

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА № 2026/06/10-52
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ВОССТАНОВИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ),
НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ПРИМЕРНАЯ, Д. 1, ЛИТ. А, КВ. 7

Заказчик

Гагарин Юрий Алексеевич

Исполнитель

ООО «Центр оценки и экспертиз»

Дата оценки

10 июня 2026 г.

Дата составления заключения

12 июня 2026 г.

Санкт-Петербург
2026

1.2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация о заключении	
Основание для проведения исследования	Договор № 2026/06/10-52 от 10.06.2026
Цель исследования	Определение рыночной стоимости восстановительного ремонта для возмещения ущерба, в том числе для предоставления в суд
Дата определения стоимости	10 июня 2026 г.
Дата осмотра	10 июня 2026 г.
Дата составления	12 июня 2026 г.
Описание Объекта исследования	
Объект исследования, состав объекта исследования:	Восстановительный ремонт жилого помещения (квартиры)
Характеристики объекта исследования и его частей	Восстановительный ремонт жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Примерная, д. 1, лит. А, кв. 7
Описание прав на Объект исследования	
Собственники	Гагарин Юрий Алексеевич - доля в праве 1/2, Титов Герман Степанович - доля в праве 1/2
Рыночная стоимость <u>(без учета износа)</u> , рублей	708 100
Рыночная стоимость <u>(с учетом износа)</u> , рублей	671 400

1.3 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ, ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Основание для проведения работ:	Договор № 2026/06/10-52 от 10.06.2026
Объект исследования, состав объекта исследования:	Восстановительный ремонт жилого помещения (квартиры)
Характеристики объекта исследования и его частей:	Восстановительный ремонт жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Примерная, д. 1, лит. А, кв. 7
Права на Объект исследования:	Правообладатель/-ли: Гагарин Юрий Алексеевич - доля в праве 1/2, Титов Герман Степанович - доля в праве 1/2 Вид права: Общая долевая собственность Обременения (ограничения): Отсутствуют
Цель исследования:	Определение рыночной стоимости восстановительного ремонта для возмещения ущерба, в том числе для предоставления в суд
Вид и предпосылки стоимости:	Рыночная
Дата определения стоимости:	10 июня 2026 г.
Допущения и ограничения:	Специалист (оценщик) исходит из принципа добросовестности и предполагает, что все сведения, предоставленные заказчиком, достоверны.
Ограничения на использование, распространение и публикацию заключения специалиста:	1. Настоящее Заключение предназначено только для указанной в нем цели. Заключение действительно только в полном объеме, так как использование отдельных его частей без их взаимосвязи, может привести к непониманию и/или неверным выводам. Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни любой иной пользователь Заключения не могут использовать заключение иначе, чем это предусмотрено











2.2 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Обзор рынка ремонтно-отделочных работ на 2026 год

1) Резюме года

По итогам 2025 года рынок ремонтно-отделочных работ в России оставался устойчивым и во многом «потребительским» по природе спроса: ремонт выполняли как в квартирах вторичного фонда, так и в новостройках, а также в сегменте ИЖС (включая отделку и обустройство). На рынок одновременно давили высокая стоимость денег (кредитов), рост издержек по отдельным группам материалов, а также дефицит квалифицированных исполнителей.

Ключевой сдвиг 2025 года — переход части потребителей от «ремонта под ключ» к дроблению проекта на этапы и «точечным» работам (электрика, малярка, кладка, частичная отделка). Это поддержало спрос на узкоспециализированные бригады и короткие заказы, но сдерживало средний чек комплексных проектов.

2) Объем и структура рынка (оценка по публичным данным)

По оценкам крупного DIY-ритейла, рынок услуг по ремонту, строительству и обустройству жилья в России в 2025 году достиг порядка 2,5 трлн руб. Внутри этого контура заметна высокая неоднородность: рядом существуют крупные категории (например, отдельные виды работ в ИЖС) и массовые «квартирные» услуги (ремонт под ключ, натяжные потолки, остекление, электромонтаж, оконные работы и др.).

Рынок по-прежнему фрагментирован: значимая доля заказов приходится на малые бригады, самозанятых и микробизнес, при этом усиливается роль цифровых площадок и экосистем (поиск исполнителя, рейтинг/отзывы, безопасная сделка, сервис закупки материалов).

3) Спрос и поведение заказчика

Делегирование работ профессионалам распространено, но модель потребления стала более «экономной» и управляемой по бюджету:

- заметная доля домохозяйств привлекала мастеров хотя бы на часть работ;
- в крупнейших агломерациях потребление услуг выше среднего: Москва и Санкт-Петербург выступают «якорями» спроса;
- сохраняется практика, когда материалы покупает заказчик, а исполнитель продаёт труд и компетенцию (это повышает чувствительность спроса к стоимости материалов и логистике).

Факторы, поддерживавшие спрос в 2025 году:

- сделки на вторичном рынке и необходимость приводить объект «в товарный вид»;
- ввод в эксплуатацию и заселение новостроек (часто с предчистовой отделкой);
- развитие ИЖС и последующее обустройство/отделка домов;
- рост рынка аренды в ряде городов, который стимулирует «освежающий» ремонт.

4) Предложение и конкуренция

Предложение формировалось в условиях:

- кадрового дефицита (отделочники, плиточники, электрики, сантехники, универсальные бригады), что поддерживало рост расценок на работы;
- дальнейшей «платформизации»: клиент быстрее сравнивает предложения, а исполнители конкурируют рейтингом, сроками и прозрачностью сметы;
- повышенного внимания заказчика к гарантиям и договорной дисциплине (фиксирование этапов, активирование, контроль качества).

Итогом стало усиление конкуренции за платежеспособного клиента: выигрывали подрядчики, способные давать понятную смету, предсказуемые сроки и управляемую стоимость изменений.

5) Динамика цен в 2025 году (работы и материалы)

5.1. Общий фон инфляции

В 2025 году общий инфляционный фон оставался ощутимым (по данным официальной статистики, рост ИПЦ с начала года оценивался на уровне 5,58% к концу декабря). На практике ремонтно-отделочные работы дорожали быстрее «средней температуры» по экономике из-за сочетания трудовой составляющей и цен на отдельные группы материалов.

5.2. Расценки на работы (труд)

По оценкам участников рынка, стоимость ремонта жилья в 2025 году выросла ориентировочно в диапазоне 10–20% (для крупных городов этот коридор встречается чаще). Внутри года динамика была неравномерной:

20	Визуальное выравнивание под правило (слой толщиной до 2 см.)	600 Р /м.кв.
21	Монтаж штукатурной сетки	280 Р /м.кв.
22	Монтаж малярной сетки	320 Р /м.п.
Монтаж перегородок		
23	Формирование проёма двери (ГКЛ)	4 000 Р /шт.
24	Возведение перегородок из пазогребневого блока	2 150 Р /м.кв.
25	Формирование проёма двери (пазогребень / газобетон)	4 000 Р /шт.
26	Устройство арки ГКЛ	4 500 Р /шт.
Гипсокартон (ГКЛ)		
27	Устройство каркаса	850 Р /м.кв.
28	Устройство ГКЛ на каркас в один слой	750 Р /м.кв.
29	Устройство ГКЛ на каркас в два слоя	1 300 Р /м.кв.
30	Обработка стен бетоноконтактом (перед приклеиванием ГКЛ)	100 Р /м.кв.
31	Монтаж гипсокартона на гипсовый монтажный клей	850 Р /м.кв.
32	Устройство короба ГКЛ	от 4500 /шт.
33	Устройство короба ПВХ	3 500 Р /шт.
34	Устройство короба под установку	4 500 Р /шт.
35	Устройство короба ГКЛ по инд.проекту	от 6800 /шт.
36	Монтаж закладной	750 Р /м.кв.
Тепло /шумоизоляция стен		
37	Укладка минваты	450 Р /м.кв.
38	Монтаж теплоизоляции	450 Р /м.кв.
39	Устройство теплоизоляции (пеноплекс)	450 Р /м.кв.
Малярные работы		

Малярные работы		
40	Грунтовка стен за один цикл (перед шпатлевкой)	75 Р /м.кв.
41	Грунтовка стен за два цикла	150 Р /м.кв.
42	Грунтовка стен за три цикла	225 Р /м.кв.
43	Грунтовка стен за четыре цикла	300 Р /м.кв.
44	Нанесение насечек на стены	260 Р /м.кв.
45	Базовая шпатлевка стен в 2 слоя	480 Р /м.кв.
46	Шитрок 2 слоя	480 Р /м.кв.
47	Ошкуривание	360 Р /м.кв.
48	Шлифовка стен под покраску	180 Р /м.кв.
49	Стеклохолст	360 Р /м.п.
50	Монтаж перфуголков(оцинкованный углозащитный профиль)	180 Р /м.п.

51	Покраска труб	1 150 Р /м.п.
52	Покраска радиатора	2 500 Р /шт.
Обои		
53	Грунтовка стен (перед обоями)	75 Р /м.кв.
54	Поклейка обоев под покраску	380 Р /м.кв.
55	Покраска стен в/д краской за слой (по обоям)	650 Р /м.кв.
56	Поклейка обоев без подбора рисунка	550 Р /м.кв.
57	Поклейка обоев с подбором рисунка	720 Р /м.кв.
58	Поклейка фотообоев (кроме бумажных)	950 Р /м.кв.
Покраска стен		
59	Грунтовка стен (перед окраской)	75 Р /м.кв.
60	Покраска стен в/д краской за слой (по шпательной)	650 Р /м.кв.

60	Покраска стен в/д краской за слой (по шпательке)	650 Р /м.кв.
Декоративные покрытия		
61	Нанесение жидких обоев	700 Р /м.кв.
62	Нанесение фактурной краски (фактурная покраска валиком)	680 Р /м.кв.
63	Нанесение венецианской штукатурки	1 850 Р /м.кв.
64	Нанесение декоративной штукатурки	2 000 Р /м.кв.
Стеновые панели ПВХ		
65	Устройство каркаса	850 Р /м.кв.
66	Обшивка стен стеновыми панелями ПВХ	500 Р /м.кв.
67	Монтаж ПВХ на клей	600 Р /м.кв.
Противогрибковая обработка		
68	Обработка стен антигрибком	150 Р /м.кв.
Укладка плитки на стену		
69	Грунтовка стен (перед укладкой плитки)	75 Р /м.кв.
70	Облицовка стен кафельной плиткой одного рисунка (30*30)	5 000 Р /м.кв.
71	Облицовка стен кафельной плиткой одного рисунка (60*60)	5 000 Р /м.кв.
72	Облицовка стен кафельной плиткой по диагонали (120*60)	6 000 Р /м.кв.
73	Укладка мозаики на стену	6 600 Р /м.кв.
74	Устройство кафельного фартука	6 700 Р /м.кв.
Укладка кафельного бордюра		
75	Укладка кафельного бордюра	950 Р /м.п.
76	Подрезка настенной плитки	550 Р /м.п.
77	Сверление отверстий в плитке	350 Р /шт.
Затирка плитки (стены)		

Затирка плитки (стены)

78 Затирка швов керамической плитки цементная 350 Р /м.кв.

79 Затирка мозаики 500 Р /м.кв.

Ревизионные люки

80 Установка ревизионного люка (пластик) 900 Р /шт.

81 Установка ревизионного люка "невидимка" (под плитку) 2 500 Р /шт.



Адрес: г. Санкт-Петербург, БЦ "Невские Берега", наб. Макарова, 32, вход с набережной, офис 5-5, Телефон: 8 (812) 928-73-77



Уважаемый Заказчик!

Спасибо за доверие и добро пожаловать в РЕСТРОЙМАСТЕР!
Перед вами подробная смета вашего будущего ремонта.

Приложение № 1 к Договору бытового подряда № ... от ... 2025 г.

АДРЕС ОБЪЕКТА:	Заказчик: Иван Email: ...@mail.ru
ТИП ЗДАНИЯ:	Тел: +7 (812) 000 00 00
СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ: □ ... месяцев	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА: ... м²
Дата начала работ:	Дата окончания работ:

Для вас включены опции:

☒ ЧИСТ. ПОДДЕРЖКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА	☒ СЛУЖБА ЗАБОТЫ О КЛИЕНТАХ RSM
☒ СОПРОВОЖДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА	☒ ФОТО-ВИДЕО ОТЧЕТЫ ПРОЦЕССА РЕМОНТА
☒ ВАШ ПЕРСОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖЕР	☒ ЛИФТОВЫЙ КАБИНЕТ

Ремонт вашей квартиры будет включать следующие этапы работ:

1. Подготовка/демонтажные работы	5. Плиточные работы
2. Общестроительные работы	6. Малярные работы
3. Сантехнические работы	7. Укладка напольных покрытий
4. Электромонтажные работы	8. Установка розеток, выключателей и т.д.

Оплата производится ТОЛЬКО после принятия вами каждого этапа работ!

Пол				
Демонтаж плитки (плитки)	52 Р	1	м²	52 Р
Демонтаж ламината (не наклеенного)	81 Р	1	м²	81 Р
Демонтаж ламината	110 Р	1	м²	110 Р
Демонтаж паркетной доски (наклеенной)	162 Р	1	м²	162 Р
Демонтаж паркета щитового	254 Р	1	м²	254 Р
Демонтаж досок черновой	231 Р	1	м²	231 Р
Демонтаж лаг	312 Р	1	м²	312 Р
Распил досок свыше 3 метров (для удлинения стоимости выноса и вывоза мусора)	58 Р	1	р/м	58 Р
Демонтаж заспилок-мусора до 50 мм (включая сбор в мешки)	254 Р	1	м²	254 Р
Демонтаж стяжки без армирования до 50 мм (включая сбор в мешки)	1 271 Р	1	м²	1 271 Р
Потолок				
Очистка потолка от краски, штукатурки	715 Р	1	м²	715 Р
Разметка маячков	671 Р	1	м²	671 Р
Снятие обоев с потолка (до 2-х слоев)	289 Р	1	м²	289 Р
Демонтаж штукатурки (потолок до 35 мм)	414 Р	1	м²	414 Р
Всего				
Общестроительные работы				
Виды работ	цена	кол-во	ед.изм	стоимость
Стены				
Стоимость работ в помещении с высотой до 2,8 м.				
Гипсокартон				
Монтаж перегородки ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 1 слой с каждой стороны (высота до 2,8м)	2 365 Р	1	м²	2 365 Р
Монтаж перегородки ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 2 слоя с каждой стороны (высота до 2,8м)	2 888 Р	1	м²	2 888 Р
Укладка минеральной ваты звукоизоляции	385 Р	1	м²	385 Р
Облицовка стены ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 1 слой, до 30кг (высота до 2,8 м)	1 925 Р	1	м²	1 925 Р
Облицовка стены ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 1 слой, от 30кг (высота до 2,8 м)	1 900 Р	1	м²	1 900 Р
Облицовка стены ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 2 слоя, до 30кг (высота до 2,8 м)	1 904 Р	1	м²	1 904 Р
Облицовка стены ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 2 слоя, от 30кг (высота до 2,8 м)	3 025 Р	1	м²	3 025 Р
Облицовка стены ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 2 слоя, до 30кг (высота до 2,8 м)	2 750 Р	1	м²	2 750 Р
Облицовка стены ГКЛ по мет. каркасу (Кнауф) в 2 слоя, от 30кг (высота до 2,8м)	2 428 Р	1	м²	2 428 Р
Укладка минеральной ваты звукоизоляции	385 Р	1	м²	385 Р
Облицовка стены (профессиональная звукоизоляция) в составе: мет. каркас (Кнауф), виброподвесы, демпфирующая лента, акустическая мембрана, звукоизоляционная вата/лента, акустический герметик (ВИБРОСЛИТ, ГИП или акустический ГИП) индивидуальным расчет (стоимость от)	5 280 Р	1	м²	5 280 Р
Шпательная отделка (СШ) для монтажа натяжного потолка	510 Р	1	м²	510 Р
Шпательная отделка (шпательная) ГКЛ	499 Р	1	м²	499 Р
Экспресс-формирование дверного проема в ГКЛ с закладными из бруса	2 750 Р	1	к/шт	2 750 Р
Блоки				
Готовый блок: дверного проема в газобетонной перегородке, высота до 150мм, высота проема стандарт 2100мм (выпильные проемы, монтаж первичный)	7 700 Р	1	к/шт	7 700 Р
Расширение дверного проема в блочной перегородке (подмена блока с одной стороны проема, высота проема стандарт 2100мм)	4 125 Р	1	к/шт	4 125 Р