

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ • ИПОТЕКА

Отчёт об оценке квартиры для ипотеки

2-комнатная квартира, 54,3 м², Санкт-Петербург (условно) • дата оценки 01.10.2026 • итоговая величина 9 860 000,00 руб.

Объект оценки	Квартира 54,3 м², 2 комнаты, 7-й этаж 12-этажного дома 2008 г. (условно)
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Северная, 12, кв. 74 (условно)
Право	Собственность, один собственник; обременений нет (по выписке ЕГРН, условно)
Цель оценки	Определение стоимости для целей ипотечного кредитования
Вид стоимости	Рыночная стоимость по 135-ФЗ и ФСО
Дата оценки	01.10.2026; дата осмотра 28.09.2026
Шифр отчёта	ОЦ-КВ-2413 • отчёт об оценке квартиры
Оценщик	Оценщик — член СРО (роль)

9 860 000,00

руб. итоговая величина

181 584

руб. за 1 м²

54,3 м²

общая площадь квартиры

3

подхода к оценке

Итоговая величина — кратко

Рыночная стоимость квартиры на дату оценки 01.10.2026 составляет **9 860 000,00 руб.** (181 584 руб. за 1 м²), округлённо — 9 860 000 руб.

Величина получена согласованием трёх подходов: сравнительный (вес 80 %) — 10 194 000,00 руб., доходный (15 %) — 9 205 000,00 руб., затратный (5 %) — 6 427 000,00 руб. Срок действия итоговой величины — 6 месяцев с даты оценки.

СОСТАВ ОТЧЁТА

9 разделов

№	РАЗДЕЛ	СОДЕРЖАНИЕ	СТР.
1	Задание на оценку	предмет, цель, вид стоимости, допущения	2
2	Сведения об объекте	характеристики, осмотр, окружение	3
3	Анализ рынка	динамика цен, сегмент, ставки аренды	4
4	Сравнительный подход	4 аналога, корректировки, расчёт	5–6
5	Доходный подход	аренда, ПВД, ЧОД, капитализация	7
6	Затратный подход	замещение, износ, участок	8
7	Согласование	веса, итоговая величина, срок действия	9
8	Приложения	аналоги, расчёты, документы	9

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

сводка

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Подходы	сравнительный, доходный, затратный
Количество аналогов	4
Ставка капитализации	5,5 %
Износ по затратному подходу	20 %
Итоговая величина	9 860 000,00 руб.
Дата оценки / срок действия	01.10.2026 / до 01.04.2027

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

по 135-ФЗ и ФСО

ЭЛЕМЕНТ ЗАДАНИЯ	СОДЕРЖАНИЕ
Объект оценки	квартира 54,3 м², кадастровый номер 78:34:0000000:1234 (условно)
Права на объект	право собственности, подтверждено выпиской ЕГРН
Цель оценки	определение стоимости для ипотечного кредитования
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	01.10.2026
Срок проведения оценки	28.09.2026 — 03.10.2026
Допущения	объект свободен от обременений, техническое состояние удовлетворительное
Ограничения	оценка без учёта стоимости движимого имущества и перепланировок
Форма отчёта	письменная, в соответствии с требованиями ФСО

ЧТО ОЗНАЧАЕТ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

определение

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются чрезвычайные обстоятельства.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

приняты при оценке

- Оценка выполняется на дату 01.10.2026; последующее изменение рынка не учитывается.
- Объект осмотрен 28.09.2026, доступ во все помещения обеспечен.
- Площади приняты по выписке ЕГРН и техническому паспорту, без натурных обмеров.
- Инженерные системы считаются работоспособными, скрытые дефекты не выявлялись.
- Оценка не учитывает стоимость мебели, техники и отделимых улучшений.
- Отчёт не является заключением о техническом состоянии и не заменяет обследование.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» и федеральных стандартов оценки; итоговая величина приведена без учёта НДС.

ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

перечень

№	ДОКУМЕНТ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ
1	Выписка из ЕГРН	право собственности, площадь, кадастровый номер
2	Технический паспорт	планировка, площади, год постройки
3	Договор купли-продажи (копия)	история перехода права
4	Справка об отсутствии задолженности	отсутствие обременений по коммунальным платежам
5	Данные банка-кредитора	требования к форме и составу отчёта
6	Рыночные данные	объявления о продаже и аренде, обзоры рынка

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

этапы

1. Заключение договора и согласование задания на оценку.
2. Сбор документов, осмотр объекта, фотофиксация.
3. Анализ рынка и подбор аналогов, сбор рыночных данных.
4. Расчёты тремя подходами, согласование результатов.
5. Оформление отчёта, внутренний контроль, передача заказчику.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

по документам и осмотру

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Тип объекта	квартира в многоквартирном доме
Общая площадь	54,3 м²
Жилая площадь	30,1 м² (комнаты 17,8 и 12,3 м²)
Площадь кухни	8,4 м²
Этаж / этажность	7 / 12
Год постройки	2008
Конструктив	кирпично-монолитный, перекрытия монолитные
Отделка	хорошая: ламинат, обои, плитка, натяжные потолки
Инженерия	центральное отопление, горячая вода, лифт, мусоропровод
Состояние	удовлетворительное, ремонт 2021 г., дефектов не выявлено

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

28.09.2026

ЭЛЕМЕНТ	СОСТОЯНИЕ	ЗАМЕЧАНИЯ
Стены и перегородки	хорошее	трещин и следов протечек нет
Полы	хорошее	ламинат без повреждений
Окна	хорошее	ПВХ, замена 2020 г.
Санузел	хорошее	плитка, сантехника работоспособна
Кухня	хорошее	встроенная техника остаётся
Балкон	удовлетворительное	остеклён, требует покраски

ОКРУЖЕНИЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

транспорт и инфраструктура

- Жилой квартал с развитой инфраструктурой, школы и детские сады в радиусе 700 м.
- Метро в 12 минутах пешком, остановки наземного транспорта в 300 м.
- Двор закрытый, парковка стихийная, дефицит машино-мест.
- Промышленных объектов и источников шума в непосредственной близости нет.

Характеристики приняты по техническому паспорту и визуальному осмотру; обмеры не выполнялись, площади не пересчитывались.

ПЛАНИРОВКА И ПЛОЩАДИ

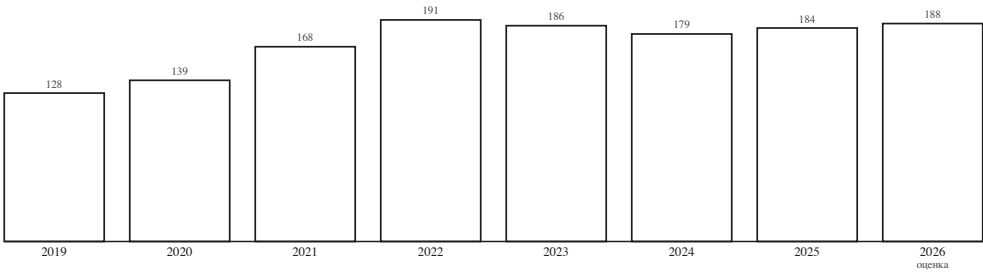
по техническому паспорту

ПОМЕЩЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, м²	НАЗНАЧЕНИЕ	СОСТОЯНИЕ
Комната 1	17,8	жилая, изолированная	хорошее
Комната 2	12,3	жилая, изолированная	хорошее
Кухня	8,4	кухня	хорошее
Коридор	6,2	вспомогательное	хорошее
Санузел	3,6	совмещённый	хорошее
Балкон	2,8	летнее помещение	удовлетворительное
ИТОГО	54,3		

Сумма площадей помещений приведена по техническому паспорту; расхождение с общей площадью (54,3 м²) объясняется округлением до 0,1 м² и включением балкона с понижающим коэффициентом.

АНАЛИЗ РЫНКА

квартиры, Санкт-Петербург



Средняя цена предложения на вторичном рынке, тыс. руб./м²

2019–2026 • условные данные

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	КОММЕНТАРИЙ
Средняя цена предложения	188 000 руб./м²	по сегменту «2 комнаты, 45–60 м²»
Диапазон предложений	172 000–205 000 руб./м²	в зависимости от района и состояния
Срок экспозиции	45–70 дней	при рыночной цене
Скидка на торг	2–4 %	по данным переговоров
Аренда 2-комнатной квартиры	52 000–60 000 руб./мес.	аналогичная площадь и состояние
Ставка капитализации	5,0–6,0 %	жилая недвижимость, СПб

Источники: открытые объявления о продаже и аренде, аналитические обзоры рынка (условно). Данные приведены на 01.10.2026 и не являются публичной офертой.

ВЫВОД ПО РЫНКУ

что влияет на стоимость

- Рынок в 2026 г. стабилен: рост цен за год — около 2 %, существенных колебаний нет.
- Спрос смещён к квартирам с готовой отделкой и закрытым двором.
- Предложение в сегменте достаточное, конкуренция между продавцами умеренная.
- Ставки аренды растут медленнее цен, доходность снижается до 5,0–6,0 %.

СЕГМЕНТ ОБЪЕКТА

Оцениваемая квартира относится к сегменту «типовая 2-комнатная квартира в доме 2000-х годов, хорошее состояние, развитая инфраструктура». В этом сегменте цены предложения — 180 000–195 000 руб./м², что соответствует диапазону, принятому для расчётов.

ДИНАМИКА ЦЕН, ТЫС. РУБ./М²

вторичный рынок

ГОД	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Цена, тыс. руб./м²	128	139	168	191	186	179	184	188
Рост к предыдущему году	—	+8,6 %	+20,9 %	+13,7 %	–2,6 %	–3,8 %	+2,8 %	+2,2 %

СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./МЕС.

по аналогам

АНАЛОГ	ПЛОЩАДЬ, м²	СТАВКА, РУБ./МЕС.	РУБ./М²/МЕС.	СОСТОЯНИЕ
А-1	52,0	54 000	1 038	хорошее
А-2	56,0	58 000	1 036	хорошее
А-3	48,0	49 000	1 021	удовлетворительное
А-4	58,0	62 000	1 069	хорошее
Принято	54,3	57 000	1 050	хорошее

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

аналоги и корректировки

АНАЛОГ	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, м²	ЦЕНА, РУБ.	ЦЕНА, РУБ./м²
A1	ул. Северная, 12	52,0	9 880 000	190 000
A2	пр. Мира, 48	56,5	10 900 000	192 920
A3	ул. Заводская, 7	49,8	9 300 000	186 747
A4	ул. Полевая, 21	58,0	11 200 000	193 103

Аналоги подобраны по сегменту: 2-комнатные квартиры 49–58 м², дома 2000-х годов, в радиусе 2 км от объекта оценки. Цены — предложения на 01.10.2026.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АНАЛОГАМ

в долях от цены предложения

ФАКТОР	A1	A2	A3	A4
Условия сделки (торг)	-2,0 %	-2,0 %	-2,0 %	-3,0 %
Дата предложения	—	—	—	—
Местоположение	+1,0 %	—	—	—
Площадь	-1,0 %	+1,0 %	-2,0 %	+1,5 %
Этаж / окружение	—	+1,0 %	—	-1,0 %
Состояние	+2,0 %	-1,5 %	+3,0 %	-2,0 %
Транспорт	—	—	+1,0 %	—

Корректировки определены по парным продажам и экспертным шкалам; положительная корректировка означает, что аналог дешевле объекта по данному фактору.

Почему выбраны эти аналоги

Все четыре аналога расположены в смежных кварталах, сопоставимы по площади (±8 %), этажности и году постройки. Разброс цен предложения — от 186 700 до 193 100 руб./м², что подтверждает однородность выборки.

Корректировка на торг принята 2–3 % (рыночная практика для вторичного рынка), на состояние — от –2 % до +3 % в зависимости от отделки аналога.

ХАРАКТЕРИСТИКИ АНАЛОГОВ

сопоставимость

ПАРАМЕТР	ОБЪЕКТ	A1	A2	A3	A4
Площадь, м²	54,3	52,0	56,5	49,8	58,0
Этаж / этажность	7/12	6/12	9/16	4/9	11/17
Год постройки	2008	2007	2012	2004	2015
Состояние	хорошее	хорошее	удовлетв.	требуется ремонта	хорошее
Расстояние, км	—	1,2	1,8	2,0	1,5
Цена, руб./м²	—	190 000	192 920	186 747	193 103

Источники: открытые объявления о продаже (условно), проверены на дату 01.10.2026. Цены предложения, а не сделок, поэтому применена корректировка на торг.

ОТБОР АНАЛОГОВ

критерии

КРИТЕРИЙ	ТРЕБОВАНИЕ	ВЫПОЛНЕНИЕ
Тип объекта	квартира, вторичный рынок	все 4 аналога
Площадь	±10 % от объекта	49,8–58,0 м²
Год постройки	2000–2015	2004–2015
Расстояние	до 2 км	1,2–2,0 км
Источник цены	предложение, не сделка	скорректировано на торг

РАСЧЁТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

скорректированные цены

АНАЛОГ	ЦЕНА, РУБ./М²	СУММАРНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРР. ЦЕНА, РУБ./М²	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, РУБ.
A1	190 000	0,9995	189 905	10 311 842
A2	192 920	0,9847	189 969	10 315 325
A3	186 747	0,9991	186 580	10 131 277
A4	193 103	0,9552	184 454	10 015 875
ПОКАЗАТЕЛЬ				ЗНАЧЕНИЕ
Среднее скорректированное значение				10 193 579,86 руб.
Минимум по аналогам				10 015 875,22 руб.
Максимум по аналогам				10 315 325,42 руб.
Разброс				2,9 %
Принятая стоимость				10 194 000,00 руб.

Стоимость по сравнительному подходу:

$$C = \sum (Ц_{уд} \times k) / n \times S = 187\,727 \text{ руб./м}^2 \times 54,3 \text{ м}^2 = 10\,194\,000,00 \text{ руб.}$$

Разброс значений: $(10\,315\,325,42 - 10\,015\,875,22) / 10\,193\,579,86 = 2,9 \%$

Вывод по подходу

Скорректированные цены аналогов лежат в диапазоне 10 015 875,22–10 315 325,42 руб., разброс 2,9 % — выборка однородна, среднее значение принимается как результат подхода.

Стоимость по сравнительному подходу — 10 194 000,00 руб. Величина принимается с весом 80 % как наиболее достоверная для жилой недвижимости.

АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ

к корректировке на торг

СЦЕНАРИЙ	СКИДКА НА ТОРГ	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ОТКЛОНЕНИЕ
Базовый	2–3 %	10 194 000,00	—
Консервативный	5 %	9 888 180,00	–3,0 %
Оптимистичный	0 %	10 448 850,00	+2,5 %

Диапазон неопределённости по подходу — около ±3 %, что соответствует точности метода сравнения продаж для жилой недвижимости.

ВКЛАД АНАЛОГОВ

равные веса

АНАЛОГ	СКОРР. ЦЕНА, РУБ./М²	ВЕС	ВКЛАД, РУБ./М²
A1	189 905	0,25	47 476
A2	189 969	0,25	47 492
A3	186 580	0,25	46 645
A4	184 454	0,25	46 114
ИТОГО	10 193 580	1,00	10 193 580

Веса аналогов приняты равными: все объекты сопоставимы по площади, расположению и состоянию, оснований для повышения веса одного из них нет.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

капитализация арендного дохода

ПОКАЗАТЕЛЬ	РАСЧЁТ	ЗНАЧЕНИЕ
Арендная ставка	рыночная для аналогов	1 050 руб./м²/мес.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	54,3 м² × 1 050 × 12	684 180,00 руб./год
Потери на простой	6 % от ПВД	41 050,80 руб.
Действительный валовой доход (ДВД)	ПВД – потери	643 129,20 руб.
Операционные расходы	20 % от ПВД	136 836,00 руб.
Чистый операционный доход (ЧОД)	ДВД – расходы	506 293,20 руб.
Ставка капитализации	рыночная для жилья	5,5 %
Стоимость	ЧОД / ставка	9 205 000,00 руб.

ПВД = 54,3 × 1 050 × 12 = 684 180,00 руб.
ДВД = ПВД × (1 – 0,06) = 643 129,20 руб.
ЧОД = ДВД – 20 % × ПВД = 506 293,20 руб.
с = ЧОД / 0,055 = 9 205 000,00 руб.

Операционные расходы включают налог на имущество, страхование, текущий ремонт, управление и резерв на замещение; коммунальные платежи отнесены на арендатора.

Ограничения доходного подхода

Подход применим, поскольку квартира является типичным объектом аренды и рынок аренды развит. Однако для целей ипотеки доходность вторична: покупатель-собственник ориентируется на цены продажи.

Результат доходного подхода используется как проверочный, с весом 15 %.

ПРОВЕРКА ДОХОДНОГО ПОДХОДА

при другой ставке капитализации

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРИНЯТОЙ
5,0 %	10 126 000,00	10,0 %
5,5 %	9 205 000,00	0,0 %
6,0 %	8 438 000,00	–8,3 %

При ставке 5,0 % стоимость возрастает до 10 126 000,00 руб., при 6,0 % — снижается до 8 438 000,00 руб. Принятая ставка 5,5 % соответствует середине рыночного диапазона.

СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

доли от ПВД

СТАТЬЯ	ДОЛЯ, %	СУММА, РУБ./ГОД
Налог на имущество	4	27 367,20
Страхование	2	13 683,60
Текущий ремонт	6	41 050,80
Управление	4	27 367,20
Резерв на замещение	4	27 367,20
ИТОГО	20	136 836,00

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ И ИЗНОС

ПОКАЗАТЕЛЬ	РАСЧЁТ	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость замещения 1 м²	по сборникам и рыночным данным	95 000 руб./м²
Стоимость замещения объекта	54,3 × 95 000	5 158 500,00 руб.
Накопленный износ	20 % (дом 2008 г., ремонт 2021 г.)	1 031 700,00 руб.
Стоимость улучшений с учётом износа	замещение – износ	4 126 800,00 руб.
Стоимость прав на земельный участок	доля в праве на участок	2 300 000,00 руб.
Итого по затратному подходу	улучшения + участок	6 427 000,00 руб.

$C_{\text{зам}} = 54,3 \times 95\,000 = 5\,158\,500,00 \text{ руб.}$
 $\text{Износ} = 5\,158\,500,00 \times 0,20 = 1\,031\,700,00 \text{ руб.}$
 $C = (5\,158\,500,00 - 1\,031\,700,00) + 2\,300\,000,00 = 6\,427\,000,00 \text{ руб.}$

Затратный подход для квартиры носит справочный характер: он не отражает рыночную ценность местоположения и не учитывает спрос на готовое жильё.

Вывод по затратному подходу

Стоимость замещения с учётом износа и доли в праве на участок — 6 427 000,00 руб. Величина ниже рыночной, что типично для квартир в сложившейся застройке: затраты на новое строительство не отражают ценность локации.

Результат принимается с весом 5 % как контрольный.

СТРУКТУРА СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

по элементам

ЭЛЕМЕНТ	ДОЛЯ	СТОИМОСТЬ, РУБ.
Общестроительные работы	58 %	2 991 930,00
Отделочные работы	18 %	928 530,00
Инженерные системы	16 %	825 360,00
Прочие затраты	8 %	412 680,00
ИТОГО	100 %	5 158 500,00

Стоимость замещения определена по укрупнённым показателям для жилых зданий кирпично-монолитной конструкции, с учётом класса отделки «хорошая».

ИЗНОС ПО ЭЛЕМЕНТАМ

накопленный

ЭЛЕМЕНТ	ИЗНОС, %	ВКЛАД В СТОИМОСТЬ, РУБ.
Конструктив	18	538 547,40
Отделка	25	232 132,50
Инженерия	20	165 072,00
Прочее	15	61 902,00

Накопленный износ 20 % определён как средневзвешенное по элементам с учётом ремонта 2021 г., который снизил износ отделки.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

веса подходов

подход	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ВЕС	ВКЛАД, РУБ.	ОБОСНОВАНИЕ ВЕСА
Сравнительный подход	10 194 000,00	0,80	8 155 200,00	наиболее достоверен для жилья
Доходный подход	9 205 000,00	0,15	1 380 750,00	проверочный, рынок аренды развит
Затратный подход	6 427 000,00	0,05	321 350,00	контрольный, ограниченно применим
Итого		1,00	9 857 300,00	

Согласование:

$C = \sum (C_i \times w_i) / \sum w_i = 9\,857\,300,00 \text{ руб.}$

Округленно: 9 860 000,00 руб. (181 584 руб./м²)

Итоговая величина

Рыночная стоимость квартиры 54,3 м² на 01.10.2026 составляет **9 860 000,00 руб.**, округленно 9 860 000 руб. (181 584 руб. за 1 м²).

Стоимость определена для целей ипотечного кредитования и не включает стоимость движимого имущества. Итоговая величина действительна 6 месяцев — до 01.04.2027.

СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

оговорки

- Итоговая величина действительна 6 месяцев с даты оценки (до 01.04.2027).
- Отчёт предназначен для банка-кредитора и заёмщика, передача третьим лицам — с согласия заказчика.
- Оценщик не несёт ответственности за скрытые дефекты объекта, не выявленные при осмотре.
- При изменении рыночной ситуации более чем на 10 % требуется переоценка.

ПРИЛОЖЕНИЯ

перечень

№	ПРИЛОЖЕНИЕ	СОДЕРЖАНИЕ	ЛИСТОВ
1	Аналоги	4 объекта с характеристиками и источниками	4
2	Расчёт корректировок	матрица по 7 факторам	2
3	Расчёт доходного подхода	ПВД, ЧОД, капитализация	1
4	Расчёт затратного подхода	замещение, износ, участок	1
5	Документы объекта	выписка ЕГРН, техпаспорт (копии)	6
6	Осмотр	фотофиксация, 18 снимков	5

Оценщик
член СРО

Проверил
руководитель отдела оценки

Получил
представитель заказчика

ПРОВЕРКА ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

контроль

ПРОВЕРКА	ЗНАЧЕНИЕ	ВЫВОД
Диапазон подходов	10 015 875,22 — 10 315 325,42 руб.	итог внутри диапазона
Цена за 1 м²	181 584 руб.	соответствует рынку 180–195 тыс.
Отклонение от сравнительного	-3,3 %	в пределах 5 %
Срок действия	6 месяцев	до 01.04.2027