

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР»



ООО «ЭПЦ»

105318, Россия, г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3, офис 708 (БЦ «Щербаковский»)

Тел.: 8 (905) 389-08-08, +7 (499) 288-70-97, e-mail: ooo-eps@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 721/2-4830/20

По судебной экспертизе по определению Гагаринского районного суда г. Москвы от 30 февраля 2020 года, в рамках гражданского дела № 2-4830/20 по иску Буры Ольги к Зиновьеву Анатолию о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры.

Дата и время начала экспертизы:

31 февраля 2020 г. 10 час. 00 мин.

Дата и время окончания экспертизы:

15 марта 2020 г. 18 час. 00 мин.



г. Москва, 2020 г.



ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, сотруднику ООО «Экспертно-Правовой Центр», руководителем ООО «Экспертно-Правовой Центр» поручено производство экспертизы по гражданскому делу № 2-4830/20 в соответствии со ст. 85 ГПК РФ разъяснены права и обязанности эксперта.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупрежден.

31 февраля 2020 г.

ФИО Эксперта/Подпись



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

30 февраля 2020 года в ООО «Экспертно-Правовой Центр» поступило Определение от 30 февраля 2020 года о назначении судебной экспертизы Гагаринского районного суда г. Москвы по иску Буры Ольги к Зиновьеву Анатолию о возмещении ущерба, причинённого заливом квартиры, взыскании судебных расходов.

Производство экспертизы поручено:

– Эксперту отдела строительно-технических экспертиз. Образование высшее техническое. Диплом С15 № 517562 о высшем образовании по специальности «Промышленное и гражданское строительство» с присвоением квалификации инженера-строителя, выданный Московским Государственным Строительным Университетом 30 июня 2015 г., регистрационный № 9100361. Сертификат соответствия некоммерческого партнерства «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ» от 09 мая 2017 года о соответствии требованиям стандарта СТО-НСЭ-2016 при осуществлении судебно-экспертной деятельности по судебно-экспертным специальностям: *«Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта», «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств» и «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий».* Удостоверение о повышении квалификации «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА», регистрационный номер №4445/17. Является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА», протокол заседания Президиума «СУДЭКС» №888 от 26 апреля 2017 года. Стаж экспертной работы 3 года.

На исследование эксперту предоставлены:

1. Материалы гражданского дела №2-4830/20.
2. Объект экспертизы, расположенный по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. №1.



1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Обстоятельства дела:

Бура Ольга обратилась в суд с иском к Зиновьеву Анатолию о возмещении ущерба, ссылаясь на то, что 01.01.2020 года произошел залив её квартиры № 1, расположенной по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, что подтверждено соответствующим Актом б/н от 03.01.2020 года о факте залива и возникших повреждениях, составленным комиссией представителей ГБУ «Жилищник района Зюзино» (л.д. 9)¹.

Предметом спора, в частности, явились виды, объемы и стоимость работ и материалов, необходимых для ликвидации последствий залива квартиры.

Учитывая то обстоятельство, что для решения вопросов, возникших в ходе судебного разбирательства, необходимо использование специальных знаний, судом была назначена судебная экспертиза.

На разрешение экспертизы поставлены следующие вопросы:

«1. Какие повреждения были причинены квартире по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. 1, в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года?»

2. Какова стоимость восстановления повреждений, причиненных квартире по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. 1, в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года?»

Использованные нормативные и методические источники:

1. Конституция Российской Федерации.
2. Федеральный Закон №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации
5. Жилищный кодекс Российской Федерации.
6. МДС 81-35.2004 Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.
7. Бутырин А.Ю., Луковкина О.В. Методика экспертного решения вопроса о стоимости восстановительного ремонта квартиры, поврежденной заливом (пожаром) // Методики исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы: оконных заполнений из ПВХ; квартир, поврежденных заливом (пожаром); межевых границ земельных участков / под ред. д-ра юрид. наук А.Ю. Бутырина. – М.: РФЦСЭ при Минюсте России, 2007.
8. Методические рекомендации по производству судебных строительно-технических экспертиз. МЮ РФ, М., 2000г.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий.
10. СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия.
11. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

¹ Далее по тексту Акт №1.



2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Объект исследования:

Четырехкомнатная квартира №1, расположенная на 1-м этаже в девятнадцатиэтажном жилом доме, 2000 года постройки, по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66.

Место и время проведения экспертизы:

- осмотр объекта исследования выполнялся экспертом ООО «ЭПЦ» 08.03.2020 г. с 10:20 до 11:50 по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. 1.

- обработка результатов и составление настоящего Заключения: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3, офис 708.

Методика исследования:

При исследовании квартиры, экспертом проводились следующие работы:

– сплошной визуальный осмотр объекта и его фотофиксация (цифровая фотокамера Canon заводской номер 00000000000001);

– выборочный инструментальный контроль:

- замеры параметров конструкций проводились с применением 300 мм металлической линейкой по ГОСТ 427-75;

- замеры параметров помещений проводились лазерным дальномером Bosch GLM 80 заводской номер 55553333 (свидетельство о поверке № АПМ 0111111 от 28.01.2019 г.), сертификат выдан Метрологическим Центром ООО «АВТОПРОГРЕСС-М»;

– изучение и анализ материалов гражданского дела, а также данных, полученных при натурном обследовании объекта и составление настоящего Заключения с ответами на вопросы, поставленные судом, проводились в камеральных условиях.

– использовалась также Методика экспертного решения вопроса о стоимости восстановительного ремонта квартиры, поврежденной заливом (пожаром) [7].

В ходе осмотра объекта исследования присутствовали:

от истца: Бура Ольга – собственники квартиры №1.

от ответчика: Зиновьев Анатолий – собственник квартиры №4.

Исследования по поставленным вопросам.

Для ответа на вопросы, поставленные на разрешение эксперта, было проведено натурное обследование пострадавших помещений квартиры №1 (представленных к осмотру), состоявшее из следующих этапов:

- определение состояния внутренней отделки помещений квартиры, а также проведение измерений площадей поверхности конструктивных элементов (потолка, стен, пола, дверных и оконных проемов и пр.) для последующего расчета объемов ремонтно-восстановительных работ;



- фотофиксация поврежденных элементов отделки квартиры;

Описание объекта исследования:

Квартира состоит из четырех жилых комнат, холла, коридора, кухни, ванной комнаты, санузла и трех балконов. Отделка указанной квартиры может быть определена как высококачественная. В отделке помещений, поврежденных заливом использованы типичные для жилых квартир материалы: на поверхности пола в прихожей, холле и жилых комнатах уложен паркет, в кухне поверхность пола облицована плиткой керамической; стены в прихожей, холле, кухне и жилых комнатах оклеены обоями, в помещении кухни также имеется фартук из плитки керамической в районе кухонного гарнитура; потолок в прихожей и холле выполнен из ГКЛ в один уровень и окрашен в/э белой краской, в комнатах №1, №3 и №4 потолок двухуровневый, основной частью которого являются плиты перекрытия, а по периметру имеется подвесной потолок из ГКЛ, вся поверхность потолка окрашена в/э белой краской; в помещении кухни и комнаты №2 поверхность потолка окрашена в/э белой краской.

Со слов собственника, ремонт в квартире проводился в 2014 году и был завершен к концу года.

В ходе обследования помещений квартиры №1, были определены площади поврежденных заливом помещений исследуемой квартиры, а также площади поверхностей конструктивных элементов (потолка, стен, пола, дверных и оконных проемов и пр.) для последующего расчета объемов ремонтно-восстановительных работ.

Площади и линейные размеры помещений квартиры приведены в Таблице №1.

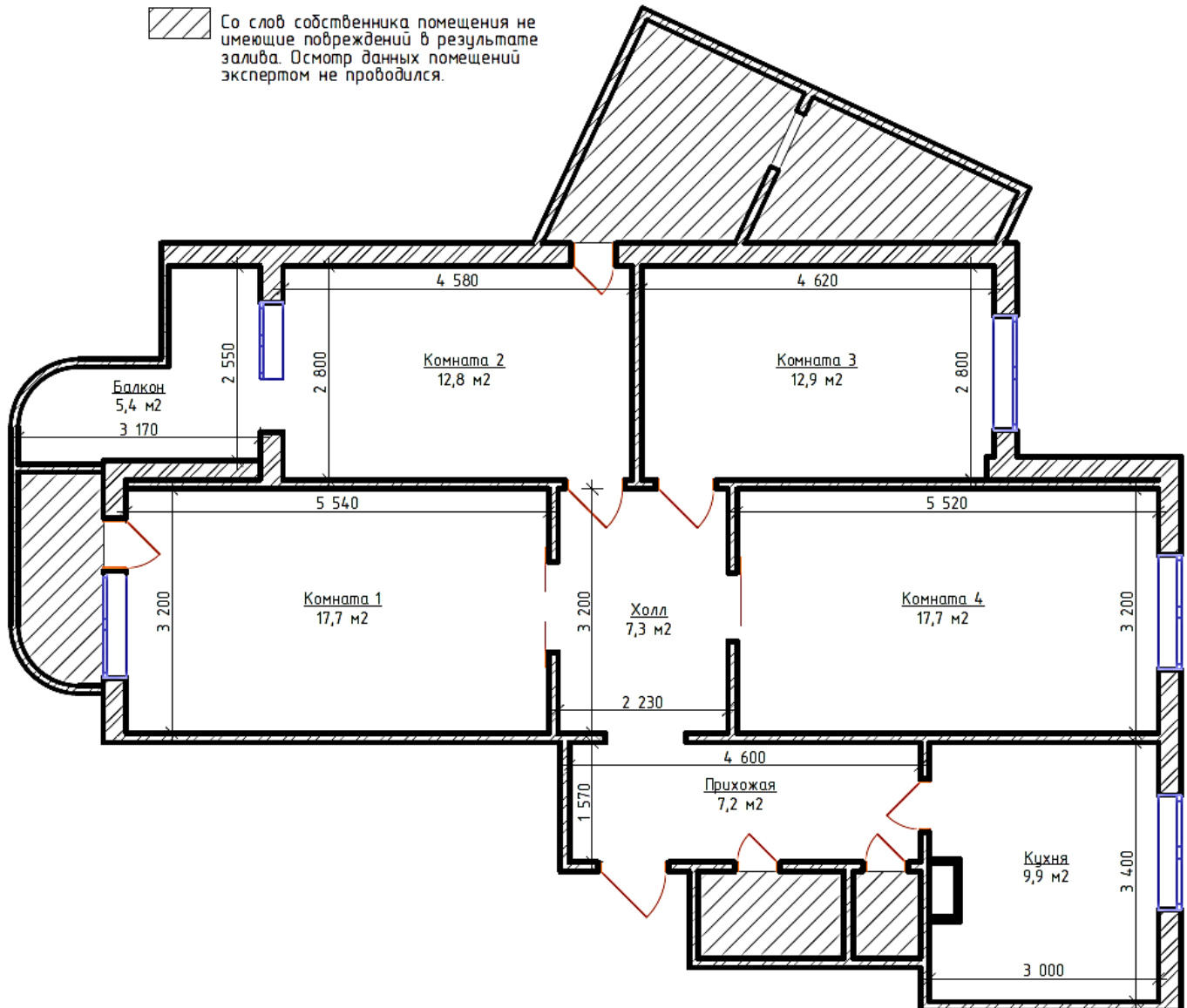
Таблица №1²

| № п/п | Наименование помещения | Площадь пола кв.м. | Площадь потолка кв.м. | Периметр м.п. | Длина плинтуса м.п. | Чистая площадь стен кв.м. |
|-------|------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | Прихожая | 7,2 | 7,2 | 12,3 | 8,5 | 23,4 |
| 2 | Холл | 7,3 | 7,3 | 10,9 | 6,2 | 18,0 |
| 3 | Кухня | 9,9 | 9,9 | 13,6 | 12,9 | 30,7 |
| 4 | Комната 1 | 12,8 | 12,8 | 14,8 | 12,7 | 31,9 |
| 5 | Комната 2 | 12,9 | 12,9 | 14,8 | 14,0 | 34,0 |
| 6 | Комната 3 | 17,7 | 17,7 | 17,5 | 16,3 | 39,0 |
| 7 | Комната 4 | 17,7 | 17,7 | 17,4 | 16,6 | 40,1 |
| 8 | Балкон | 5,4 | 5,4 | 13,0 | - | 13,8 |

План-схема исследуемой квартиры представлены ниже.

² В соответствии с проведенными замерами.

ПЛАН-СХЕМА ИССЛЕДУЕМОЙ КВАРТИРЫ №40



Исследование по вопросу №1:

«1. Какие повреждения были причинены квартире по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 6б, кв. 1, в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года?»

В ходе исследования пострадавших помещений квартиры № 1 экспертом были зафиксированы сухие следы от увлажнения/намокания, сохранившиеся на момент осмотра и выявлено следующее:

Кухня

На поверхности стен (обои) зафиксировано вздутие и отслоение обоевого полотна слева от окна.



Общий вид помещения кухни.



Общий вид помещения кухни.



Общий вид помещения кухни.



Общий вид помещения кухни.



Общий вид помещения кухни.



Общий вид поврежденного участка.



Отставание обоев от поверхности стены.

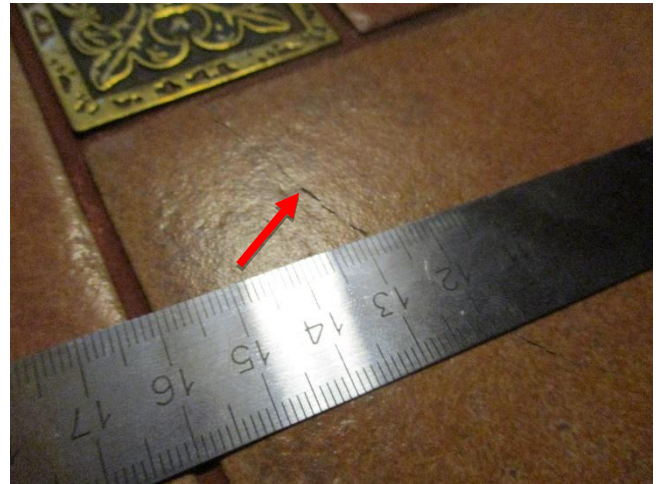


Отставание обоев от поверхности стены.

На поверхности пола (керамическая плитка), собственником квартиры №40 было указано на наличие трещины.



Трещина на поверхности керамической напольной плитки в кухне.



Трещина на поверхности керамической напольной плитки в кухне.

Кухонный гарнитур имеет следы воздействия влаги.



Общий вид местоположения поврежденного участка кухонного гарнитура.



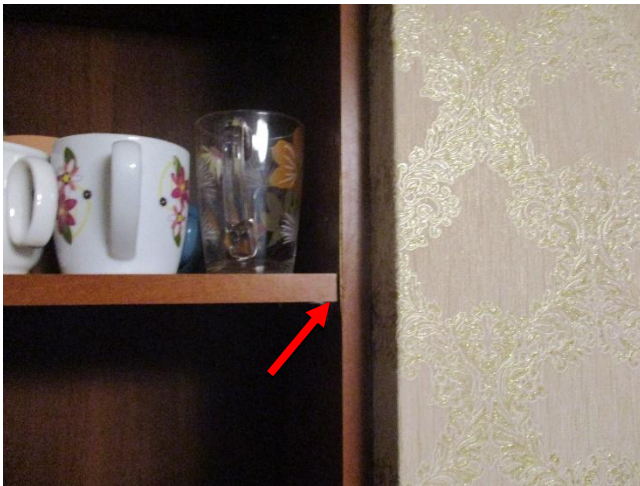
Общий вид местоположения поврежденного участка кухонного гарнитура.



Поврежденный плинтус кухонного гарнитура.



Поврежденный плинтус кухонного гарнитура.



Поврежденная боковая стенка кухонного гарнитура. Вздулся шпон.



Поврежденная боковая стенка кухонного гарнитура. Вздулся шпон.



Общий вид местоположения поврежденного участка кухонного гарнитура.



Повреждение лакокрасочного покрытия кухонного гарнитура.



Сухие следы воздействия влаги внутри кухонного гарнитура. Вздутие шпона.



Сухие следы воздействия влаги внутри кухонного гарнитура. Вздутие шпона.

Прихожая

На поверхности потолка (в/э краска) местами по периметру зафиксированы незначительные желтые разводы.



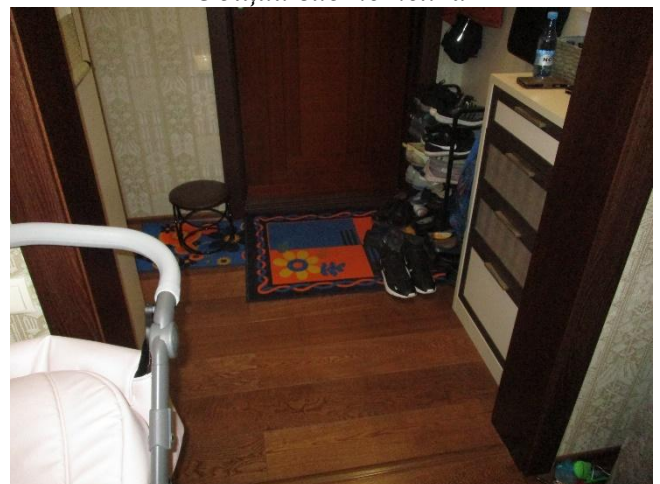
Общий вид прихожей.



Общий вид потолка



Общий вид прихожей.



Общий вид прихожей.

На поверхности стен (обои) зафиксированы участки над дверным проемом на кухню и над входной дверью с отслоение обоев.



Отслоение обоевых полотен от поверхности стены над входной дверью.

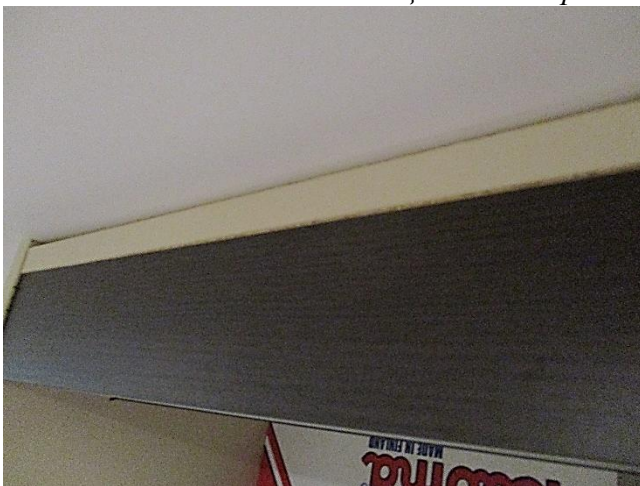


Отслоение обоевых полотен от поверхности стены над дверным проёмом на кухню.

Встроенный шкаф в прихожей имеет следы воздействия влаги.



Общий вид встроенного шкафа в прихожей.



Вздутие шпона в верхней части шкафа.



Вздутие шпона в верхней части шкафа.

На поверхности пола (паркетная доска) зафиксировано коробление паркетной доски, а также расхождение стыков паркета.



Общий вид напольного покрытия в прихожей.



Общий вид напольного покрытия в прихожей.

Холл

На поверхности потолка (в/э краска) местами по периметру зафиксированы незначительные желтые разводы.



Общий вид холла.



Общий вид холла.



Общий вид потолка в холле.

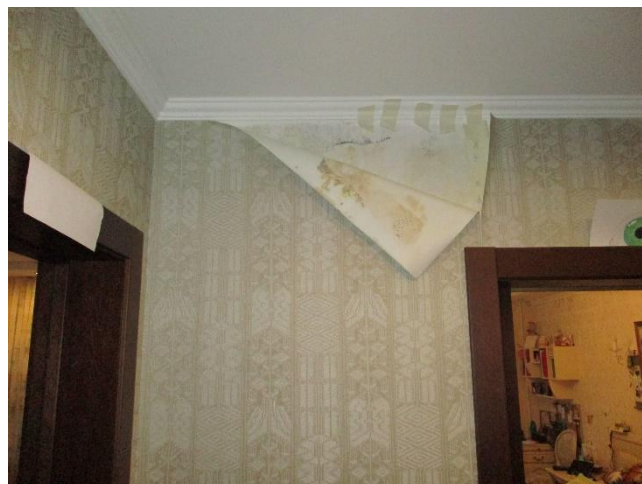


Незначительные желтые разводы на поверхности окрасочного слоя потолка.

На поверхности стен (обои) зафиксированы участки с отслоение обоев и образование темных пятен похожих на плесень (грибок).



Общий вид местоположения поврежденного участка стен в холле.



Отслоение обойных полотен от поверхности стены в холле.

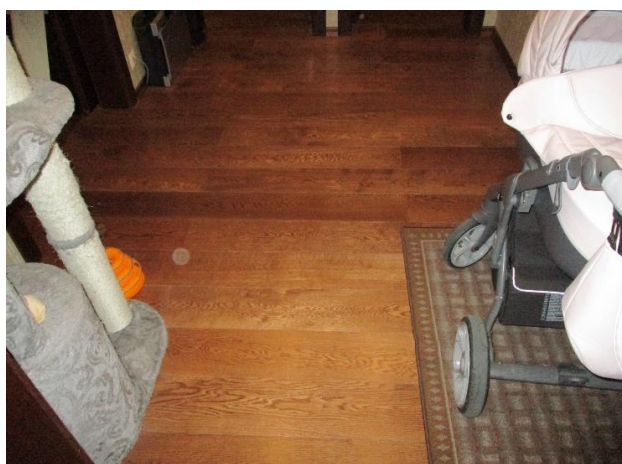


Наличие темных пятен на поверхности стены похожих на плесень (грибок).

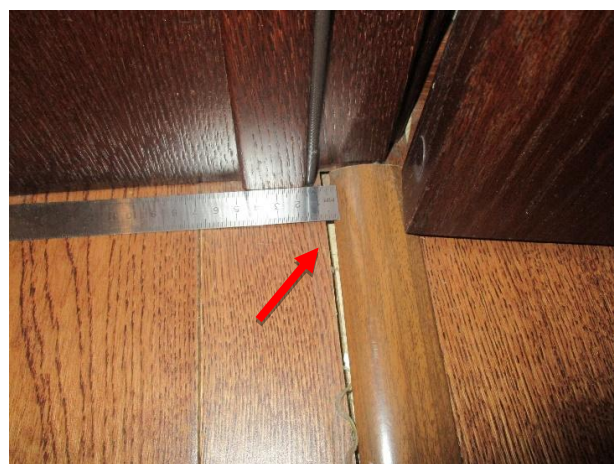


Наличие темных пятен на поверхности стены похожих на плесень (грибок).

На поверхности пола (паркетная доска) зафиксировано коробление паркетной доски, а также расхождение стыков паркета.



Общий вид напольного покрытия в холле.



Коробление паркетной доски в районе дверного проёма в комнату №3.



*Общий вид поврежденного участка
напольного покрытия.*



Расхождение стыков паркетной доски.

Жилая комната №1

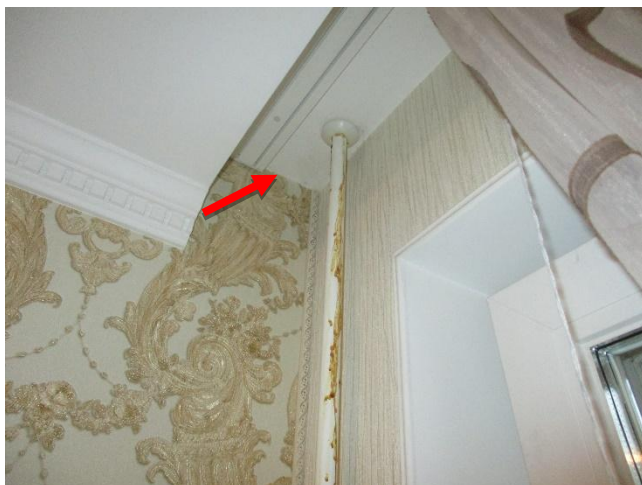
На поверхности потолка (в/э краска) в зоне трубопровода отопления зафиксированы желтые разводы.



Общий вид жилой комнаты №1.



Общий вид жилой комнаты №1.



*Желтые разводы в зоне трубопровода
отопления.*



*Желтые разводы в зоне трубопровода
отопления.*

На поверхности стен (обои) зафиксирован участок с отслоение обоев и образование темных пятен похожих на плесень (грибок).



Общий вид местоположения поврежденного участка стены в жилой комнате №1.



Наличие темных пятен на поверхности стены похожих на плесень (грибок).

На поверхности пола (паркетная доска) зафиксировано коробление паркетной доски, а также расхождение стыков паркета.



Общий вид напольного покрытия в жилой комнате №1.



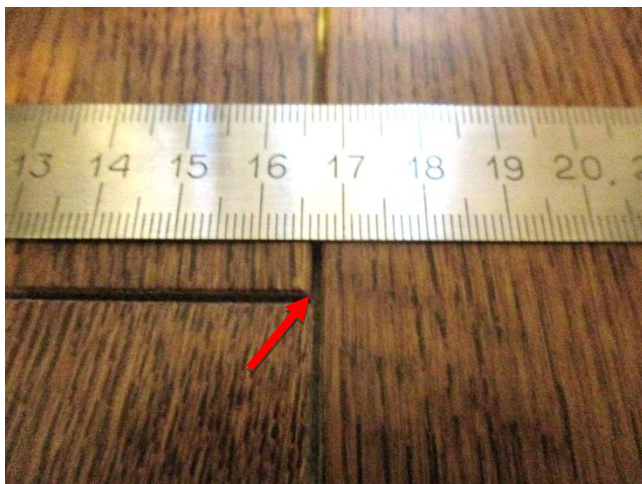
Общий вид напольного покрытия в жилой комнате №1.



Общий вид поврежденного участка напольного покрытия.



Расхождение стыков паркетной доски.



Расхождение стыков паркетной доски.



Расхождение стыков паркетной доски.

Жилая комната №2

На поверхности потолка (в/э краска) в зоне трубопровода отопления зафиксированы желтые разводы.



Общий вид жилой комнаты №2.



Общий вид жилой комнаты №2.



Желтые разводы в зоне трубопровода отопления.



Желтые разводы в зоне трубопровода отопления.

На поверхности стен (обои) зафиксирован участок с бурными разводами на поверхности обоев.

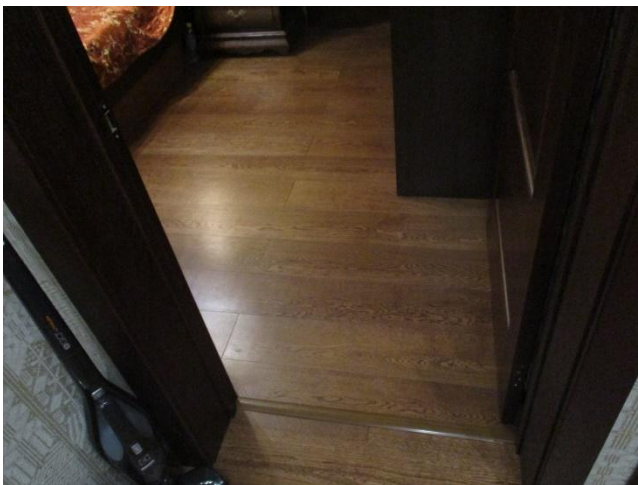


Общий вид местоположения поврежденного участка стены в жилой комнате №2.



Бурные разводы на поверхности обоев в жилой комнате №2.

На поверхности пола (паркетная доска) зафиксировано коробление паркетной доски, а также расхождение стыков паркета.



Общий вид напольного покрытия в жилой комнате №2.



Общий вид поврежденного участка напольного покрытия.



Расхождение стыков паркетной доски.



Расхождение стыков паркетной доски.



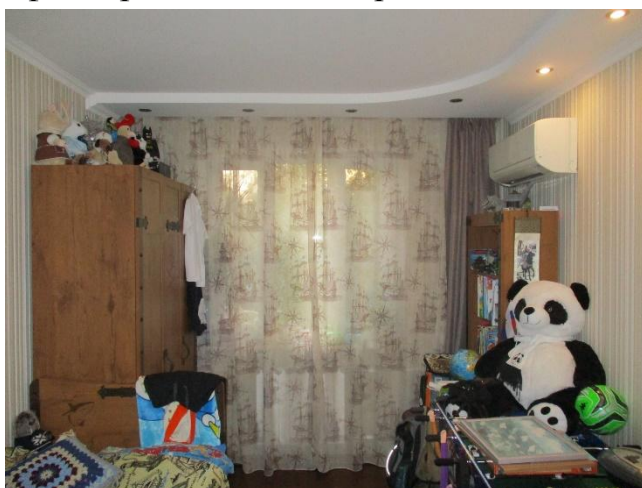
*Общий вид поврежденного участка
напольного покрытия.*



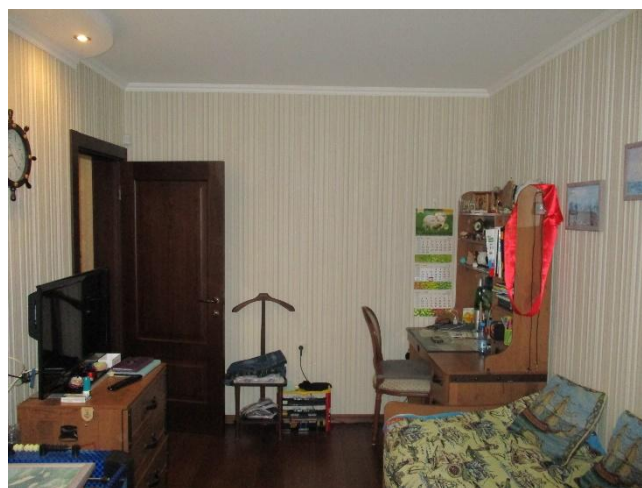
*Разрушение облицовочного слоя паркетной
доски.*

Жилая комната №3

На поверхности потолка (в/э краска) в зоне трубопровода отопления зафиксированы желтые разводы.



Общий вид жилой комнаты №3.



Общий вид жилой комнаты №3.



*Желтые разводы в зоне трубопровода
отопления.*



*Желтые разводы в зоне трубопровода
отопления.*

На поверхности стен (обои) зафиксирован участок со вздутием шпаклевочного слоя под обойным полотном и отслоение обоев от поверхности стен.



Общий вид местоположения поврежденного участка стены в жилой комнате №3.



Отслоение обойных полотен от поверхности стены в жилой комнате №3.

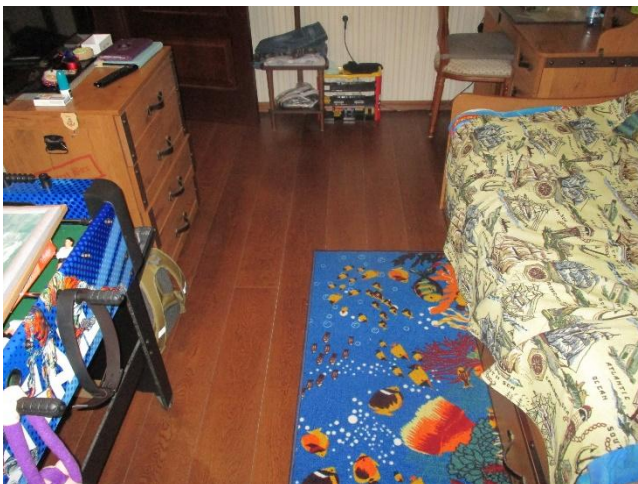


Отслоение обойных полотен от поверхности стены в жилой комнате №3.



Повреждение шпаклевочного слоя под обоями на поверхности стены в жилой комнате №3.

На поверхности пола (паркетная доска) зафиксировано коробление паркетной доски, а также расхождение стыков паркета.



Общий вид напольного покрытия в жилой комнате №3.



Общий вид поврежденного участка напольного покрытия.

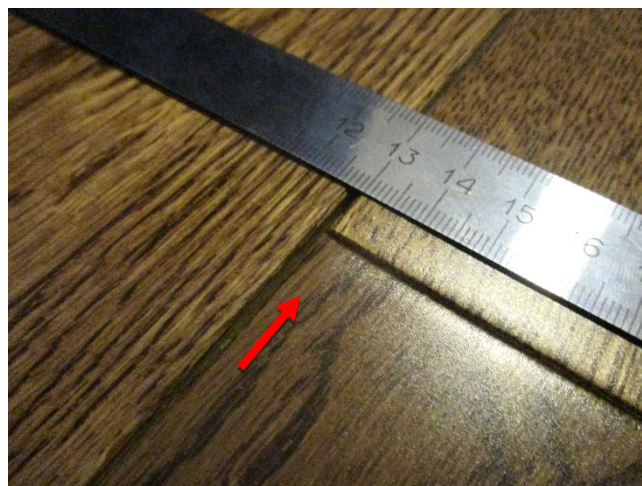
Общий вид напольного покрытия в жилой комнате №3.



Расхождение стыков паркетной доски.



Разрушение облицовочного слоя паркетной доски.

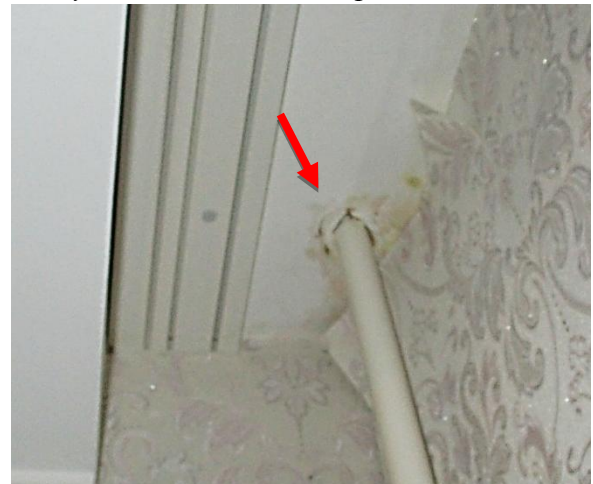


Расхождение стыков паркетной доски.

Жилая комната №4

На поверхности потолка (в/э краска) зафиксировано вздутие и отслоение окрасочного слоя, а также желтые разводы в зоне трубопровода отопления.



Общий вид жилой комнаты №4.*Вздутие и отслоение окрасочного слоя.**Общий вид жилой комнаты №4.**Вздутие и отслоение окрасочного слоя.**Желтые разводы в зоне трубопровода отопления.**Желтые разводы в зоне трубопровода отопления.*

На поверхности стен (обои) зафиксирован участок с отслоение обоев и образование темных пятен похожих на плесень (грибок).

*Общий вид местоположения поврежденного участка стены в жилой комнате №4.**Отслоение обойных полотен от поверхности стены в жилой комнате №4.*



Темные пятна под обоями полотнами на поверхности стен похожие на плесень (грибок).



Темные пятна под обоями полотнами на поверхности стен похожие на плесень (грибок).

На поверхности пола (паркетная доска) зафиксировано коробление паркетной доски, а также расхождение стыков паркета.



Общий вид поврежденного участка напольного покрытия.



Расхождение стыков паркетной доски.



Расхождение стыков паркетной доски.



Расхождение стыков паркетной доски.

Балкон

На поверхности потолка (в/э краска) местами по периметру зафиксированы незначительные желтые разводы.



Общий вид балкона.



Общий вид балкона.



Повреждения окрасочного слоя на поверхности потолка.



Повреждения окрасочного слоя на поверхности потолка.

Для обоснованного и достоверного ответа на поставленный судом вопрос, экспертом также были проанализированы материалы гражданского дела, в том числе:

- Акт б/н от 02.01.2020 года о факте залива и возникших повреждениях, составленный комиссией представителей ГБУ «Жилищник района Зюзино» в присутствии собственников квартир №1 и №4;
- Акт осмотра от 15.01.2020 года, составленный представителем ООО «Оценка» в присутствии собственников квартир №1 и №4.

Согласно вышеуказанным актам исследуемой квартире №1 в результате произошедшего залива были нанесены следующие повреждения:

**Сравнительная таблица Актов осмотра квартиры №1.**

| Помещение | Согласно Акту ГБУ «Жилищник района Зюзино» | Согласно Акту ООО «Оценка» |
|-------------------------|--|---|
| Кухня | <i>Стены: с левой стороны от окна в углу возле пола вздутие обоев. По вентиляционному коробу текла вода.</i> | <i>Стены – обои флизелиновые. Повреждены обои, отслоение</i> |
| | <i>Мебель: Вздутие кухонной мебели. Стола и полки</i> | <i>Мебель: Мебель производства Италия. Полка отслоение шпона, столешница отслоение шпона, стол под мойку разбухло ЛДСП. Карниз верхний разбух и лопнул.</i> |
| Прихожая | <i>Потолок: Возле санузла на потолке гипсокартон с лампочками по которым текла вода.</i> | <i>Потолок – гипсокартон, следы желтого цвета.</i> |
| | <i>Стены: По стенам мокрые обои.</i> | <i>Стены – обои флизелиновые, следы отслоения от стены.</i> |
| | <i>Пол: на полу уложена паркетная доска, деформирована.</i> | <i>Пол – паркетная доска, вздутие.</i> |
| | <i>Мебель: Вздутие верху шкафа-купе.</i> | <i>Мебель: Шкаф-купе встроенный отслоение шпона.</i> |
| Холл | <i>Прочее: На трех дверях вздулась обналочка.</i> | <i>Прочее: Повреждены наличники производства Россия.</i> |
| | <i>Потолок: возле комнат с потолка текла вода.</i> | <i>Потолок – гипсокартон, следы желтого цвета.</i> |
| | <i>Стены: обои на стенах мокрые.</i> | <i>Стены – обои флизелиновые, следы отслоения от стены.</i> |
| Жилая комната №1 | <i>Пол: на полу уложена паркетная доска, деформирована.</i> | <i>Пол – паркетная доска, пол вздулся и деформировался.</i> |
| | <i>Потолок: справа и слева по стоякам отопления текла вода.</i> | <i>Потолок – гипсокартон и окрашен. На потолке следы желтого цвета.</i> |
| | Стены: Повреждений не отмечено. | <i>Стены: отслоение обоев.</i> |
| Жилая комната №2 | <i>Пол: на полу уложена паркетная доска, деформирована.</i> | <i>Пол – паркетная доска. пол разбух и деформировался.</i> |
| | <i>Потолок: справа и слева по стоякам отопления текла вода.</i> | <i>Потолок – гипсокартон и окрашен. На потолке следы желтого цвета.</i> |
| | <i>Стены: обои мокрые.</i> | Стены: Повреждений не отмечено. |
| Жилая комната №3 | <i>Пол: на полу уложена паркетная доска, деформирована.</i> | <i>Пол – паркетная доска. пол разбух и деформировался.</i> |
| | Потолок: Повреждений не отмечено. | <i>Потолок – гипсокартон и окрашен. На потолке следы желтого цвета.</i> |
| | <i>Стены: по стене правой стороны текла вода, отслоение обоев.</i> | <i>Стены: Обои следы отслоения.</i> |
| | <i>Пол: на полу уложена паркетная доска, деформирована.</i> | <i>Пол – паркетная доска. пол разбух и деформировался.</i> |



| | | |
|-------------------------|--|--|
| | <i>доска, деформирована.</i> | <i>разбух и деформировался.</i> |
| Жилая комната №4 | <i>Потолок: с правой стороны вздутие подвесного потолка из гипсокартона.</i> | <i>Потолок – гипсокартон и окрашен. На потолке следы желтого цвета. Повреждение гипсокартона.</i> |
| | <i>Стены: по стенам текла вода, вздутие обоев (по всему периметру).</i> | <i>Стены: отслоение обоев.</i> |
| | <i>Пол: на полу уложена паркетная доска, деформирована.</i> | <i>Пол – паркетная доска. пол вздулся и деформировался.</i> |
| Балкон | <i>Повреждений не отмечено.</i> | <i>Потолок – гипсокартон. Потолок следы желтого цвета, трещина в гипсокартоне, образовался пузырь под краской.</i> |

По результатам проведенного сравнительного анализа имеющихся актов осмотра поврежденных помещений квартиры №1, экспертом было установлено, что отмеченные в Акте осмотра ООО «Оценка» повреждения поверхности стен в комнате №2, а также повреждения поверхности потолка на балконе не находят своего подтверждения в Акте осмотра ГБУ «Жилищник района Зюзино».

Однако, судом в распоряжение эксперта были направлены фото- и видеоматериалы, сделанные на момент залива исследуемой квартиры №1. Проанализировав представленные дополнительные материалы, экспертом было установлено, что в момент залива воздействию влаги были подвержены обойные полотна в жилой комнате №2 и отделочный слой подвесного потолка на балконе. Данный факт недопустимо оставить без внимания, следовательно, при определении стоимости восстановительного ремонта квартиры экспертом также учитываются работы по замене обойных полотен на поверхности стен в жилой комнате №2 и восстановительные работы по ремонту отделочного покрытия подвесного потолка на балконе.

Что касается повреждения керамической плитки в виде трещины на поверхности пола в кухне, отмеченного собственником квартиры №1 на момент проведения осмотра, стоит отметить, что керамическая плитка и затирка для керамической плитки, являются влагостойкими материалами по определению, следовательно, указанный дефект не относится к результатам залива, а вероятней всего, являются следствием нарушения технологии облицовки поверхности пола.

Экспертом отмечается, что на момент проведения натурального осмотра квартиры, собственником исследуемого помещения было указано на повреждения движимого имущества, которые с его слов возникли в результате залива, в частности, кухонный гарнитур и встроенный шкаф в прихожей. Согласно Определению от 30 февраля 2020 года о назначении судебной экспертизы Гагаринского районного суда г. Москвы, была назначена строительно-техническая экспертиза на решение которой был поставлен вопрос об определении стоимости восстановления повреждений в квартире №1.



По результатам проведенного исследования, эксперт приходит к выводу, что в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года квартире №1 были нанесены следующие повреждения:

Кухня: повреждение обоевого покрытия стен – вздутие и отслоение обоевого полотна.

Прихожая: следы воздействия влаги на поверхности окрасочного слоя подвесного потолка ГКЛ – незначительные желтые разводы; повреждение обоевого покрытия стен – вздутие и отслоение обоевых полотен; повреждение напольного покрытия – вздутие и коробление паркета, расхождение стыков паркета.

Холл: следы воздействия влаги на поверхности окрасочного слоя подвесного потолка ГКЛ – незначительные желтые разводы; повреждение обоевого покрытия стен – вздутие и отслоение обоевых полотен; повреждение напольного покрытия – вздутие и коробление паркета, расхождение стыков паркета.

Жилая комната №1 (по БТИ №1): следы воздействия влаги на поверхности потолка в зоне трубопровода отопления – желтые пятна, повреждение окрасочного слоя; повреждение обоевого покрытия стен – вздутие и отслоение обоевых полотен; повреждение напольного покрытия – вздутие и коробление паркета, расхождение стыков паркета.

Жилая комната №2 (по БТИ №2): следы воздействия влаги на поверхности потолка в зоне трубопровода отопления – желтые пятна, повреждение окрасочного слоя; повреждение обоевого покрытия стен – бурые разводы на поверхности обоевых полотен; повреждение напольного покрытия – вздутие и коробление паркета, расхождение стыков паркета.

Жилая комната №3 (по БТИ №4): следы воздействия влаги на поверхности потолка в зоне трубопровода отопления – желтые пятна повреждение обоевого покрытия стен – вздутие и отслоение обоевых полотен; повреждение напольного покрытия – вздутие и коробление паркета, расхождение стыков паркета.

Жилая комната №4 (по БТИ №5): следы воздействия влаги на подвесной потолок ГКЛ – деформация участка подвесного потолка, повреждение окрасочного слоя; повреждение обоевого покрытия стен – вздутие и отслоение обоевых полотен; повреждение напольного покрытия – вздутие и коробление паркета, расхождение стыков паркета.

Балкон (по БТИ №1а): следы воздействия влаги на поверхности окрасочного слоя подвесного потолка ГКЛ – незначительные желтые разводы.

Исследование по вопросу №2:

«Какова стоимость восстановления повреждений, причиненных квартире по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. 1, в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года?»



На основании данных, полученных в результате экспертного обследования и информации, содержащейся в указанных материалах дела и дополнительно представленных материалах, экспертом определена номенклатура (виды) ремонтно-восстановительных работ и материалов, необходимых для ликвидации последствий залива, см. Таблицу №2.

Согласно технологии строительного производства, восстановительный ремонт предполагает использование новых материальных ресурсов. Работы, связанные с восстановлением отделочных покрытий, при ремонте помещений не выполняются кусками или отдельными местами. Это связано с тем, что отделочные покрытия (окрасочный слой, обои, керамическая плитка и т.д.) на поверхностях стен, пола, потолка подвергаются температурно-световому воздействию, под действием которого меняют цветовой оттенок. Работы, связанные с восстановлением отделочных покрытий из аналогичных поврежденным материалов, но с разницей по времени, будут иметь разные оттенки, что будет нарушать товарно-эстетический вид помещений.

При производстве отделочных работ следует руководствоваться СП 71.13330.2017 **Изоляционные и отделочные покрытия.**

Таким образом, для устранения последствий залива на поверхности конструктивных элементов (потолка, стен, пола) необходимо:

1. Демонтировать верхний отделочный слой для обработки противогрибковым средством всей площади конструктивного элемента;
2. Противогрибковая обработка поверхности перед нанесением отделочного слоя;
3. Выравнивание поверхности конструктивного элемента;
4. Грунтовка поверхности отделочного слоя;
5. Нанесение декоративного или защитного слоя на восстановленную поверхность.

Шпаклевать, красить, переклеивать обои на поверхности конструктивных элементов, а также менять покрытие пола локально нельзя, так как будут видны следы перехода.

Сведения о повреждениях в результате залива.

Перечень работ и их детализация применительно к каждому исследуемому помещению квартиры, а также перечень необходимых дополнительных работ, связанных с проведением ремонта в целом, приведены Таблице ниже.

Таблица №2

| Наименование вида работ | Ед. изм. | Кол-во. |
|--|-----------------|----------------|
| Общие мероприятия по подготовке | | |
| Перестановка мебели при выполнении ремонтных работ (комната) | шт. | 7,0 |
| Укрытие пленкой неремонтируемой поверхности | м2 | 44,3 |
| Заказ контейнера 8м3 под строительный мусор | шт. | 1,0 |
| Загрузка контейнера в доме с лифтом | шт. | 1,0 |
| Уборка помещений после выполнения ремонтных работ | м2 | 85,5 |
| Демонтажные/монтажные работы | | |



| Кухня | м2 | 9,9 |
|--|-----------|------------|
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,6 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,9 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 5,1 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 28,4 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 28,4 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 28,4 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 28,4 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 28,4 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,6 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,9 |
| Прихожая | м2 | 7,2 |
| Разборка встроенного шкафа | м.п. | 3,0 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 7,0 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 12,3 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 8,5 |
| Расчистка поверхности потолка от следов залива и старой краски | м2 | 7,2 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 7,2 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 7,2 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 7,2 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 7,2 |
| Монтаж точечных светильников | шт. | 7,0 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 25,1 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 23,4 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 23,4 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 23,4 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 23,4 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 23,4 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 12,3 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 12,3 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 7,2 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 7,2 |
| Монтаж паркетной доски на поверхность пола с подложкой | м2 | 7,2 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 8,5 |
| Сборка встроенного шкафа | м.п. | 3,0 |
| Холл | м2 | 7,3 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 10,6 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 6,2 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 8,0 |
| Расчистка поверхности потолка от следов залива и старой краски | м2 | 7,3 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 7,3 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 7,3 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 7,3 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 7,3 |
| Монтаж точечных светильников | шт. | 8,0 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 25,2 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 18,0 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 18,0 |



| | | |
|---|-----------|-------------|
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 18,0 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 18,0 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 18,0 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 10,6 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 10,6 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 7,3 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 7,3 |
| Монтаж паркетной доски на поверхность пола с подложкой | м2 | 7,3 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 6,2 |
| Жилая комната №2 | м2 | 12,8 |
| Разборка встроенного шкафа | м.п. | 2,0 |
| Снятие и повторный монтаж кондиционера | шт. | 1,0 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,7 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Антисептическая обработка потолка (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Грунтовка поверхности потолка (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 2,8 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 31,9 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 31,9 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 31,9 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 31,9 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 31,9 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 12,8 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 12,8 |
| Монтаж паркетной доски на поверхность пола с подложкой | м2 | 12,8 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,7 |
| Сборка встроенного шкафа | м.п. | 2,0 |
| Жилая комната №3 | м2 | 12,9 |
| Снятие и повторный монтаж кондиционера | шт. | 1,0 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 14,0 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Антисептическая обработка потолка (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Грунтовка поверхности потолка (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 2,8 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 34,0 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 34,0 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 34,0 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 34,0 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 34,0 |



| | | |
|---|-----------|-------------|
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 12,9 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 12,9 |
| Монтаж паркетной доски на поверхность пола с подложкой | м2 | 12,9 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 14,0 |
| Жилая комната №1 | м2 | 17,7 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,5 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,3 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Антисептическая обработка потолка (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Грунтовка поверхности потолка (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 5,2 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 39,0 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 39,0 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 39,0 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 39,0 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 39,0 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,5 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 17,5 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 17,7 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 17,7 |
| Монтаж паркетной доски на поверхность пола с подложкой | м2 | 17,7 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,3 |
| Жилая комната №4 | м2 | 17,7 |
| Снятие и повторный монтаж кондиционера | шт. | 1,0 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,4 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,6 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 18,0 |
| Демонтаж люстры с обратной установкой | шт. | 1,0 |
| Демонтаж подвесного потолка ГКЛ | м2 | 7,7 |
| Монтаж подвесного потолка ГКЛ | м2 | 7,7 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Антисептическая обработка потолка (в зоне карниза) | м2 | 1,0 |
| Выравнивание поверхности потолка (в зоне карниза + ГКЛ) | м2 | 8,7 |
| Грунтовка поверхности всего потолка | м2 | 17,7 |
| Покраска всей поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 17,7 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 4,9 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 40,1 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 40,1 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 40,1 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 40,1 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 40,1 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,4 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 17,4 |



| | | |
|--|-----------|------------|
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 17,7 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 17,7 |
| Монтаж паркетной доски на поверхность пола с подложкой | м2 | 17,7 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,6 |
| Балкон | м2 | 5,4 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,0 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 6,0 |
| Расчистка поверхности потолка от следов залива и старой краски | м2 | 5,4 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 5,4 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 5,4 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 5,4 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 5,4 |
| Монтаж точечных светильников | шт. | 6,0 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,0 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 13,0 |
| Материалы | | |
| Грунтовка – расход 0,1 л/м2 | л | 25,7 |
| Противогрибковое средство – расход 0,1 л/м2 | л | 30,9 |
| Шпаклевка – расход 0,8-1,0 кг/м2 | кг | 191,7 |
| Краска водоэмульсионная – расход 0,22 л/м2 на 2 слоя | л | 7,7 |
| Пленка строительная полиэтиленовая – 30м2 в уп. | м2 | 44,3 |
| Обои – 1,06х10 м | м2 | 214,8 |
| Клей обойный – расход до 30 м2 | шт. | 8,0 |
| Плинтус напольный Tarkett – длина 2,4 м | м.п. | 87,2 |
| Плинтус потолочный – длина 2 м | м.п. | 101,0 |
| Клей монтажный – 280 мл | шт. | 7,0 |
| Подложка пробковая – 2 мм. 10 м2 в уп. | м2 | 75,6 |
| Паркетная доска Baum Premium тем. 2,11 м2 в уп. (коэф. 1,1*57,9 м2) | м2 | 63,7 |
| Паркетная доска Baum Premium свет. 2,11 м2 в уп. (коэф. 1,1*17,7 м2) | м2 | 19,5 |

Определение стоимости ремонта квартиры:

Определение стоимости восстановительного ремонта производилось экспертом на основании выводов, сделанных им относительно перечня необходимых работ. Перечень ремонтно-восстановительных работ в Таблице №2 направлен исключительно на ликвидацию последствий залива.

Стоит отметить, что в соответствии с МДС 81-35.2004 в Российской Федерации сложилась и продолжает развиваться система ценообразования и сметного нормирования в строительстве, которая включает в себя:

- федеральный уровень сметных нормативов, вводимых в действие Госстроя России; территориальный уровень сметных нормативов, вводимых в действие органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

- фирменные сметные нормативы, состоящие из индивидуальных ресурсных показателей и расценок на различные виды строительных работ и материалы с учетом реальных условий деятельности конкретного исполнителя работ.

Стоимость строительства и ремонта может быть исчислена в базисном уровне цен (на дату составления сметно-нормативной базы), в текущем уровне цен (путем умножения базисного показателя по каждому виду работ на индекс



изменения стоимости строительной продукции). Базисно – индексный метод сметного расчета наиболее эффективен при больших объемах работ и наличии проектно-сметной документации, так как появляется возможность применения поточного метода проведения ремонтно-строительных работ. В случае больших объемов работ и применения поточного метода значительно снижаются затраты на простой машин, механизмов, рабочей силы; усредняются цены на материалы и оборудование. При небольшом объеме работ (например, при ремонте конкретной квартиры) вышеуказанные показатели наоборот увеличиваются.

Ресурсный (так называемый «рыночный» метод), позволяет определить стоимость работ в текущем уровне цен без применения усредняющих индексов. На практике, подрядные организации, занимающиеся ремонтом жилых помещений, для определения стоимости ремонтно-строительных работ используют сложившиеся в конкретной организации фирменные расценки на работы. Использование данного метода расчета дает наиболее точный результат стоимости восстановительного ремонта.

В данном случае эксперт руководствовался методикой исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы с использованием ресурсного «рыночного» метода, как это указано в «Методике экспертного решения вопроса стоимости восстановительного ремонта квартир, поврежденных заливом (пожаром)...» утвержденной Научно-методическим советом Российского федерального центра судебной экспертизы при Минюсте России. В соответствии с указанной методикой при определении стоимости ремонтных работ на исследуемом объекте, экспертом были использованы средние цены на выполнение отдельных видов ремонтно-строительных работ, сложившиеся на рынке услуг среди ремонтно-строительных компаний г. Москвы на дату проведения экспертизы (фирменные сметные нормативы).

Формула для расчета стоимости работ имеет следующий вид:

$C_{cp} = (CM + OЗП + ЭММ + НР + НПН)$, где

CM - стоимость материалов;

ОЗП - основная заработная плата;

ЭММ* - стоимость эксплуатации машин и механизмов;

НР* - накладные расходы;

НПН* - плановые накопления.

** - в рассматриваемом случае накладные расходы, сметная прибыль, коэффициент на стесненные условия и налог на добавленную стоимость не нормируются, так как их значения, так же как стоимость эксплуатации машин и механизмов учтена в основной заработной плате и представлена в виде окончательной стоимости на отдельный вид работ согласно прайс-листу, в каждой отдельно взятой ремонтно-строительные компании.*

Метод основан на прямом пересчете стоимости строительных работ по статьям затрат, описываемых в приведенной выше формуле. Определение среднего уровня цен на отдельные виды работ производилась методом выборки на основе публичной информации, размещенной (преимущественно) в сети Интернет.



Для построения выборки были отобраны ремонтно-строительные компании, разместившие свои прайс-листы в сети Интернет с указанием срока их действия; для того, чтобы обеспечить однородность и репрезентативность выборки, применялись следующие критерии:

- компания предоставляет наиболее полный спектр услуг по ремонту;
- компания работает на рынке достаточно продолжительное время;
- компания работает с клиентами на договорных условиях с предоставлением гарантии на выполненные работы;
- при проведении работ на каждом объекте обязательно присутствие мастера (прораба), осуществляющего систематический контроль за качеством и сроками выполнения работ;
- ремонтные и строительные работы выполняются сотрудниками, имеющими специальное профильное образование, подтвержденное соответствующими документами и сертификатами;

Перечисленные критерии дают возможность косвенно учесть в итоге удельный вес компании на рынке с тем, чтобы получить несмещенный средний тариф и снизить, таким образом, влияние на результирующий показатель отдельных предприятий или частных лиц, предлагающих свои услуги по заниженным (демпинговым) ценам. При расчете средних рыночных цен была использована информация таких компаний, ссылки на которые приведены в Таблице №3 в разделе «Демонтажные/монтажные работы».

Помимо стоимости ремонтно-строительных работ, в общей стоимости работ были учтены затраты на уборку помещения после ремонта и затраты на вывоз строительного мусора (при необходимости).

Стоимость затрат на подготовительные работы определялся в соответствии со средним уровнем цен и тарифов как ремонтно-строительных фирм, так и специализированных фирм, ссылки на которые приведены также в Таблице №3 в разделе «Подготовительные работы».

За итогом расчета стоимости ремонтно-строительных работ учитывается коэффициент резерва средств на непредвиденные работы и затраты, возникающие при производстве ремонтных работ. В соответствии с п. 4.96 МДС 81-35.2004, указанная величина составляет 2% от стоимости ремонта.

Пример расчета средней рыночной стоимости отдельных видов ремонтных и строительных работ приведен в Таблице ниже.

Таблица №3

| Наименование вида работ, ед. изм. | Источник информации, сайт | Стоимость работы, руб. | Средняя цена, руб. |
|--|---|------------------------|--------------------|
| Укрытие пленкой неремонтируемой поверхности, м2. | https://bestremproekt.ru | 25,00 | 33,33 |
| | http://remont-kvartirniy.ru | 45,00 | |
| | https://vash-brigadir.ru | 30,00 | |
| Перенос мебели при выполнении ремонтных работ (комната), шт. | https://www.domus-sk.ru | 2400,00 | 3800,00 |
| | https://bestremproekt.ru | 5000,00 | |
| | http://remont-kvartirniy.ru | 4000,00 | |
| Заказ контейнера 8 м3 под | https://allomusor.ru | 7000,00 | 6500,00 |



| | | | |
|--|---|---------|---------|
| строительный мусор, шт. | https://mosremontcity.ru | 6000,00 | |
| | http://sanitar-goroda.ru | 6500,00 | |
| Загрузка контейнера в доме с лифтом, шт. | https://domus-sk.ru | 4500,00 | 3666,67 |
| | https://mosremontcity.ru | 3000,00 | |
| | http://remontstegor.ru/ | 3500,00 | |
| Уборка помещения после ремонта, м2 | https://www.ruscleaning.ru | 100,00 | 113,33 |
| | https://cleanhouse.com.ru | 90,00 | |
| | http://тряпкин.рф | 150,00 | |
| Демонтажные/монтажные работы | | | |
| Демонтаж люстры с обратной установкой, шт. | http://remstroyproject.ru | 1050,00 | 829,33 |
| | https://mosremontcity.ru | 745,00 | |
| | https://nashbrigada.ru | 693,00 | |
| Демонтаж точечных светильников с сохранением, шт. | http://www.03-remont.ru | 90,00 | 88,33 |
| | https://www.rembrigada.ru | 75,00 | |
| | https://svetosklad.ru | 100,00 | |
| Монтаж точечных светильников, шт. | https://профи-потолки.рф | 400,00 | 466,67 |
| | https://potolkofmsk.ru | 550,00 | |
| | https://www.potolkoff.ru/ | 450,00 | |
| Демонтаж плинтуса потолочного, м.п. | https://vash-brigadir.ru | 115,00 | 120,00 |
| | http://remont-kvartirniy.ru | 120,00 | |
| | http://remont-dmb.ru/ | 125,00 | |
| Монтаж плинтуса потолочного, м.п. | http://luxelitstroy.ru | 350,00 | 316,66 |
| | http://remstroyproject.ru | 350,00 | |
| | http://remont-dmb.ru/ | 250,00 | |
| Покраска плинтуса потолочного, м.п. | www.vash-brigadir.ru | 100,00 | 148,33 |
| | http://luxelitstroy.ru | 195,00 | |
| | http://remstroyproject.ru | 150,00 | |
| Демонтаж карниза с обратной установкой, шт. | http://remontstegor.ru | 165,00 | 152,52 |
| | http://luxelitstroy.ru | 140,00 | |
| Демонтаж подвесного потолка ГКЛ, м2 | https://remontov.top | 100,00 | 120,00 |
| | https://prokomanda.ru | 100,00 | |
| | https://ak-remont.ru | 160,00 | |
| Монтаж подвесного потолка ГКЛ (с материалом), м2 | https://gipsokartonshiki.ru | 800,00 | 910,00 |
| | http://express-pol.ru | 965,00 | |
| | http://remstroidomufa.ru | 965,00 | |
| Расчистка поверхности потолка от в/э краски, м2 | https://mosgarantstroy.ru | 150,00 | 166,00 |
| | https://remontfin.ru | 170,00 | |
| | https://sanych-msk.ru | 178,00 | |
| Антисептическая обработка потолка, стен, пола, м2 | https://www.rembrigada.ru | 70,00 | 61,67 |
| | http://remstroyproject.ru | 55,00 | |
| | http://remont-dmb.ru | 60,00 | |
| Выравнивание поверхности потолка шпаклевкой под покраску, м2 | https://remont-podkljuch.ru | 500,00 | 493,33 |
| | https://www.rembrigada.ru | 430,00 | |
| | http://remont-dmb.ru | 550,00 | |
| Грунтовка поверхности потолка, стен, м2 | https://www.rembrigada.ru | 70,00 | 61,67 |
| | http://remstroyproject.ru | 55,00 | |
| | http://remont-dmb.ru | 60,00 | |
| Покраска поверхности потолка | https://gm-msk.ru | 280,00 | 303,33 |



| | | | |
|---|---|---------|---------|
| в/э краской в 2 слоя, м2 | http://remstroyproject.ru | 350,00 | |
| | https://zremonta.ru | 280,00 | |
| Демонтаж плинтуса напольного, м.п. | https://mosremontcity.ru | 40,00 | 31,67 |
| | http://remont-dmb.ru | 20,00 | |
| | http://remstroyproject.ru | 35,00 | |
| Монтаж плинтуса напольного, м.п. | https://www.parket-group.ru | 200,00 | 166,67 |
| | http://rsb-remont.ru | 150,00 | |
| | http://remont-dmb.ru | 150,00 | |
| Демонтаж наличника дверного с обратной установкой, м.п. | http://domostro-i-n.ru | 150,00 | 146,67 |
| | https://www.or-stroy.ru | 155,00 | |
| | http://remontstegor.ru | 135,00 | |
| Демонтаж обоев с поверхности стен, м2 | http://rembrigada.ru | 90,00 | 96,66 |
| | http://remstroyproject.ru | 100,00 | |
| | http://remont-kvartirnyy.ru | 100,00 | |
| Выравнивание поверхности стен шпаклевкой со шлифовкой, м2 | http://rembrigada.ru | 315,00 | 348,33 |
| | http://luxelitstroy.ru | 380,00 | |
| | http://remstroyproject.ru | 350,00 | |
| Поклейка обоев на поверхность стен, м2 | http://remstroyproject.ru | 350,00 | 366,67 |
| | https://mosremontcity.ru | 300,00 | |
| | http://luxelitstroy.ru | 450,00 | |
| Демонтаж деревянного паркета с поверхности пола, м2 | https://www.rembrigada.ru | 95,00 | 85,00 |
| | https://mosremontcity.ru | 90,00 | |
| | http://remstroyproject.ru | 75,00 | |
| | http://remont-dmb.ru | 80,00 | |
| Укладка паркетной доски с подложкой, м2 | http://luxelitstroy.ru | 750,00 | 633,33 |
| | https://muznachas.org | 600,00 | |
| | https://mosremontcity.ru | 550,00 | |
| Разборка кухонной стенки, м.п. | https://msk.gruzovichkof.ru | 800,00 | 700,00 |
| | https://www.dommaster.su | 600,00 | |
| Сборка кухонной стенки, м.п. | https://ikea-sbservis.r | 2000,00 | 1650,00 |
| | https://msk.gruzovichkof.ru | 1500,00 | |
| | https://cargo-avto.ru | 1450,00 | |
| Разборка встроенного шкафа, м.п. | https://msk.gruzovichkof.ru | 600,00 | 540,00 |
| | https://dommaster.su | 480,00 | |
| Сборка встроенного шкафа, м.п. | https://www.ikea-sbservis.ru | 1500,00 | 1350,00 |
| | https://www.dommaster.su | 1200,00 | |
| Снятие и повторный монтаж внутреннего блока кондиционера | http://mklim.ru | 2000,00 | 2166,67 |
| | https://www.luxclimat.ru3 | 2500,00 | |
| | https://www.dtservis.ru | 2000,00 | |

Результаты расчетов представлены в Таблице №4 настоящего Заключение.

Таблица №4

| Наименование вида работ | Ед. изм. | Кол-во. | Средняя цена, руб. | Итого, руб. |
|---|----------|---------|--------------------|-------------|
| Общие мероприятия по подготовке | | | | |
| Перестановка мебели при ремонтных работах (комната) | шт. | 7,0 | 3800,00 | 26600,00 |



| | | | | |
|--|------|------|---------|----------|
| Укрытие пленкой неремонтируемой поверхности | м2 | 44,3 | 33,33 | 1476,52 |
| Заказ контейнера 8м3 под строительный мусор | шт. | 1,0 | 6500,00 | 6500,00 |
| Загрузка контейнера в доме с лифтом | шт. | 1,0 | 3666,67 | 3666,67 |
| Уборка помещений после выполнения ремонтных работ | м2 | 85,5 | 113,33 | 9689,72 |
| Демонтажные/монтажные работы | | | | |
| Кухня | | | | |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,6 | 120,00 | 1632,00 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,9 | 31,67 | 408,54 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 5,1 | 146,67 | 748,02 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 | 152,52 | 152,52 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 28,4 | 96,66 | 2745,14 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 28,4 | 61,67 | 1751,43 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 28,4 | 348,33 | 9892,57 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 28,4 | 61,67 | 1751,43 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 28,4 | 366,67 | 10413,43 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,6 | 316,66 | 4306,58 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 13,6 | 148,33 | 2017,29 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,9 | 143,33 | 1848,96 |
| Прихожая | | | | |
| Разборка встроенного шкафа | м.п. | 3,0 | 540,00 | 1620,00 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 7,0 | 88,33 | 618,31 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 12,3 | 120,00 | 1476,00 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 8,5 | 31,67 | 269,20 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски | м2 | 7,2 | 166,00 | 1195,20 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 7,2 | 61,67 | 444,02 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 7,2 | 493,33 | 3551,98 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 7,2 | 61,67 | 444,02 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 7,2 | 303,33 | 2183,98 |
| Монтаж точечных светильников | шт. | 7,0 | 466,67 | 3266,69 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 25,1 | 146,67 | 3681,42 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 23,4 | 96,66 | 2261,84 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 23,4 | 61,67 | 1443,08 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 23,4 | 348,33 | 8150,92 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 23,4 | 61,67 | 1443,08 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 23,4 | 366,67 | 8580,08 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 12,3 | 316,66 | 3894,92 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 12,3 | 148,33 | 1824,46 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 7,2 | 85,00 | 612,00 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 7,2 | 61,67 | 444,02 |
| Монтаж паркетной доски с подложкой | м2 | 7,2 | 633,33 | 4559,98 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 8,5 | 143,33 | 1218,31 |
| Сборка встроенного шкафа | м.п. | 3,0 | 1350,00 | 4050,00 |
| Холл | | | | |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 10,6 | 120,00 | 1272,00 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 6,2 | 31,67 | 196,35 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 8,0 | 88,33 | 706,64 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски | м2 | 7,3 | 166,00 | 1211,80 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 7,3 | 61,67 | 450,19 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 7,3 | 493,33 | 3601,31 |



| | | | | |
|--|-----------|-------------|---------|----------|
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 7,3 | 61,67 | 450,19 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 7,3 | 303,33 | 2214,31 |
| Монтаж точечных светильников | шт. | 8,0 | 466,67 | 3733,36 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 25,2 | 146,67 | 3696,08 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 18,0 | 96,66 | 1739,88 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 18,0 | 61,67 | 1110,06 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 18,0 | 348,33 | 6269,94 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 18,0 | 61,67 | 1110,06 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 18,0 | 366,67 | 6600,06 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 10,6 | 316,66 | 3356,60 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 10,6 | 148,33 | 1572,30 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 7,3 | 85,00 | 620,50 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 7,3 | 61,67 | 450,19 |
| Монтаж паркетной доски с подложкой | м2 | 7,3 | 633,33 | 4623,31 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 6,2 | 143,33 | 888,65 |
| Жилая комната №2 | м2 | 12,8 | | |
| Разборка встроенного шкафа | м.п. | 2,0 | 540,00 | 1080,00 |
| Снятие и повторный монтаж кондиционера | шт. | 1,0 | 2166,67 | 2166,67 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 | 152,52 | 152,52 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 | 120,00 | 1776,00 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,7 | 31,67 | 402,21 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски | м2 | 1,0 | 166,00 | 166,00 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 1,0 | 61,67 | 61,67 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 1,0 | 493,33 | 493,33 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 1,0 | 61,67 | 61,67 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 1,0 | 303,33 | 303,33 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 2,8 | 146,67 | 410,68 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 31,9 | 96,66 | 3083,45 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 31,9 | 61,67 | 1967,27 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 31,9 | 348,33 | 11111,73 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 31,9 | 61,67 | 1967,27 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 31,9 | 366,67 | 11696,77 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 | 316,66 | 4686,57 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 | 148,33 | 2195,28 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 12,8 | 85,00 | 1088,00 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 12,8 | 61,67 | 789,38 |
| Монтаж паркетной доски с подложкой | м2 | 12,8 | 633,33 | 8106,62 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 12,7 | 143,33 | 1820,29 |
| Сборка встроенного шкафа | м.п. | 2,0 | 1350,00 | 2700,00 |
| Жилая комната №3 | м2 | 12,9 | | |
| Снятие и повторный монтаж кондиционера | шт. | 1,0 | 2166,67 | 2166,67 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 | 152,52 | 152,52 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 | 120,00 | 1776,00 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 14,0 | 31,67 | 443,38 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски | м2 | 1,0 | 166,00 | 166,00 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 1,0 | 61,67 | 61,67 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 1,0 | 493,33 | 493,33 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 1,0 | 61,67 | 61,67 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 1,0 | 303,33 | 303,33 |



| | | | | |
|--|-----------|-------------|---------|----------|
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 2,8 | 146,67 | 410,68 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 34,0 | 96,66 | 3286,44 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 34,0 | 61,67 | 2096,78 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 34,0 | 348,33 | 11843,22 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 34,0 | 61,67 | 2096,78 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 34,0 | 366,67 | 12466,78 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 | 316,66 | 4686,57 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 14,8 | 148,33 | 2195,28 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 12,9 | 85,00 | 1096,50 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 12,9 | 61,67 | 795,54 |
| Монтаж паркетной доски с подложкой | м2 | 12,9 | 633,33 | 8169,96 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 14,0 | 143,33 | 2006,62 |
| Жилая комната №1 | м2 | 17,7 | | |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 | 152,52 | 152,52 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,5 | 120,00 | 2100,00 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,3 | 31,67 | 516,22 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски | м2 | 1,0 | 166,00 | 166,00 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 1,0 | 61,67 | 61,67 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 1,0 | 493,33 | 493,33 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 1,0 | 61,67 | 61,67 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 1,0 | 303,33 | 303,33 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 5,2 | 146,67 | 762,68 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 39,0 | 96,66 | 3769,74 |
| Антисептическая обработка стен | м2 | 39,0 | 61,67 | 2405,13 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 39,0 | 348,33 | 13584,87 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 39,0 | 61,67 | 2405,13 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 39,0 | 366,67 | 14300,13 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,5 | 316,66 | 5541,55 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 17,5 | 148,33 | 2595,78 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 17,7 | 85,00 | 1504,50 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 17,7 | 61,67 | 1091,56 |
| Монтаж паркетной доски с подложкой | м2 | 17,7 | 633,33 | 11209,94 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,3 | 143,33 | 2336,28 |
| Жилая комната №4 | м2 | 17,7 | | |
| Снятие и повторный монтаж кондиционера | шт. | 1,0 | 2166,67 | 2166,67 |
| Демонтаж карниза с обратной установкой | шт. | 1,0 | 152,52 | 152,52 |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,4 | 120,00 | 2088,00 |
| Демонтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,6 | 31,67 | 525,72 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 18,0 | 88,33 | 1589,94 |
| Демонтаж люстры с обратной установкой | шт. | 1,0 | 829,33 | 829,33 |
| Демонтаж подвесного потолка ГКЛ | м2 | 7,7 | 120,00 | 924,00 |
| Монтаж подвесного потолка ГКЛ (с материалом) | м2 | 7,7 | 910,00 | 7007,00 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски | м2 | 1,0 | 166,00 | 166,00 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 1,0 | 61,67 | 61,67 |
| Выравнивание поверхности потолка | м2 | 8,7 | 493,33 | 4291,97 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 17,7 | 61,67 | 1091,56 |
| Покраска всей поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 17,7 | 303,33 | 5368,94 |
| Демонтаж дверного наличника с обратной установкой | м.п. | 4,9 | 146,67 | 718,68 |
| Демонтаж обоев с поверхности стен | м2 | 40,1 | 96,66 | 3876,07 |



| | | | | |
|--|-----------|------------|--------|------------------|
| Антисептическая обработка стен | м2 | 40,1 | 61,67 | 2472,97 |
| Выравнивание поверхности стен после расчистки | м2 | 40,1 | 348,33 | 13968,03 |
| Грунтовка поверхности стен | м2 | 40,1 | 61,67 | 2472,97 |
| Поклейка обоев на поверхность стен | м2 | 40,1 | 366,67 | 14703,47 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 17,4 | 316,66 | 5509,88 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 17,4 | 148,33 | 2580,94 |
| Демонтаж паркетной доски с поверхности пола | м2 | 17,7 | 85,00 | 1504,50 |
| Антисептическая обработка поверхности пола | м2 | 17,7 | 61,67 | 1091,56 |
| Монтаж паркетной доски с подложкой | м2 | 17,7 | 633,33 | 11209,94 |
| Монтаж плинтуса напольного | м.п. | 16,6 | 143,33 | 2379,28 |
| Балкон | м2 | 5,4 | | |
| Демонтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,0 | 120,00 | 1560,00 |
| Демонтаж точечных светильников | шт. | 6,0 | 88,33 | 529,98 |
| Расчистка потолка от следов залива и старой краски | м2 | 5,4 | 166,00 | 896,40 |
| Антисептическая обработка потолка | м2 | 5,4 | 61,67 | 333,02 |
| Выравнивание поверхности потолка после расчистки | м2 | 5,4 | 493,33 | 2663,98 |
| Грунтовка поверхности потолка | м2 | 5,4 | 61,67 | 333,02 |
| Покраска поверхности потолка в/э краской в 2 слоя | м2 | 5,4 | 303,33 | 1637,98 |
| Монтаж точечных светильников | шт. | 6,0 | 466,67 | 2800,02 |
| Монтаж плинтуса потолочного | м.п. | 13,0 | 316,66 | 4116,58 |
| Покраска плинтуса потолочного | м.п. | 13,0 | 148,33 | 1928,29 |
| ИТОГО по разделу | | | | 474683,42 |
| Непредвиденные затраты (от стоимости работ 2%) | | | | 9493,67 |
| ВСЕГО | | | | 484177,09 |

В результате произведенных расчетов, с учетом всех допущений, стоимость ремонтно-строительных работ в квартире №1 на дату составления заключения, составляет: **484 177,09 (Четыреста восемьдесят четыре тысячи сто семьдесят семь) рублей, 09 копеек.**

Определение стоимости отделочных материалов.

Расход материалов для целей настоящего Заключения определялся в соответствии с техническими характеристиками материалов, указанных фирмами-производителями. Общий расчет материалов производился также с учетом оптимального размера упаковки.

Стоимость материалов определялась по данным, предоставленным на интернет ресурсе leroumerlin.ru (Леруа Мерлен) актуальных на дату проведения экспертизы, ввиду доступной ценовой политики компании, а также большого выбора аналогов. В частности, для определения стоимости напольного плинтуса и паркетной доски использована информация, представленная на сайтах: <https://evro-laminat.ru>, <https://e-dz.ru>, <https://evro-laminat.ru>, <https://parket-step.ru>, <https://baum-parket.com>, <https://adv-parket.ru>.

Расчет стоимости строительных и отделочных материалов, необходимых для проведения восстановительного ремонта исследуемой квартиры, представлен в Таблице №5.

Таблица №5



| Строительные материалы | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|----------|--------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| № п/п | Наименование материалов | Ед. изм. | Кол-во | Цена, за ед., аналог 1 | Цена, за ед., аналог 2 | Цена, за ед., аналог 3 | Средняя цена руб. | Итого руб. |
| 1 | Грунтовка, 10 л | шт. | 3,0 | 554,00 | 641,00 | 590,00 | 595,00 | 1785,00 |
| 2 | Антисептик 5 л | шт. | 3,0 | 858,00 | - | - | 858,00 | 2574,00 |
| 3 | Шпаклевка 25 кг | шт. | 10,0 | 418,00 | 328,00 | 406,00 | 384,00 | 3840,00 |
| 4 | Краска в/э 10 л | шт. | 1,0 | 2500,00 | 3040,00 | 4278,00 | 3272,67 | 3272,67 |
| 5 | Плѐнка 30 м2 | уп. | 2,0 | 285,00 | - | - | 285,00 | 570,00 |
| 6 | Обои 10,6 м2 | рул. | 27,0 | 2241,00 | 2791,00 | 2800,00 | 2610,67 | 70488,00 |
| 7 | Клей обойный | уп. | 8,0 | 178,00 | 171,00 | 78,00 | 142,33 | 1138,67 |
| 8 | Плинтус потолочный | шт. | 51,0 | 520,00 | 515,00 | 584,00 | 539,67 | 27523,00 |
| 9 | Клей монтажный | шт. | 7,0 | 255,00 | 201,00 | 207,00 | 221,00 | 1547,00 |
| 10 | Подложка пробковая | шт. | 8,0 | 1320,00 | - | - | 1320,00 | 10560,00 |
| № п/п | Наименование материалов | Ед. изм. | Кол-во | evro-laminat.ru | e-dz.ru | evro-laminat.ru | Средняя цена руб. | Итого руб. |
| 11 | Плинтус напольный Tarkett длина 2,4 м | шт. | 37,0 | 400,00 | 552,00 | 550,00 | 500,67 | 18524,67 |
| № п/п | Наименование материалов | Ед. изм. | Кол-во | premium-laminate.ru | stroy77.ru | | Средняя цена руб. | Итого руб. |
| 12 | Паркетная доска Baum Premium темный | уп. | 30,0 | 8208,00 | 8208,00 | - | 8208,00 | 246240,00 |
| 13 | Паркетная доска Baum Premium светлый. | уп. | 9,0 | 8366,00 | 8366,00 | - | 8366,00 | 75294,00 |
| ИТОГО по разделу | | | | | | | | 463357,00 |
| Расходные материалы (от стоимости материалов 2%) | | | | | | | | 9267,14 |
| Транспортные расходы + занос материала в квартиру от компании Леруа Мерлен | | | | | | | | 2040,00 |
| Транспортные расходы по доставке плинтуса+ подъем | | | | | | | | 1800,00 |
| Транспортные расходы по доставке паркетной доски + подъем | | | | | | | | 3000,00 |
| ВСЕГО | | | | | | | | 479464,14 |

В результате проведенных расчетов с учетом всех допущений стоимость строительных и отделочных материалов, необходимых для проведения ремонтно-строительных работ, на дату составления заключения, составляет: **479 464,14 (Четыреста семьдесят девять тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля, 14 копеек.**

Определение стоимости материалов с учетом износа.

Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» ГОСГРАЖДАНСТРОЙ:

1. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.



Физический износ выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

2. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в таблице ниже.

Основным способом установления физического износа отдельных конструктивных элементов является сравнение признаков износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в соответствующих таблицах части II «Методики определения физического износа гражданских зданий».

Согласно данной методике (по результатам визуального осмотра) и в соответствии со «Шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа» представленная ниже в Таблице №6, был определен физический износ:

Таблица №6

| Физический износ | Оценка физического состояния | Общая характеристика физического состояния |
|------------------|------------------------------|--|
| 0 - 15 | Отличное | Практически новый объект |
| 15 - 35 | Хорошее | Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации. |
| 35 - 60 | Удовлетворительное | Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации |
| 60-80 | Неудовлетворительное | Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации |
| 80-100 | Аварийное | Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости |

Согласно представленным материалам дела, износ определен на уровне **5%** для материалов, используемых при ремонте исследуемой квартиры.

Таблица №7

| № | Материалы | Рыночная стоимость, руб. | Износ материалов, %. | Рыночная стоимость с учетом износа, руб. |
|----|--------------------|--------------------------|----------------------|--|
| 1 | Грунтовка, 10 л | 1785,00 | 5% | 1695,75 |
| 2 | Антисептик 5 л | 2574,00 | 0% | 2574,00 |
| 3 | Шпаклевка 25 кг | 3840,00 | 5% | 3648,00 |
| 4 | Краска в/э 10 л | 3272,67 | 5% | 3109,04 |
| 5 | Плѐнка 30 м2 | 570,00 | 0% | 570,00 |
| 6 | Обои 10,6 м2 | 70488,00 | 5% | 66963,60 |
| 7 | Клей обойный | 1138,67 | 5% | 1081,74 |
| 8 | Плинтус потолочный | 27523,00 | 5% | 26146,85 |
| 9 | Клей монтажный | 1547,00 | 5% | 1469,65 |
| 10 | Подложка пробковая | 10560,00 | 5% | 10032,00 |



| | | | | |
|----|---|------------------|----|------------------|
| 11 | Плинтус напольный Tarkett | 18524,67 | 5% | 17598,44 |
| 12 | Паркетная доска Baum Premium темный | 246240,00 | 5% | 233928,00 |
| 13 | Паркетная доска Baum Premium светлый. | 75294,00 | 5% | 71529,30 |
| 14 | Разное (скотч, крепежные эл-ты и т.д.) 2% | 9267,14 | 0% | 9267,14 |
| 15 | Доставка с Леруа Мерлен | 2040,00 | 0% | 2040,00 |
| 16 | Доставка плинтуса | 1800,00 | 0% | 1800,00 |
| 17 | Доставка паркетной доски | 3000,00 | 0% | 3000,00 |
| | Всего | 479464,14 | | 456453,50 |

В результате проведенных расчетов, с учетом всех допущений, стоимость строительных и отделочных материалов, с учетом износа, необходимых для проведения ремонтно-строительных работ, по состоянию на дату экспертизы, составляет: **456 453,50 (Четыреста пятьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят три) рубля, 50 копеек.**

Определение стоимости ремонта на дату залива.

Учитывая, что рыночная стоимость строительных материалов определена по состоянию на март 2020 г., был применен коэффициент пересчета в уровень цен на январь 2020 года – дату залива.

K – индекс потребительских цен на товары и услуги по состоянию на дату экспертизы от даты залива. Индекс определен на основании данных сводных индексов цен, предоставленных Федеральной службой государственной статистики (www.fedstat.ru).

Таблица №8

| Показатель | Значение индекса К | Источник | Стоимость на 03.2020 г. | Стоимость на 01.2020 г. |
|---|--------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Стоимость ремонтно-восстановительных работ | | | | |
| Процент увеличения стоимости (ремонта жилищ) на 03.2020 г. по отношению к ценам 01.2020 г. | 0,15% | https://www.fedstat.ru/indicator/31074.do | 484177,09 | 483450,82 |
| Стоимость строительных материалов без учета износа | | | | |
| Процент увеличения стоимости (строительные материалы) на 03.2020 г. по отношению к ценам 01.2020 г. | 1,08% | https://www.fedstat.ru/indicator/31074.do | 479464,14 | 464696,64 |
| Стоимость строительных материалов с учетом износа | | | | |
| Процент увеличения стоимости (строительные материалы) на 03.2020 г. по отношению к ценам 01.2020 г. | 1,08% | https://www.fedstat.ru/indicator/31074.do | 456453,50 | 442394,73 |
| Итого стоимость ремонта без учета износа материалов | | | 963641,23 | 948147,47 |
| Итого стоимость ремонта с учетом износа материалов | | | 940630,59 | 925845,56 |



ВЫВОДЫ:

Вопрос №1: *«Какие повреждения были причинены квартире по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. 1, в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года?»*

Ответ по вопросу №1: По результатам проведенного исследования экспертом были выявлены повреждения от залива квартиры их определен объем их устранения. Сопоставив сведения о повреждениях и дефектах, выявленных в ходе экспертного обследования с повреждениями и дефектами, указанными в Акте б/н от 02.01.2020 года, составленного комиссией представителей ГБУ «Жилищник района Зюзтно», и приходит к выводу, что повреждения и дефекты идентичны.

Вопрос №2: *«Какова стоимость восстановления повреждений, причиненных квартире по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. 1, в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года?»*

Ответ по вопросу №2: Стоимость восстановления повреждений, причиненных квартире по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 66, кв. 1, в результате залива, произошедшего 01 января 2020 года, на дату залива округленно составляет:

без учета износа материалов – 948 148,00 (Девятьсот сорок восемь тысяч сто сорок восемь) рублей.

с учетом износа материалов – 925 846,00 (Девятьсот двадцать пять тысяч восемьсот сорок шесть) рублей.

Эксперт _____ ФИО