляндия Оставить свой отзыв

СВЯЗАННЫЕ ТОВАРЫ

STAUF Reinigungstücher салфетки для удаления остатков клея (70 шт)

3500 Р



Лак акриловый для паркета и полов Alpina Аква прозрачный глянцевый 2,5 л

Артикул: 4314241 ★★★★★ Нет отзывов В избранное Сравнить



Alpina

- Назначение: для пола/паркета, объекты применения: паркет, пол, материал основания: дерево, брус
- Вид работ: для внутренних работ, область применения: сухие помещения
- Основа: акриловая, поверхность: глянцевая
- Особенности: износостойкость
- Объем: 2,5 л, тип упаковки: банка
- Страна производства: Белоруссия

[Вся информация](#)

2 679 ₺

шт.

− 1 + В корзину

В наличии в выбранном городе



главная > лаки и масла > для паркета и деревянного пола

ALPINA AQUA лак акриловый для паркета и полов шелковисто-матовый (10л)

ОПИСАНИЕ ЦЕНЫ ТЕХ. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТЗЫВЫ (5.0) л



Код товара: 21791
Страна производства: РОССИЯ

Тоговая марка:
[ALPINA NEW Германия - Беларусь](#)

Упаковка: 10 л

РАССЧИТАТЬ

Расход:

1л= 6-8кв.м. 10л= 80.00-80.00кв.м.

Цена за:

шт. л м2

11 740 ₺ 1 174 ₺ 147 ₺

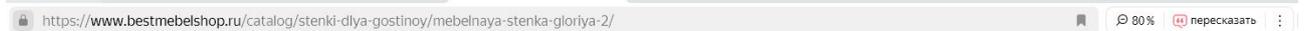
+ 587 ₺ на счет МК-Бонус

1 В КОРЗИНУ

1 В РЕЗЕРВ КУПИТЬ В 1 КЛИК

III ДОЛЯМИ 4 платежа по 2 935 ₺

КУПИТЬ ДЕШЕВЛЕ



BestMebel
Мебель по вашим идеям

Поиск среди 50 000 изделий

Москва
Ежедневно с 09:00 до 23:00

+7 (499) 110-71-09
sale@bestmebelshop.ru

Закazać звонок



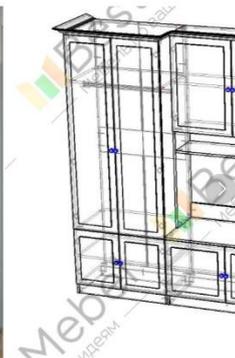
Каталог О фабрике Оплата Доставка Сборка Гарантия Акции Шоу-рум Контакты Дизайнерам

Каталог мебели

- Консоли и тумбы
- Мебель для детской
- Мебель для кухни
- Мебель для офиса
- Мебель для ванной
- Мебель для спальни
- Стеллажи
- Прихожие
- Стенки для гостиной
- Столы
- Шкафы
- Двери-купе
- Товары для дома

Главная — Стенки для гостиной — Мебельная стенка Глория 2 BMS

Мебельная стенка Глория 2 BMS



Общие параметры:

Материал ЛДСП
Материал корпуса Рамка МДФ (вставка ЛДСП) / Рамка фасадов МДФ (вставка стекло)
Производитель "Бест-Мебель" (Россия)
Срок изготовления 3 дня
Гарантия 18 месяцев
Подъем от 300 руб.
Сборка от 10%
Артикул 1082423
Доставка по Москве (МКАД) Бесплатно
Дата доставки 20.08 - 23.08

Изменить параметры:

Изменить размеры, цвет и др.

или изменить параметры по отдельности:

Выбрать размеры Указать свои (шаг 1мм)

Ширина: 3600 мм (стандарт)

Высота: 2100 мм (стандарт)

Глубина: 500 мм (стандарт)

Цвет вставки фасадов: Спрах Мария Луиза

Показать все

Приобрести товар

84 090 руб. 157-390 руб.

С Кэшбэк на бонусный счет 4205 руб.

https://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-kupe/shkaf-kupe-turin-bms/

BestMebel Мебель по вашим идеям

Поиск среди 50 000 изделий

Москва Ежедневно с 09:00 до 23:00 +7 (499) 110-71-09 sale@bestmebelshop.ru

Заказать звонок

Каталог О фабрике Оплата Доставка Сборка Гарантия Акции Шоу-рум Контакты Дизайнерам

Шкаф-купе Турин BMS




Общие параметры:

Материал корпуса	ЛДСП
Материал фасадов	ЛДСП / Зеркало
Производитель	"Бест-Мебель" (Россия)
Срок изготовления	5 дней
Гарантия	18 месяцев
Подъём	от 350 руб
Сборка	от 10%
Артикул	0990108
Доставка по Москве (МКАД)	Бесплатно
Дата доставки	20.08 - 23.08

Изменить параметры:

Изменить размеры, цвет и др. или изменить параметры по отдельности:

Выбрать размеры Указать свои (шаг 1мм)

Ширина: 1400 мм (стандарт)

Высота: 2400 мм (стандарт)

Глубина: 450 мм (стандарт)

Цвет фасадов: Орез Марин Лина

Приобрести товар

55 290 руб. ~~60 290 руб.~~

Кэшбек на бонусный счет **2765 руб.**

КУПИТЬ Купить в 1 клик

Узнать о снижении цены

https://lu.ru/sortament/lyustri/potolochnie/potolochnaya_lyustra_biene_mr1521-5c/

Каталог товаров Люстры Бра Треки Уличное освещение Светильники Ленты Мебель Электротовары Теплые полы Посуда Ещё Уценка

Главная → Люстры → Потолочные люстры → Потолочная люстра MyFar MR1521-5C

Потолочная люстра MyFar Biene MR1521-5C-93351



1 отзыв

10 995 ₺

Много на складе

- 1 + В корзину

Купить в 1 клик

Хотите скидку? Купить в рассрочку?

Вы дизайнер? Узнать условия

2 749 ₺ сегодня и 8 246 ₺ потом

Подробнее

Доставка

При заказе от 3 000 ₺ доставка по Москве – **БЕСПЛАТНО**

При заказе от 10 000 ₺ – **БЕСПЛАТНО** за МКАД до 40 км

При заказе от 20 000 ₺ – **БЕСПЛАТНО** за МКАД до 80 км

1-2 дня по Москве

3-7 дней по всей России

Способ доставки

Курьером по Москве

Самовывоз

Подробнее о доставке

Сборка и установка Гарантия на работу

https://market.yandex.ru/product--ekedalen-103-578-34-303-578-33/664590059?sku=100932133829&uniqueId=924574&do-waremd5=nigXrX0aRiXFihyBFYGr4w

Мебель > Столы и стулья > Столы и столы > ИКЕА >

Сравнить В избранное Поделиться

Стол кухонный ИКЕА Экедален 103.578.34 / 303.578.33, ДхШ: 80 x 70 см, дуб

4.8 ★★★★★ (300)

Цвет: дуб



Похожие

Коротко о товаре

Артикул Маркета 3996490596

Назначение для кухни и столовой

Конструкция раздвижной

Размеры (ДхШхВ) 80x70x75 см

В разложенном виде 120 см (ДхШхВ)

Все характеристики >

Все товары ИКЕА

С картой @ Пэй

16829 ₺ ~~19999 ₺~~ ~~18888 ₺~~

4208 ₺4 платежа в сплит

Завтра, курьер Маркета · 0 ₺

Завтра, в пункт выдачи · 0 ₺

Яндекс Маркет

Купить сейчас В корзину

До 30% скидки от Альфа-Банка При оплате любой картой банка

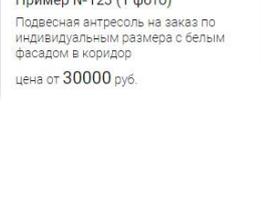
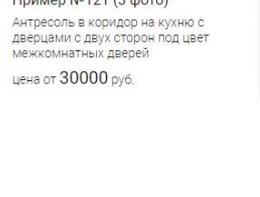
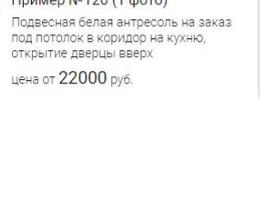
2 мес 4 мес 6 мес 12 мес

4 208 ₺ × 4 платежа в сплит на 2 месяца без переплаты

Сегодня 29 авг 12 сен 26 сен

Оформить сплит

https://на-заказ-мебель.рф/antresoli-na-zakaz-v-moskve-mo

<p>Пример №127 (2 фото) Белая подвесная антресоль с одной дверцей под потолок в коридор от прихожей на кухню цена от 32000 руб.</p> 	<p>Пример №126 (1 фото) Встроенные антресоли на заказ по индивидуальным размерам с фасадами под дерево цена от 22000 руб.</p> 	<p>Пример №125 (1 фото) Встроенная антресоль в туалет с распашными дверцами с доставкой и установкой в Москве цена от 20000 руб.</p> 	<p>Пример №124 (1 фото) Белая встроенная антресоль под потолок с одной дверцей и вертикальным открытием цена от 15000 руб.</p> 
<p>Пример №123 (1 фото) Подвесная антресоль на заказ по индивидуальным размерам с белым фасадом в коридор цена от 30000 руб.</p> 	<p>Пример №122 (1 фото) Небольшая встроенная антресоль над межкомнатной дверью белого цвета под потолком цена от 15000 руб.</p> 	<p>Пример №121 (3 фото) Антресоль в коридор на кухню с дверцами с двух сторон под цвет межкомнатных дверей цена от 30000 руб.</p> 	<p>Пример №120 (1 фото) Подвесная белая антресоль на заказ под потолок в коридор на кухню, открытие дверцы вверх цена от 22000 руб.</p> 

**Приложение №3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета об оценке,
предоставленные Заказчиком**

Приложение №4. Акт осмотра