

Юридический адрес: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф. 220  
Тел.: +7 (495) 972-51-67

[www.bihoum.ru](http://www.bihoum.ru);  
[5465167@mail.ru](mailto:5465167@mail.ru)

## Отчет об оценке № [REDACTED]

**"об оценке рыночной стоимости поврежденного имущества и  
восстановительного ремонта внутренней и внешней отделки зданий,  
расположенных по адресу земельного участка: [REDACTED]**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

**Заказчик: [REDACTED] по состоянию на [REDACTED]**

**Утверждено Ген. Директор .**

**ООО "БиХоум"  
Сарычев А.В.  
17 мая 2023 г.**

**Москва**

**НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ  
ОЦЕНКА**

Юридический адрес: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф. 220  
Тел.: +7 (495) 972-51-67

www.bihoum.ru;  
5465167@mail.ru

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Уважаемый [REDACTED]!

В соответствии с Договором на оказание услуг № [REDACTED], который составили между собой Ляшенко Вячеслав Леонидовичи ООО "БиХоум", в лице генерального директора Сарычева Александра Викторовича, действующего на основании Устава, была выполнена работа по определению рыночной стоимости поврежденного имущества и восстановительного ремонта внутренней и внешней отделки зданий, расположенных по адресу земельного участка: [REDACTED]

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 12 мая 2023 г.

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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", с изменениями и дополнениями в редакции, действующей на дату составления Отчета).

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению:

Таблица 1. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости поврежденного имущества и восстановительного ремонта внутренней и внешней отделки зданий, расположенных по адресу земельного участка: [REDACTED] на 12 мая 2023 г. составляет:	
Рыночная стоимость с учетом износа, руб. (округленно)	[REDACTED]
Рыночная стоимость без учета износа, руб. (округленно)	[REDACTED]

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

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, 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

<b>1. Основные факты и выводы .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Задание на оценку .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации по оценке и перечень использованных данных .....</b>	<b>11</b>
5.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации .....	11
5.2 Перечень использованных данных .....	11
<b>6. Вид определяемой стоимости и основные термины и определения, используемые в оценке .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Описание Объекта оценки .....</b>	<b>18</b>
8.1 Перечень использованных документов для установления количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения .....	18
8.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки (в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки) .....	18
8.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	18
<b>9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....</b>	<b>36</b>
<b>10. Анализ рынка объекта оценки .....</b>	<b>37</b>
10.1 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 .....	37
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	45
10.3 Обзор рынка объекта оценки .....	45
10.4 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 .....	54
10.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	56
10.6 Основные выводы относительно рынка объекта оценки .....	57
<b>11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке .....</b>	<b>58</b>
11.1 Описание применения подходов к оценке .....	58
11.2 Описание методов согласования результатов оценки .....	59
11.3 Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке объекта оценки .....	60
<b>12. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....</b>	<b>61</b>
12.1 Расчет рыночной стоимости ремонтных работ .....	62
12.2 Определение рыночной стоимости материалов, необходимых для ремонта .....	63
12.3 Определение рыночной стоимости строения .....	67
12.4 Определение рыночной стоимости движимого имущества .....	76
12.4.1 Определение величины затрат на замещение (воспроизводство) .....	76
12.4.2 Определение величины совокупного износа .....	78
12.4.3 Определение величин дополнительных затрат .....	80
12.4.4 Расчет рыночной стоимости движимого имущества .....	80
<b>13. Согласование результатов, при применении различных подходов к оценке .....</b>	<b>85</b>
<b>14. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки .....</b>	<b>86</b>
<b>15. Список использованных источников при проведении оценки .....</b>	<b>87</b>
<b>Приложение №1. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и организации .....</b>	<b>88</b>
<b>Приложение №2. Информация, полученная из открытых источников (объекты-аналоги, а также справочные материалы, используемые в расчетах) .....</b>	<b>89</b>
<b>Приложение №3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета, предоставленные Заказчиком .....</b>	<b>89</b>

**1. Основные факты и выводы**

Таблица 2. Основные факты и выводы

Основания для проведения работ	Договор на оказание услуг № [REDACTED]		
Порядковый номер Отчета, дата составления Отчета	Отчет об оценке № [REDACTED]		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Поврежденное имущество и восстановительный ремонт внутренней и внешней отделки зданий, расположенных по адресу земельного участка: [REDACTED]		
Правообладатель(и) объекта оценки	Нет данных		
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для судебного или досудебного урегулирования спора о величине реального ущерба		
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>Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в настоящем Отчете об оценке</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции): "Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>		
В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки составила:			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	[REDACTED]	Не применялся	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки без учета износа, округленно, руб.	[REDACTED]	Не применялся	Не применялся
Итоговая стоимость объекта оценки			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом износа, округленно, руб.	[REDACTED]		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета износа, округленно, руб.	[REDACTED]		



## 2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Наименование	Описание	
Объект оценки	Поврежденное имущество и восстановительный ремонт внутренней и внешней отделки зданий, расположенных по адресу земельного участка: [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	
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 на объект оценки	Право требования возмещения ущерба	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования возмещения ущерба	
Правообладатель(и) объекта оценки	Нет данных	
Предпосылки стоимости		
1. Предполагается сделка с объектом оценки	Будет сделка	Не будет сделки
	да	-
2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	Гипотетические	Конкретные
	-	да
3. Дата оценки	12 мая 2023 г.	
4. Предполагаемое использование объекта	В предположении наиболее эффективного использования	
5. Характер сделки	Добровольная в типичных условиях	Вынужденная продажа
	да	-
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пострадавшая и виновная стороны, судебные органы, сотрудники страховой компании	
Вид стоимости	Определение рыночной стоимости объекта Оценки в предпосылке о текущем использовании	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей установления ущерба	
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 ([REDACTED]) по дату составления Отчета об оценке ([REDACTED])	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 8.1 настоящего Отчета	

Наименование	Описание
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>2. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем 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. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>3. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>4. 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 (раздел 4 настоящего Отчета).</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки	Специальных допущений не предусмотрено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из настоящего Отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставил следующие документы и материалы: [REDACTED]
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 оценки и об Оценщике**

Таблица 4. 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 и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "БиХоум"
Место нахождения юридического лица	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф. 220
Банковские реквизиты:	
ОГРН	1117746594932
Дата присвоения ОГРН	2 августа 2011 г.
ИНН / КПП	77724799327 / 772401001
Банковские реквизиты	Расчетный счет 40702810200000141655 Наименование банка Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА Корреспондентский счет 30101810145250000411
БИК	044525411
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 022-073-008713/22 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Срок действия договора страхования: с 16 августа 2022 г. по 15 августа 2023 г. Страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим, ООО "БиХоум", подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". ООО "БиХоум" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, Имя, Отчество	[REDACTED]
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	[REDACTED]
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	[REDACTED]
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	[REDACTED]
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	[REDACTED]
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	[REDACTED]
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	[REDACTED]
Контактный телефон:	+7 (495) 972-51-67
Эл. почта:	5465167@mail.ru
Почтовый адрес, местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф. 220

Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик, [REDACTED], подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах</b>	
В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
<b>Степень участия оценщика(ов) в проведении настоящей оценки</b>	
Биденко Максим Витальевич	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке

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

1. При проведении оценки Объекта оценки Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

2. Исполнитель 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 Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

3. Исполнитель 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. Исполнитель 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 данного имущества.

4. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

5. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. 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.

6. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

7. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

9. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

10. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

11. 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.

12. 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 рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

13. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

14. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

15. 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, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

16. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. Промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

17. Оценщик обращает внимание, что проведение оценки не предусматривает установление каких-либо фактов относительно событий возникновения ущерба, в т.ч. 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.

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

19. На осмотре была проведена визуальная инспекция в помещении, и в данном Отчёте были отражены все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены.

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

21. 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.

22. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. Размеры 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.

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

### 5.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации

Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

- Федеральный закон "О саморегулирующих организациях" № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 "Оценка недвижимости", утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 10 "Оценка стоимости машин и оборудования", утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете:

Таблица 5. Информация о стандартах, применяемых Оценщиком

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки" (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости"	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки № 10 "Оценка стоимости машин и оборудования"	Приказ МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления Отчета.

В данной работе Оценщик не следовал положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 5.2 Перечень использованных данных

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, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации, которые использовались при проведении расчетов, приведены далее по настоящему Отчету в соответствующих разделах.

Таблица 6. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Данные	Источник получения данных, использованных в соответствующем разделе
Общие сведения	Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральные стандарты оценки
Данные об имущественных правах на Объект оценки	[REDACTED]
Социально-экономический анализ	Данные Министерства экономического развития РФ, Госкомстата РФ; данные, размещенные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
Общие сведения об объектах оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра, на основании документов, предоставленных Заказчиком, информации, предоставленной Заказчиком в письме-представлении
Анализ объекта оценки и его окружения	Информация, предоставленная Заказчиком/правообладателем объекта оценки; данные, размещенные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
Оценка затратным подходом	Размещенные на сайтах информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" предложения о ремонтных услугах строительных организаций и частные объявления
Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета	

В процессе оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения документации, предоставленной Заказчиком оценки. Расчёт стоимости объекта оценки произведён по результатам собственного исследования рынка, а также на основании информации представленной в периодических, рекламных, аналитических изданиях, а также данных, размещённых 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, размещённая в открытом доступе, проверялась оценщиком путём сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, Оценщиком использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отсев заведомо недостоверной информации.



## 6. Вид определяемой стоимости и основные термины и определения, используемые в оценке

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

**Предпосылки стоимости включают следующее:**

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
  - 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
  - 3) дата оценки;
  - 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
  - 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.
4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. 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 обязывающего предложения, не допускающего отказа от

сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – 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. 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.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Объект-аналог (аналог объекта оценки)** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Единицы сравнения** – типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости, в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

**Срок экспозиции** – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**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.

Различают следующие **виды обесценения (износа, устаревания)**:

**Физический износ**, представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

**Функциональное устаревание (износ)**, представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

**Экономическое (внешнее) обесценение**, представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

**Накопленный (совокупный) износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

**Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельство, уменьшающее вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

## **7. 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), утвержденном 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.

## 8. Описание Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Договором на оказание услуг [REDACTED] является поврежденное имущество и восстановительный ремонт внутренней и внешней отделки зданий, расположенных по адресу земельного участка: [REDACTED]

### 8.1 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, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7. Документы и информация, предоставленная Заказчиком

Показатель	Описание или характеристика показателя
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	[REDACTED]
Информация, предоставленная Заказчиком	Нет

### 8.2 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 8. Характеристика прав на объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
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
Правообладатель(и) объекта оценки	Нет данных

### 8.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика пострадавшего недвижимого имущества приведена в табл. ниже.

Таблица 9. Данные о пострадавшем недвижимом имуществе

Наименование	Характеристика
<b>Общая характеристика пострадавшего недвижимого имущества: Дом</b>	
Адрес (местоположение)	Расположен на земельном участке по адресу: [REDACTED]
Год постройки здания	2004
Назначение	Индивидуальный дом
Количество этажей	2
<b>Физические характеристики помещения</b>	
Вид использования	Используется под жилые цели
Общая площадь, кв.м	[REDACTED]
Длина, м	[REDACTED]
Ширина, м	[REDACTED]
Высота, м	[REDACTED]
Материал наружных стен	Дерево, обшивка сайдинг
Состояние до неблагоприятного события (субъективная оценка)	Очень хорошее (субъективное суждение Оценщика визуально по не пострадавшей части)
<b>Дополнительная информация</b>	
Балансовая стоимость объекта, руб.	Не определяется

ООО «БиХоум»

Наименование	Характеристика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено
<b>Описание повреждений</b>	
Оплавились часть фасада (67,32 кв.м), карнизные свесы крыши (20 п.м) из сайдинга со стороны входа в здание. Деформировалась гидропароизоляция со стороны входа в здание. Оплавилась пластиковая водосточная система (желоба 7,4 п.м и водосточная труба 3,5 п.м). Разрушение 2-х окон ПВХ (1,32м x 0,7 м).	
<b>Общая характеристика пострадавшего недвижимого имущества: Дом (малый)</b>	
Адрес (местоположение)	Расположен на земельном участке по адресу: [REDACTED]
Год постройки	Нет данных
Назначение	Индивидуальный дом
Количество этажей	1
<b>Физические характеристики помещения</b>	
Вид использования	Используется под жилые и вспомогательные цели
Общая площадь, кв.м	37,1
Длина, м	22
Ширина, м	15,1
Высота, м	3
Материал наружных стен	Дерево, обшивка сайдинг
Состояние до неблагоприятного события (субъективная оценка)	Очень хорошее (на основании интервьюирования Заказчика)
<b>Дополнительная информация</b>	
Балансовая стоимость объекта, руб.	Не определяется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено
<b>Описание повреждений</b>	
Полное выгорание конструктивных элементов (стены наружные, стены внутренние, перегородки, перекрытия и покрытие, кровля, полы, внутренняя отделка, инженерные коммуникации).	
<b>Общая характеристика пострадавшего недвижимого имущества: Забор из профлиста</b>	
Адрес (местоположение)	Расположен на земельном участке по адресу: [REDACTED]
Год постройки	Нет данных
Назначение	Ограждающая конструкция
<b>Физические характеристики помещения</b>	
Вид использования	Ограждение
Общая протяженность, п.м	100 м
Высота, м	1,8
Материал	Профлист с металлическими столбами
Состояние до неблагоприятного события (субъективная оценка)	Очень хорошее (на основании интервьюирования Заказчика)
<b>Дополнительная информация</b>	
Балансовая стоимость объекта, руб.	Не определяется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено
<b>Описание повреждений</b>	
Полное выгорание 15 п.м забора.	

Наименование	Характеристика
<b>Общая характеристика пострадавшего недвижимого имущества: Беседка</b>	
Адрес (местоположение)	Расположен на земельном участке по адресу: [REDACTED]
Год постройки	Нет данных
Назначение	Строение для отдыха
Количество этажей	1
<b>Физические характеристики помещения</b>	
Вид использования	Используется для отдыха
Общая площадь, кв.м	5,2
Длина, м	2,7
Ширина, м	2,4
Материал наружных стен	Дерево, защитный лак
Состояние до неблагоприятного события (субъективная оценка)	Очень хорошее (на основании интервьюирования Заказчика)
<b>Дополнительная информация</b>	
Балансовая стоимость объекта, руб.	Не определяется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено
<b>Описание повреждений</b>	
Оплавление гибкой черепицы на крыше. Почернение опоры крыши.	
<b>Общая характеристика пострадавшего недвижимого имущества: Теплица</b>	
Адрес (местоположение)	Расположен на земельном участке по адресу: [REDACTED]
Год постройки	Нет данных
Назначение	Строение для выращивания тепличных культур и рассады
Количество этажей	1
<b>Физические характеристики помещения</b>	
Вид использования	Используется для выращивания тепличных культур и рассады
Общая площадь, кв.м	8
Длина, м	4
Ширина, м	2
Материал наружных стен	Металлический каркас, сотовый поликарбонат
Состояние до неблагоприятного события (субъективная оценка)	Очень хорошее (субъективное суждение Оценщика визуально по не пострадавшей части)
<b>Дополнительная информация</b>	
Балансовая стоимость объекта, руб.	Не определяется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено
<b>Описание повреждений</b>	
Деформация сотового поликарбоната.	



Характеристика пострадавшего движимого имущества приведена в табл. ниже.

Таблица 10. Описание повреждений движимого имущества, произошедших в результате неблагоприятного события

<u>№ п/п</u>	<u>Наименование имущества</u>	<u>Кол-во, ед.</u>	<u>Состояние до наступления неблагоприятного события</u>	<u>Описание повреждения</u>	<u>Тип производимых работ для восстановления</u>
1	Кухонный гарнитур	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
2	Шкаф распашной	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
3	Кровать дерево с подъемным механизмом 160x200	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
4	Матрас	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
5	Шины 225/55 R17	4	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
6	Диски Mazda 6	4	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
7	Газонокосилка Bosch	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
8	Болгарка Bosch	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
9	Паяльник для пластиковых труб	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
10	Кресла рыболовные	4	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
11	Удочки телескопические	6	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
12	Безынерционные катушки	3	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
13	Ящик Спиннинговый с наполнением	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
14	Палатка туристическая	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
15	Набор инструментов	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
16	Казан	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
17	Бойлер 80 л	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
18	Газовый балон	2	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
19	Унитаз	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
20	Плита Gefest	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
21	Раковина-нержавейка 60x60	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
22	Раковина подвесная	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
23	Смеситель	2	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
24	Поддон для душа	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
25	Насос автомобильный	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
26	Каркасный бассейн SteelPro 305x76см + фильтр-насос	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
27	Тент крыша для садовых качелей	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия
28	Вакууматор	1	Очень хорошее	Сгорело	Полная замена изделия

Осмотр повреждений производился 12 мая 2023 г. Фотоматериалы представлены ниже.

<sup>1</sup> Информация взята на основании интервьюирования Заказчика

**ФОТОМАТЕРИАЛЫ, СДЕЛАННЫЕ ПРИ ОСМОТРЕ**



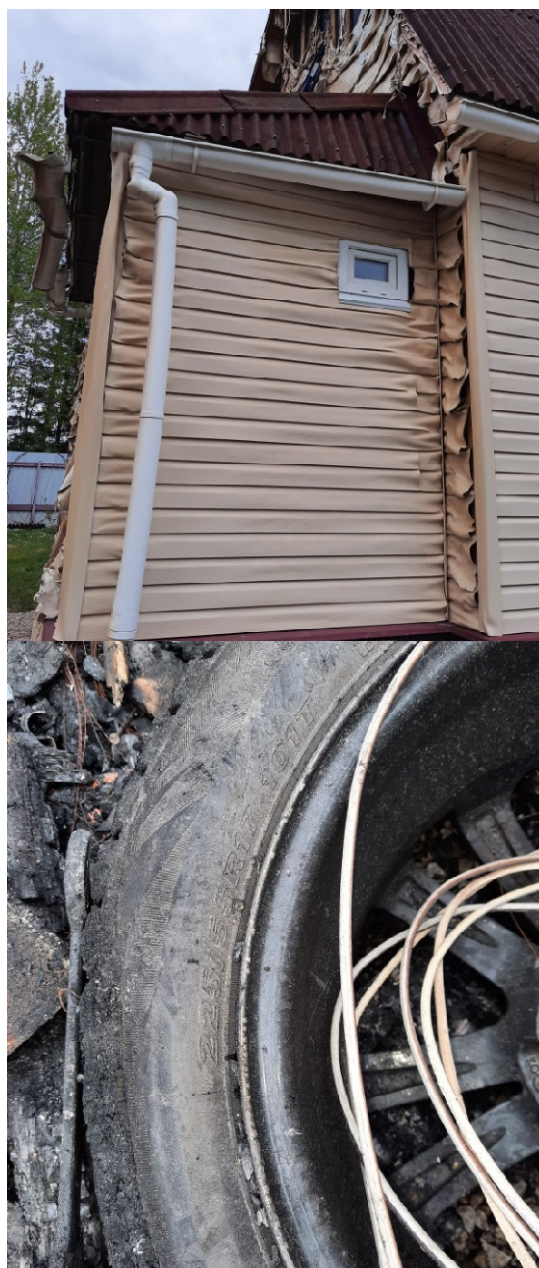












































## ФОТОГРАФИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



## 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости 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.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

**Поскольку оценивается право требования возмещения ущерба, причиненного внутренней отделке помещения, единственным применением данного права является возмещение причиненных убытков, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки в рамках данного Отчета не проводился.**

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. Анализ рынка объекта оценки**

### **10.1 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**

#### **Положение России в мире и основные внешнеполитические события**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

## Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>)

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

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) за 1 квартал	-0,5		+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-март 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-0,9
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-1,2
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+15,7
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49%):	+4,3	-0,1	+2,6
	- Трубопроводного (около 44%)	+7,4	-7,3	-6,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+8,8
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,3
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,9
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,7

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	янв-февр 22/21г., %	янв-февр 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+10,8	+13,3
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+1,7
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		+24,1	-2,6
	- потребительская		+6,5	+8,6

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-19,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовец и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-8,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,2 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-50,9
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-36,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-9,6
	- пищевых продуктов		в 2,6 раза
	- одежды		в 2,8 раза
	- производство нефтепродуктов		+10,4
	- химические производства		-46,7
	- металлургическое производство		-48,2
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		+19,8
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец февраля	+4,4	12,7
	- просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторсзadolж	4,5 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.03.	+22,8	+18,6
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.	+10,0	+8,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+18,1	+16,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России		+17,7
21.	Международные резервы (ЗБР), на 28.04.23г.: 598,9 млрд. долл. США	-7,7	+1,0
22.	Фонд национального благосостояния на 01.04.23г.: 11,9 трлн. руб. или 154,5 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	-9,2
23.	Государственный внешний долг, на 01.04.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	-1,7
	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР)	22/21, %	1 кв. 23/22 млрд. \$ США % г/г

24.	Счет текущих операций, в т.ч.:	в 1,9 раза	18,6	-73,4
25.	- экспорт товаров	+19,0	100,8	-34,8
26.	- импорт товаров	-7,8	71,8	0,0
27.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	в 3,98 раза	21,4	-72,3

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года - 1 квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объёмы строительства, пассажирооборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «омертвлении» средств, неучастии их в обороте.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразился на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

#### Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее финансово-экономическое положение России по сравнению с другими ключевыми странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближайшего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2023 года.*

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

### **О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 января 2023 года**

В Москве по состоянию на 1 марта 2023 года положительный финансовый результат (сумма прибылей за вычетом суммы убытков) крупных и средних организаций составил 1142,0 млрд рублей. Это на 30,7% больше, чем за тот же период прошлого года: тогда положительный финансовый результат составил 873,8 млрд рублей).

Наибольший финансовый результат был получен в торговле оптовой и розничной и ремонте автотранспортных средств и мотоциклов – 298,7 млрд рублей. Это на 21,2% больше, чем годом ранее. На втором месте обрабатывающие производства – 242,2 млрд рублей. Но в этой сфере финансовый результат снизился по сравнению с прошлым годом на 14,4%.

Наибольший рост финансового результата по сравнению с тем же периодом прошлого года произошел в сфере транспортировки и хранения (в 5,5 раза), в деятельности административной и сопутствующих дополнительных услугах (в 4,4 раза), в деятельности финансовой и страховой (в 3,6 раза), в области информации и связи (в 3,2 раза).

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2023 г.	В % к		Январь - март 2023 г. в % к январю- марту 2022 г.	Справочно:		
		марту 2022 г.	февралю 2023 г.		март 2022 г. в % к марту 2021 г.	февралю 2022 г.	январь- март 2022 г. в % к январю- марту 2021 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	114,9	112,7	105,8	102,4 <sup>2)</sup>	97,5 <sup>2)</sup>	114,0 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	18694,1	6,8	123,3	7,5	219,7 <sup>2)</sup>	151,3 <sup>2)</sup>	192,4 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	762825,8	82,6	117,4	80,2	124,0 <sup>2)</sup>	114,2 <sup>2)</sup>	134,1 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	97318,3	108,3	98,6	121,3	104,6 <sup>2)</sup>	108,8 <sup>2)</sup>	91,9 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16677,8	94,1	102,6	92,9	105,3 <sup>2)</sup>	99,7 <sup>2)</sup>	117,8 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	130648,1	109,5	128,5	115,2	113,8 <sup>3)</sup>	139,9 <sup>3)</sup>	100,0 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

<sup>2)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

<sup>3)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

продолжение

	Март 2023 г.	В % к		Январь - март 2023 г. в % к январю- марту 2022 г.	Справочно:		
		марту 2022 г.	февралю 2023 г.		март 2022 г. в % к		январь- март 2022 г. в % к январю- марту 2021 г.
					марту 2021 г.	февралю 2022 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	440,8	67,1	83,5	124,5	148,2	188,0	138,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	517853,5	88,0	116,1	83,3	104,5	105,6	105,5
Оборот общественного питания, млн рублей	45955,1	126,7	119,1	116,2	114,7	98,8	124,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	240564,1	110,1	100,8	108,3	114,9	101,6	125,2
Индекс потребительских цен, %	x	103,7	100,4	108,7	115,0	107,2	109,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	26,6	80,1	99,4	x	60,8	104,6	x
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	120097,6	104,9	107,1	106,5	113,4	110,9	111,3
реальная	x	94,7	106,6	95,6	105,1	109,0	103,7

<sup>1)</sup> С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>2)</sup> Данные за февраль 2023 г., февраль 2023 г. к февралю 2022 г., февраль 2023 г. к январю 2023 г., январь-февраль 2023 г. к январю-февралю 2022 г., февраль 2022 г. к февралю 2021 г., февраль 2022 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г.

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/70759/document/206068>



## Динамика основных показателей социально-экономического развития Москвы и Российской Федерации (оперативные данные)

Январь-март 2023 года к январю-марту 2022 года (оперативные данные)

	Москва	Россия
Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)	+2,2% <sup>1</sup>	+4,6% <sup>1</sup>
Объем ввода недвижимости (кв. метров)	+43,8% <sup>2</sup>	+3,5%
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (в сопост. ценах)	+15,2%	+8,8%
Индекс промышленного производства (по обрабатывающей промышленности)	+6,4%	+1,1%
Оборот розничной торговли (в сопост. ценах)	-16,7%	-7,3%
Объем платных услуг (в сопост. ценах)	+8,3%	+3,9%
Средняя номинальная заработная плата	+6,5% <sup>3</sup>	+13,3% <sup>3</sup>
Объем выданных жилищных кредитов	-15,6%	-3,9%
Уровень зарегистрированной безработицы, на 01.05.2023 г.	0,37%	0,7% <sup>4</sup>
Уровень инфляции, апрель 2023 г. к декабрю 2022 г.	+2,1%	+2,1%
Рождаемость, январь-март 2023, чел. на 1000 чел. населения	8,9	8,6
Смертность, январь-март 2023, чел. на 1000 чел. населения	9,0	12,7

<sup>1</sup> 2022 г. к 2021 г.

<sup>2</sup> Янв.-апрель 2023 г. к янв.-апрелю 2022 г.

<sup>3</sup> Янв.-февраль 2023 г. к янв.-февралю 2022 г.

<sup>4</sup> Оценка по данным сайта «Работа в России»

Для Москвы: ■ лучше, чем в среднем по России  
■ хуже, чем в среднем по России

Источник: Росстат, Мосстат, ДГП г. Москвы, ДТСЗН г. Москвы

## Динамика основных показателей социально-экономического развития Москвы и Российской Федерации (годовые данные)

Динамика основных показателей социально-экономического развития в 2020–2022 гг.

	Москва			Россия		
	2020 к 2019	2021 к 2020	2022 к 2021	2020 к 2019	2021 к 2020	2022 к 2021
Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)	+9,5%	+19,6%	+2,2%	-0,1%	+8,6%	+4,6%
Объем ввода недвижимости (кв. метров)	-7,5%	+47,3%	-16,6%	-1,9%	+8,2%	+7,9%
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (в сопост. ценах)	+8,7%	+12,5%	+13,4%	+2,1%	+7,0%	+5,2%
Индекс промышленного производства (по обрабатывающей промышленности)	+18,5%	+34,6%	+10,2%	+1,3%	+7,4%	-1,3%
Оборот розничной торговли (в сопост. ценах)	-1,9%	+9,3%	-12,9%	-3,2%	+7,8%	-6,5%
Объем платных услуг (в сопост. ценах)	-21,9%	+31,0%	+6,7%	-14,6%	+17,2%	+3,6%
Средняя номинальная заработная плата	+6,1%	+12,7%	+9,7%	+7,3%	+11,5%	+12,6%
Объем выданных жилищных кредитов	+61,1%	+33,5%	-23,9%	+50,9%	+28,2%	-15,6%

	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Уровень зарег. безработицы, на конец года	1,32%	0,50%	0,39%	3,7%	1,0%	0,8%
Уровень инфляции, к декабрю прошлого года	+3,8%	+7,1%	+11,7%	+4,9%	+8,4%	+11,9%
Рождаемость, чел. на 1000 чел. населения	9,8	10,4	9,8	9,8	9,6	9,0
Смертность, чел. на 1000 чел. населения	11,8	13,7	10,1	14,5	16,8	13,1

## Общие тенденции (1/3)

### ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ АКТИВНОСТЬ



- В январе-марте 2023 года **объем производства обрабатывающих отраслей** вырос на **6,4%** к январю-марту 2022 года. Наибольший вклад в рост внесло производство транспортного и электрооборудования, химических веществ, лекарственных средств, а также одежды и обуви.



- Энергопотребление** в коммерческом секторе в 2023 г. продолжает расти: **+1,8%** в январе-марте 2023 года к январю-марту 2022. Увеличение наблюдалось среди всех категорий коммерческих потребителей, наибольший рост наблюдался в строительстве: **+6,8%**.



- Новых ИП** в январе-апреле 2023 года было зарегистрировано на **0,1%** больше, чем в январе-апреле 2022 года. **Общее количество ИП** по состоянию на 1 мая 2023 года увеличилось на **8,0%** к 1 мая 2022 года. **Новых юридических лиц** было зарегистрировано на **24,9%** больше, чем в январе-апреле 2022 года. **Общее количество юридических лиц** увеличилось на **6,5%** по отношению к 1 мая 2022 года.



- Прибыль прибыльных организаций** в январе-феврале 2023 года выросла на **7,4%** к январю-февралю 2022 года (без учета нефтепереработки, оптовой торговли природным газом и деятельности головных офисов – увеличение на **8,9%**). **Доля прибыльных организаций** в январе-феврале 2023 года составила **66,7%** (**+0,1 п.п.** к январю-февралю 2022 г.).



- В январе-марте 2023 г. **юридическим лицам и ИП было выдано кредитов на 19,5% меньше**, чем в январе-марте 2022 г. Снижение произошло в основном за счет небанковского финансового сектора и торговли. **Задолженность по кредитам юридическим лицам и ИП** на 1 апреля 2023 г. выросла на **19,6%** к 1 апреля 2022 г., **просроченная задолженность** снизилась на **9%**.



- Объем работ по виду деятельности «Строительство»** в январе-марте 2023 года составил 330,5 млрд руб., что больше января-марта 2022 года на **15,2%** в сопоставимых ценах.



- Ввод недвижимости** в янв.-апреле 2023 года **вырос на 43,8%** к янв.-апрелю 2022 года. Рост объемов ввода нежилых объектов наблюдался в строительстве транспортных объектов (ввод таких объектов в янв.-апреле 2022 года был незначителен), объектах торговли и услуг (в т.ч. гостиниц, **в 5,4 раза**), социальных объектов (**рост в 3,4 раза**), административно-деловых зданий (**+84,1%**). В строительстве **жилья** (жилая площадь) рост **+16,9%** к янв.-апрелю 2022 году.



- Инвестиции в основной капитал** в Москве в 2022 году составили 5 918,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах на **2,2%** выше уровня 2021 года. Доля внебюджетных инвестиций в развитие предприятий и городской инфраструктуры составила 71,1%.

## Общие тенденции (2/3)

### РЫНОК ТРУДА И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА



- Ситуация на рынке труда остается стабильной: на 01.05.2023 **уровень зарегистрированной безработицы** составил **0,37%**, (**-0,13 п.п.** с начала 2022 г.).



- По данным HeadHunter, в апреле 2023 г. **уровень напряженности** на рынке квалифицированного труда (отношение количества резюме к количеству вакансий) **уменьшился на 7,8%** относительно предыдущего месяца (**-34,3%** к апрелю 2022 года). **Число вакансий** за месяц **увеличилось на 8,3%** (**+49,7%** к апрелю 2022 года), **число резюме** за месяц уменьшилось на **3,7%** (**-1,7%** к апрелю 2022 года).



- В январе-феврале 2023 года прирост **номинальной заработной платы** составил **+6,5%** к январю-февралю 2022 года. **Реальная заработная плата** за данный период снизилась на **4,3%**. Наибольший рост номинальной заработной платы наблюдался в операциях с недвижимым имуществом, промышленном производстве, транспорте, госуправлении. Снижение заработной платы произошло в деятельности в области культуры, спорта и развлечений.

### ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ



- В марте наблюдался **рост** потребительской активности по сравнению с предыдущим месяцем. Рост **оборота розничной торговли** к февралю 2023 г. составил **16,1%** в сопоставимых ценах. К марту 2022 г. снижение составило **12,0%**.



- Объем платных услуг населению** в марте 2023 года по сравнению с мартом 2022 года увеличился на **10,1%** в сопоставимых ценах. Наибольший рост наблюдался в услугах по предоставлению электронных сервисов, культуре и спорте.

- По данным компании Focus, **посещаемость торговых центров (Mall Index)** в **апреле 2023** была на **0,9% ниже**, чем в апреле 2022 года (**+0,2%** к марту 2023 г.). **За январь-апрель 2023 г.** снижение составило **6,8%** к январю-марту 2022 г.

- В январе-марте 2023 г. **объем выданных потребительских кредитов** физическим лицам снизился на **3,9%** к январю-марту 2022 г. и составил 480,9 млрд руб. **Задолженность по потребительскому кредитованию** на 1 апреля 2023 г. выросла на **4,8%** относительно 1 апреля 2022 года.

- Объем выданных жилищных кредитов** в январе-марте 2023 г. снизился на **15,6%** к январю-марту 2022 г. и составил 157,4 млрд руб. **Задолженность по жилищному кредитованию** на 1 апреля 2023 г. увеличилась на **14,5%** относительно 1 апреля 2022 г.

- В январе-марте 2023 года зарегистрировано **53,6 тыс. договоров на покупку жилья**, что на **20,4%** меньше, чем за январь-март прошлого года. **По ипотеке** зарегистрировано **28,3 тыс. договоров**, что на **10,2%** меньше, чем в январе-марте 2022 года.



## Общие тенденции (3/3)

### ОБОРОТ ПРЕДПРИЯТИЙ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ (данные ККТ)



- **Общий оборот предприятий торговли и услуг** г. Москвы в январе-апреле 2023 года **вырос на 13,9%** (в текущих ценах) в сравнении с январем-апрелем 2022 года.
- **Оборот предприятий торговли** за январь-апрель 2023 года **вырос на 8,1%** к январю-апрелю 2022 года. Оборот непродовольственной торговли вырос на 14,4% (к январю-апрелю 2022 года), продовольственной – на 5,2%, торговли автотранспортом – снизился на 19,0%. **Оборот предприятий сферы услуг** для бизнеса и населения за январь-март 2023 года увеличился на **16,2%** к январю-марту 2022 года.
- **Общий оборот МСП** в январе-апреле 2023 года **вырос на 19,3%** (в текущих ценах) в сравнении с январем-апрелем 2022 года. Доля МСП в общем обороте предприятий торговли и услуг г. Москвы за январь-апрель 2023 года составила 21,7%.

### МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ



- В апреле 2023 г. инфляция в Москве составила **+0,3%** к марту 2023 года, что на 0,1 п.п. ниже, чем в среднем по России. За 4 месяца 2023 года инфляция в Москве и в среднем по России составила **+2,1%** к декабрю 2022 года. В годовом исчислении (апрель 2023 г. к апрелю 2022 г.) инфляция в Москве и в среднем по России составила **+2,3%**. Среднегодовая инфляция (январь-апрель 2023 г. к январю-апрелю 2022 г.) в Москве и в среднем по России составила **+7,0%**.
- В апреле 2023 года **средний курс доллара к рублю** вырос на **6,3%** относительно прошлого месяца и составил **80,9 руб./долл.** В годовом выражении курс доллара вырос на **3,8%** (к апрелю 2022 года).
- В апреле 2023 года **средняя цена на нефть марки Brent** выросла за месяц на **5,7%** (к марту 2023 г.) до **83,5 долл./барр.** По сравнению с апрелем 2022 года средняя цена на нефть снизилась на **21,5%**.
- **Прогнозы динамики ВВП и инфляции в России на 2023 год:** прогнозы аналитических и финансовых институтов по динамике ВВП, полученные в ходе опроса Банка России в период 14 – 18 апреля, находятся в диапазоне от -2,5% до +1,0%, медианная оценка составляет **-0,1%** (прогноз ЦБ от 28.04.2023: (+0,5%) – (+2,0%)), прогнозы по инфляции в России находятся в диапазоне от 4,2% до 7,0%, медианная оценка – **5,9%** (прогноз ЦБ от 28.04.2023: 4,5 – 6,5%).

Источник информации: <https://ac-mos.ru/analytics/>

## 10.2 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 всё 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.

## 10.3 Обзор рынка объекта оценки

### Обзор рынка ремонта на начало 2023 года

Цены на ремонт квартир за год почти не изменились, утверждают эксперты. Услуги рабочих стоят примерно столько же, сколько и год назад, а отделочные материалы после взлета весной начали дешеветь.

Значительных колебаний стоимости непосредственно ремонтных работ (без учета стоимости материалов) за последний год не наблюдается, говорит руководитель категории "Ремонт и строительство" на "Авито Услуги" Светлана Филимонова. Стоимость штукатурных работ, как и годом ранее, составляет в среднем по стране около 200 рублей за квадратный метр, укладку полов и напольных покрытий – 250 рублей, установка натяжных потолков – от 200 рублей, услуги маляров – от 100 рублей, а цены на плиточные работы от 500 рублей за "квадрат". Традиционно наиболее высокий спрос на ремонтные работы наблюдается с весны по осень, однако в 2022 году также была волна отложенного спроса осенью и в канун Нового года.

Цены на отделочные материалы весной подскочили, однако затем начали снижаться, говорят эксперты. Рост цен объясняется нарушением цепочек поставок, ростом цен на сырье, высоким спросом клиентов под будущие потребности, колебаниями курса валют, а также мероприятиями по снижению рисков поставщиками и дефицитом предложения, поясняют в пресс-службе онлайн-гипермаркета "ВсеИнструменты.ру". Однако к началу лета цены на сырье вернулись к уровню начала года. Лакокрасочные материалы, клеи, декоративные профили подешевели и в среднем стоят столько же, сколько год назад, плюс-минус 5%.

В конце февраля - начале марта прошлого года цены на многие отделочные материалы выросли на 50%, а на некоторые товары - почти вдвое, сообщает гендиректор Vsempoemontu Армен Молитвин. Подорожание смесей тогда составило 30-40%, цены на некоторые позиции инженерной сантехники увеличились вдвое. В больших торговых сетях колебание цен было почти ежедневное. Например, в один день монтажную пену бюджетного сегмента можно было купить за 400 рублей, а через день в два раза дороже.

Рост цен подогрели и сами потребители, которые поспешили закупать материалы, опасаясь их дефицита или роста цен. Дефицит действительно появился - к примеру, весной в строительных гипермаркетах сильно сократился ассортимент паркетной доски, так как значительная часть продукции была из Польши и Украины. Однако к лету цены начали стабилизироваться, а ассортимент - расширяться. Сейчас на полках есть товары отечественных, китайских, белорусских, индийских, турецких производителей. Оценочно цены на материалы в среднем выросли на 10-25% от докризисных, говорит Молитвин.

Услуги ремонтных бригад за год не подорожали

Для замещения иностранных производителей в категориях отделочных материалов, пигментов и красок потребовался переходный период, но в течение лета рынок сориентировался и произошла почти полная замена, говорит директор по продажам "ROCKWOOL Россия" Максим Тарасов. Однако стоимость некоторых отделочных материалов все еще искусственно завышена, что связано со слабой конкуренцией в отдельных нишах. Опрос потребителей, проведенный в конце 2022 года, показывает, что большинство покупателей отмечают повышение цен на отделочные и строительные материалы: 38% считают, что стройматериалы подорожали более чем на треть (но в первую очередь это люди, закупавшиеся до начала апреля), 12% отмечают небольшое подорожание. 4% ответили, что рост цен был выборочным. При этом 15% отметили небольшое снижение цен. В 2023 году цены будут расти в соответствии с инфляцией, считает Тарасов.

Ремонт квадратного метра жилья за год подорожал в Москве и стал дешевле в Санкт-Петербурге, подсчитали агентство INFOLine и компания "Петрович", которые регулярно составляют "Индекс российского ремонта". По их данным, за год стоимость ремонта в Санкт-Петербурге снизилась на 1,3%, а в Москве, напротив, выросла на 8,2%. Разница между городами сократилась на 50% - до 674 рублей (в Москве ремонт одного квадратного метра стоит 7529 рублей, в Петербурге - 8203 рубля).

В четвертом квартале 2022 года высокую стоимость сохранили только дефицитные категории товаров: строительная химия, лакокрасочные материалы и электрика - сегменты, наиболее зависимые от импорта и ушедших с российского рынка крупных международных компаний. В Санкт-Петербурге в октябре - декабре 2022 года ремонт подешевел на 3% по сравнению с предыдущим кварталом, в Москве - на 3,9%. Наибольшая доля затрат в стоимости ремонта приходится на сухие строительные смеси (26% и 27% в Москве и Петербурге соответственно). На втором месте - напольное покрытие с долями в 19% и 17%. Далее следуют затраты на двери - 13% в обоих городах.

При составлении индекса учитывается более 140 позиций строительных и отделочных материалов, которые необходимы для проведения полного комплекса ремонта в типовой студии, одно- и двухкомнатной квартире. В индекс не входят внутренние инженерные коммуникации, приборы индивидуального учета ресурсов, радиаторы отопления, окна, элементы благоустройства балконов, стоимость электроинструмента или его аренды, а также затраты на оплату труда строительной-ремонтной бригады.

Источник информации: <https://rg.ru/2023/01/23/remontnye-zaboty.html>

В топ-10 самых востребованных услуг вошли отделочные и черновые работы, а также мелкий ремонт

С декабря 2021-го по декабрь 2022 года в категории услуг по ремонту сильнее всего вырос спрос на установку натяжных потолков, следует из предоставленного редакции обзора сервиса «Авито Услуги».

Запросов на установку натяжных потолков стало на 62% больше, подсчитали в «Авито». Число предложений от мастеров в этой категории выросло еще более значительно — на 154% год к году. Средняя цена услуги (учитывая все регионы) сейчас составляет 400 р. за 1 кв. м.

На втором месте по росту спроса — изоляционные работы, таких запросов за год стало больше на 48%. Предложение услуг в этой области выросло в 3,5 раза, средняя стоимость работ различается в зависимости от вида покрытия. «Например, минераловатная изоляция с покрытием из оцинкованного листа обойдется от 1,2 тыс. руб., из алюминиевого листа — от 1,5 тыс. руб. за погонный метр.

Третье место по росту числа запросов — у услуг по ремонту полов и напольных покрытий: +44% за год. Предложение в этой категории выросло в 3,5 раза, а средняя стоимость, как и при изоляционных работах, варьируется для разных типов покрытий. Укладка линолеума, например, будет стоить от 230 руб. за 1 кв. м, винилового покрытия — от 900 руб. за 1 кв. м.

В первую десятку по росту спроса вошли и другие черновые и отделочные работы, а также услуги по мелкому ремонту. Так, в категории установки и обслуживания вентиляционных и воздушных систем спрос

вырос на 38% год к году, предложение — на 191%. «Средняя цена зависит от вида услуги: например, полная диагностика и осмотр оборудования обойдутся от 3 тыс. руб., замена запчастей — до 5 тыс. руб.», — уточняют в «Авито».

На 36% за год вырос спрос на услуги штукатуров. Количество объявлений от специалистов в этой категории за тот же период увеличилось на 247%. На 31% выросло число запросов на сборку и ремонт мебели.

На 24% стало больше число запросов сразу в двух категориях — услуги сантехника, а также поклейка обоев. «Сантехников вызывали для решения самых разных задач: от разводки воды в квартирах и домах под ключ до небольших ремонтных работ, таких как устранение засоров или замена смесителя», — поясняется в обзоре. Услуги плиточников на платформе за год стали более востребованными на 20%, электриков — на 15%, отмечают в «Авито».

«По состоянию на декабрь мы видим, что спрос на рынке услуг по ремонту и строительству достаточно оживленный. Спрос во всей категории услуг по мелкому ремонту вырос на 16% год к году — это услуги по электрике, сантехнике, сборке мебели и др., — говорит руководитель развития категории «Ремонт и строительство» на «Авито Услугах» Светлана Филимонова. — В категории капитального косметического ремонта рост спроса за этот же период составил +9% год к году, в строительстве — +17%. Кто-то стремится закрыть задачи по ремонту до Нового года, а кто-то планирует такие работы на будущий год уже сейчас. Также мы связываем текущий рост с отложенным накопленным спросом на ремонтные услуги».

Этой осенью, по статистике «Авито», в России существенно вырос спрос на услуги «мастеров на час». В сентябре и октябре обращений за такими услугами в России было на 33% больше, чем в те же месяцы 2021-го. В Москве прирост спроса год к году составил 37%.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63aa1d929a794703b69e4694>

### Обзор рынка строительных материалов в 2023 году

Строительно-ремонтная отрасль с марта 2022 года испытывает значительные изменения в работе. Причем это касается как строительства домов в целом, так и более узкой ниши - ремонта квартир и домов.

Многие материалы привозились из-за границы, причем как для строительства, так и для ремонта. Хотя можно смело заявить, что в отличие от многих ниш, в которых практически нет отечественных аналогов, строительный бизнес пострадал от закрытия границ наименьшим образом. Многие готовы переходить на отечественную продукцию, которой в стране довольно много.

Ограничения двояко отразились на строительном бизнесе. Ведь теперь товары не только не ввозят в страну, но и не вывозят из нее. Если раньше высококачественные отечественные материалы продавались за границу, то сейчас они распределяются по внутреннему рынку. Хотя такие материалы будут, безусловно, дороже аналогов, изначально предназначенных для внутреннего рынка. Иностранная продукция для ремонтно-строительного бизнеса выросла в цене за счет изменения логистических цепочек. Хотя отечественные товары тоже значительно подорожали.

Крупные производители, например Knauf, из России не уходили. Пропали какие-то мелкие позиции, но у них много аналогов, поэтому с доступностью черновых материалов проблем нет. При этом черновые материалы практически не поменялись, только возросли в цене. Большая часть чистовой и черновой электрики поставляется из Азии. Чисто европейские производители ушли с нашего рынка еще несколько лет назад. Инструмент всех известных производителей, по сути, все равно производится в Китае, и он есть, только цена выросла на 40-70%. Та же ситуация с расходниками, все как было китайское, так и осталось. Стоимость ремонта выросла на 30-40%. Если в начале года можно было сделать хороший ремонт с мебелью за 45 – 55 тысяч рублей за квадратный метр, то сейчас эта сумма возросла до 60 – 77 тысяч рублей.

Рост стоимости материалов заставил многих задуматься, а стоит ли летом 2022 года делать ремонт или начинать строительство частного дома. Как оказалось - стоит. Многие ремонтные бригады пошли на уступки потенциальным клиентам и делали неплохие скидки на выполнение работы. Хотя из-за периодических проблем с материалами процессы значительно увеличивались во времени выполнения.

Источник информации: [https://f.partnerkin.com/blog/allinfo/mat\\_stroyka](https://f.partnerkin.com/blog/allinfo/mat_stroyka)

С начала 2023 года российские строительные магазины фиксируют наплыв посетителей. Покупателей не отпугивают даже цены на стройматериалы, которые росли весь прошлый год на фоне санкций и ухода из страны европейских производителей. По мнению участников строительного рынка, подъем интереса к стройматериалам вызвали всплеск квартирных ремонтов и подготовка к дачному сезону. По их словам, повышенный спрос может сохраняться и в дальнейшем из-за стабилизации цен благодаря росту производства отечественных стройматериалов.

По данным Росстата, только за девять месяцев прошлого года розничная продажа строительных материалов в стране выросла почти на 14 процентов – с 578,8 млрд до 659,3 млрд рублей. Как уверяют российские строительные ретейлеры, в конце 2022-го – начале 2023 года повышение спроса ускорилося и строительные гипермаркеты заполнили толпы покупателей.

По сведениям онлайн-гипермаркета «ВсеИнструменты.ру», в январе текущего года спрос на строительные материалы в сети увеличился в два с половиной раза, а на отделочные – почти в четыре раза.

Наивысшие показатели приходятся не только на Москву и Санкт-Петербург, где рост превысил 200 процентов, но и на города-миллионеры в регионах, такие как Екатеринбург (почти 300 процентов прироста), Челябинск (200 процентов), Новосибирск (200 процентов) и другие.

Как пояснили тогда в аналитической службе ретейлера, в перечень наиболее востребованных товаров вошли краски и эмали, грунтовка, ремни и стропы, кровельные горелки, строительные тазы, металлические профили, клей, герметик, монтажная пена, водоотталкивающая пропитка, а также напольные плинтусы.

По словам представителей торговой сети «Технониколь», в прошлом году повышалась популярность специфических позиций:

– По итогам 10 месяцев 2022 года спрос на материалы для частного домостроения в России вырос по ряду категорий до 50 процентов по сравнению с показателями предыдущего года. Например, продажи древесно-плитных материалов выросли на 27 процентов, спрос на материалы для фундамента в категориях «Утепление» и «Гидроизоляция» вырос в некоторых группах до 50 процентов, а теплоизоляционный материал PIR для частного домостроения покупали в два раза чаще. Гибкая черепица и лёгкая общестроительная минеральная вата прибавили по 30 процентов.

После февраля 2022 года многие представители строительной сферы были настроены пессимистично: роста спроса практически никто не ждал. Тогда с рынка уходили иностранные производители, а разрыв логистических цепочек серьёзно нарушил поставки зарубежных материалов и инструментов. Цены на товары повышались слишком быстро, некоторые позиции становились дефицитными.

– Скачок цен на рынке произошёл в среднем на 25–30 процентов, но по некоторым позициям рост был и до 70 процентов. Всё это мы видели на фоне ухода иностранных производителей. Но затем ситуация стала меняться, сейчас рост цен замедлился и укладывается в среднегодовую инфляцию, – отметил аналитик FreedomFinanceGlobal Владимир Чернов.

По мнению собеседников «Октагона», одной из причин нормализации ситуации с ценами на стройматериалы стал подъём российских производств. По информации Росстата, за 11 месяцев прошлого года в стране было произведено на 8,5 процента больше строительного кирпича (с 4,7 млрд до 5,1 млрд условных кирпичей). Керамической плитки выпущено больше на 1,5 процента (со 177,4 млн до 179,8 млн квадратных метров), цемента – на 2 процента (с 54,9 млн до 56 млн тонн).

– Увеличение производства стройматериалов в прошлом году может быть вызвано несколькими факторами. Во-первых, сложной ситуацией в экономике, из-за чего снизились темпы реализации новых проектов в разных отраслях, а средства были направлены на ремонт существующих объектов. Во-вторых, уход иностранных компаний и ограничение поставок в страну привели к увеличению производства, стремлению отечественных компаний заместить зарубежную продукцию собственной. В-третьих, сыграл роль потребительский интерес со стороны частных покупателей, – прокомментировал ситуацию ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов.

Люди начали вкладываться в квартирный ремонт

Как утверждают опрошенные изданием участники рынка строительно-ремонтных услуг, в начале 2023 года заметно изменилась структура клиентов,купающих стройматериалы. В 2022-м спрос поддерживали крупные и средние застройщики, которые спешили запастись материалами для своих проектов по ещё незначительно выросшим ценам. Теперь начались закупки для квартирного и дачного ремонта.

В компаниях, выполняющих отделку квартир и домов частных клиентов, подтверждают повышение спроса на услуги по квартирному и дачному ремонту.

– Количество входящих заявок выросло в начале года процентов на 30, и этот тренд показывает положительную динамику. Не исключая, что поводом для этого послужили не только стабилизовавшиеся цены на стройматериалы, но и общая экономическая ситуация, – сообщил «Октагону» краснодарский бизнесмен Дмитрий Орехов.

«В прошлом году люди боялись нестабильности, не знали, во что вкладываться, но к концу года, видимо, стали понимать новые правила игры и решили обновлять своё жильё» - Дмитрий Орехов, краснодарский бизнесмен

Но долго радоваться наплыву клиентов предпринимателям не пришлось: повышенный спрос на услуги привёл к тому, что на рынок стали заходить новые исполнители, из-за чего началась демпинговая война.

– Сейчас крайне сложно удержать заказчиков: все активно торгуются, ищут лучшие ценовые предложения – бьются за каждый рубль, просят снижать цены. Мало кто понимает, что есть цена, ниже которой мы опуститься не можем. Мы же не будем работать в убыток. Но это людей не останавливает – они находят дешёвых исполнителей, а потом вновь идут к профессиональным застройщикам и просят переделывать некачественные ремонты. Так что сейчас частным клиентам надо тщательно выбирать подрядчиков, – убеждён генеральный директор уральской компании «Профстрой96» Сергей Самочернов.

Участники рынка и эксперты уверяют: рост спроса на стройматериалы и услуги по ремонту квартир и дач должен сохраниться. Как рассказали изданию в пресс-службе сервиса «Авито», только за январь текущего года доля новых товаров в категории «Ремонт и строительство» составила 82 процента и в целом повысился трафик такой продукции.

Источник информации:

[https://octagon.media/ekonomika/v\\_rossii\\_vsplesk\\_sprosa\\_na\\_stroymaterialy\\_dlya\\_kvartirnogo\\_remonta.html](https://octagon.media/ekonomika/v_rossii_vsplesk_sprosa_na_stroymaterialy_dlya_kvartirnogo_remonta.html)

### Обзор стоимости индивидуального строительства

По оценкам экспертов, опрошенных "РБК-Недвижимостью" в 2022 году, стоимость строительства частных домов снизилась от 5% до 30% в зависимости от технологии и сегмента

2022 год стал для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) поворотным с точки зрения цен. В 2021 году стоимость стройматериалов росла небывалыми темпами, но после первого квартала 2022 года началось снижение. По оценкам Ассоциации деревянного домостроения (АДД), цена куба пиломатериалов снизилась вдвое от пикового значения 2021 года (минимум пришелся на август) и на конец декабря 2022 года составила около 17 тыс. руб. Речь идет о стоимости доски с ЕГАИС, купленной на заводе. Подешевели и другие стройматериалы. Например, стоимость арматуры упала на 54%, метизов — на 45%, ориентированно-стружечной плиты (ОСП) — на 70%, а пиломатериала — на 32%.

Вместе с экспертами рассказываем, как изменилась стоимость строительства частных домов в 2022-м и что ждет рынок в 2023-м.

#### Цены пошли вниз

На динамику стоимости строительства, помимо снижения цен на стройматериалы, повлияло падение спроса и введение экспортных ограничений. Все это в итоге привело к снижению затрат на возведение домов. По оценке DOM TECHNONICOL, с января по декабрь 2022 года средняя стоимость 1 кв. м (без внутренней отделки) дома из кирпича уменьшилась на 12,2%: с 57 тыс. до 50 тыс. руб. Аналогичное снижение наблюдалось и для домов из бруса, стоимость строительства 1 кв. м по этой технологии также опустилась до 50 тыс. руб. Заметнее всего снизилась стоимость строительства дома из газобетона — на 27,2%, до 40 тыс. руб. за 1 кв. м.

Уменьшение стоимости строительства домов из газобетона, хотя и не такое заметное, подтверждает крупнейший производитель данного стройматериала. "В 2021 году стоимость строительства домов из газобетона выросла на 27% — до 42 тыс. руб. за 1 кв. м. В 2022 году она опустилась до 38 тыс. руб. за 1 кв. м, то есть снизилась примерно на 10% по сравнению с предыдущим годом", — рассказал председатель правления компании "Кселла-Аэроблок-Центр" Андрей Башкатов. Эти колебания связаны с изменением стоимости работ, строительных и отделочных материалов, пояснил он.

Подешевело в 2022 году и строительство деревянных домов. По оценке DOM TECHNONICOL, стоимость строительства "квадрата" энергоэффективного каркасного дома сейчас обойдется в 40 тыс. руб. — почти на 15% дешевле, чем в начале года. Экономвариант данной технологии тоже стоит дешевле почти на 13%: 27 тыс. руб. за 1 кв. м. Снижение стоимости строительства отметили и в Ассоциации деревянного домостроения (АДД). "Если говорить об абсолютных значениях к пику 2021 года, то снижение составило 20–30% в зависимости от технологии (брус, каркас)", — сказала сопредседатель правления АДД Юлия Юрлова. По данным АДД, строительство домов из клееного бруса в 2022 году подешевело на 13–15%. Сейчас цена 1 кв. м теплового контура (фундамент, стены, окна, двери, крыша, без отделки и инженерных систем) дома из клееного бруса начинается от 60–65 тыс. руб. Стоимость строительства каркасных домов в 2022 году снизилась на 10–20%, до 40–45 тыс. руб. за 1 кв. м теплового контура.

**Стоимость строительства частных домов по технологиям, 2020–2022 годы**

Материал	Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки, 2020 год, руб.	Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки, 2021 год, руб.	Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки, 1-й квартал 2022 года, руб.
Брус	48 000	55 000	57 000
Кирпич	40 000	44 000	57 000
Каркас (энергоэффективный)	24 000	44 000	47 000
Каркас (эконом-класс)	16 000	29 000	31 500
Газобетонный блок	22 000	36 000	55 000

**Стоимость строительства частных домов по технологиям, 2020–2022 годы**

Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки, 1-й квартал 2022 года, руб.	Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки, 4-й квартал 2022 года, руб.	Динамика январь — декабрь 2022 года, %	Средний срок строительства дома площадью 120 кв. м
57 000	50 000	-12,2%	5-10 месяцев
57 000	50 000	-12,2%	12 месяцев
47 000	40 000	-14,8%	3-6 месяцев
31 500	27 000	-5,1%	1-3 месяца
55 000	40 000	-27,2%	9-12 месяцев

Данные: DOM TECHNONICOL

#### Мнение застройщика

Максим Лазовский, владелец строительной компании "Дом Лазовского":

— На динамику стоимости строительства влияло несколько факторов. Во-первых, дешевели общестроительные материалы. Например, металл подешевел за год на 40–50%, примерно на столько же и древесина: с 25 тыс. до 15 тыс. руб. за куб. Газобетонный блок и вовсе стоил в пике (середина 2021 года) около 11 тыс. руб., а сейчас — от 3 тыс. руб. Все это привело к снижению на 10–15% стоимости строительства и цены



объектов. Речь идет о бюджетном и стандартном сегментах. В премиальном ИЖС снижение составило около 5% из-за высокой доли импортных составляющих.

Спрос и тренды уходящего года

Сейчас на рынке строительства частных домов затишье. В конце зимы 2022 года в сфере ИЖС был спад, затем к началу сезона рынок оживился. Но с осени рынок переживает затишье: уровень продаж снизился в сегменте готовых домов, сократилось и количество заказов на строительство, рассказывает руководитель проекта DOM TECHNONICOL Андрей Баннов. По его словам, пауза на рынке задала тренд среди подрядных организаций на переориентацию в сторону небольших заказов (мелких ремонтов, отделочных работ). Кто-то переходит в промышленную стройку, дорожное строительство.

Охлаждение спроса к строительству частных домов в 2022 году отмечают в компании "Кселла-Аэроблок-Центр". В 2021 году строительные компании набрали большой портфель заказов в сегменте ИЖС. Поэтому в начале года застройщики активно накапливали стройматериалы в преддверии старта строительного сезона, вспоминает Андрей Башкатов. В марте на фоне валютной турбулентности и инфляционных ожиданий динамика роста усилилась еще больше, и это продолжалось до апреля. "После стабилизации рынка мы увидели серьезное охлаждение. Многие клиенты пересмотрели свои финансовые стратегии, поскольку надежность источников дохода и перспективы занятости оказались под сомнением", — отметил эксперт.

Летом рынок активизировался, но осенью просел на фоне объявления частичной мобилизации, с ноября наметился тренд на восстановление. Люди стали чаще откладывать начало строительства на более прогнозируемый период, тогда как в 2021-м хотели строить как можно скорее. Поэтому большинство заявок уходят на следующий год в связи с финансовыми проблемами у клиентов, отметил представитель "Кселла-Аэроблок-Центр".

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63ab01079a79475032481ba9>

### Обзор рынка ограждений

Забор на приусадебном участке в наших условиях является обязательным атрибутом. При этом данная конструкция выполняет не столько дизайнерские функции, сколько обеспечивает возможность недопущения на территорию посторонних. В связи с этим в заборе нас в первую очередь интересует параметр надежности, а это не всегда сочетается со стремлением сэкономить. Сегодня мы разберем различные материалы для создания ограждений на участке, а также их стоимость.

Сетка рабица

Самый популярный вид ограждений нежилых территорий, часто применяется и в жилом строительстве. Одной из причин этого является дешевизна и простота установки. Помимо этого через данную конструкцию проникают солнечные лучи, так что ваш огород не останется в тени. Недостатком же этого забора традиционно является его внешний вид – не всем по душе видеть подобную ограду (часто ассоциирующуюся с охраняемыми зонами) на своем приусадебном участке. К тому же не многим нравится то, что сквозь подобный забор все видно. Состоит подобный забор из оцинкованной сетки, арматуры, столбов и ворот (калитки).

Стоимость забора из сетки рабицы

Погонный метр материала в среднем на рынке стоит от 390 рублей, и зависит от параметров столбов. При этом на стоимость влияет то, сколько раз будет протянута арматура. В 1 ряд подобную процедуру осуществляют за 45 рублей за погонный метр, а в 2 ряда, соответственно – за 90 рублей. Что касается входных элементов, то калитку можно приобрести примерно за 3000 рублей, а ворота стоят от 5000 тысяч и выше.

Важно! Данные цены указывают специалисты, изготавливающие подобные заборы под ключ. Однако вы можете купить материалы и изготовить ограждение самостоятельно, так как особой сложности процедура не представляет. При относительно ровном рельефе местности, разумеется.

Профнастил

Крайне привлекательный вид ограждения с точки зрения своих эксплуатационных характеристик. Профнастил довольно прост в монтаже (в том числе и по причине отсутствия необходимости установки фундамента), прочен по причине наличия ребер жесткости, не подвержен внешним воздействиям, и весьма дешев. При этом он сплошной, что позволяет скрыть частную жизнь от посторонних глаз, а также весьма привлекательно смотрится.

Недостатком является то, что многим вид профнастила все же кажется несколько простоватым и минималистичным. Хотя в сочетании с кирпичными или каменными столбами это перестает быть проблемой. При этом обращает на себя внимание и недостаточная прочность по сравнению с теми же бетонными конструкциями. Ребра жесткости не отменяют тот факт, что металл в основе профнастила довольно тонкий, так что его можно снести действительно сильным воздействием со стороны или банально вырезать.

Стоимость забора из профнастила

Цена на данный забор складывается из сочетания вида листового материала, высоты столбов и числа лаг. Прибавьте к этому стоимость цемента, который будет удерживать столбы в почве. При этом погонный метр обычного профнастила стоит примерно 1000-1300 рублей в зависимости от числа лаг. При этом высота забора составляет 2 метра. Существуют варианты от 1,5 до 2,5 метра. Оцинкованные варианты обойдутся несколько дороже, но взамен вы получаете забор, способный противостоять самым серьезным погодным воздействиям.

Стоимость калитки при этом составляет примерно 4 тысячи рублей, а стоимость ворот – порядка 7 тысяч в зависимости от типа и высоты.

Важно! Как и в случае с рабицей, забор на основе профнастила вполне можно установить самостоятельно, так как сложность работ относительно невелика.

Кованые заборы и цены на них

Третий рассматриваемый нами вариант. Самые красивые из металлических заборов, создаваемые профессиональными кузнецами. Большинство из них выглядят достаточно банально, но существуют и настоящие произведения кузнечного искусства. Естественно, что в этом случае и цена погонного метра будет совершенно различной – можно найти варианты и за 1,5 тысячи рублей, а можно и те, что будут стоить на порядок больше за счет сложности своей конструкции. Но такой вариант определенно стоит рассмотреть по нескольким причинам:

Разнообразный внешний вид, который можно создавать по индивидуальному дизайну;

Кажущаяся легкость конструкции, но при этом высочайшая прочность;

Долговечность. Забор прекрасно противостоит практически всем внешним воздействиям;

Статусность.

Недостатками, помимо высоких цен, является и то, что данный забор, как правило, прозрачный, что не понравится тем, кто желал бы сохранить в тайне свою частную жизнь.

Бетонный забор и расценки на него

Начнем с последних – цены на бетонные заборы начинаются примерно от 5000 рублей за погонный метр. Но в большинстве случаев увидеть такие расценки будет непросто, и 6-7 тысяч рублей являются более реалистичным вариантом. При этом работы будут выполнены «под ключ», что означает и установку столбов, и возведение фундамента, который при столь тяжелом виде ограждения обязателен. При этом сэкономить и установить забор самостоятельно у вас, скорее всего, не получится. Ведь каждая плита может весить больше тонны, и без специальной техники, а также профессиональных познаний, возвести столь массивную конструкцию не просто.

Важно! Существуют декоративные бетонные заборы из панелей, имеющих вес примерно 60 килограммов, при весе столбов в 90 килограммов. Подобные панели, разумеется, не идут ни в какое сравнение с прочными ЖБИ изделиями, но при этом куда более разнообразны в своем дизайне и могут устанавливаться без привлечения специальной техники.

Преимуществами бетонного забора является его прочность. Собственно, именно за это его и приобретают. Снести подобную конструкцию почти нереально, а устойчивость бетона к внешним воздействиям поможет данному забору эксплуатироваться десятилетиями. При этом внешний вид куда разнообразнее, чем считают многие. Ведь бетон не только может принимать почти любую форму, но также и пригоден к окрашиванию.

Недостатком можно считать невозможность самостоятельной установки и крайне большую массу, делающую необходимыми фундаментные работы. При этом транспортировка тяжелых бетонных составляющих очень дорогая, и лучше приобретать такие изделия в непосредственной близости от места работ.

Забор из евроштакетника

Стремительно набирающий у нас популярность вариант, подразумевающий установку ограждающей конструкции из вертикальных металлических элементов шириной в 10 сантиметров и высотой до 2 метров. Материал оцинкован и часто покрыт полимерами, противостоя влаге. Такой забор не нужно красить, он не выгорает на солнце. При этом пропускает солнечные лучи, не оставляя огород в тени. Однако через небольшие промежутки между элементами штакетника не так просто разглядеть в подробностях, что происходит на участке. Хотя полной конфиденциальности он, разумеется, не обеспечивает.

Стоимость забора из евроштакетника

На цену данного ограждения влияет высота забора, а также число ребер жесткости и покрытие. С двухсторонним полимерным покрытием стоимость забора значительно выше. В зависимости от высоты и вида штакетника погонный метр у компаний стоит от 1000 до 1400-1700 рублей. При этом работы проводятся под ключ.

При самостоятельной покупке материала одна планка евроштакетника, в зависимости от покрытия и профиля, стоит от 50 до 110 рублей за метр. При этом нужно прибавить стоимость столбов и поперечных планок, к которым будет крепиться штакетник. Количество последнего высчитывается в зависимости от расстояния между элементами. Фундамент при простом заборе строить не нужно – достаточно забетонировать столбы в грунте. В целом работу можно выполнить самостоятельно и сэкономить на услугах специалистов.

Деревянный забор

Последний из рассматриваемых нами вариантов ограждения. Существуют и другие виды заборов, к примеру – пластиковые. Но они пользуются небольшим спросом, и по ним на нашем сайте уже имеется статья.

Деревянные заборы привлекают своей экологичностью и приятным аккуратным внешним видом. При этом забор может быть различным по своему дизайну, сплошным и с просветами. Прибавьте возможность красить древесину и вы получите большое разнообразие внешнего вида. Кроме этого забор из некоторых видов

древесины достаточно дешев, а смонтировать его можно своими руками, экономя на специалистах и не строя фундамент.

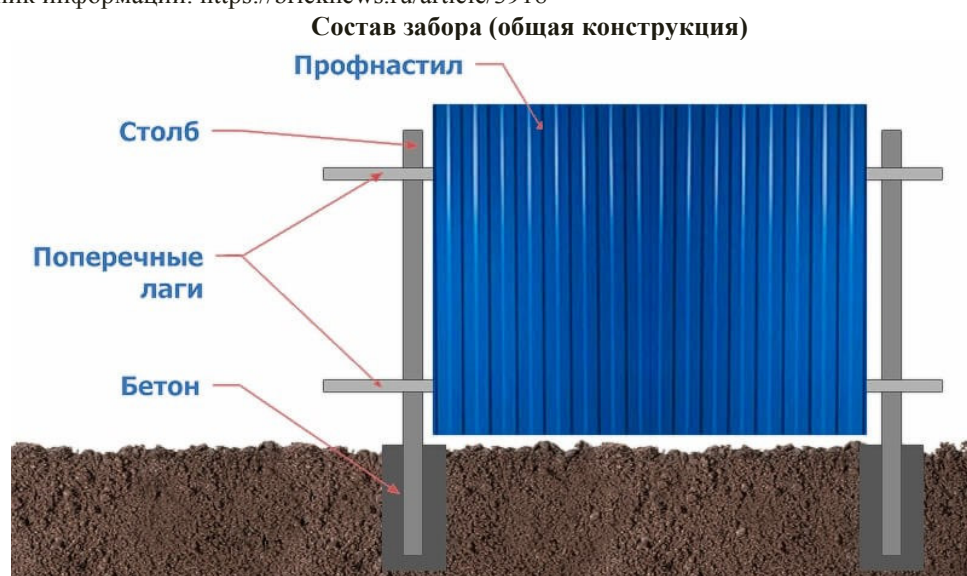
Недостатками дерева является его подверженность внешним воздействиям: влаге, солнцу, перепадам температуры, вредителям и огню. И хоть все эти недостатки могут частично компенсироваться пропитками и иной обработкой, до конца проблема не решается. Также деревянный забор сложно назвать прочным, и по этому показателю он однозначно проигрывает металлическим и бетонным вариациям.

Стоимость деревянного забора

Напрямую зависит от типа (влияющего на затраты древесины) и сорта самого дерева. Самыми популярными вариантами древесины является ясень, дуб, хвойные породы. Древесина с хорошим сочетанием устойчивости к влаге и гниению, с доступной ценой подойдет для забора.

Если же говорить о предложении компаний, то здесь цены при работе под ключ начинаются от 1300 до 2000 рублей при использовании доски, и от 2200 до 2700 рублей при использовании блок-хауса – материала, имитирующего оцилиндрованное бревно.

Источник информации: <https://bricknews.ru/article/3918>



### Обзор мебельной отрасли в 2023 году

Мебельный рынок в России сократится по итогам 2023 года на 10-20% и составит от 500 до 550 млрд рублей. С таким прогнозом выступил управляющий директор сети Hoff Максим Генке. В 2022 году объем рынка оценивался в 600 млрд рублей, пишет "Коммерсантъ".

В сегменте товаров для дома эксперт прогнозирует падение по итогам 2023 года с 300 до 250-270 млрд рублей. По его словам, потребители продолжат переключаться на недорогие товары, а также возобновят покупки в рассрочку на фоне стабилизации ситуации на рынке.

Глава Hoff также прогнозирует, что цены на мебель стабилизируются или начнут падать на фоне обостряющейся борьбы за клиента и стремлении компаний разгрузить свои производства. Дальнейший рост цен на мебель возможен только в случае значительного снижения курса рубля.

Максим Генке также прогнозирует рост рынка онлайн-продаж в 2023 году. В прошлые годы этот сегмент прибавлял не менее 25-30%. основной проблемой для ритейлеров в этом году остается платежеспособность покупателей жилья. Ранее сообщалось, что импорт иностранной мебели на российский рынок сократился в 2022 году на 40%. При этом российские производители существенно увеличили объем производства.

Источник информации: <https://www.malls.ru/rus/news/hoff-ozhidaet-rekordnogo-padeniya-mebelnogo-rynka-v-2023-godu.shtml>

Производителям мебели удалось быстро перенастроить каналы поставок, но продажи падают. Это заставляет делать ставку на создание более дешёвых коллекций.

Уход зарубежных компаний, трудности с логистикой и неравномерный потребительский спрос привели к сокращению общих трат россиян на мебель.

От весны до весны

Генеральный директор Первой мебельной фабрики, президент Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей отрасли России Александр Шестаков отмечает, что, как и в случае с 2020 годом, когда на экономике негативно сказался коронавирус, мебельщики могут уверенно говорить о недополученной прибыли.

"Если бы докризисное развитие продолжалось, мы могли бы рассчитывать на серьёзный рост. Объём производства мебели по итогам 2022 года в стоимостном выражении вырос более чем на 15%, до 360 млрд



рублей, в натуральном — остался примерно на уровне 2021 года, около 51 млн штук, что является отличным результатом. Это максимум, что могли показать отечественные производители в сложившихся реалиях", — замечает он.

CEO бренда дизайнерской мебели SKDESIGN Артём Мыльников рассказал, что по итогам 2022 года компания прибавила в обороте 30% год к году. При этом, по оценкам компании, рынок в целом за год просел примерно на 30–33%. Динамика была крайне неравномерной: весной наблюдался рост цен на материалы, но вместе с тем в марте–апреле фиксировался всплеск потребительской активности и взрывной рост продаж. А в сентябре отрасль пережила нехарактерный спад. Подобные выражи спроса всегда являются вызовом для производственных предприятий.

Александр Шестаков подтверждает, что традиционно у мебельщиков основной объём продаж приходится на III и IV кварталы, но в 2022 году всё сложилось иначе и ажиотажный спрос пришёлся на весну. Покупатели, опасаясь резкого повышения цен и дефицита, ринулись за покупками. Поэтому продажи в моменте выросли до 70%. В апреле ситуация стабилизировалась, началось падение объёмов продаж. Мебель — это предмет отложенного спроса, на который любые кризисы и любое снижение доходов населения влияют в первую очередь. Начиная с мая продажи были уже меньше, чем в позапрошлом году. И только в ноябре производители смогли приблизиться к показателям 2021 года.

Генеральный директор фабрики "Кухонный Двор" Александр Семёнов рассказал, что самым сложным в 2022 году стала одномоментность изменений. Сломалась не одна цепочка поставок, а сразу много. Приходилось пересматривать их единовременно в короткий промежуток времени. Второй сложностью стало обслуживание оборудования.

"На нашей фабрике в Подмоскowie мы используем много современного европейского оборудования в рамках уникальной для рынка автоматизированной линии сборки. Поэтому мы были вынуждены довольно быстро искать опции по поддержанию её работоспособности в новых условиях. Заблаговременная оценка рисков и наличие запасных вариантов для любого вектора развития событий позволили нам всего за несколько месяцев снизить долю импортных комплектующих с 50 до 30%, и при этом мы не отказались полностью от сотрудничества с европейскими партнёрами, хотя значительно расширили пул поставщиков за счёт компаний из России и стран СНГ", — описывает он ситуацию.

#### Цена как преимущество

Как и многие потребительские ниши, рынок мебели и товаров для дома сталкивается со снижением покупательной способности. Директор платформы для роста онлайн–продаж TinkoffCommerce Илья Кретов отмечает, что, по их данным, совокупный объём онлайн– и офлайн–трат россиян на покупку товаров в данной категории в 2022 году сократился на 13% в сравнении с 2021 годом. Потребители стали больше экономить, поэтому сегодня цена является одним из конкурентных преимуществ для производителей. В поисках более выгодных предложений покупатели продолжают исследовать интернет–магазины и маркетплейсы.

В "Авито" тенденцию перехода в онлайн подтверждают. На их платформе в 2022 году продажи мебели и предметов интерьера в Петербурге выросли на 46%. Наибольшую долю от всех продаж (23%) заняла мягкая мебель и кровати.

Руководитель категории "Строительство и мебель" в "Авито" Илья Адамский отмечает, что мебель и стройматериалы сейчас — одна из самых популярных категорий e-com–рынка, занимающая второе место по объёмам онлайн–торговли.

"На "Авито" в 2022 году мебель и предметы декора покупали на 37% чаще, чем годом ранее. Общий оборот товаров у нас в этом сегменте достиг почти 95 млрд рублей и вырос за год на 50%. А наибольшее число объявлений (67%) теперь публикуется о продаже не б/у, а новых предметов интерьера", — добавил он.

Источник информации: [https://www.dp.ru/a/2023/02/13/Vilezli\\_izpod\\_shkafa](https://www.dp.ru/a/2023/02/13/Vilezli_izpod_shkafa)

По прогнозам Hoff рынок мебели в 2023 году может упасть на 10–20% и составить от 500 до 550 млрд рублей, а рынок товаров для дома, который в 2022 году оценивался в 300 млрд рублей по итогам года текущего может сократиться до 250–270 млрд. Управляющий директор сети Максим Генке рассказал о том, что ждёт рынок мебели и товаров для дома в 2023 году.

#### Тренды для рынка мебели

В 2023 году становятся все более востребованными минимализм и скандинавский стиль, натуральные материалы и дерево. Не теряет своей популярности и современная классика — приглушенные и спокойные цвета, ровные и плавные силуэты, отсутствие вычурности. Однако несмотря на тренд на элегантную сдержанность, все чаще в интерьере встречаются яркие акценты — это могут быть разные красочные элементы в мягкой мебели и декоре.

Покупательские привычки Фактор экономии будет и дальше влиять на рынок мебели и товаров для дома. В 2023 году из-за нестабильной ситуации с доходами покупатель будет сильнее ориентирован на цену. Клиенты, как и раньше, продолжают покупать в рассрочку. Во втором квартале прошлого года люди на время перестали покупать таким способом, так как не были уверены, что смогут оплатить рассрочку. Сейчас эта ситуация стабилизировалась. Также в новом году будет расти доля онлайн продаж. Каждый год рынок онлайн увеличивается как минимум на 25–30%. Сейчас людям важно не дожидаться товара неопределенное время, а покупать сразу то, что есть в наличии и с коротким сроком доставки. Изменение цен В 2023 году цены на рынке

мебели и товаров для дома будут стабильны или даже падать – продажи недвижимости замедляется и продаж мебели и товаров для дома для новых квартир становится меньше. На падающем рынке поставщики также борются за клиента и стараются не поднимать стоимость товаров, чтобы загрузить свои производства. Рост цен возможен только при значительной девальвации рубля. Планы и проблемы ритейлеров. Все мебельные ритейлеры будут стремиться увеличить продажи в онлайн. Их главная цель на 2023 – улучшение омниканального опыта для того, чтобы их сайты и мобильные приложения были максимально удобны и практичны. Кроме того, им важно работать над скоростью доставки и улучшать контент на сайте, чтобы привлекать как можно больше покупателей. Самая главная проблема для ритейлеров – это платежеспособный спрос. Из-за того, что продажи недвижимости снижаются, строительные компании и люди, продающие вторичное жилье, предлагают скидки. Естественно, это влияет на рынок мебели и товаров для дома, потому что большая часть спроса формируется именно за счет покупки нового жилья. Если снизятся темпы строительства новой недвижимости, то это повлияет на огромные отрасли – товары для ремонта, мебель и товары для дома.

Источник информации: [https://new-retail.ru/novosti/retail/lyuksovyu\\_brend\\_paul\\_smith\\_ukhodit\\_iz\\_rossii/](https://new-retail.ru/novosti/retail/lyuksovyu_brend_paul_smith_ukhodit_iz_rossii/)

С января по февраль 2023 года в России производство и продажи мебели претерпели рекордное снижение за последние несколько лет. Об этом сообщает «Коммерсантъ».

С начала года производство мебели в России в натуральном выражении сократилось до 7,9 миллиона единиц (минус 10 процентов), говорят данные Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей промышленности России (АМДПР). За тот же период в 2022 году выпуск рос на фоне ввода большого объема жилья, он увеличился до 15-40 процентов в зависимости от вида мебели.

Рынок снижается из-за падающей активности покупателей, которые ждут нормализации ситуации в экономике. Также на него влияет приостановка предприятий IKEA, которая производила более 20 процентов от всей мебели в России, объяснил гендиректор АМДПР Тимур Иртуганов. Также на него повлияли санкции, которые не дают российским производителям экспортировать их товары. Из-за этого с начала 2023-го объемы вывоза мебели за границу упали на 74 процента в годовом выражении, до 1,9 миллиарда рублей. Импорт продукции снизился на 56 процентов, до 13,4 миллиарда рублей.

На падение производства также повлияло удорожание сырья: часть материалов по-прежнему закупается за рубежом, и траты на него увеличились из-за нестабильного курса валют. По словам коммерческого директора Divan.ru Евгения Романова, только за январь и февраль 2023 года цены на мебель выросли на 10-15 процентов, и оснований для их снижения нет.

В АМДПР прогнозируют, что к концу 2023 года выпуск мебели снизится на 6,7 процента. Представители Hoff при этом ждут падения рынка на 10-20 процентов.

Ранее Минпромторг, Минфин и Минэкономразвития решили пересмотреть пошлины на иностранную деревянную и мягкую мебель, а также матрасы. Их захотели увеличить с 8-12,5 до 50 процентов. Из-за этого продукция из недружественных стран может подорожать примерно на 60 процентов. Так власти хотят поддержать российских производителей, которые лишились канала поставок за рубеж, но при этом вынуждены конкурировать с иностранными фирмами.

По итогам 2022 года экспорт российской мебели в Европу упал на 39 процентов, до 29,5 миллиарда рублей. В результате отечественные производители потеряли около 18 миллиардов рублей. В 2021 году страна вывозила за рубеж около 16 процентов всей произведенной мебели, но в прошлом году эта доля упала вдвое, подсчитали в АМДПР.

Источник информации: <https://lenta.ru/news/2023/04/10/mebel/>

#### **10.4 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**

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 информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" 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 в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", были проинтервьюированы официальные представители (менеджеры по продажам) строительных компаний по контактному телефону, указанному в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Эти данные были занесены в

сравнительную таблицу (см. табл.4 настоящего Отчета) и легли в основу расчета средней рыночной стоимости каждого вида строительных работ.

Стоит отметить, что при изучении прайс-листов, представленных в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" 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 11. Анализ рынка работ

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
ОКНА, ОКОННЫЕ, ДВЕРНЫЕ И АРОЧНЫЕ ПРОЕМЫ				
Монтаж пластикового окна	кв.м	2000	https://www.helpwindows.ru/prices/prices-pvkh-okna/	1867
		2000	https://remont-okon.moscow/pricelist/	
		1600	https://www.fabrikaokon.ru/montag.html	
Демонтаж пластикового окна	кв.м	1000	https://www.helpwindows.ru/prices/prices-pvkh-okna/	837
		511	http://speedomastroy.ru/ceny_na_otdelochnye_raboty	
		1000	https://remont-okon.moscow/pricelist/	
Монтаж деревянного окна	кв.м	2500	https://777okno.ru/price.html	2260
		2000	https://www.remontokon-msk.ru/price/wood/	
		2280	https://www.fabrikaokon.ru/montag.html	
Демонтаж деревянного окна	кв.м	1500	https://777okno.ru/price.html	1167
		1000	https://www.remontokon-msk.ru/price/wood/	
		1000	https://svoe-okno.ru/price.html	
САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ				
Демонтаж ванны чугунной (с сохранением)	ед.	3000	https://santehnik-center.ru/price/	1663
		990	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1000	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение чугунной ванны	ед.	5000	https://santehnik-center.ru/price/	3997
		3490	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		3500	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж ванны стальной (с сохранением)	ед.	1500	https://santehnik-center.ru/price/	1163
		990	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1000	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение стальной ванны	ед.	5000	https://santehnik-center.ru/price/	3017
		2450	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1600	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж ванны акриловой (с сохранением)	ед.	1500	https://santehnik-center.ru/price/	1797
		2890	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1000	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение акриловой ванны	ед.	5000	https://santehnik-center.ru/price/	3563
		2890	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		2800	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж гидромассажной ванны (с сохранением)	ед.	3000	https://santehnik-center.ru/price/	1497
		490	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1000	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение гидромассажной ванны (с сохранением)	ед.	7000	https://santehnik-center.ru/price/	5263
		4690	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		4100	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж раковины (с сохранением)	ед.	500	https://santehnik-center.ru/price/	513
		490	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		550	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение раковины	ед.	1500	https://santehnik-center.ru/price/	1397
		1490	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1200	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж раковины с пьедесталом (типа "тюльпан", с сохранением)	ед.	700	https://santehnik-center.ru/price/	580
		490	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		550	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение раковины с пьедесталом (типа "тюльпан")	ед.	2000	https://santehnik-center.ru/price/	1597
		1290	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1500	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж тумбы с раковиной (типа "мойдодыр", с сохранением)	ед.	1000	https://santehnik-center.ru/price/	880
		990	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		650	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение тумбы с раковиной ("мойдодыр")	ед.	3000	https://santehnik-center.ru/price/	1763
		790	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1500	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж смесителя (с сохранением)	ед.	1000	https://santehnik-center.ru/price/	630
		390	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		500	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение смесителя	ед.	1500	https://santehnik-center.ru/price/	1013
		890	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		650	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение смесителя с душевой лейкой	ед.	2000	https://santehnik-center.ru/price/	1447
		1040	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1300	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Монтаж гигиенического душа со смесителем	ед.	2000	https://santehnik-center.ru/price/	1330
		890	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1100	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж унитаза напольного (с сохранением)	ед.	750	https://santehnik-center.ru/price/	833
		750	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1000	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Демонтаж унитаза подвесного (с сохранением)	ед.	1000	https://santehnik-center.ru/price/	917
		750	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		1000	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка и подключение напольного унитаза	ед.	2400	https://santehnik-center.ru/price/	2230
		2290	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость (руб.)	Ссылка на источник	Среднее значение (руб.)
Установка системы инсталляции для подвесного унитаза (с кнопкой)	ед.	2000	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	3030
		2400	https://santehnik-center.ru/price/	
		3390	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		3300	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
Установка подвесного унитаза	ед.	750	https://santehnik-center.ru/price/	1413
		990	https://izion.pro/santehnicheskie-raboty-price	
		2500	https://masterabyta.ru/tseny-na-santehnicheskie-uslugi/	
		ДРУГИЕ РАБОТЫ		
Снос и демонтаж зданий, строений или сооружений (дерево)	куб.м	255	https://progressavtostroi.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/demontazh-derevyannogo-doma/	282
		290	https://slompro.ru/demontazh-stroenij-posle-pozhara/raschet-stoimosti-demontazha-doma-posle-pozhara/	
		300	https://razberem.pro/price	
Демонтаж старого кровельного покрытия и монтаж нового из гибкой черепицы (перекрытие крыши)	кв.м	975	https://smu-27.ru/price/	825
		750	https://spec-krovlya.ru/services/perekrytie-kryshi/	
		750	https://stroyld.ru/price/	
Монтаж винилового сайдинга (под ключ)	кв.м	1191	https://монтаж-сайдинга.рф/msk	947
		850	https://fasad-prosto.ru/kupit-sajding-s-montazhom	
		800	https://монтажсайдинг.рф/	
Демонтаж фасада из сайдинга	кв.м	250	https://arteli-stroy.ru/service/demontazh-sajdinga-cena-za-m2	217
		150	http://сайдингмонтаж.рф/tseny-na-montazh/	
		250	https://фик.рф/цены	
Замена сотового поликарбоната на теплице (длина 4 м)	ед.	5400	https://td-domkom.ru/remont-teplic/	5133
		5000	https://rus-teplici.ru/service/remont-teplits/	
		5000	https://mob.gardenbook.ru/service/zamena-polikora/	
Монтаж пластиковой водосточной системы в существующую крышу	п.м.	950	https://stroyld.ru/montazh/montazh-vodostochnoy-sistemy/	600
		450	https://msk-krovli.ru/krovelnye-raboty/vodostochnaya-sistema/	
		400	https://aqva-stok.ru/services/montaj-vodostochnoy-sistemy/	
Демонтаж водосточной системы	п.м.	100	https://alpsfera.ru/demontaj-vodostochnyh-sistem	133
		100	https://msk-krovli.ru/krovelnye-raboty/vodostochnaya-sistema/	
		200	https://aqva-stok.ru/services/montaj-vodostochnoy-sistemy/	
Покраска строения	кв.м	690	https://ru-teplo.ru/services/painting	853
		570	https://покраситьдом.рф/prajs-list/	
		1300	https://tom-sojer.ru/tseny/pokraska-domov	
Работы, связанные с мебелью				
Сборка мебели	% от розничной стоимости заказа	10	https://www.antaescompany.ru/pokupatelyam/sborka-mebeli/	10
		10	https://www.vselennaya-mebeli.ru/goods/item/Sborka-mebeli-10-protsentov-ot-stoimosti-mebeli-minimalno-700-rubley-Vselennaya-Mebeli/	
		10	https://mebelbery.com/sborka/	
Услуги по перестановке мебели/техники в пределах помещения	ед.	1590	https://mastervdom.ru/uslugi-plotnika/perestanovka-mebeli-v-kvartire/	2530
		3200	https://www.pereezd-ideal.ru/perestanovka-mebeli	
		2800	https://masterabyta.ru/uslugi-plotnika/perestanovka-mebeli-v-kvartire/	
Услуги 2-х специалистов по разборке, сборке, упаковке мебели и имущества (минимальный заказ 4 часа)	час	1200	https://www.profpereezd.ru/stoimost	1700
		1500	https://low-cost-pereezd.ru/uslugi/sborka-razborka-mebeli/	
		2400	https://perper.ru/index.php?page=sborka-razborka-mebeli	
Работы по вывозу мусора				
Контейнер 8 куб. м с погрузкой для вывоза строительного мусора (от МКАД до ТТК)	ед.	9500	http://musor-uks.ru/kalkulyator.html	9166
		8498	https://vyvoz-musora.moscow/vyvoz-musora-kontejner-8-m3-v-moskve/	
		9500	https://vyvoz-musora24.ru/	
Контейнер 8 куб. м с погрузкой для вывоза строительного мусора (от ТТК до Садового кольца)	ед.	9500	http://musor-uks.ru/kalkulyator.html	9166
		8498	https://vyvoz-musora.moscow/vyvoz-musora-kontejner-8-m3-v-moskve/	
		9500	https://vyvoz-musora24.ru/	
Контейнер 8 куб. м с погрузкой для вывоза строительного мусора (внутри Садового кольца)	ед.	9500	http://musor-uks.ru/kalkulyator.html	9499
		8998	https://vyvoz-musora.moscow/vyvoz-musora-kontejner-8-m3-v-moskve/	
		10000	https://vyvoz-musora24.ru/	
Контейнер 8 куб. м с погрузкой для вывоза строительного мусора (Московская область, г. Москва за пределами МКАД)	ед.	9500	http://musor-uks.ru/kalkulyator.html	9166
		8498	https://vyvoz-musora.moscow/vyvoz-musora-kontejner-8-m3-v-moskve/	
		9500	https://vyvoz-musora24.ru/	

## 10.5 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 12. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование фактора	Описание фактора
1	Вид ремонта	<p>Выделено четыре типа предоставляемых услуг по ремонту помещений.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Косметический ремонт – стандартный ремонт, при котором не производится перепланировка помещения. Чаще всего, в тип класс входит лишь незначительное обновление элементов: обновляется покрытие полов, стен и потолков, производится мелкий ремонт и обновлением дверных и оконных проемов и т.д.</li> <li>- Капитальный – это ремонт, который подразумевает внесение значительных изменений в помещении: замена половых покрытий, монтаж подвесных потолков или иных конструкций, замена дверных и оконных проемов, замена инженерных коммуникаций и т.п.</li> <li>- "Бизнес-класс" ("евроремонт" или "комфорт плюс") – высококачественный ремонт, выполненный с применением дорогостоящих отечественных и импортных стройматериалов с элементами дизайн-проектирования.</li> <li>- "Премиум класс" ("класса люкс", "элитный", "дизайнерский" или "эксклюзивный") – элитный ремонт, выполненный по сложным, индивидуальным дизайн-проектам, выполняемый с применением эксклюзивных стройматериалов.</li> </ul>

№ п/п	Наименование фактора	Описание фактора
2	Тип ремонтного предприятия	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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

- Функциональность. Сравнивают количество функций разных моделей, наличие всех необходимых и добавочных режимов работы.
- Комплектация. Модели, имеющие более полную или дополнительную комплектацию, имеют большую стоимость, в зависимости от стоимости дополнительного оборудования, установленного на объект.
- 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.
- 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.
- Соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену.
- Внешний вид. Презентабельный внешний вид, отсутствие сколов и царапин на корпусе делает непривлекательным объект, тем самым уменьшает его стоимость.
- Нарботка объекта. Чем больше имущество эксплуатировалось, тем больше у него физический износ, тем самым уменьшается его срок экономической жизни.

## 10.6 Основные выводы относительно рынка объекта оценки

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: вид ремонта, тип ремонтного предприятия.

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.



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

### 11.1 Описание применения подходов к оценке

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе и 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).

*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 обременяющего 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 единственно 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.

## **11.2 Описание 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.

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 стоимо-сти, полученной в результате применения каждого подхода, умножается на вес; по-лученные 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 под-ходе 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 происходит методом субъективного взвешивания.**

### **11.3 Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке объекта оценки**

Руководствуясь п.1 раздела I "Подходы к оценке" ФСО V "Подходы и методы оценки", утвержденного 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:

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 ущерб отделки не может быть представлен на рынке, так как представляет собой затраты, сравнительный подход к оценке не применялся. Однако методы сравнительного подхода использовались для определения средней рыночной стоимости ремонтных работ.

Доходный подход для оценки ремонта отделки не применим, так как объект не является доходогенирующим объектом.

**Для расчета рыночной стоимости ремонта отделки Оценщик выбрал затратный подход к оценке, так как размер ремонтных работ определяется только затратным подходом, и включает все расходы, необходимые для ремонта поврежденного объекта оценки. 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 поэлементного расчета** на основании сметных норм и расценок и **метод поэлементного расчета с элементами сравнительного анализа продаж** на основании рыночных цен предложений на ремонт.

Использование доходного подхода для определения рыночной стоимости оборудования/бытовой техники/электроники/мебели возможно только в том случае, когда существует достоверная информация о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией конкретной единицы имущества. В связи с тем, что отдельно от имущественного комплекса каждая единица имущества не может приносить доход владельцу, применение доходного подхода к определению стоимости объекта оценки, не представляется возможным.

На дату близкую к дате оценки не выявлено предложений по продаже бывшего в эксплуатации оборудования/бытовой техники/электроники/мебели, аналогичного оцениваемому, что не позволяет применить для определения его стоимости сравнительный подход.

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.**

## 12. Определение рыночной стоимости объекта оценки

*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.

При использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения и из нее вычитается общий износ.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии объекта машин, оборудования или транспортных средств, приобретаемой или производимой в настоящее время.

Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако, ее определение часто оказывается невозможным, так как, во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений машины одной и той же модели, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга и, во-вторых, может оказаться, что модель оцениваемой машины снята с производства.

Под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Внутренней отделке помещения нанесен ущерб, вследствие неблагоприятного события. Для продолжения его эксплуатации необходимо восстановление внутренней отделки помещения и замена поврежденного имущества, по крайней мере, до уровня, соответствующего таковому до момента возникновения ущерба.

Если физически невозможно рассчитать восстановительную стоимость, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов берется полная стоимость замещения.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Затраты замещения предусматривают использование современных материалов, техники и конструкций.

Существуют четыре основных метода определения стоимости строительства и ремонтных работ:

- метод сравнительной единицы;
- поэтапный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

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.

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.

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.

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 (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ).

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

При этом были собраны и проанализированы и взяты для расчетов усредненные цены на ремонтно-строительные работы и материалы фирм (см. раздел 10.4 настоящего Отчета). 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.

**Расчет рыночной стоимости Объекта оценки 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 износа материалов, используемых для устранения ущерба.
5. Расчет рыночной стоимости пострадавшего имущества.
6. Итоговый расчет стоимости объекта оценки.

Объект оценки рассчитывается как сумма рыночной стоимости восстановительных работ, необходимых для устранения ущерба, стоимости материалов и пострадавшего движимого имущества.

### 12.1 Расчет рыночной стоимости ремонтных работ

После проведения осмотра и выявления размеров повреждённых поверхностей Оценщик составляет перечень ремонтных работ и материалов, которые необходимы для восстановительного ремонта до состояния предшествующему неблагоприятному событию. Размеры помещений и объем выполняемых работ представлены в таблице разд. 8.3 настоящего Отчета.

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.

То есть полное и качественное устранение повреждений пострадавшего имущества невозможно без проведения дополнительных работ по перестановке мебели, уборки помещения и выноса мусора после ремонтных работ, доставки строительных материалов.

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

Таблица 13. Расчёт рыночной стоимости ремонтных работ

№	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ, руб.	Объём работ	Общая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1	<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ</b>				
2	Замена сотового поликарбоната на теплице (длина 4 м)	ед.			
3	Монтаж пластикового окна	кв.м			
4	Демонтаж пластикового окна	кв.м			
5	Установка и подключение смесителя	ед.			
6	Установка и подключение раковины	ед.			
7	Установка и подключение напольного унитаза	ед.			
8	Снос и демонтаж зданий, строений или сооружений (дерево)	куб.м			
9	Монтаж винилового сайдинга (под ключ)	кв.м			
10	Демонтаж фасада из сайдинга	кв.м			
11	Контейнер 8 куб. м с погрузкой для вывоза строительного мусора (Московская область, г. Москва за пределами МКАД)	ед.			
12	Демонтаж старого кровельного покрытия и монтаж нового из гибкой черепицы (перекрытие крыши)	кв.м			
13	Монтаж пластиковой водосточной системы в существующую крышу	п.м			
14	Демонтаж водосточной системы	п.м			
15	Покраска строения (беседки)	кв.м			
16	Услуги по перестановке мебели/техники в пределах помещения	ед.			
17	<b>ИТОГО</b>				
18	<b>ВЫВОДЫ</b>				
19	<b>ИТОГО ПО ВСЕМ ПОМЕЩЕНИЯМ И ВИДАМ РАБОТ (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ)</b>				
20	<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ)</b>			20%	
21	<b>ИТОГО ПО ВСЕМ ПОМЕЩЕНИЯМ И ВИДАМ РАБОТ С УЧЕТОМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАСХОДОВ (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ)</b>				

**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.

В расчете значение дополнительных расходов использовано как среднее значение в размере 20% от стоимости ремонтных работ. 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/>).

## 12.2 Определение рыночной стоимости материалов, необходимых для ремонта

На рынке строительных материалов невозможно купить кг/литр материала, а возможно только приобрести целую упаковку/банку/канистру, поэтому в расчетах Оценщик просчитывал количество необходимого материала или 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.

Расчет рыночной стоимости материалов приведен согласно классу и качеству используемых материалов, установленных при осмотре, а также согласно расходу материала, указанных фирмой-изготовителем на упаковке или на официальном сайте фирмы-изготовителя. Расчет чистового материала (это то, что будет на виду, например, ламинат, линолеум, обои, плитка, краска, натяжные или подвесные потолки, потолочная плитка, потолочный плинтус, двери и подоконники и пр.) приведены с учетом подрезки/подгонки рисунка.

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"<sup>2</sup>

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 "Очень хорошее", диапазон коэффициентов износа составляет от 5 – 15%. 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.

<sup>2</sup> 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.



Таблица 15. Экспертная таблица по определению функционального устаревания (износа) строительных материалов<sup>3</sup>

Балл	Состояние	Характеристика технического состояния	Коэффициент ФУ, %
5	На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический процесс	0
4	Вполне конкурентно способно	Вполне конкурентоспособно, однако имею образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5
3	Конкурентно способно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	15
2	Неконкурентно способно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	40
1	Безнадёжно устарело	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 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:

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

K — коэффициент накопленного совокупного износа;

K<sub>физ</sub> - коэффициент физического износа;

K<sub>фун</sub> - коэффициент функционального устаревания (износа);

K<sub>вн</sub> — коэффициент экономического (внешнего) обесценения.

Расчет рыночной стоимости материалов представлен в табл. ниже.

<sup>3</sup> Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России» ([http://www.raoes.ru/ru/mfo/about/str\\_sobsv/oen\\_dcat/ValMethod.zip](http://www.raoes.ru/ru/mfo/about/str_sobsv/oen_dcat/ValMethod.zip)).

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости материалов, необходимых для ремонта

№	Отделочный материал				Кол-во в упаковке		Расход материала на ед. объёма работ		Объём работ		Фактический расход материала		Общая стоимость материала без учета износа, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость материала с учетом износа, руб.	Ссылка на 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	Сотовый поликарбонат	3 039,00	3 038,50	лист	12,6	кв.м	1,00	кв.м	■	кв.м	■	лист	■	10,0	■	■■

### 12.3 Определение рыночной стоимости строения

В данном разделе представлен расчет рыночной пострадавшего имущества: дом (малый), забор из профлиста. В данном случае производится расчет стоимости замещения пострадавшего имущества. Оценка произведена методом 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.

Для расчета стоимости замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС укрупненные показатели стоимости строительства; УПВС укрупненные показатели стоимости восстановительной стоимости и т.д.).

В качестве примера рассмотрим расчет стоимости объекта недвижимости, когда в качестве сравнительной единицы выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> типичного сооружения.

$$C_o = C_{1\text{ м}^2} * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}, \text{ где:}$$

$C_o$  – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{1\text{ м}^2}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> типичного сооружения на базовую дату;

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

$K_p$  – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации), и строительной площади ( $K_p = 1,1; 1,2$ ) (Может указываться площадь, рассчитанная исходя из замеров по внутреннему периметру здания, в то время как строительная площадь рассчитывается исходя из замеров по внешнему периметру объекта);

$K_n$  – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта  $K_n = 1$ );

$K_m$  – коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_v$  – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$  – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании КО-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки из сборника:

- Сборник Ко-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Жилые дома", 2020 год – используется для расчета дома (малого));
- Сборник Ко-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Благоустройство территорий", 2020 год – используется для расчета забора из профлиста).

Оценку с использованием данных справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчеты стоимости объекта оценки.

*Выбор объекта-аналога*

Конструктивная система — это совокупность признаков здания, сооружения или иного комплексного объекта, однозначно определяющая тип объекта и метод корректировки и индексации его стоимости.

При определении класса конструктивной системы зданий в случае невозможности однозначно определить КС во внимание принимается тот материал несущих и ограждающих конструкций, который имеет преимущественное применение.

ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлучные дома
Стальных труб		КС-12	Системы полива, дождевальные установки, трубопроводы различного назначения, ворота и ограждения, теплицы, скважины, дренаж

Конструктивная система объекта оценки определена как КС-7 для дом (малый), как КС-12 определена для забора из профлиста.

Для расчета стоимости замещения выбраны следующие аналоги:

- Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Жилые дома", 2020 год, аналог гИЖ3.04.001.1776.
- Сборник Ко-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства "Благоустройство территорий", 2020 год аналог гИБ3.05.002.0034.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами аналогами, Оценщиком рассчитывались нижепредставленные корректировки.

**Первая группа поправок** – это поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения стоимостного показателя здания (+ удорожание, – удешевление). Перечень поправок:

#### *Поправка на отсутствие части наружных стен*

Данная поправка применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное. Может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст\_аналог}, \text{ где:}$$

$a$  — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст\_аналог}$  — справочная стоимость стен, приводимая в графе "Стены наружные с отделкой" таблиц стоимостных показателей.

Корректировка по данному параметру не требуется.

#### *Поправка на различие в высоте этажа*

Высота этажа определяется как вертикальное расстояние от уровня пола данного этажа до уровня пола вышележащего этажа. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли.

Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб./м<sup>2</sup> на здание в целом) определяется по формуле:

$$Ch = Kh \times C_{общ}, \text{ где:}$$

$C_{общ}$  — удельный справочный показатель стоимости здания-аналога;

$Kh$  — корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:



высота этажа объекта из справочника	высота этажа оцениваемого жилого здания																		
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
2,5	1,000	1,013	1,027	1,040	1,053	1,067	1,080	1,093	1,107	1,120	1,133	1,147	1,160	1,174	1,187	1,200	1,214	1,227	1,240
2,6	0,987	1,000	1,013	1,026	1,040	1,053	1,066	1,079	1,092	1,105	1,119	1,132	1,145	1,158	1,171	1,184	1,198	1,211	1,224
2,7	0,974	0,987	1	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,13	1,143	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208
2,8	0,962	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,038	1,051	1,064	1,077	1,090	1,103	1,115	1,128	1,141	1,154	1,167	1,180	1,192
2,9	0,949	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,051	1,063	1,076	1,089	1,101	1,114	1,127	1,139	1,152	1,165	1,177
3,0	0,937	0,950	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,050	1,063	1,075	1,088	1,100	1,113	1,125	1,138	1,150	1,163

Источник информации: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Жилые дома", 2020 год

Корректировка не требуется.

*Поправка на учет специальных работ конструкций и других видов работ*

Поправка на учет специальных работ конструкций и других видов работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних и добавлении других видов работ. Объект оценки, как и объект-аналог, имеет идентичные специальные конструкции, поэтому корректировка не проводилась.

*Поправка на различие в прочности грунтов*

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов определяется на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/куб. см). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенные в таблице ниже. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройства фундаментов следует применять коэффициенты.

Глубина заложения фундаментов, м	2,0	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1,00	1,02	1,04	1,06

Источник информации: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Жилые дома", 2020 год

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не применялась.

*Поправка на различие в конструктивных решениях*

Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем рассчитываются по данным стоимостных показателей объектов-аналогов для других классов качества. При наличии у объекта-аналога конструктивных элементов, которые у объекта оценки отсутствуют, стоимость конструктивного элемента вычитается.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \phi_o / \phi_c, \text{ где:}$$

$C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения,  $\phi_o$  и  $\phi_c$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Корректировка не требуется.

**Вторая группа поправок** – это поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания. Перечень поправок:

*Поправка на различие в площади (объеме) объекта недвижимости*

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_o$ ,  $S_o$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов, представленных ниже:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{снр}$	$K_0$	$S_0/S_{снр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник информации: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Жилые дома", 2020 год

Корректировка по данному параметру не требуется.

#### *Поправка на класс качества*

Для определения класса качества по предлагаемому классификатору, оценщику необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании.

В справочниках КО-ИНВЕСТ выделяются пять классов качества:

- MINIMUM (минимальный) (М) (класс MINIMUM используется только для жилых зданий);
- ECONOM (экономичный) (Е);
- STANDARD (стандартный) (S);
- PREMIUM (улучшенный) (Р);
- DELUXE (люкс) (L).

В издании учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для класса качества ECONOM (экономичный). По отдельным объектам класс качества не указан в связи отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству.

Определение класса качества осуществляется в соответствии с Классификатором качества КО-ИНВЕСТ для конкретного типа и назначения объекта.

Корректировка по данному фактору не требуется.

#### *Поправка на сейсмичность*

Поправка на сейсмичность вводится через корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочников УПСС (6 баллов).

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

$\alpha_c$  и  $\alpha_j$  – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Сейсмичность в баллах	$\alpha$
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник информации: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Жилые дома", 2020 год

Сейсмичность районов расположения объекта оценки не превышает 6 баллов, поэтому поправка на сейсмичность не вводится.

#### *Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат*

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат определяется как корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли, который вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Для объекта оценки не выявлено условий, вызывающих существенного отличия доначислений по сравнению с величиной доначислений, приведенных в справочнике, поэтому поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводится.

#### *Поправка на регионально-климатический коэффициент*

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ( $K_{\text{терр-эк}}$ ) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} \times K_{\text{зон-эк}}, \text{ где:}$$

Крег-эк — регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России — в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве".

Кзон-эк — необязательный зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Справочник Ко-инвест содержит показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона – Московской области. Корректировка не требуется.

*Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений*

Регионально экономические поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к регионально-экономическому коэффициенту.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенowych ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины
в бескар- касных системах				в каркас- ных систе- мах						
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	

Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ									
	с преимущественным применением									
	нерудных и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древе- сины	кабелей и проводов	благоус- тройство прилегаю- щей терри- тории (озеленение)		
	Класс конструктивных систем									
КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15			

Центральный район										
Брянская область	0,758	0,812	0,738	0,847	0,770	0,755	0,730	0,674		
Владимирская область	0,739	0,842	0,793	0,895	0,831	0,870	0,795	0,703		
Ивановская область	0,766	0,864	0,790	0,906	0,832	0,870	0,815	0,708		
Калужская область	0,764	0,870	0,813	0,938	0,820	0,862	0,827	0,701		
Костромская область	0,722	0,793	0,732	0,815	0,748	0,761	0,715	0,666		
г. Москва	1,227	1,155	1,201	1,238	1,206	1,222	1,314	1,362		
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
Орловская область	0,804	0,848	0,807	0,884	0,894	0,814	0,836	0,762		
Рязанская область	0,735	0,876	0,731	0,851	0,766	0,781	0,769	0,665		
Смоленская область	0,812	0,825	0,813	0,869	0,776	0,800	0,779	0,700		
Тверская область	0,839	0,897	0,821	0,914	0,848	0,853	0,871	0,825		
Тульская область	0,805	0,916	0,806	0,916	0,830	0,856	0,857	0,766		
Ярославская область	0,828	0,884	0,810	0,915	0,822	0,860	0,821	0,738		

Вводится коэффициент в размере 1,222 для дома (малого) и в размере 1,206 для забора из профлиста.

*Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника (к уровню цен Московской области)*

Индекс на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Иинфл) рассчитывается по формуле:

**Иинфл = Ио/Испр**, где:

Ио и Испр — индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов

ВАЖНО: Ио и Испр в уровне цен базового региона справочника.

**Выпуск 121 • октябрь 2022**

**134**

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)**

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,954
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576

2

Технологическое оборудование

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	138,351	6,696	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
Март 23	149,598	1,227	131,310	1,704
Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
Март 24	157,080	1,227	140,493	1,704
Июнь 24	159,008	1,227	142,888	1,704
Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
Июнь 25	166,960	1,227	152,861	1,704
Сентябрь 25	169,009	1,227	155,486	1,704

Источник информации: ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ "ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ", октябрь 2022, выпуск 121. Итоги за III кв. 2022 г.

Таблица 17. Определение корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника

Индекс пересчета из цен 01.01.2020 г. в цены на дату оценки	дек.19	май.22	Итоговый коэффициент
	125,33	149,598	1,194

*Степень готовности объекта*

Под степенью готовности понимается доля поврежденных конструктивных элементов в здании. В таблице ниже представлена информация о повреждениях конструктивных элементов.

Таблица 18. Пострадавшие элементы

Конструктивный элемент	Доля конструктивного элемента по справочнику Ко-Инвест	Характеристика элементов
Фундаменты (подземная часть)	19,45%	Не пострадал
Каркас	-	-
Стены наружные, возможна отделка	21,95%	Полное разрушение (100%)
Стены внутренние, перегородки (сантехкабины)	5,72%	Полное разрушение (100%)
Перекрытия и покрытие	6,05%	Полное разрушение (100%)



Конструктивный элемент	Доля конструктивного элемента по справочнику Ко-Инвест	Характеристика элементов
Кровли	5,16%	Полное разрушение (100%)
Лестницы, балконы, лоджии	-	-
Проемы	5,51%	Полное разрушение (100%)
Полы	8,58%	Полное разрушение (100%)
Внутренняя отделка	14,30%	Полное разрушение (100%)
Прочие конструкции	-	-
Особостроительные работы, лифты	-	-
Отопление, вентиляция и кондиционирование	3,46%	Полное разрушение (100%)
Водоснабжение и канализация	6,43%	Полное разрушение (100%)
Электроснабжение и освещение	3,37%	Полное разрушение (100%)
Слаботочные системы	-	-
Прочие системы и спец. оборудование	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

Таким образом, процент поражения от неблагоприятного события составляет 80,55%.

#### *Определение прибыли предпринимателя*

Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль не вводится, так как в рамках данной работы производится расчет стоимости замещения аналогичного здания и забора для личного пользования, а не для продажи. Прибыли предпринимателя равна 0 руб.

#### *Расчет стоимости замещения здания и строений с учетом износа и устареваний*

##### *Определение износа и устареваний*

При использовании затратного подхода к оценке объекта недвижимости фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного объекта, как если бы он был новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетически нового объекта недвижимости, по которому проводилась оценка затрат, и проведения различий между ним и объектом оценки.

Износ можно определить как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных неблагоприятных факторов. Обычно рассматриваются три вида износа: физический (физическое ухудшение), функциональный износ (функциональное устаревание), износ внешнего воздействия (экономическое устаревание).

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – Исов., рассчитываемый по формуле:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивн}), \text{ где:}$$

Исов. – общий накопленный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифункц – функциональный износ;

Ивн – внешний износ.

*Физический износ* является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял косвенный метод. Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица:

Таблица 19. Оценка физического износа зданий косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник информации: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, "Финансы и статистика", М., 2002

Согласно данному методу, визуальному осмотру фотографий, предоставленных Заказчиком, и интервьюированию Заказчика Оценщик принимает износ строения и забора в размере 10%.

**Функциональный износ** (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

С учетом того, что сооружения соответствуют современным требованиям строительства, Оценщик определил функциональный износ равным 0%.

**Экономический износ** (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В связи с тем, что собственник планирует использовать его с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик определил внешний (экономический) износ равным 0%.

Расчет рыночной стоимости пострадавших конструктивных элементов представлены в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет стоимости восстановительного ремонта

Наименование показателей и поправок	Значение	Значение
Наименование объекта	Дом (малый)	Забор из профлиста
Код аналога	Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Жилые дома", 2020 год, аналог гидЖЗ.04.001.1776	Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Благоустройство территорий", 2020 год, аналог гидБЗ.05.002.0034
Стоимость строительства 1 ед. изм. объекта аналога в ценах 2020 г., руб.	26 355	14 411
Единица измерения справочного показателя	кв.м	кв.м
Класс конструктивной системы здания	КС-7	КС-12
Класс качества	Есopot	-
Количество ед. изм., кв.м	31,7	15,00
ООО «БиХоум»		

Наименование показателей и поправок	Значение	Значение
<b>1. Расчет стоимости замещения объектов без учета износа</b>		
<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 ед. изм. (+ удорожание; - удешевление)</b>		
Поправка на отсутствие части наружных стен, руб.	0,00	0,00
Поправка на различие в высоте этажа, руб.	0,00	0,00
Поправка на учет специальных работ конструкций и других видов работ, руб.	0,00	0,00
Поправка на различие в прочности грунтов, руб.	0,00	0,00
Поправка на различие в конструктивных решениях, руб.:	0,00	0,00
Поправка на тип фундамента, руб.	0,00	0,00
Стоимость устройства фундамента из винтовых свай, каркас из стального швеллера за на 1 куб.м, руб.	0,00	0,00
Поправка на различие в конструктивных элементах: фундамент винтовые сваи, каркас из стального швеллера (стоимость строительства фундамента из винтовых свай, каркас из стального швеллера) за весь оцениваемый объект, руб.	0,00	0,00
Поправка на наружную отделку, руб.	0,00	0,00
<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
Поправка на различие в площади (объеме)	1,000	1,000
Поправка на класс качества	1,000	1,000
Поправка на различие в климате	1,000	1,000
Поправка на сейсмичность	1,000	1,000
Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
Поправка на регионально-климатический коэффициент	1,000	1,000
Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений	1,222	1,206
Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника (к уровню цен Московской области)	1,194	1,194
<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,459</b>	<b>1,440</b>
Затраты на замещение 1 ед. изм. улучшения без учета прибыли предпринимателя, руб.	38 453,74	20 751,32
Коэффициент, учитывающий НДС	1,200	1,200
Затраты на замещение 1 ед. изм. улучшения с учетом НДС, руб.	46 144,48	24 901,59
Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	1,000	1,000
Затраты на замещение 1 ед. изм. оцениваемого объекта с учетом прибыли предпринимателя, руб.	46 144,48	24 901,59
Затраты на замещение оцениваемого объекта с учетом прибыли предпринимателя и с учетом корректировки на тип фундамента, руб.	1 711 960,38	373 523,78
Степень готовности строения, %	80,55%	100,00%
Цена достройки строения, руб.	332 976,29	0,00
Затраты на замещение оцениваемого объекта с учетом степени готовности, руб.	1 378 984	373 524
<b>2. Расчет стоимости замещения объектов с учетом износа</b>		
Физический износ, %	10,00%	10,00%
Функциональный износ, %	0,00%	0,00%
Внешний износ, %	0,00%	0,00%
Накопленный износ	10,00%	10,00%
Стоимость с учетом износа, руб.	1 241 085,60	336 171,60
<b>Итого рыночная стоимость строения с учетом НДС (без учета стоимости прав на земельный участок), руб.</b>	<b>1 241 086</b>	<b>336 172</b>
<b>Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.</b>	В настоящем расчете не участвует, в связи с заданием на оценку	
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках затратного подхода, руб.</b>	<b>1 241 086</b>	<b>336 172</b>

## 12.4 Определение рыночной стоимости движимого имущества

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

Оценщик исходит из того, что изделие может обладать товарным видом при условии его абсолютного качественного состояния, либо изделие 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.

Затратный подход в оценке имущества опирается в теоретическом плане на трудовую теорию стоимости, а из оценочных принципов основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

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.

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

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

$И$  – совокупный износ оцениваемого объекта, %;

$C_{\text{доп}}$  – величина дополнительных затрат (демонтаж, упаковка, хранение, сборка, пусконаладочные работы и т.п.), руб.

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.

Под стоимостью воспроизводства понимается либо стоимость затрат на воспроизводство оцениваемого движимого имущества полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость затрат на приобретение нового объекта, полностью идентичного данному объекту движимого имущества по конструктивным, функциональным и другим характеристикам также в текущих ценах.

Под стоимостью замещения оцениваемого движимого имущества понимается минимальная стоимость затрат на приобретение аналогичного нового объекта, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, в текущих ценах.

### 12.4.1 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 аналогичным объектом первичного рынка выглядит следующим образом:

$$ЗЗ (ЗВ) = Ц_{\text{ан.пр.}} \times К_{\text{ф.вр.}} \times К_{\text{торг}} \times К_{\text{пар.отл}} \times К_{\text{м.п.-н.с- И}}, \text{ где:}$$

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

$Ц_{\text{ан.пр.}}$  – цена предложения (продажи) аналогичного (идентичного) объекта с первичного рынка (с НДС);

$К_{\text{ф.вр.}}$  – 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 корректировка между ценами предложения/спроса и сделок (торг) в рамках затратного подхода не применялась, так как производители и официальные дистрибьюторы оцениваемого оборудования 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.

### **12.4.2 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 отчёте 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 используются 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 металлолома	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 "Очень хорошее", диапазон коэффициентов износа составляет от 5 – 15%. 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 21. Экспертная таблица по определению функционального устаревания (износа) строительных материалов<sup>4</sup>

Балл	Состояние	Характеристика технического состояния	Коэффициент ФУ, %
5	На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический процесс	0
4	Вполне конкурентно способно	Вполне конкурентоспособно, однако имеют образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5
3	Конкурентно способно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	15
2	Неконкурентно способно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	40
1	Безнадёжно устарело	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.

<sup>4</sup> Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России» ([http://www.raoes.ru/ru/mfo/about/str\\_sobsv/oen\\_dcat/ValMethod.zip](http://www.raoes.ru/ru/mfo/about/str_sobsv/oen_dcat/ValMethod.zip)).

### 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:

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

K – коэффициент накопленного совокупного износа;

K<sub>физ</sub> - коэффициент физического износа;

K<sub>фун</sub> - коэффициент функционального устаревания (износа);

K<sub>вн</sub> – коэффициент экономического (внешнего) обесценения.

#### 12.4.3 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, пусконаладку 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 требуется учесть затраты на демонтаж, монтаж и пусконаладку имущества, затраты на доставку в помещение и сборку. Затраты на доставку определялись на условиях интернет-магазинов, в которых были подобраны объекты-аналоги. Затраты на монтаж, сборку, демонтаж и пусконаладку определялись на основании анализа цен предложений, представленных в разд. 10.4 настоящего Отчета.

#### 12.4.4 Расчет рыночной стоимости движимого имущества

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как восстановительная стоимость, скорректированная на величину износа, плюс дополнительные затраты (монтаж, доставка, сборка и пр.).

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



Таблица 22. Расчет рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

№	Объект	Кол-во	Стоимость аналога за 1 ед. изм., руб.	Среднее значение стоимости, руб.	Источник информации	Физ. И, %	Фун. И, %	Вн. И, %	Сов. И, %	Стоимость замещения с учетом износа за 1 ед., руб.	Стоимость доставки с подъемом, руб.	Среднее значение стоимости доставки с подъемом, руб.	Стоимость монтажа/сборки, пусконаладки, руб.	Стоимость демонтажа, руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом износа), руб.	Рыночная стоимость объекта (без учета износа), руб.
1	Кухонный гарнитур	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	5 648	0	■	■
			■	■	■						■					
2	Шкаф распашной	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	2 399	0	■	■
			■	■	■						■					
3	Кровать дерево с подъемным механизмом 160х200	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	3 594	0	■	■
			■	■	■						■					
4	Матрас	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■	■	■						■					
5	Шины 225/55 R17	4	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■	■	■						■					
6	Диски Mazda 6	4	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■	■	■						■					
7	Газонокосилка Bosch	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■	■	■						■					
8	Болгарка Bosch	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■	■	■						■					
9	Паяльник для пластиковых	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■

№	Объект	Кол-во	Стоимость аналога за 1 ед. изм., руб.	Среднее значение стоимости, руб.	Источник информации	Физ. И, %	Фун. И, %	Вн. И, %	Сов. И, %	Стоимость замещения с учетом износа за 1 ед., руб.	Стоимость доставки с подъемом, руб.	Среднее значение стоимости доставки с подъемом, руб.	Стоимость монтажа/сборки, пусконаладки, руб.	Стоимость демонтажа, руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом износа), руб.	Рыночная стоимость объекта (без учета износа), руб.
	труб		■		■						■					
10	Кресла рыболовные	4	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		■											
11	Удочки телескопические	9	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		■											
12	Безынерционные катушки	3	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		■											
13	Ящик спиннинговый с наполнением	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		■											
14	Палатка туристическая	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		■											
15	Набор инструментов	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		■											
16	Казан	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		■											
17	Бойлер 80 л	1	■	■	■	10	0	0	0	■	■	■	0	0	■	■
			■		150											

№	Объект	Код-во	Стоимость аналога за 1 ед. изм., руб.	Среднее значение стоимости, руб.	Источник информации	Физ. И, %	Фун. И, %	Вн. И, %	Сов. И, %	Стоимость замещения с учетом износа за 1 ед., руб.	Стоимость доставки с подъемом, руб.	Среднее значение стоимости доставки с подъемом, руб.	Стоимость монтажа/борки, пусконаладки, руб.	Стоимость демонтажа, руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом износа), руб.	Рыночная стоимость объекта (без учета износа), руб.
18	Газовый балон	2				10	0	0	0				0	0		
19	Унитаз	1				10	0	0	0				0	0		
20	Плита Gefest	1				10	0	0	0				0	0		
21	Раковина-нержавейка 60x60	1				10	0	0	0				0	0		
22	Раковина подвесная	1				10	0	0	0				0	0		
23	Смеситель	2				10	0	0	0				0	0		
24	Поддон для душа	1				10	0	0	0				0	0		
25	Насос автомобильный	1				10	0	0	0				0	0		
26	Вакууматор	1			<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/vakuumator-kitfort-kt-1508-2544422/">https://www.vseinstrumenti.ru/product/vakuumator-kitfort-kt-1508-2544422/</a>	10	0	0	10				0	0		

№	Объект	Кол-во	Стоимость аналога за 1 ед. изм., руб.	Среднее значение стоимости, руб.	Источник информации	Физ. И, %	Фун. И, %	Вн. И, %	Сов. И, %	Стоимость замещения с учетом износа за 1 ед., руб.	Стоимость доставки с подъемом, руб.	Среднее значение стоимости доставки с подъемом, руб.	Стоимость монтажа/сборки, пусконаладки, руб.	Стоимость демонтажа, руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом износа), руб.	Рыночная стоимость объекта (без учета износа), руб.
			■		<a href="https://www.onlinetrade.ru/catalogue/vakuumnye_upakovshchiki-c513/kitfort/vakuumnyy_upakovshchik_kitfort_kt_1508-2383394.html">https://www.onlinetrade.ru/catalogue/vakuumnye_upakovshchiki-c513/kitfort/vakuumnyy_upakovshchik_kitfort_kt_1508-2383394.html</a>					■	■					
27	Каркасный бассейн SteelPro 305x76см + фильтр-насос	1	■	■	■■											



### 13. 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.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

Итоговая стоимость объекта оценки определена Оценщиком затратным подходом. Поскольку доходный и сравнительный подходы к оценке не применялись, итоговая стоимость объекта оценки принята на основании расчетов затратного подхода.

Таблица 23. Согласование результатов, при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость восстановительных работ, материалов и движимого имущества с учетом износа, округленно, руб.		не применялся	не применялся
Рыночная стоимость восстановительных работ, материалов и движимого имущества без учета износа, округленно, руб.		не применялся	не применялся

#### 14. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

В рамках данного Отчета 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. Таким образом, стоимость объекта оценки: поврежденное имущество и восстановительный ремонт внутренней и внешней отделки зданий, расположенных по адресу земельного участка: [REDACTED]

Таким образом, стоимость объекта оценки: поврежденное имущество и восстановительный ремонт внутренней и внешней отделки зданий, расположенных по адресу земельного участка: [REDACTED]

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ "РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ", с изменениями и дополнениями в редакции, действующей на дату составления Отчета).

В соответствии с требованиями Закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО "БиХоум" его подпись заверяется печатью данной организации.

Оценку выполнил и подготовил Отчет  
оценщик \_\_\_\_\_

Отчет утвердил Генеральный директор  
ООО "БиХоум" \_\_\_\_\_

## 15. Список использованных источников при проведении оценки

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
9. Федеральном стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ "РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ".
11. Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр), ред. 2020 г.
12. ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий;
13. СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия";
14. СНиП 3.03.01-87 "Несущие и ограждающие конструкции";

### Книги, справочные и периодические издания

15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости, Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 554 с.
16. А. И. Зимин, Оценка имущества. Вопросы и ответы, М:2007.
17. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости: Прак. рук. / Е. П. Ким. - М.: ООО "Эксперт. бюро-М", 1997.
18. "Обследование зданий и сооружений", Козачёк В.Г., Нечаев Н.В., Нотенко С.Н., Римшин В.И. Ройтман В.Г., ФГУП "Издательство "Высшая школа", 2004 г.
19. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств [Электронный ресурс]: методические указания к практическим занятиям / сост. А. В. Борисов, Н. И. Борисова ; М-во науки и высшего образования Рос. Федерации, Волгогр. гос. технич. ун-т. — Электронные текстовые и графические данные (0,6 Мбайт). — Волгоград :ВолгГТУ, 2018. — Учебное электронное издание сетевого распространения.
20. Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник/А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И. В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. — 288 с.: ил.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

**Приложение №1. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и организации**




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

mebhome.ru/shop/spalny/veles\_art/massiv/Krovat\_Veles\_Art\_Simona\_111251\_item/

Спальня → Велес-Арт → Москва → Симона

### Кровать Велес-Арт Симона

Артикул: M-111251 1 21k



Размер спального места: 160 x 200 см

Цвет — 35 вариантов: [Велес-Арт](#)

**17 420 Р**

[В корзину](#) [Купить в 1 клик](#)

В избранное

Доставка по г. Москва:  
1 300 Р — внутри МКАД  
1 800 Р — внутри ТТК  
+40 Р/км — за МКАД  
Дата доставки: ~Чт, 01.06

Доставка в регионы: [Рассчитать доставку](#)

Оплата курьеру: только наличными

Описание Доставка Гарантия

Москва

Доставка кровати Симона в г. Москва

Доставка в пределах МКАД	1 300 Р
Платформа выгрузки ТТК	1 800 Р

Аксессуары и опции

Подъемный механизм Велес-Арт  
21 970 Р

[ДОБАВИТЬ](#)


velesartmebel.ru/catalog/krovati/massiv/krovat-simona/

**В ПРЕДЕЛАХ МКАД**

Главная » Каталог » Кровати » Кровати из массива » Кровать Симона

### Кровать Симона

Цена: **32 486 руб.** Кол-во: 1 [Добавить в корзину](#)



**На фотографии стандартная комплектация**

Номер товара:	43054
Комплектация модели:	Спинки 2шт, Царги 2шт, Средний при размере от 120, комплект подматрасников, ДВП,
Изголовье:	85см
Изножье:	50см
Высота от пола до царги:	19см
Высота спального места:	43см
Спинка:	массив сосны, березовая мебельная фанера 12мм
Каркас:	массив сосны
Основание:	поперечные брусья массив, ДВП

Параметры Доставка Оплата Гарантии Отзывы (0)

Цвет не выбран [Выбрать цвет корпуса](#)

Выберите длину спального места:  
190 см. 200 см.

Выберите ширину спального места:  
120 см. 140 см. 160 см. 180 см.

Габаритный размер: 205 см x 175 см

Дополнительная комплектация кровати:

Базовый матрас:  
☒ Нет ☐ Да

[Выбрать другой матрас](#)

☐ Ортопедическое основание ☐ Ламели березовые

☒ Подъемный механизм

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в

mebel169.ru/kuhni/kompozicii/fyuzhn/fyuzhn-01-angel/

**169** Надолго  
кухни и мебель  
от производителя

+7 (495) 984-16-99  
Работаем круглосуточно

Москва Магазины

Каталог товаров

Что ищем?

Доставка и оплата Сборка Гарантия О магазине Контакты

Главная > Кухонные гарнитуры > Прямая кухня Фьюжн-01 Angel

**Кухни**

**Кухонные гарнитуры**

- Угловые
- Прямые
- Модульные
- Маленькие
- Недорогие
- На заказ
- Распродажа

**По названию**

- Бланка
- Брауни
- Валерия-М
- Верона
- Глетчер
- Лофт
- Логика
- Ницца
- Ницца Royal
- Прага
- Прованс
- Сканди
- Терра
- Флэт

**Прямая кухня Фьюжн-01 Angel**

★★★★☆ (3.8) Отзывы (7) Этот товар просматривают 8 человек

Код товара: S-039512  
Цена за погонный метр ≈ 15 037 Р

**57 140 Р**

В корзину Купить в 1 клик

В избранное Сравнить

**Цвет:**

Тип: Кухонные гарнитуры

Размеры, см: 380 x 234 x 60

Стиль: Современный

mebelbravo.ru/catalog/kuhni/modeli/pryamye/kuhnya-fyuzhn-01-angel.html

Ваш город Москва О нас Оплата и доставка Услуги Кредит Магазины Отзывы

Заказывайте круглосуточно +7 (495) 317-17-40 Дизайн кухни бесплатно

**VIVAT**  
ФАБРИКА МЕБЕЛИ

% АКЦИИ ТОВАРЫ КОМНАТЫ 3D-КОНСТРУКТОР НОВИНКИ ДВЕРИ

Главная > Каталог > Комнаты > Кухни > Модели кухни > Фьюжн > Кухня Фьюжн-01 Angel

**Кухня Фьюжн-01 Angel**

★★★★★ 0 Под заказ

**56 826 Р**

Столешница

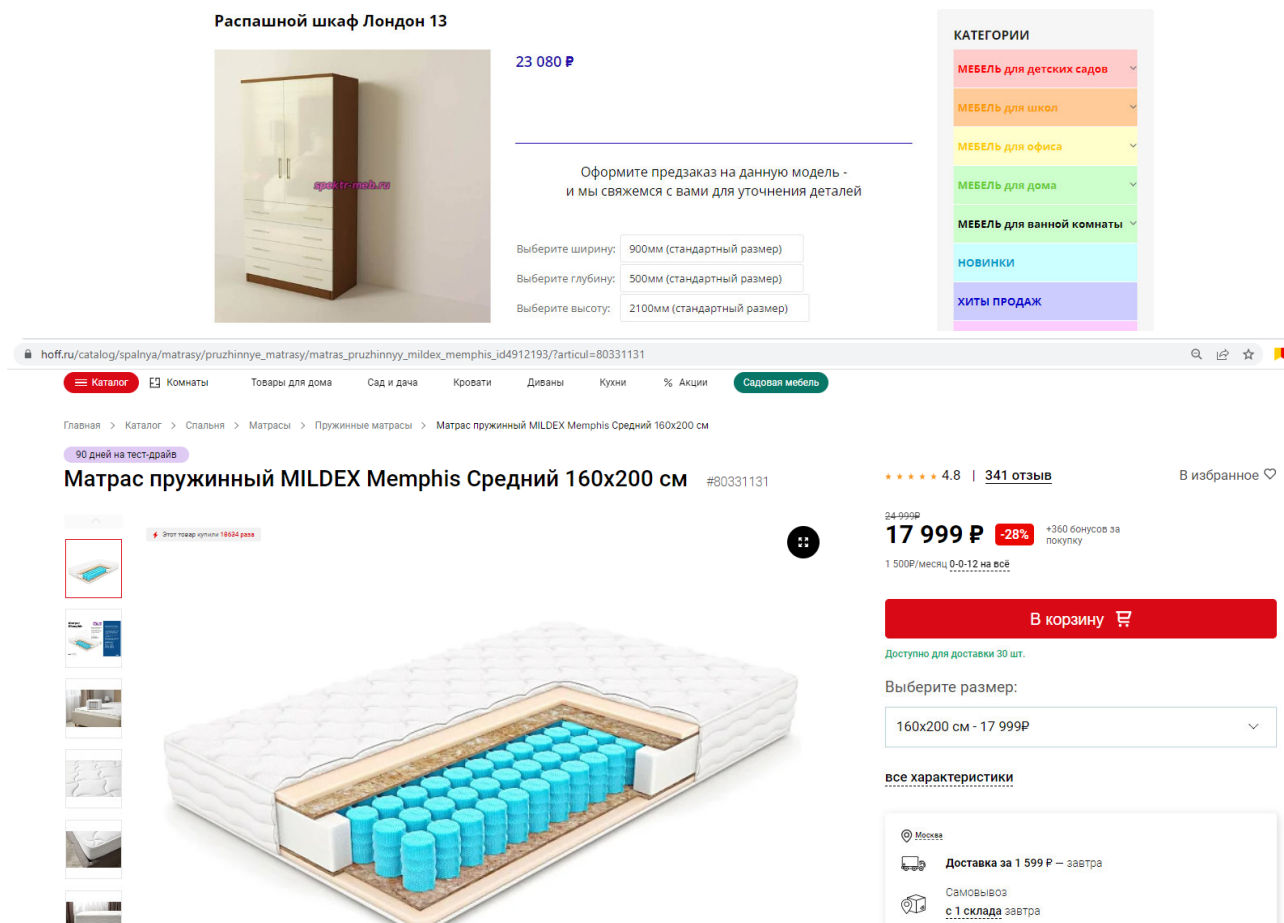
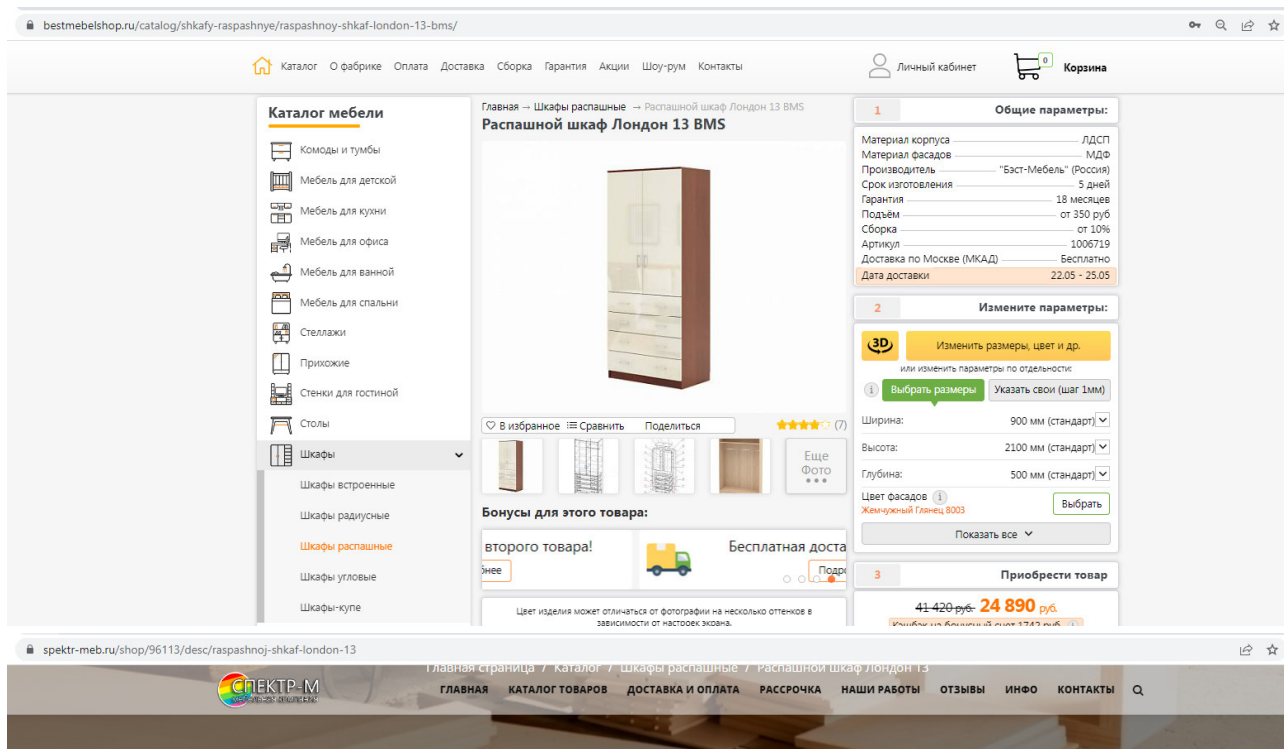
Антарес

В корзину Купить в 1 клик

Отложить Сравнить

Варианты

Ультрасовременная кухня в стиле хай-тек с идеально гладкими глянцевыми фасадами. Покрытие акриловым пластиком (акрилит) производства Германии обеспечивает устойчивость к механическим повреждениям, высокой температуре и влаге. Такая кухня прослужит долгие годы, сохраняя первозданный



vseblaga.ru/kupit/matras-pruzhinnyy-mildex-mildex-memphis-razmer-160h200-sm-11566s461/



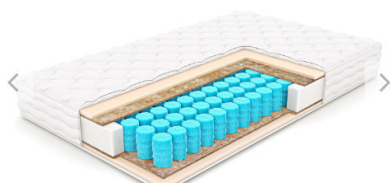
Каталог

Введите название товара



Главная / Hoff / Спальня / Матрасы / Пружинные матрасы / Матрас пружинный mildex Mildex Memphis, размер 160x200 см

## Матрас пружинный mildex Mildex Memphis, размер 160x200 см



Описание

Фото

Характеристики

Рекомендуем

Скидки дня

Новинки

Довольные покупатели

24 999 ₽

Размер

160x200 см

В магазине доступны другие размеры

В наличии на складе.

Магазин отправит завтра в ваш населенный пункт от 100 ₽.

Оплачивайте при получении или любыми другими способами.

4tochki.ru/catalog/tyres/goodyear/ultragrip-ice/goodyear-ultragrip-ice-225-55r17-101t-xl.html



Москва

Эксперт в области шин и дисков. С 1997 года.

Избранное

+7 (495) 380-00-55, бесплатно из регионов в Москве: 8 800 1001-741

Пожалуйста, перезвоните

Наши контакты

Поиск

Найти

Корзина

Вход

Ваша корзина пуста

Каталог / Легковые шины / Goodyear / UltraGrip Ice+ / 225/55R17 101T XL

## Шины Goodyear UltraGrip Ice+ 225/55R17 101T XL



Общие характеристики модели

Артикул	547115
Назначение	Легковая
Класс шины	A
Сцепление на мокрой дороге	A
Шумность	76dB
Комфорт	комфорт
Тип протектора	Nord
Индекс скорости	T (до 190 км/ч)

11 190 ₽ × - 1 +



Итого: 11 190 ₽

В наличии (Бесплатная доставка в пределах МКАД)

от 3 дней

В корзину



Обзор шины Goodyear UltraGrip Ice+

Все видео об этой модели



msk.market-shina.ru/catalog/tyres/goodyear/ultragrip-ice/ultragrip-ice-225-55-r17-101t-fr-xl/

Маркет-Шина - Каталог - Шины - Шины Goodyear - Шины Goodyear UltraGrip Ice+ - Шины Goodyear UltraGrip Ice+ 225/55 R17 101T FR XL

## Шины Goodyear UltraGrip Ice+ 225/55 R17 101T FR XL в Москве

Акция



★★★★★ (4.61)

Арт: MS-00002602

GOODYEAR



10 306 руб.

✓ Под заказ 1-2 дня (&gt;24 шт.)

- 4 + В корзину

Купить в 1 клик

Общая стоимость 41 224 руб.

+ 1237 бонусов

Гарантия от производителя 5 лет

Рекомендуют 198 человек

Характеристики

Ширина	225
Высота	55
Диаметр	17
Производитель	Goodyear
Сезонность	Зимние

market.yandex.ru/product--disk-legkosplavnyi-r17-mazda-cx-5-mazda-6/1777320423?сра=1

**Яндекс.Маркет** Каталог Искать товары Найти


Москва Дача Экспресс iHerb Алиса IKEA Маркет 15 Универмаг Продукты Дом Одежда Детям Покупайте как юристо Продавайте на Маркете

Автотовары > Автомобильные шины и диски > Колесные диски > Mazda

### Диск легкосплавный R17 Mazda CX-5, Mazda 6

Оставить отзыв Характеристики Задать вопрос 117 человек интересовались за 2 месяца

Следить за снижением цены В избранное Сравнить



Задать вопрос о товаре  
Все товары Mazda

16500 руб. -28% 23-000 руб.  
4125 руб. x 4 платежа в split  
Промокод -5%  
Доставка с 21 мая по клику +2  
Картой онлайн  
Важная персона - Авто 4.9/30

В корзину от 4 товаров

-5% по промокоду SKIDKA5  
на заказ от 2000 руб и на скидку не более 1000 руб.  
до 10 мая

4125 руб. x 4  
Каждые 2 недели  
Без переплат

4325 руб. x 4 мес.  
Переплата 799 руб.

Оформить

Пожаловаться на описание товара  
Торговать на Маркете

likeparts.ru/shop/zapchasti-mazda6/shiny-diski/diski-kolesnye/12-original-ghp9v3810a/

Вход Регистрация

**LikeParts**  
ЗАПЧАСТИ И РАСХОДНИКИ ДЛЯ  
ВАШЕГО АВТОМОБИЛЯ

+7 (495) 729-11-02 • +7 (499) 391-29-11

ПН-ПТ: с 10:00 до 19:00 • СБ и ВС: с 10:00 до 17:00

Заказать обратный звонок

info@likeparts.ru

Поиск по товарам



Бесплатная  
доставка от  
7500 руб по  
Москве



Бесплатная  
доставка  
до ТК



Свыше  
5000  
товаров

О магазине Контакты Доставка Оплата Гарантия Новости Акции Партнеры Запрос по VIN-коду

- Масло моторное
- Масло для коробок передач и гидроусилителей
- Технические жидкости и автохимия
- Запчасти для Mazda 2
- Запчасти для Mazda 3
- Запчасти для Mazda 5
- Запчасти для Mazda 6
- Комплекты ТО Mazda 6
- Аккумулятор Mazda 6
- Аксессуары Mazda 6

Главная > Запчасти для Mazda 6 > Шины и диски Mazda 6 > Диски колесные > Диск колесный Mazda 6 (2012-) дизайн 60 (R17)

< Предыдущий товар

Следующий товар >



Артикул: GHP9V3810A

★★★★★

**Диск колесный Mazda 6 (2012-) дизайн 60 (R17)**

В наличии

15 525 руб.

1



Купить

Категория: Диски колесные



onlinetrade.ru/catalogue/gazonokosilki\_elektricheskie-c794/bosch/gazonokosilka\_elektricheskaya\_bosch\_arm\_37\_0.600.8a6.201\_06008a6201-152912.html

сбп система быстрых платежей







СНИЖАЙТЕ МГНОВЕННО – ПОЛУЧАЙТЕ БОЛЬШЕ! +1% ОН-бонусами от суммы покупки при оплате через СБП

Главная Каталог Дача, сад и огород Садовая техника Газонокосилки Газонокосилки электрические BOSCH Bosch ARM 37 (0.600.8A6.201)

## Газонокосилка электрическая Bosch ARM 37 (0.600.8A6.201)

Код товара: 152912 ★★★★★ 19

Нашли ошибку? Отправить описание на e-mail



Код производителя: 06008A6201  
Гарантия: 24 мес.

**Характеристики**  
Тип газонокосилки: **несамоходная**  
Мощность электродвигателя: **1400 Вт**  
Регулировка высоты скашивания: **есть, центральная, число уровней 5**  
Полное описание и характеристики

**BOSCH** Все товары Bosch

Цена (Москва):  
**13 900 Р**  
ОН-бонусов: 278 Р

1 Купить

в наличии > 10 шт.

Сравнить В закладки

Наличие Доставка Оплата

kuvalda.ru/catalog/1998-gazonokosilki-elektricheskie/product-37884/

Москва +7 (495) 646-81-15 8 800 600-27-01 Адреса магазинов Доставка и оплата

**сувалда.ру** КАТАЛОГ Поиск по каталогу Сравнение Избранное


Главная Каталог Садовая и парковая техника Техника для лоза Газонокосилки Газонокосилки электрические BOSCH

## Газонокосилка электрическая BOSCH ARM 37 06008A6201 [06008A6201] Коробка, травосборник.

★★★★★ ОТЗЫВОВ: 5 ВОПРОСЫ: 1

**BOSCH** Код товара: 86359

Гарантия 2 года



в наличии

~~11 840~~ скидка 23%  
**9 016 Р** / шт.

По акционной цене доступна только 1 шт.

В КОРЗИНУ

БЫСТРЫЙ ЗАКАЗ

В СРАВНЕНИЕ В ИЗБРАННОЕ

ПОЛУЧЕНИЕ ТОВАРА В МОСКВЕ

Доставка	19 мая в пределах МКАД от 150 Р
Самовывоз	завтра

citilink.ru/product/ugloshlifovalnaya-mashina-bosch-gws-2200-230-rsp-rez-shpin-m14-d-115-1-1553431/

**СИТИЛИНК**  
лучшее для тебя


Москва +7 (495) 780-20-02 Журнал Акции Ситилинк.Бизнес Конфигуратор Доставка Магазины Обратная связь

Каталог товаров Поиск по товарам Войти Избранное Сравнение Корзина

Строительство и ремонт / Электроинструмент / УШМ (Болгарки) / BOSCH

### Угловая шлифмашина Bosch GWS 2200-230 RSP [06018c1320]

★ 5 1 Отзыв Код товара: 1553431



Тип электропитания: от электросети;  
Мощность: потребляемая 2200 Вт, выходная 1500 Вт;  
Число оборотов: 6500 об/мин;  
Диаметр круга: 230 мм;  
Резьба шпинделя: M14;  
Функции: плавный пуск,  
Вес: 6.2 кг;

[Все характеристики →](#)

Рассрочка 0-0-6

**8 910 Р**

[В корзину](#)

В избранное В сравнение

+89 бонусов за покупку  
От 1485 Р в месяц  
Рассрочка 0-0-6 без переплат

vseinstrumenti.ru/product/setevaya-ugloshlifovalnaya-mashina-bosch-gws-2200-230-rsp-06018c1320-1782724/

Москва 207 магазинов Получение и оплата Сервис и поддержка Компаниям Контакты


**Все инструменты** Всё для дома, дачи, стройки и ремонта +7 (495) 647-10-00 8 800 550-37-70 Звонок бесплатный 05.00 – 22.00 Проверить статус заказа Оплатить заказ онлайн Вход | Регистрация

Каталог товаров Акции Поиск среди 1 000 000 товаров. Введите запрос Сравнение Избранное Корзина

Главная / Инструмент / Шлифмашины / Болгарки / Сетевые угловые шлифмашины (болгарки) / Bosch

### Сетевая углошлифовальная машина BOSCH GWS 2200-230 RSP 06018C1320

Модифицированная система охлаждения продлевает срок службы УШМ  
Код товара: 17565942 ★★★★★ 30 отзывов 7 вопросов



Лучшая цена

Напряжение: 220 В  
Мощность: 2200 Вт  
Диаметр диска: 230 мм  
Посадочный диаметр: 22.2 мм  
Число оборотов: 6500 об/мин  
Электр. регулировка оборотов: нет  
Суперфланец: нет  
Все характеристики >

Расходные материалы >

Гарантия производителя

В избранное Сравнить

Лучшая цена  
Ниже средней рыночной

**8 799 р.**

2 200 р. x 4 платежа в рассрочку

[В корзину](#)

Быстрый заказ



Спешите до 3 520 р. бонусами  
Начислим 87 бонусов

В вашем городе 21 шт.  
Есть на складе 20 шт.

leroymerlin.ru/product/apparat-dlya-svarki-polipropilenovyh-trub-1000-vt-s-nasadkami-20-40mm-82727895/

Москва, Московская область Магазины Каталог Поиск низких цен Корзина

Главная > Каталог > Водоснабжение > Инструменты и аксессуары для труб > Инструменты для труб



Арт. 82727895

### Аппарат для сварки полипропиленовых труб 1000 Вт с насадками 20-40мм

★★★★★ 11 отзывов

**3 998 Р/шт.**

[В корзину](#)

Доступно для заказа

Самовывоз из магазина 17 мая бесплатно

santreyd.ru/product/apparat-dlya-svarki-polipropilenovykh-trub-1000-vt-s-nasadkami-20-40mm-zashchita-pro/

Каталог товаров ▾    Акции    Бренды    Коллекции    Как купить ▾    О компании ▾    Контакты

Главная » Каталог » Товары строительные » Станки и инструменты » Строительные инструменты » Инструменты для труб » Аппарат для сварки полипропиленовых труб 1000 Вт с насадками 20-40мм ЗАЩИТА ПРО

Артикул: 82727895  
Код товара: 103 148 325

★★★★★ В избранное


### Аппарат для сварки полипропиленовых труб 1000 Вт с насадками 20-40мм ЗАЩИТА ПРО

#### ЗАЩИТА ПРО

Аппарат для сварки полипропиленовых труб 1000 Вт с насадками 20-40мм ЗАЩИТА ПРО, страна бренда Китай

[Подробнее описание...](#)

**4 797** Р / шт



multi-fish.ru/catalog/kresla\_stulya\_jezhaki/kreslo\_skladnoe\_norfin\_rauma\_nf/

**Multi-Fish**  
Народный мультибрендовый рыболовный магазин

Поиск по товарам, брендам, категориям

Розница: 8 (495) 363-79-02  
с 10.00-20.00 8 (903) 363-79-02  
Прием заказов: 8 (916) 478-97-27  
**круглосуточно**

ГЛАВНАЯ   КАТАЛОГ   ПРОИЗВОДИТЕЛИ   НОВОСТИ   ОБЗОРЫ И СОВЕТЫ   ОПЛАТА   ДОСТАВКА   КОНТАКТЫ   ЗАДАТЬ ВОПРОС   СКЛАД   ПРОГРАММА ЛОЯЛЬНОСТИ

### Кресло складное Norfin RAUMA NF

Артикул: NF-20101 ★★★★★ (0)

**4 540** руб. за шт


В наличии

ПОДАРОЧНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ

МАХОВЫЕ УДИЛИЩА (без колец)

БОЛОНСКИЕ УДИЛИЩА (с кольцами)

ФИДЕРНЫЕ УДИЛИЩА



voenrus.ru/catalog/kresla-norfin/kreslo-skladnoe-norfin-rauma-nf-nf-20101

О нас   Оплата и доставка   Контакты

Доставка во все регионы России

**ВОЕНРУС**  
ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ГИПЕРМАРКЕТ

«Никто не забыт, Ни́что не забыто»  
ВЫГЛЯДИТ ИМЕННО ТАК!

Режим работы:  
Пн-Пт: 09.00 - 19.00  
призвать можно ТОЛЬКО  
после подтверждения заказа по телефону

8 926 715-26-24

МЕНЮ   ХИТЫ   НОВИНКИ   РАСПРОДАЖА   ВЪЕМОСТИ

Введите артикул или название товара ...

Каталог » Каталог » СПОРТ, АКТИВНЫЙ ОТДЫХ, ТУРИЗМ » МЕБЕЛЬ для ТУРИЗМА » Кресла » Кресла NORFIN » Кресло складное NORFIN RAUMA NF NF-20101


### Кресло складное NORFIN RAUMA NF NF-20101

★★★★★

Артикул: 2012-NF-20101

**4540** руб.

Нет в наличии



vseinstrumenti.ru/product/spinningovoe-teleskopicheskoe-udilische-salmo-aggressor-travel-spin-20-2-70-5424-270-1569397/

Москва 207 магазинов

Получение и оплата Сервис и поддержка Компаниям Контакты

**Все инструменты** **Всё для дома, дачи, стройки и ремонта** **+7 (495) 647-10-00**  
**8 800 550-37-70**  
Звонок бесплатный 05:00 - 22:00

Проверить статус заказа Оплатить заказ онлайн **Вход | Регистрация**

Каталог товаров % Акции Поиск среди 1 000 000 товаров. Введите запрос

Главная / Спорт и туризм / Охота и рыбалка / Рыболовные принадлежности / Удочки и удильца / Спиннинговые / Salmo

### Спиннинговое телескопическое удилице SALMO Aggressor TRAVEL SPIN 20 2.70 5424-270

Код товара: 16489181 ★★★★★ 0 отзывов | 1 вопрос

Гарантия производителя 6 месяцев

Вид удилицы: спиннинговое  
Способ ловли: универсальный спиннинг  
Сезон: лето  
Строй бланка: Medium-Fast (средне-быстрый)  
Материал бланка: углеволокно (IM7)  
Материал рукоятки: пробка  
Катушкодержатель: винтовой  
Все характеристики >

Расходные материалы >

**2 908 р.**  
727 р. x 4 платежа в рассрочку

**В корзину**

Быстрый заказ

Спишите до 1 163 р. бонусами  
Начислим 29 бонусов

**Самовывоз:** 23 мая, из 1 магазина  
**Курьером:** 23 мая, от 150 р.

kupit-diya-rybalki.ru/katalog/spinningi/teleskopicheskie-spinningi/salmo/spinning-teleskopicheskij-salmo-aggressor-travel-spin-20.html

**КУПИТЬ ДЛЯ РЫБАЛКИ**  
интернет-магазин

8(926)681-00-83 (с 8 до 22)  
8(916)118-97-52 (с 8 до 22)  
8(499)463-90-34 (с 9 до 18)

**ДОСТАВКА**  
И САМОВЫВОЗ

поиск

СПИННИНГИ УДИЛИЩА КАТУШКИ ЛЕСКА ПРИМАНКИ ПРИКОРМКИ И НАСАДКИ СНАРЯЖЕНИЕ ДЛЯ РЫБАЛКИ ЭЛЕКТРОНИКА  
ОДЕЖДА ДЛЯ РЫБАЛКИ ОБУВЬ ДЛЯ РЫБАЛКИ ТУРИЗМ ЗИМНЯЯ РЫБАЛКА ЛОДКИ ЛОДОЧНЫЕ МОТОРЫ БРЕНДЫ РАСПРОДАЖА

Каталог / Спиннинги / Телескопические спиннинги / Salmo / Спиннинг телескопический SALMO Aggressor Travel Spin 20

### Спиннинг телескопический SALMO Aggressor Travel Spin 20 210-240-270см

Цена: **2 150** руб. Артикул: 5424-210

Модели: ☒ 210см ☐ 240см ☐ 270см

Спиннинги телескопические SALMO Aggressor Travel Spin 20 - серия универсальных компактных телескопов с одинаковым тестом до 20г длиной 210, 240 и 270см оптимальны для путешествий. Спиннинги средней жесткости и средне-быстрого строя подходят для ловли самой разнообразной рыбы на большинство приманок: вращающиеся и колеблющиеся блесны и воблеры. Удилища оснащены кольцами со вставками SIC с креплением на одной ножке и рукоятью из натуральной пробки с надежным винтовым катушкодержателем.

Количество: - 1 + **КУПИТЬ**

ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТЗЫВЫ ВИДЕО

Фото:

vseinstrumenty.ru/product/bezynertsionnaya-katushka-salmo-sniper-baitfeeder-4-50br-3050br-1602055/

Москва 207 магазинов

Получение и оплата Сервис и поддержка Компаниям Контакты

**Все инструменты** **Всё для дома, дачи, стройки и ремонта** **+7 (495) 647-10-00 8 800 550-37-70** Звонки бесплатны 05:00 – 22:00

Проверить статус заказа Оплатить заказ онлайн **Вход | Регистрация**

Каталог товаров Акции Поиск среди 1 000 000 товаров. Введите запрос

Главная / Спорт и туризм / Охота и рыбалка / Рыболовные принадлежности / Катушки / Salmo

### Безынерционная катушка SALMO Sniper BAITFEEDER 4 50BR 3050BR

Код товара: 16489096 ★★★★★ 5 отзывов

Гарантия производителя 12 месяцев

Вид: безынерционная  
Фрикцион: передний  
Передаточное число: 5.2:1  
Материал корпуса: карбонпласт  
Положение рукоятки: под правую и левую руку  
Намотка за оборот ручки: 825 мм  
Материал шпули: пластик  
Все характеристики >

Расходные материалы >

Лучшая цена  
Ниже средней рыночной

2-400 р. **Выгода 230 р.**  
**2 170 р.**  
543 р. x 4 платежа в рассрочку

**В корзину**  
Быстрый заказ

Скиньте до 868 р. бонусами  
Начислим 21 бонус

✓ В вашем городе 5 шт.  
Есть на складе 5 шт.

САМОВЫВОЗ: сегодня, из 1 магазина

onlinetrade.ru/catalogue/katushki\_rybolovnye-c2007/salmo/katushka\_bezynertsionnaya\_salmo\_sniper\_baitfeeder\_4\_50br\_3050br-1560054.html

Главная > Каталог > Спорт, туризм и отдых > Охота и рыбалка > Катушки рыболовные > SALMO > Salmo Sniper BAITFEEDER 4 50BR

### Катушка безынерционная Salmo Sniper BAITFEEDER 4 50BR

Код товара: 1560054 ★★★★★ 1

Нашли ошибку? Отправить описание на e-mail

Код производителя: 3050BR  
Гарантия: 12 мес.

**Характеристики**  
Фрикционный тормоз: передний  
Вместимость шпули (м/диаметр мм): 180/0.35  
Передаточное число: 5.2:1  
Кол-во шарикоподшипников: 4 шт.  
Вес: 470 г  
Применение: карповая

Полное описание и характеристики

**salmo** Все товары SALMO

Цена (Москва):  
**2 400 Р**  
ON-бонусов: 48 Р

1 **Купить**

в наличии > 5 шт.

Сравнить В закладки

Наличие • Доставка • Оплата

compare-price.ru/yashik-ribolovnyy-spinningoviy-s-napolnieniem-elite

compare-price

ПОИСК г. Москва, Московская область Каталог товаров

Телефоны Фото-видео Компьютеры Бытовая техника Одежда и обувь Дом и дача Электроника Детские товары Красота и уход Отдых и спорт Ремонт Мебель

Отдых и спорт > Удилища и спиннинги

### Ящик рыболовный Спиннинговый" с наполнением "Elite

цена **12 990 руб.**

**Перейти в интернет-магазин**

купить в магазине Рыбалка для тебя! г. Москва

Прекрасный подарок самому искусному рыбаку! • Рыболовный ящик Aquatech. Выполнен из высокопрочного легкого и безопасного пластикового материала, с фурнитурой из нержавеющей латуни и предназначен для длительного хранения и транспортировки рыболовных снастей (в том числе и для силиконовых приманок) • три поднимающихся вверх контейнера • вместительная нижняя часть для хранения снастей • цвет зеленый металлик • габариты 43,81 X 22,9 X 20,3 см • Наполнение спиннинговое "Elite" • 1) Плетеная леска Varivas High Grade PE • 2) Кукан "Профи" с поплавком • 3) Зевник • 4) Корцанг-пассатижи для извлечения крючков из пасти хищника [подробнее](#)

**Рыбалка4you**  
Рыболовный интернет магазин  
Rybalka4you

Туризм  
Отдых на воде, водный спорт  
Рыболовство и охота  
Аксессуары для охоты и оружия  
Аксессуары для рыбалки  
Блесны, воблеры и приманки  
Крючки, грузила, поплавы  
Лодобуры для рыбалки  
Леска и плетеные шнуры  
Манки



rybalka4you.ru/goods/yashhik-rybolovnyj-plast-3h-pol?from=MT12&mod\_id=34336373

**Рыбалка4you**  
РЫБОЛОВНЫЙ ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН

Более 80 000 товаров в наличии

НАЙТИ

Главная Доставка Оплата Отзывы Контакты

0₽ КОРЗИНА

КАТАЛОГ ТОВАРОВ

- РАСПРОДАЖА
- Форелевый раздел
- Подарки рыбакам
- Рыболовные наборы и комплекты для рыбалки
- Зимняя рыбалка
- Спиннинги
- Удочки, фидеры, карповые удильща

Вы здесь: Главная > Каталог > Приманки > Ящик рыболовный Спиннинговый с наполнением "Elite"

**Ящик рыболовный Спиннинговый с наполнением "Elite"**

-24%

16 990 руб.  
**12 990 руб.**

✓ Товар есть в наличии на складе.

В корзину

Купить в 1 клик

Добавить к сравнению

zelenoemore.ru/palati/8576.html#woodland

Палатки 450 моделей, спальники 300, коврики 150 уже в магазине – Шаболовка 23!  
25 платок собрано в зале – поможем поставить вашу! >>

10 ZelenoeMore.ru  
Туристический магазин

Искать на ZelenoeMore

Москва, Шаболовка 23  
с 10 до 22 без выходных

8 800 555-02-92  
WhatsApp

О НАС БРЕНДЫ ДОСТАВКА ОПЛАТА ГАРАНТИИ И ВОЗВРАТ АКЦИИ % АДРЕС МАГАЗИНА СТАТЬИ И БЛОГ

ВСЕ ТОВАРЫ ПАЛАТКИ И ШАТРЫ СПАЛЬНИКИ КОВРИКИ РЮКЗАКИ МЕБЕЛЬ ПОСУДА ОДЕЖДА И ОБУВЬ ТЕРМОБЕЛЬЕ

Главная - Палатки - Туристические - Палатка Canadian Camper Karibu 3

**Палатка Canadian Camper Karibu 3**

Код товара: 8576 ★★★★★ 9 отзывов Купили 686 раз

В интернет-магазине  
**10 510 руб.**

В магазине на Шаболовке  
**9 459 руб.**  
Вы сэкономите 1 051 руб.

Цвет: woodland

Добавить в корзину

Купить в 1 клик

в наличии онлайн в наличии на Шаболовке

АКЦИИ ДО 19 МАЯ Все акции >

- ПРИ ПОКУПKE ОТ 5000 РУБ. ДАРИМ ТЕРМОС, КОВРИК ИЛИ СПАЛЬНИК!
- ДО -15% ДИСКОНТНОЙ КАРТЕ КЛУБ 10 ВАЛЛОВ
- 10% ПРИ САНОВЫВОЗЕ ШАБОЛОВКА, 23!

canadian-camper.com/product/palarka-canadian-camper-karibu-3-tsvet-royal

О компании Контакты Оплата Самовывоз Доставка Блог Опт Акции

Пн-Пт с 10:00 до 20:00 +7(495)128-26-43



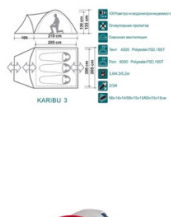
Каталог

Поиск



Одежда и обувь Палатки Спальники Мебель кемпинговая Коврики туристические Экспедиционные ящики Инструмент Снегоступы Еще

Главная / Палатки / Трехместные палатки



★★★★★ (0)

арт. 4670008111716

## Палатка Canadian Camper KARIBU 3, цвет royal

**10517.00 руб**

В корзину

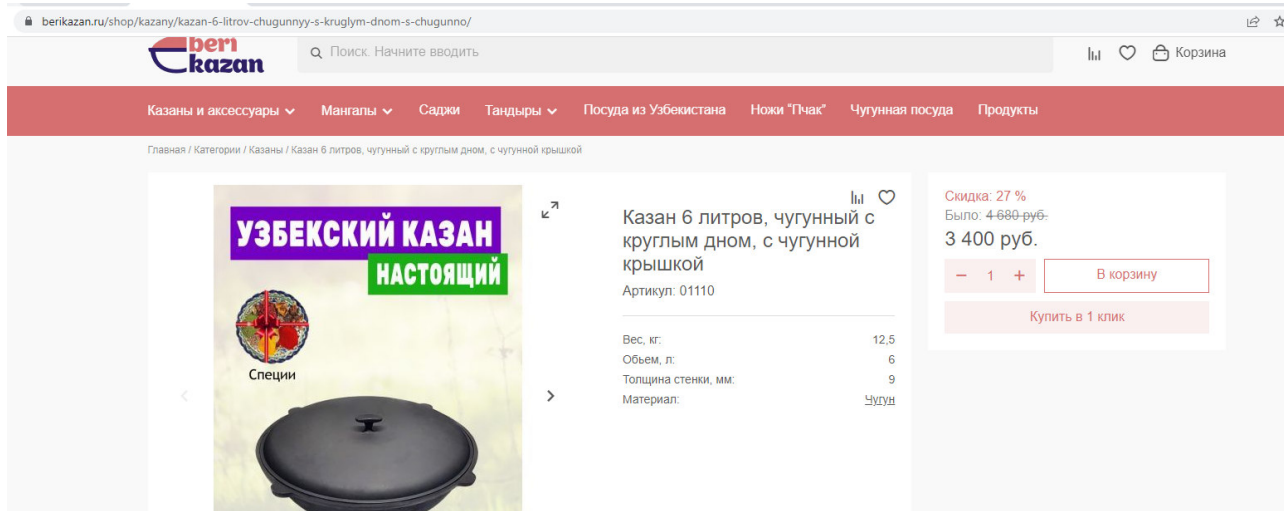
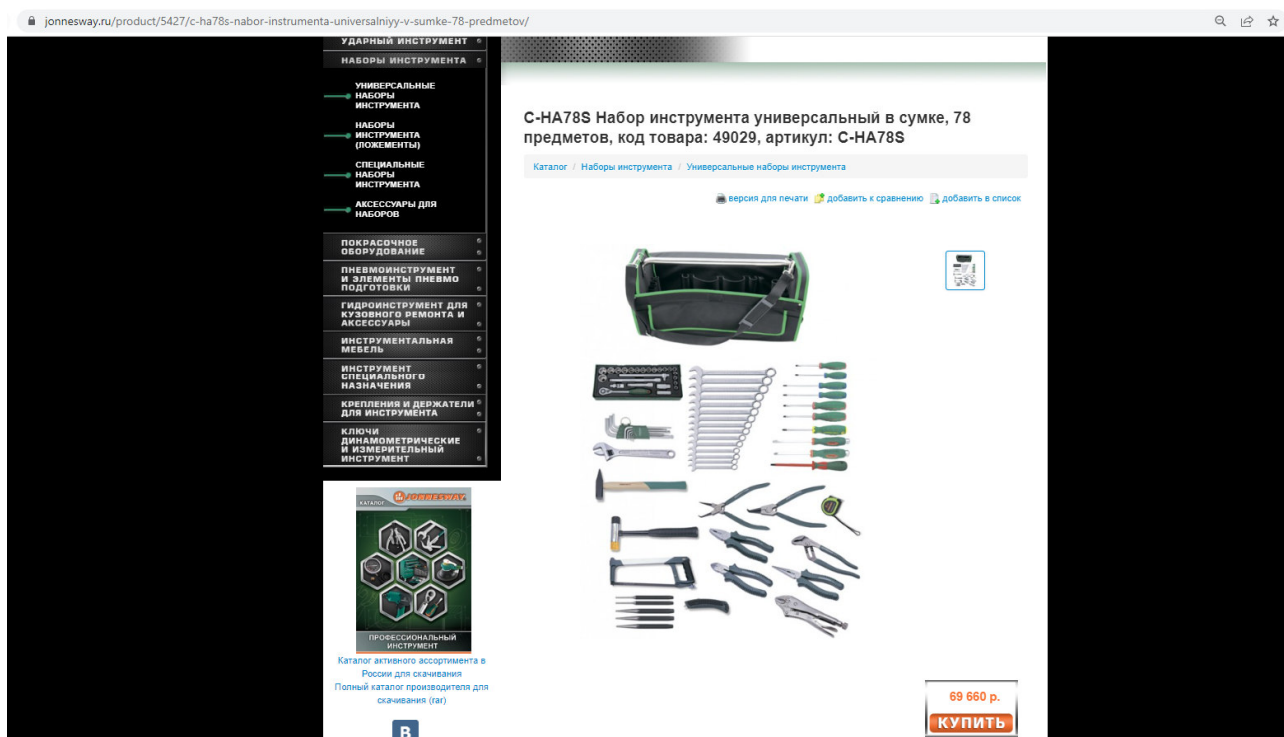
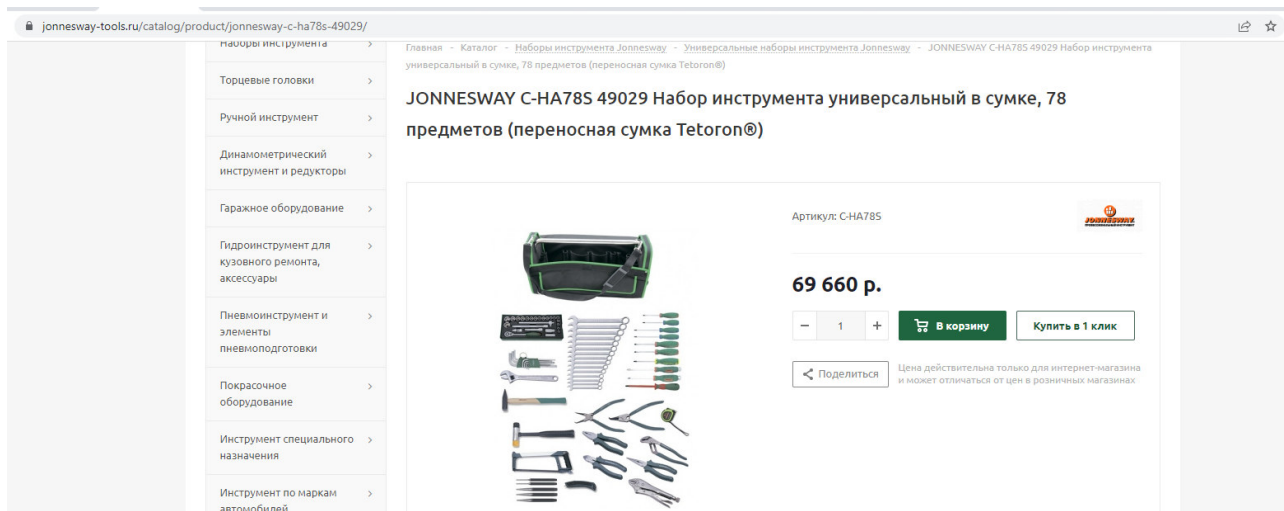
Добавить в сравнение

[Сертификат](#) [Цена Опт](#)

Товар в других цветах –



Доставка в  
г Москва [Изменить](#)



[domkazanov.ru/shop/kazany/uzbekskie/kazan-6-litrov-chugunnyy-s-kruglym-dnom-s-chugunnoj-kryshkoy/](http://domkazanov.ru/shop/kazany/uzbekskie/kazan-6-litrov-chugunnyy-s-kruglym-dnom-s-chugunnoj-kryshkoy/)[Главная](#) / [Категории](#) / [Казаны](#) / [Казаны узбекские](#) / [Казан 6 литров, чугунный с круглым дном, с чугунной крышкой](#)

**Казан 6 литров, чугунный с круглым дном, с чугунной крышкой**

Артикул: 101109  
Производитель: Узбекистан  
Материал: Чугун  
Крышка: Чугун  
Дно: Круглое  
Объем, л: 6  
Диаметр, см: 31  
Толщина стенки, мм: 9  
Высота, см: 12,5

Кол-во:

2750 р. ~~5500 р.~~ [В корзину](#)

[rusklimat.ru/product-vodonagrevatel-electrolux-ewh-80-royal-flash/](http://rusklimat.ru/product-vodonagrevatel-electrolux-ewh-80-royal-flash/)[Кондиционеры](#) [Водонагреватели](#) [Вентиляция](#) [VRV-системы](#) [Котлы](#) [Бойлеры](#) [Раднаторы](#) [Трубы](#) [Фитинги](#) [Обогреватели](#) [Конвекторы](#) [Каминны](#) [Теплый пол](#) [Увлажнители](#) [Осушители](#) [Очистители](#) [Пушки](#) [Завесы](#) [Насосы](#) [Арматура](#) [Автоматика](#) [Очистка воды](#) [Умный дом](#) [Монтаж и проекты](#) [Акции](#)[ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН КЛИМАТИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ](#) > [ВОДОНАГРЕВАТЕЛИ](#) > [ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ](#) > [НАКОПИТЕЛЬНЫЕ](#)

## Водонагреватель Electrolux EWH 80 Royal Flash

код товара: HC-1064861



**NEW**

УНИВЕРСАЛЬНЫЙ МОНТАЖ

8 ЛЕТ ГАРАНТИИ НА ВНУТР. БАК

80 л

Electrolux

Сравнить В избранное

**20 990 р**

**3 498 р** X 6 мес

[КУПИТЬ](#) [Купить в 1 клик](#)

Нашли дешевле? Снизим цену!

Статус

Доставка

Доставка СДЭК

Срок доставки

☐ -3% При онлайн-оплате

☐ -7% Комплексная покупка

ОПЛАТИ КАРТОЙ

**3%**

ПОЛУЧИ СКИДКУ



vseinstrumenti.ru/product/vodonagrevatel-electrolux-ewh-80-royal-flash-779576/

Каталог товаров % Акции Поиск среди 1 000 000 товаров. Введите запрос

Главная / Сантехника / Отопительное оборудование / Водонагреватели / Электрические / Накопительные / Вертикальные / Electrolux

### Водонагреватель Electrolux EWH 80 Royal Flash

Код товара: 15563343 ★★★★★ 42 отзыва | 9 вопросов

Гарантия производителя зависит от серии

В избранное Сравнить

Объем: 80 л  
Мощность: 2 кВт  
Напряжение сети: 220 В  
Установка: вертикальная/горизонтальная  
Способ крепления: настенный  
Внутреннее покрытие бака: нержавеющая сталь  
Материал бака: нержавеющая сталь  
Все характеристики >

Расходные материалы >

Лучшая цена  
Ниже средней рыночной

20 990 р.  
Получите скидку после авторизации

5 248 р. x 4 платежа в рассрочку

В корзину

Быстрый заказ

Скиньте до 8 396 р. бонусами  
Начислим 209 бонусов

Нашли дешевле? Сообщите!

В вашем городе 20 шт.  
Есть на складе 20 шт.

vseinstrumenti.ru/product/ballon-gazovyj-50-l-nzga-00000000002-834398/

Москва 207 магазинов

Получение и оплата Сервис и поддержка Компаниям Контакты

Все инструменты Все для дома, дачи, стройки и ремонта +7 (495) 647-10-00 8 800 550-37-70 Звонок бесплатный 05.00 – 22.00 Проверить статус заказа Оплатить заказ онлайн Вход | Регистрация

Каталог товаров % Акции Поиск среди 1 000 000 товаров. Введите запрос

Главная / Расходные материалы / Для инструмента / Для сварочных работ / Прочие аксессуары / Газовые баллоны / Пропановые / НЗГА

### Баллон газовый 50 л НЗГА 00000000002

Код товара: 15634542 ★★★★★ 63 отзыва | 19 вопросов

Гарантия производителя 2,5 года

В избранное Сравнить

Тип газа: пропан  
Подключение вентилей: W27.8  
Объем: 50 л  
Тип: сварной  
Материал: углеродистая сталь  
Диаметр: 299 мм  
Колпак: пластиковый  
Все характеристики >

Расходные материалы >

Лучшая цена  
Ниже средней рыночной

6 658 р. Выгода 1 278 р.

5 380 р.  
1 345 р. x 4 платежа в рассрочку

В корзину

kuvalda.ru/catalog/5575/product-6625/

Москва +7 (495) 646-81-15 8 800 600-27-01 Адреса магазинов Доставка и оплата

кувалда.ру КАТАЛОГ Поиск по каталогу

Главная > каталог > газовое оборудование > газовые баллоны > пропановые баллоны > НЗГА

### Баллон пропановый НЗГА 50 л с ВБ-2 (вентиль) [00000000002]

★★★★★ отзывов: 2 ВОПРОСЫ: 0

Гарантия 30 месяцев

NOVGAS Код товара: 32696

В НАЛИЧИИ

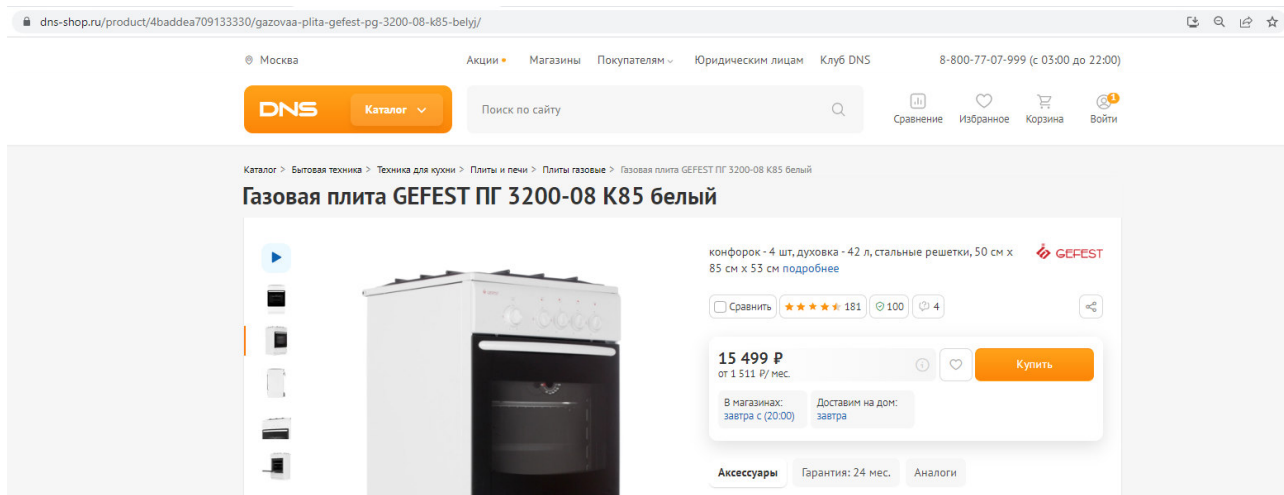
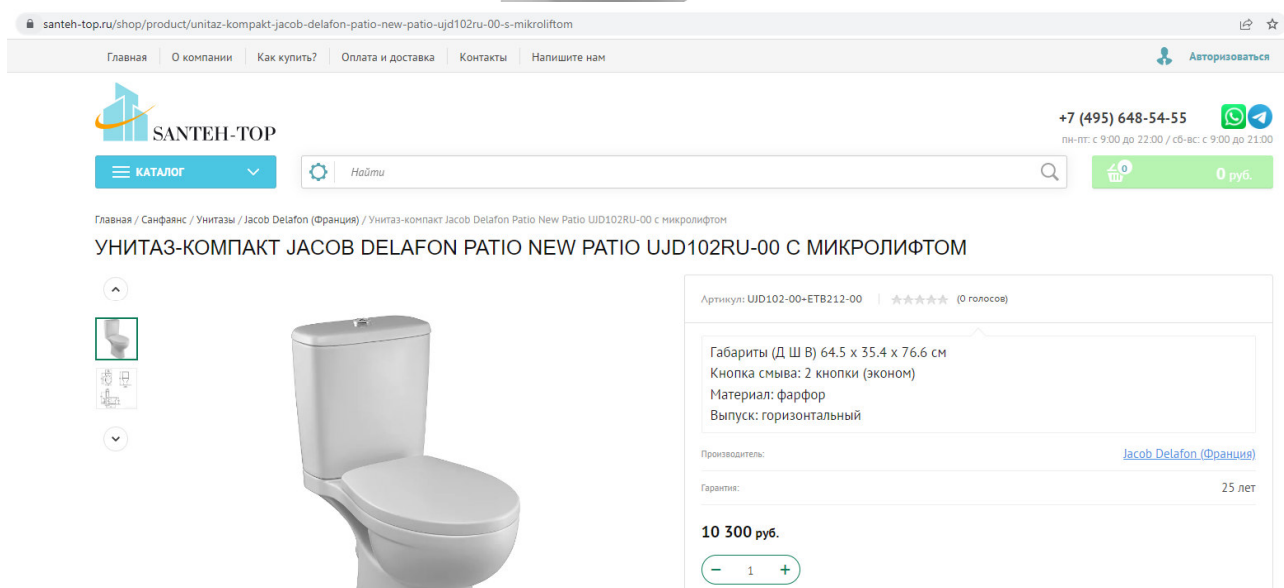
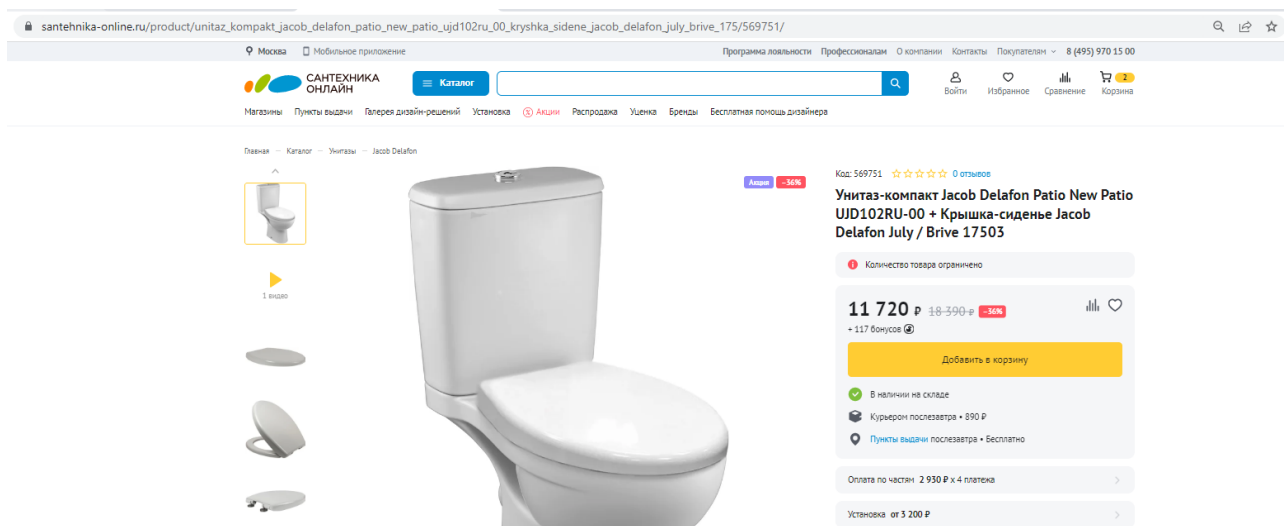
5 380 р. / шт.

В КОРЗИНУ

БЫСТРЫЙ ЗАКАЗ

В СРАВНЕНИЕ В ИЗБРАННОЕ

ПОЛУЧЕНИЕ ТОВАРА В МОСКВЕ





onlinetrade.ru/catalogue/gazovye\_plity-c72/gefest/plita\_gazovaya\_gefest\_3200\_08\_k85\_3200\_08\_85-1201215.html

**-25%** на бытовую технику по промокоду **KIT25** Kitfort

Главная · Каталог · Бытовая техника · Крупная бытовая техника · Газовые плиты · GEFEST · Gefest 3200-08 K85

## Плита газовая Gefest 3200-08 K85

Код товара: 1201215 ★★★★★ 8

Нашли ошибку? Отправить описание на e-mail

**Внимание!** Установка и подключение оборудования, связанного с необходимостью подключения к газовой магистрали, должны выполняться специалистами (организациями) имеющими соответствующие лицензии.

**Все варианты:**  
белый

Код производителя: ПГ 3200-08 K85  
Гарантия: 24 мес.

**Характеристики**  
Рабочая поверхность: эмаль  
Чугунные решетки: нет  
Количество конфорок: газовых: 4 шт.  
Электроподжиг конфорок: нет

Цена (Москва):  
**13 590 Р**  
ON-бонусов: 272 Р

1 Купить

в наличии > 10 шт.

Сравнить В закладки

leroymerlin.ru/product/nakladnaya-moyka-mixline-528015-60x60x16-sm-nerzhavayushchaya-stal-cvet-hrom-93877964/

Москва, Московская область Магазины Каталог Поиск низких цен Корзина

Главная > Каталог > Кухни > Мойки и смесители для кухни > Кухонные мойки

Арт. 93877964

### Накладная мойка Mixline 528015 60x60x16 см нержавеющая сталь цвет хром

Отзывов нет Оставить отзыв

**2 602 Р/шт.**

В корзину

Только онлайн-заказ

Товар не продается в гипермаркетах, закажите его онлайн

santehnika-online.ru/product/moyka\_kukhonnaya\_mixline\_528015/432041/

Москва Мобильное приложение Программа лояльности Профессионалам О компании Контакты Покупателям 8 (495) 970 15 00

**САНТЕХНИКА ОНЛАЙН** Каталог

Магазины Пункты выдачи Галерея дизайн-решений Установка **Акции** Распродажа Уценки Бренды Бесплатная помощь дизайнера

Главная · Каталог · Кухонные мойки и фартуки · Кухонные мойки · Mixline

Код: 432041 ★★★★★ 19 отзывов

### Мойка кухонная Mixline 528015

**2 603 Р**  
+ 26 бонусов

Добавить в корзину

Курьером 20 мая • 590 Р  
Пункты выдачи 20 мая • Бесплатно

Оплата по частям 650 Р x 4 платежа

Установка от 2 200 Р


Размеры мойки: 60 x 60 x 16  
60 x 60 x 16 60 x 60 x 18

Расположение крыла: Слева

santehnika-tut.ru/product/rakovina-creo-ceramique-tours-to3000nt03010n-belaya-171475.html

Главная → Раковины → Creo Ceramique → Tours → Раковина Creo Ceramique Tours TO3000N+T03010N Белая

### Раковина Creo Ceramique Tours TO3000N+T03010N Белая



Товарный код: 171475

**8 808 р.**

Доступно в рассрочку с банком Тинькофф

Добавить в корзину

Купить за один клик

Ваш регион: **Москва**

Доставка: с 18 мая 2023  
Самовывоз: по 20 мая 2023

Избранное Сравнить

Раковина Creo Ceramique Tours TO3000N+T03010N

Страна бренда: **Италия**

Производитель: **Creo Ceramique**

Коллекция: **Tours**

Артикул: **TO3000N+T03010N**

Цвет: **Белый**

Материал: **Керамика**

Все характеристики

Наши магазины [Адреса всех магазинов](#)

diyavann.ru/item/rakovina-creo-ceramique-tours-to3000nt03010n-60-sm-s-pedestalom11.html

Пн-Пт 9-18, Сб 9-15, Вс вых.

+7 (495) 582-10-01  
+7 (495) 582-10-10  
Бесплатные звонки из регионов:  
+7 (800) 200-73-45

info@diyavann.ru  
Обратный звонок  
Написать директору

Войти 0

Главная О компании Статьи Оплата и доставка Контакты

Поиск по интернет-магазину

Каталог **Бренды**

Ванны  
Плитка  
Мебель для ванной  
Душевые кабины и боксы  
Душевые ограждения  
Унитазы  
Биде  
**Раковины**  
Подвесные раковины

Главная страница / Раковины в ванную комнату / Раковины в ванную комнату Creo Ceramique / Подвесные раковины для ванной Creo Ceramique ...

### Раковина Creo Ceramique Tours (TO3000N+T03010N) (60 см) с пьедесталом



Код товара: 60347  
Артикул: TO3000N+T03010N  
Производитель: Creo Ceramique  
Серия: Tours  
Страна бренда: Франция

Способы оплаты: **Посмотреть**

Доставка: 500 Р

**8 268 Р**

купить

Добавить к сравнению

Характеристики Отзывы

santehnika-online.ru/product/smesitel\_dlya\_rakoviny\_stworki\_dublin\_by\_damixa\_dublin\_hfdb02100\_khrom/427555/


Москва Мобильное приложение

Программа лояльности Профессионалам О компании Контакты Покупателю 8 (495) 970 15 00

**САНТЕХНИКА ОНЛАЙН** Каталог

Магазины Пункты выдачи Галерея дизайн-решений Установка **Акции** Распродажа Уценка Бренды Бесплатная помощь дизайнера

Главная Каталог Смесители Для раковины STWORKI



Код: 427555 ★★★★★ 3 отзыва

### Смеситель для раковины STWORKI Дублин by Damixa Дублин HFDB02100 хром

**5 480 Р**  
+ 54 бонуса

Добавить в корзину

В наличии на складе

Курьером послезавтра + 590 Р

Пункты выдачи послезавтра + бесплатно

Оплата по частям 1 370 Р x 4 платежа

Установка от 2 000 Р

stworki.ru/product/smesitel-dlya-rakoviny-stworki-by-damixa-dublin-hfdb02100-khrom-6624/

Коллекция О бренде Оплата Доставка Вопросы и ответы Где посмотреть Контакты 8 800 700-06-35 Войти

STWORKI Каталог Я ищу...

Избранное Ваша корзина пуста

Главная > Сантехника > Смесители > Смесители для раковины > Смеситель для раковины STWORKI Дублин by Damixa Дублин HFDB02100 хром

## Смеситель для раковины STWORKI Дублин by Damixa Дублин HFDB02100 хром

Код товара: 427555

**5 480 Р**

Купить в один клик

1 шт + В корзину

Характеристики

Ширина	4.4
Высота	14.7

Все характеристики →

0 Оставить отзыв →

81 товар Дублин

leroymerlin.ru/product/dushevoj-poddon-sensea-basic-akril-90x90-sm-82658172/

Москва, Московская область Магазины Каталог Поиск низких цен Корзина

Главная > Каталог > Сантехника > Душевые кабины и ширмы > Душевые поддоны

Арт. 82658172

## Душевой поддон Sensea Basic акрил 90x90 см

★★★★☆ 6 отзывов

Длина, см:

80 90 100 120

Формы:

1/4 Круга Квадрат Прямоугольный

**7 552 Р/шт.**

В корзину

santreyd.ru/product/dushevoj-poddon-akril-90x90-sm-sensea-basic/

Главная > Каталог > Товары для ванны > Душевые кабины и ограждения > Душевые поддоны > Душевой поддон акрил 90x90 см SENSEA BASIC

Артикул: 82658172  
Код товара: 103 480 147

★★★★☆ В избранное

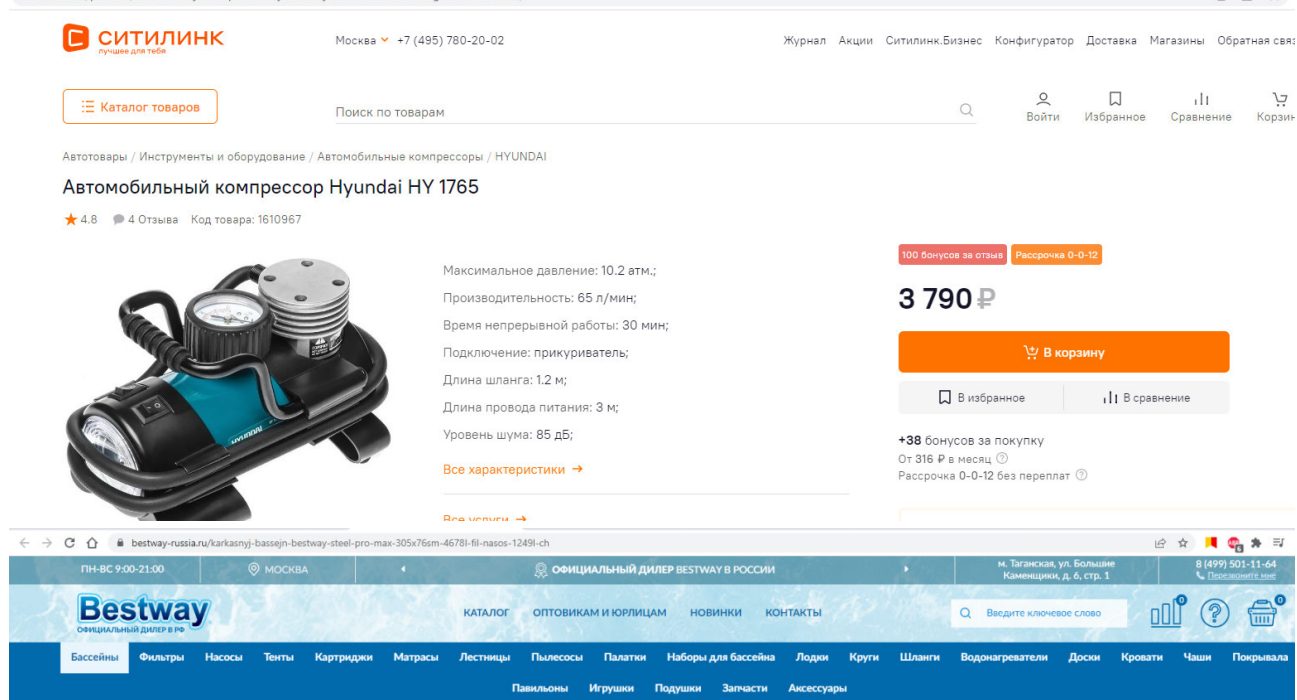
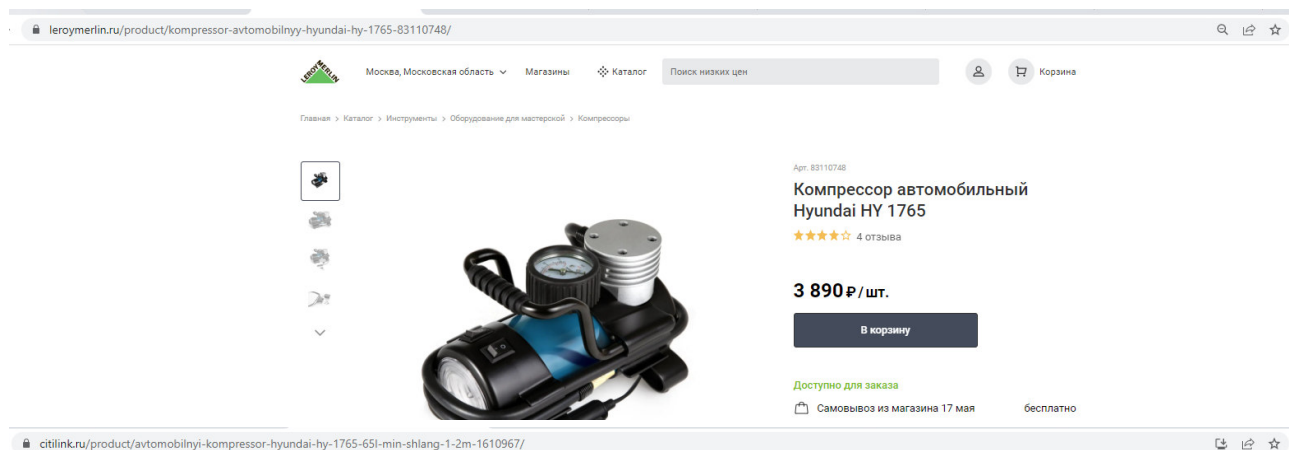
## Душевой поддон акрил 90x90 см SENSEA BASIC

### SENSEA

Душевой поддон Basic размером 90 x 90 см изготовлен из акрила. Используется для устройства душевых кабин и душевых уголков в санузлах. Подключение к системам внутренней канализации осуществляется через сливное отверстие диаметром 90 мм. Слив и сифон в комплект изделия не входят. Гарантия производителя — 5 лет. Срок эксплуатации зависит от соблюдения изложенных в инструкции указаний по установке. Страна производства — Россия. Достоинства Поддон выполнен в форме квадрата и может быть установлен в углу санузла ил...

[Подробное описание...](#)

**9 062 Р / шт**





onlinetrade.ru/catalogue/bassey-n/c1442/bestway/bassey-n\_karkasnyy\_bestway\_steel\_pro\_max\_305\_kh\_76\_sm\_s\_filt-r\_nasosom\_56408\_56408\_bestway-2977734.html

ТРЕЙД КАТАЛОГ СКИДКИ Самокат?

6 250 Р  
8 250 Р

только в Telegram

**СКИДКА** на бассейн

-24%

**ПОЛУЧИТЬ**

Главная - Каталог - Спорт, туризм и отдых - Бассейны и аксессуары - Бассейны - BESTWAY - Bestway Steel Pro Max 305 x 76 см с фильтр-насосом (56408)

## Бассейн каркасный Bestway Steel Pro Max 305 x 76 см с фильтр-насосом (56408)

Код товара: 2977734 ★★★★★ 0

Нашли ошибку? Отправить описание на e-mail

4 678л

Bestway Steel Pro Max™

305 x 305

Код производителя: 56408/Bestway  
Гарантия: 1 мес.

**Характеристики**  
Вид: бассейн каркасный  
Объем: 4678 л  
длина: 305 см  
ширина: 305 см  
высота: 76 см  
форма: круглый

Полное описание и характеристики

**Bestway** Все товары Bestway

Цена (Москва):  
**14 250 Р**

ON-бонусов: 285 Р

- 1 + **Купить**

в наличии > 10 шт.

Сравнить В закладки

Наличие \* Доставка \* Оплата

sfera36.ru/sadovye-kacheli/tent-krysha/tent-iris-gracia

**Ваша корзина**

Доставка | Самовывоз | О нас | Гарантии | Опт | Контакты

**Тент-крыша на садовые качели Ирис, Грация**

Садовая мебель > Садовые качели > Тент-крыши > Тент-крыша на садовые качели Ирис, Грация

Поиск  **Найти**

Корзина покупок Оформление заказа

**КАТАЛОГ**

Садовые качели

**Тент-крыши**

- Чехлы для качелей
- Матрасы для качелей
- Четырехместные качели
- Трёхместные качели
- Недорогие модели
- Полноразмерные Качели

Код товара: Крыша Ирис и Грация  
Наличие: Есть в наличии

Цена: 1190 р.

Количество: 1 **Купить**

**Купить в один клик**

tenti.ru/cat/sadovaya\_mebel/mebel/kacheli/aksessuary-dja-kacheley/127000/

Москва 8 (495) 649-85-46 Обратный звонок

Схема проезда 8 (800) 333-63-47

пн.-пт. с 09:00 до 18:00 сб. и вс. - выходные

@tenti@tenti.ru

Оплата и доставка Уголок покупателя Отзывы Акции Контакты

Поиск  **Q**

Калькулятор Избранное Корзина

whatsapp +7 (985) 763-40-68 / tentzakaz@gmail.com

### Каталог

ТЕНТЫ.РУ / Каталог / Дача, сад, огород / Садовая мебель / Садовые качели / Тенты и чехлы для садовых качелей / Тент-крыша для садовых качелей Ирис/Грация (205x130)

## ТЕНТ-КРЫША ДЛЯ САДОВЫХ КАЧЕЛЕЙ ИРИС/ГРАЦИЯ (205X130)



Артикул: 127000

Поделиться с другими:



добавить в избранное

### Похожие товары





vseinstrumenti.ru/product/vakuumator-kitfort-kt-1508-2544422/

Москва 207 магазинов

Получение и оплата Сервис и поддержка Компаням Контакты

**Все инструменты** Всё для дома, дачи, стройки и ремонта +7 (495) 647-10-00 8 800 550-37-70 Звонок бесплатный 09:00 - 22:00 Проверить статус заказа Оплатить заказ онлайн Вход | Регистрация

Каталог товаров Акции Поиск среди 1 000 000 товаров. Введите запрос Сравнение Избранное Корзина

Главная / Складское оборудование / Упаковочное оборудование / Вакуумные упаковщики / KITFORT

### Вакууматор KITFORT KT-1508

Код товара: 21027802 ★★★★★ 30 отзывов | 3 вопроса

Гарантия производителя 1 год

Мощность двигателя: 130 Вт  
Длина запайки: 320 мм  
Питание: 220В  
Габариты без упаковки: 380x80x60 мм  
Вес нетто: 1.4 кг  
Все характеристики

Расходные материалы

**4 290 р.**  
1 073 р. x 4 платежа в рассрочку

**В корзину**

Быстрый заказ

Списайте до 1 716 р. бонусами  
Начислим 42 бонусов

Самовывоз: 25 мая, из 1 магазина  
Курьером: 25 мая, от 150 р.

https://www.ru/catalogue/vakuumnye\_upakovshchiki-c513/kitfort/vakuumnyy\_upakovshchik\_kitfort\_kt\_1508-2383394.html

ТРЕЙД! Каталог Скидки Самокат?

300 ₽ при регистрации

**-25%** на бытовую технику по промокоду **KIT25**

**Kitfort**

Главная Каталог Бытовая техника Техника для кухни Вакуумные упаковщики KITFORT Kitfort KT-1508

## Вакуумный упаковщик Kitfort KT-1508

Код товара: 2383394 ★★★★★ 22

Нашли ошибку? Отправить описание на e-mail



Код производителя: KT-1508

Гарантия: 12 мес.

#### Характеристики

Тип товара: вакуумный упаковщик

Полное описание и характеристики



Все товары Kitfort

Цена (Москва):

**4 290 Р**

ON-бонусов: 86 Р

1

**Купить**

в наличии > 10 шт.

Сравнить В закладки

Наличие Доставка Оплата

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)										Этажность: 1, Высота, м: 2.7				КС-7					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные										ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Обшивка сайдингом									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruЖ3.04.001.1776										до 135		до 50		Есолоп		РУБ. на 1 м2		26 355	
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, перегородки, сантехкабины	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	Внутренняя отделка	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОКОВЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruЖ3.04.001.1776	5127,1		5785,1	1507,4	1595,5	1360,5		1453,4	2261,2	3768,7			912,8	1695,2	888,2			26355,0	
	19,45%		21,95%	5,72%	6,05%	5,16%		5,51%	8,58%	14,30%			3,46%	6,43%	3,37%			100,00%	

ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ				Высота, м: до 2.5	КС-12	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.05.002.0031	Ограды металлические с кирпичными столбами и кирпичным цоколем высотой более 2.50 м				РУБ. на 1 м ограды	23 410
ruБ3.05.002.0032	Ограды металлические с кирпичными столбами и кирпичным цоколем высотой до 2.50 м				РУБ. на 1 м ограды	17 330
ruБ3.05.002.0033	Ограды металлические с металлическими стойками высотой более 2 м				РУБ. на 1 м ограды	20 978
ruБ3.05.002.0034	Ограды металлические с металлическими стойками высотой до 2 м				РУБ. на 1 м ограды	14 411

moscow.petrovich.ru/catalog/9576075/106305/

ПЕТРОВИЧ

Саморез, ТО300023456(заказ), услуга...

Найти

Круглосуточно  
(499) 334-88-88  
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК



1

Главная > Стройматериалы > Кровля, водосточные системы > Поликарбонат и козырьки > Поликарбонат

## Поликарбонат сотовый Skyglass 4 мм 2,1х6 м Эко прозрачный

Сравнить В смету В избранное

Код: 106305

★★★★★

ОПИСАНИЕ

ДЕТАЛИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ

ОТЗЫВЫ: 17

ВОПРОСЫ: 10

СЕРТИФИКАТЫ



Сотовый поликарбонат – это универсальный облицовочный листовый материал. Представляет собой полые панели имеющие внутренние ребра жесткости, которые ориентированы в направлении длины листа. Все листы поликарбоната имеют маркировочную защитную плёнку, которой отмечена сторона с УФ защитой. Предназначен для облицовки зданий и сооружений; при строительстве теплиц, беседок, навесов и др. За счет способности гнуться листы могут использоваться для обшивки криволинейных конструкций. Изгиб разрешается производить только вдоль ребер жесткости. Толщина 4 мм, согласно ТУ, допустимо отклонение по толщине +/- 10%. Плотность – 0,58 кг/м².

Цена за лист

По карте

2 950 ₽

3 039 ₽

За баллы: 737,25

1

+

-

В КОРЗИНУ

Плати частями. Сейчас 739 Р и еще 3 платежа по 737 Р каждые 2 недели

Наличие

Доставим

Сегодня 492 л. ✓

Доступно со склада самовывоза

tekno-stroy.ru/catalog/polikarbonat-sotovyy-4-mm-2-1kh6-m-eko-prozrachnyy.html

Доставка

Оплата и Возврат

Контакты

Вакансии



Bo



Время работы:  
Пн. - Вс.: 09:00 - 20:00

Каталог товаров



+7 (499) 653-95-87

Заказать обратный звонок



строительные материалы / Поликарбонат и комплектующие / Поликарбонат и комплектующие / Поликарбонат сотовый Skyglass 4 мм 2,1х6 м Эко прозрачный

Код: 106305

## Поликарбонат сотовый Skyglass 4 мм 2,1х6 м Эко прозрачный

★★★★★ (0)

Доступное кол-во: 492



Отложить



Сравнить

3 038 р/л.

1

+

-



ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ

КУПИТЬ В ОДИН КЛИК

ПОКУПКА В КРЕДИТ  
СКОРО СТАНЕТ ДОСТУПНА



СПОСОБЫ  
ДОСТАВКИ



СТОИМОСТЬ  
ДОСТАВКИ



ВРЕМЯ  
ДОСТАВКИ



ГАРАНТИЯ



СПОСОБЫ  
ОПЛАТЫ

### ХАРАКТЕРИСТИКИ

Производитель

Skyglass

krovelnii.ru/gibkaya-cherepitsa-docke-pie-europakaratkrasnyy-3m2/

КАТАЛОГ ТОВАРОВ

Контакты

Доставка

Оплата и возврат

Монтаж

Отправить проект

Условия использования

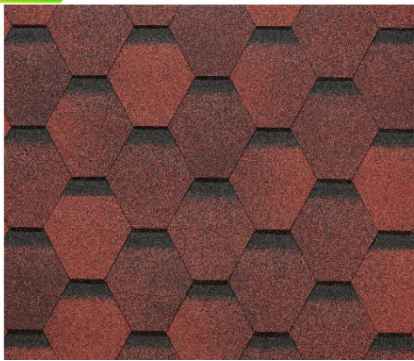
Главная > Кровельные материалы > Гибкая черепица > Деке / Докке (Россия)

## Docke (Деке) PIE EUROPA Карат Гибкая черепица Красный 1кв.м

Обзор

Отзывы

БЕСПЛАТНАЯ  
ДОСТАВКА



Гарантия 20 лет Гибкая черепица Docke (Деке) PIE EUROPA Карат Красный 1кв.м

Вес	8.3 кг
Нарезка гибкой черепицы	Шестигранник
Страна производитель	Россия
Гарантия	20 лет
Основа/Слой	Однослойная
Тип битума	Окисленный
Срок службы	Свыше 30 лет
Толщина слоя	2.8 мм
Тип кровли	Гибкая черепица
Ширина	318 мм

Купить Docke (Деке) PIE EUROPA Карат Гибкая черепица Красный 1кв.м

Цена

**369 Р**

☐ С монтажом на готовое основание за 1кв (Доставка бесплатно) (+350 Р)

Количество

ДОБАВИТЬ В КОЗИНУ

ЗАКАЗ ПО ТЕЛЕФОНУ

**+7 (495) 133-76-30**

saiding-market.ru/mjagkaja-krovlja-deke-docke/pie-europa/kollekcija-karat-gibkaja-cherepica-karat-krasnyj

КАТАЛОГ ТОВАРОВ

АКЦИЯ

ЗАМЕР И МОНТАЖ

ОТЗЫВЫ

КОНТАКТЫ

СТАТЬИ

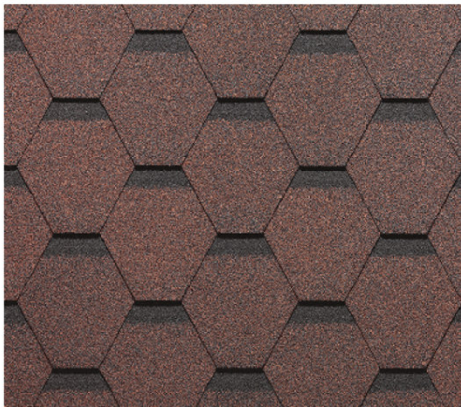
ИНФОРМАЦИЯ

«предыдущий товар»

«следующий товар»

Мягкая кровля > Деке (Docke) > Серия EUROPA > Коллекция Карат > Гибкая черепица Карат Красный

Гибкая черепица Карат Красный от производителя Docke по цене 413 р



☆☆☆☆☆ 0 отзывов / Написать отзыв

Производитель Docke

Код товара: 4778-32

Характеристики

Длина, мм ..... 1000±3

Толщина, мм ..... 2.8±0.2

Ширина, мм ..... 318±3

Количество листов в упаковке, шт ..... 22

Вес одной упаковки нетто, кг ..... 24.9

Покрываемая поверхность одной упаковки, м² ..... 3

Тип клеевого замка ..... «БИТУМНАЯ СВАРКА ГОНТОВ»

Тип битума ..... Окисленный

Посыпка ..... микс: антрацит, базальт.

смотреть все

**413 р/м²**

В КОЗИНУ

БЫСТРЫЙ ЗАКАЗ

vseinstrumenti.ru/product/ershenye-gvozdi-voshod-metiz-bez-pokrytiya-3-2x70-mm-5-kg-82639764-2307286/

Москва 207 магазинов

Получение и оплата

Сервис и поддержка

Компаниям

Контакты

Все инструменты

Всё для дома, дачи, стройки и ремонта

+7 (495) 647-10-00  
8 800 550-37-70  
Звонок бесплатный 05.00 – 22.00

Проверить статус заказа

Оплатить заказ онлайн

Вход | Регистрация

Каталог товаров

Акции

Поиск среди 1 000 000 товаров. Введите запрос

Сравнение






Избранное


Корзина

Главная / Крепёж / Метизы / Гвозди / Ершенье / Восход-Метиз

### Ершенье гвозди Восход-Метиз без покрытия, 3,2x70 мм, 5 кг 82639764

Код товара: 19668904 ★★★★★ 1 отзыв | 1 вопрос





Диаметр стержня: 3.2 мм

Длина: 70 мм

Тип фасовки: кг

Фасовка: 5 кг

ГОСТ: 7811-7120

DIN: нет

Покрытие: нет

Все характеристики >

Расходные материалы >

В избранное

Сравнить

**877 р.**

220 р. x 4 платежа в рассрочку

В корзину

Быстрый заказ

Спишите до 351 р. бонусами

Начислим 8 бонусов

ООО «БиХоум»

vertical.ru/product/gvozdi-ershenye-voskhod-metiz-otsinkovannye-3-2-x-70-mm-5-kg/

Москва

Акции    Оптовым клиентам    Доставка    Возврат    Контакты    Обратная связь

9:00 – 21:00, ежедневно  
**8 (800) 555 42 15**  
заказать звонок

contact@vertical.ru


Вертикаль

Каталог

Smart-поиск среди 53 707 товаров

Сервисные иконки

Главная    Каталог    Крепеж и фурнитура    Крепеж    Гвозди    Гвозди ершенье Восход-Метиз, оцинкованные, 3,2 x 70 мм, 5 кг



### Гвозди ершенье Восход-Метиз, оцинкованные, 3,2 x 70 мм, 5 кг

Код товара: 27050

★★★★★ 0 отзывов

✓ В наличии на складе

Вес: 5000 г

Длина: 40 мм   50 мм   70 мм

1 314 Р

– 1 +

В корзину

В наличии: много

монтажсайдинг.рф

СТОИМОСТЬ МОНТАЖА САЙДИНГА

(РАБОТА)

Вид материала	Монтаж без утепления	Монтаж с утеплением 50 мм м.кв	Монтаж с утеплением 100 мм м.кв
Виниловый сайдинг	800 руб.	850 руб.	900 руб.
Акриловый сайдинг	800 руб.	850 руб.	900 руб.
Фасадные панели	850 руб.	1050 руб.	1 250 руб.
Металлический сайдинг	1 100 руб.	1 200 руб.	1 400 руб.
Фиброцементный сайдинг	1 400 руб.	1 500 руб.	1 600 руб.
Вспененный сайдинг	850 руб.	970 руб.	1 300 руб.
Фасадная доска	850 руб.	970 руб.	1 300 руб.
	Заказать со скидкой	Заказать со скидкой	Заказать со скидкой

СТОИМОСТЬ МОНТАЖА САЙДИНГА

(РАБОТА+МАТЕРИАЛ ПОД КЛЮЧ)

Вид материала	Монтаж без утепления м.кв	Монтаж с утеплением 50 мм м.кв	Монтаж с утеплением 100 мм м.кв
Виниловый сайдинг	2 900 руб.	3 100 руб.	3 200 руб.
Акриловый сайдинг	3 000 руб.	3 200 руб.	3 400 руб.
Фасадные панели	3 900 руб.	4 200 руб.	4 500 руб.
Металлический сайдинг	5 200 руб.	5 500 руб.	5 800 руб.
Фиброцементный сайдинг	4 900 руб.	5 200 руб.	5 600 руб.
Вспененный сайдинг	3 300 руб.	4 200 руб.	4 600 руб.



fasad-prosto.ru/kupit-sajding-s-montazhom

фиброцементный сайдинг, производства Doske, Альта Профиль, Кедрал, Металлопрофиль, Гранд Лайн.

Купить сайдинг под камень, кирпич, бревно, корабельную доску, елочку с доставкой и заказать монтаж можно по Москве и Московской области. **Связаться с нами можно по телефону: 8 (916) 643-13-37 или 8 (495) 231-00-16 – Александр**, а так же через электронную почту: **e-mail: zakaz@fasad-prosto.ru**.

Расценки на монтажные работы с материалом под ключ в 2023 году

Вариант отделки фасада	Ед. изм.	Стоимость работы	Цена работы + материал	Цена работы + материал + утепление
Монтаж винилового сайдинга	м2	850 руб.	2300 руб.	2500 руб.
Монтаж фасадных панелей	м2	850 руб.	2800 руб.	3200 руб.
Отделка металлическим сайдингом	м2	1200 руб.	3150 руб.	2550 руб.
Обшивка фасада фиброцементным сайдингом	м2	1100 руб.	3400 руб.	3580 руб.

Металлический сайдинг

Под бревно

Под дерево

Виниловый сайдинг

Альта Профиль

Doske

Гранд Лайн

Фасадные панели

Альта Профиль

Doske-R

Фиброцементный сайдинг

Кедрал

Discover

Бетэко

Фибростар

Фибратек

market.yandex.ru/product--muroi-komplekt-vodostochnoi-sistemy-pvkh-korichnevyy-g130-k1-5-l6h3b/101823886041?cra=1

Маркет

Каталог

Искать товары

Найти

Баллы

Заказы

Избранное

Корзина

СНТ Компьюте...д.52

Дача

iHerb

Алиса

ИКЕА

Маркет 15

Универмаг

Продукты

Дом

Одежда

Детям

Красота

Покупайте как юрило

Продавайте на Маркете

Строительство и ремонт

Строительные материалы

Кровельные и гидроизоляционные материалы

Водостоки

Muroi

**Muroi Комплект водосточной системы ПВХ коричневый G130 K1,5-L6H3B**

Оставить отзыв

Характеристики

Задать вопрос

Следить за снижением цены

В избранное

Сравнить

%

Коротко о товаре

Цвет товара: **коричневый**

Комплект водосточной системы: **да**

Материал: **ПВХ**

Подробнее

Задать вопрос о товаре

Все товары Muroi

**7700**

1925Р/м4

Промокод -5%

Доставка с 20 мая

Картой онлайн

Арекс 4.9/2K

Добавить в корзину

-5% по промокоду SKIDKA5

1925Р/м4

2025Р/м4мес

Оформить

maxidom.ru/catalog/vodostoki/1001312620/

Москва

Магазины

Услуги

Акции

Доставка

Программа лояльности

Активация карты

Для юр.лиц

Макси B2B

Каталог

8 (495) 995-35-35

Максидом

Каталог

Введите ваш поисковый запрос

Войти

Сравнение

Корзина

Главная

Каталог

Строительные материалы

Водосточные системы

Водостоки

комплект водосточной системы ПВХ Muroi для ската крыши до 6м коричневый

**← Комплект водосточной системы ПВХ Muroi для ската крыши до 6м коричневый**

Код: 1001312620

К сравнению

В избранное

**6 625** Р/шт.

МНОГО

200 бонусов

Нет в наличии

ООО «БиХоум»



okno-msk.ru/okna-rehau/rehau-thermo-design/

Дополнительная скидка 5% в день замера

ОКНА МОСКВЫ

Окна Rehau

Двери Rehau

Балконы и лоджии

Веранды

Рассчитать стоимость окна

Рассчитать стоимость балкона

Услуги

Контакты


+7 (495) 478-12-61

Обратный звонок

60%

60%

80%



ХИТ

Высокие эксплуатационные свойства по доступным ценам

Окна «Рехау Термо» созданы для холодных зим. Такой профиль рассчитан на решение основной проблемы отопления помещения – теплопотери. Часто нагретый воздух из помещения уходит именно через окна. Большая часть энергоносителей тратится на то, чтобы отопить улицу, затраты постоянно растут. Профильная система удерживает тепло и не пропускает холод внутрь. Минимальная сумма заказа – от 10 000 Р.

- Системная глубина - 60 мм
- Количество камер в профиле - 4

Доступная цена

Отличные показатели теплоснабжения

Лаконичность форм

от **5 300** Р/м<sup>2</sup>

Рассчитать

☎

Идете с выбором? Специалисты здесь. Мы поможем!

ИТЕ НАМ...

svetokna.ru/plastikovye-okna/rehau-thermo-design/

Москва

О компании · Услуги · Цены · Контакты

СВЕТНЫЕ ОКНА

Официальный партнер REHAU

info@svetokna.ru

+7 (495) 258-90-20

Ежедневно с 10 до 20

Заказать звонок

Записаться на замер

Пластиковые окна · Двери · Балконы и лоджии · Деревянные окна · Остекление загородных домов · Еще · % Акции

Калькулятор окон

Главная > Пластиковые окна > Rehau > Окна Rehau Thermo Design


ОКНА REHAU THERMO DESIGN

от производителя по ценам от 5620 Р/м<sup>2</sup>

Индивидуальное изготовление за **10 дней**

Оригинальный немецкий профиль

- Гарантия на монтаж 10 лет
- Теплые, тихие и безопасные
- Пропускают максимум естественного света
- Замер и доставка — 0 Р



ООО «БиХоум»

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