



## Заключение о стоимости имущества № 2-260330-2838435 от 31.03.2026

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	квартира
Адрес	РОССИЯ, Республика Карелия, Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 40А, кв. 1302
Кадастровый №	10:01:0110133:729
Здание	монолит • 2017 г.
Этаж, этажность	этаж: 13 • этажность: 16-22
Комнат	3
Площадь	общая 71,1 м <sup>2</sup> • жилая 38,4 м <sup>2</sup> • кухни 11,5 м <sup>2</sup>
Состояние	требует косметического ремонта
Зарегист. лица	отсутствуют
<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ</b>	
<p>Комментарий эксперта: В связи с отсутствием в месте расположения объекта оценки аналогов сопоставимой площади, к расчёту приняты аналоги отличающиеся по данному параметру, но расположенные в пределах местонахождения объекта оценки. В графе "Доп.контр." отражена корректировка на продажу объектов-аналогов с мебелью.</p> <p>• ООО "Мобильный оценщик" (ОГРН 1077847398419 от 15.05.2007) • 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 • Оценщик: <b>Виноградов Антон Николаевич</b> • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024</p>	

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	ПАО Сбербанк
Номер заявки	N-2648419
Дата, на которую определялась стоимость	31.03.2026
Рыночная стоимость	<b>8 726 000 Р</b> 122 735 Р/м <sup>2</sup>

/ Виноградов А.Н. /

**КОПИЯ ВЕРНА**  
 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ИРИНА ГОСЬ М.8628  
 ГОСЛОВИЧ Т.Г.

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

№	Дата	Комн.	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Состояние	Этаж	Здание	Цена, Р	Цена, Р/м <sup>2</sup>	Скоррект. цена, Р/м <sup>2</sup>	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на тип, %	Корр. на площадь, %	Корр. на этаж, %	Корр. на балконе, %	Корр. на состояние, %	Доп. кор-к а, %	
1						<p>Код объекта: 1671491. Планируете продать недвижимость? Мы бесплатно оценим ваш объект и подготовим официальный отчет на бланке МФЦН. Напишите в сообщении "Оценка" или позвоните по телефону из объявления. К покупке предлагается 4-комнатная квартира, расположенная на 21-м этаже, 21-этажного дома, находящаяся по адресу: г. Петрозаводск, ул. Чапаева 42 лит. А0 квартира: -общая площадь: 115 кв. м.; жилая - 90 кв. м.; комнаты: 2,3,3; 15,9 и 12,5 кв. м.; кухня: 14 кв. м.; дом монолитный, построен в 2015 году; центральные системы водоснабжения водоотведения и отопления; на кухне электрическая плита. Преимущества квартиры: -удобная планировка; -стильный функциональный ремонт от профессионального дизайнера; -качественная европайская мебель и встроенная техника; -грамотное распределение жилого пространства; -множество мест для хранения и отдельная гардеробная; -отдельно нужно остановиться на наличии собственной террасы и двух лоджий, на которых можно организовать настоящую чиллаут-зону - вы сможете полноценно отдохнуть на свежем воздухе, даже не выходя из дома; -квартира с обзором на Онежское озеро. Единственная квартира на этаже, в чем большое преимущество, не слышно вас, не слышно соседей. Инфраструктура: район с хорошо развитой инфраструктурой, в шаговой доступности: детские сады № 4 5, № 114, № 120; школы: № 11, № 48, № 20; магазины: "Магнит", "Пятёрочка"; ТЦ "Весна"; ТЦ "Лотос-Плаза"; ТЦ "Чапаевский"; остановки общественного транспорта. О сделке: -прямая продажа- обременения отсутствуют; -быстрый выход на сделку. Звоните, задавайте вопросы в сообщении и записывайтесь на просмотр в любое удобное для Вас время! МФЦН - Для главных сделок в жизни!</p>	17 900 000	155 652	120 042	-4,7	0	0	2,93	2	0	-18	-6	
2						<p>3-комнатная видовая в новом монолитном доме 2017 г., есть подземный паркинг 18м2 (отдельное право собственности) Панорамный вид на Онежское озеро. Консервж-сервис 24/7 в доме, низкие ЖКХ. Состояние «въезжай и живи», ламинат, стеклопакеты, натяжные потолки, теплые полы, лоджия 6 метров, застеклена, отделана, остается диванчик. Отдельная оборудованная гардеробная с зеркальной раздвижной дверью, с рабочим местом, розетками, освещением (можно обратно оборудовать полками - они в наличии). Остается кухонный гарнитур, раковина из искусственного камня, встроенная импортная бытовая техника; варочный панель, духовой шкаф, всё "Hotpoint Ariston", вытяжка; импортные доводчики и тандембоксы model box, 6TV Европа. Отдельная стоящая прихожая с мягким изголовьем и каретной стяжкой 2 изолированных спальных; мебель остается: кровати и шкафы для одежды; гостиная совмещены с кухней ( 2 окна, можно разделить на 2 помещения). Акриловая ванна анатомической формы, раковина из искусственного камня. Дом оборудован 3 лифтами, в тч грузовой до подземного паркинга; помещением для хранения уличного спортивного инвентаря и колясок, просторным гостевым холлом с ванной зоной, консервжем. Развитая инфраструктура: школы, садики, магазины</p>	10 500 000	140 000	117 009	-4,7	0	0	0,32	0	0	-7	-6	
3						<p>Предлагается к продаже трехкомнатная квартира в новостройке, расположенная по адресу: улица Чапаева, дом 44. Квартира находится на четвертом этаже двенадцатиэтажного панельного дома, построенного в 2014 году. Основные характеристики квартиры: Общая площадь: 58,8 кв. м. Жилая площадь: 32,5 кв. м. Комнатность: Первая комната: 14,8 кв. м. Вторая комната: 14,0 кв. м. Третья комната: 3,7 кв. м. Площадь кухни: 11,4 кв. м. Тип отопления: центральное отопление. Водоснабжение и водоотведение: централизованные сети. Преимущества квартиры: Функциональная планировка; Пространство организовано по таким образом, что позволяет легко адаптироваться под нужды большой семьи. Качественный ремонт. Использованы дорогие материалы, обеспечивающие долговечность и эстетичный внешний вид. Дополнительные удобства: Два балкона предоставляют дополнительное пространство для отдыха и хранения вещей; Совмещенный санузел оснащен качественной сантехникой и изысканными отделочными материалами; Остается встроенная мебель, сохраняющая целостность дизайна интерьера. Экономия расходов; Низкие коммунальные платежи благодаря современному отопительному оборудованию и газовой технике. Безопасность и комфорт: Консервж-служба работает круглосуточно, обеспечивая безопасность жильцов и поддержание порядка в подъезде.</p>	9 200 000	156 463	131 620	-4,7	0	0	-1,13	0	0	-7	-4	
4						<p>ВСЯ МЕБЕЛЬ И БЫТОВАЯ ТЕХНИКА ОСТАЕТСЯ; холодильник, стиральная машина, духовка, плита, вытяжка, большой обеденный стол на 12 персон. Просторная трехкомнатная квартира с евро-ремонтom в монолитном доме 2014 года постройки. Все комнаты изолированы, что обеспечивает комфорт и приватность. Из окон открывается вид на улицу, а также есть возможность наслаждаться видом с лоджии. Центр города, остановки общественного транспорта в шаговой доступности, рядом «ТЦ Весна», «ТЦ Чапаевский», «Лотос Плаза», детские садики, школы, библиотеки, парки, продуктовые магазины под Домом, аптеки, ПВЗ, гос учреждения и многое другое. Кухня площадью 25 м<sup>2</sup> оборудована современной техникой, включая холодильник и стиральную машину. В квартире выполнена качественная отделка, стены украшены стильными обоями, а мебель добавляет уюта и функциональности. Дом оснащен консервжем и дв</p>												

КОПИЯ ВЕРНА  
 КОПИЯ СО СЧЕТАЛИСТ  
 ЧИСТА ТОСБ № 8828  
 БЫСЛОВИЧ Р. Р.

№	Дата	Комн.	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Состояние	Этаж	Здание	Цена, Р	Цена, Р/м <sup>2</sup>	Скоррект. цена, Р/м <sup>2</sup>	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на тип, %	Корр. на площадь, %	Корр. на этаж, %	Корр. на балконе, %	Корр. на лоджии, %	Доп. кор-к а, %
	24.03.26	3	69,5		5/21	Монолитный • 2014 г.	10 200 000	146 763	122 270	-4,7	0	0	0	0	0	0	-6
<b>Средняя стоимость, Р/м<sup>2</sup>:</b>									<b>122 735</b>								

умя пассажирскими лифтами, а также грузовым лифтом. Для удобства жильцов предусмотрена подземная парковка. Во дворе обустроены детская и спортивная площадки. Квартира продается без посредников, от собственника, возможна покупка в ипотеку.

КОИЯ ВЕРНА  
 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ИРИНА ГОСЬБ №8628  
 БУСЛОВИЧЪ Г.



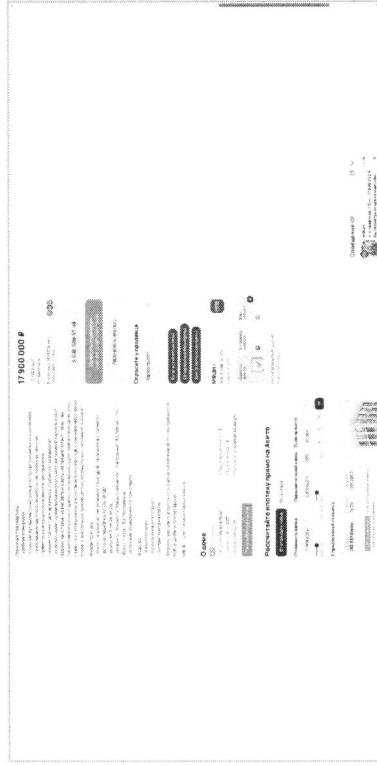
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



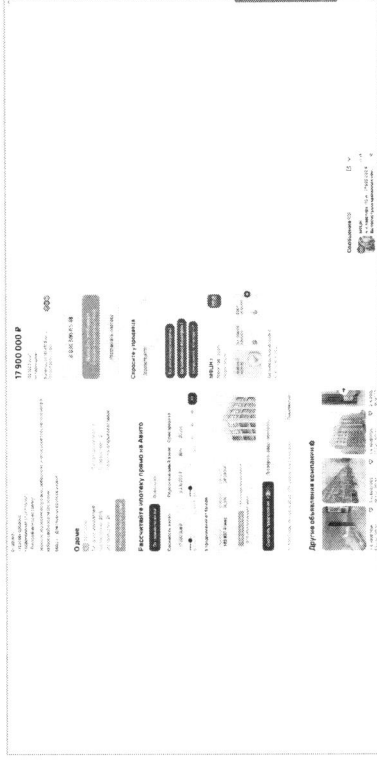
[1] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k\\_kvartira\\_115\\_m\\_2121\\_et\\_7491474300](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k_kvartira_115_m_2121_et_7491474300)



[1] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k\\_kvartira\\_115\\_m\\_2121\\_et\\_7491474300](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k_kvartira_115_m_2121_et_7491474300)



[1] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k\\_kvartira\\_115\\_m\\_2121\\_et\\_7491474300](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k_kvartira_115_m_2121_et_7491474300)



[1] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k\\_kvartira\\_115\\_m\\_2121\\_et\\_7491474300](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira.../4-k_kvartira_115_m_2121_et_7491474300)

КОПИЯ ВЕРНА  
Р.ЛУДНИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ВЫДА ТОСБМ №8828  
Б.СЛОВЯЧ Р.Р.



[2] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira...y/3-k\\_kvartira\\_75\\_m\\_1121\\_et\\_7999362440](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira...y/3-k_kvartira_75_m_1121_et_7999362440)



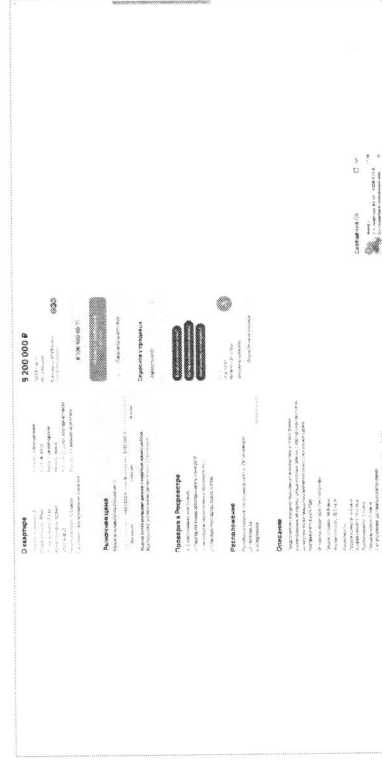
[2] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira...y/3-k\\_kvartira\\_75\\_m\\_1121\\_et\\_7999362440](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira...y/3-k_kvartira_75_m_1121_et_7999362440)



[2] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira...y/3-k\\_kvartira\\_75\\_m\\_1121\\_et\\_7999362440](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartira...y/3-k_kvartira_75_m_1121_et_7999362440)



[3] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_60\\_m\\_421\\_et\\_7931882000](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_421_et_7931882000)

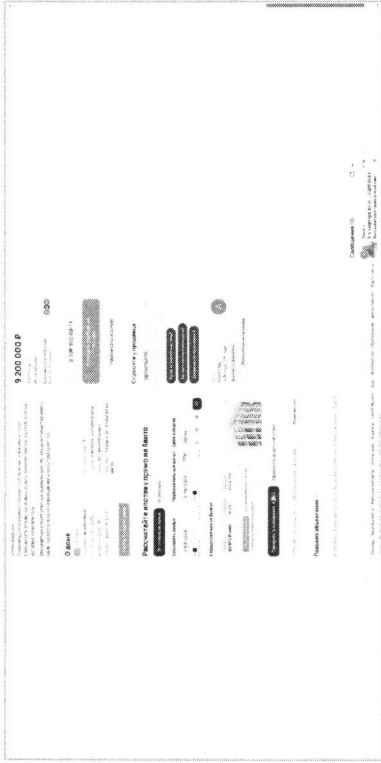


[3] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_60\\_m\\_421\\_et\\_7931882000](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_421_et_7931882000)



[3] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_60\\_m\\_421\\_et\\_7931882000](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_421_et_7931882000)

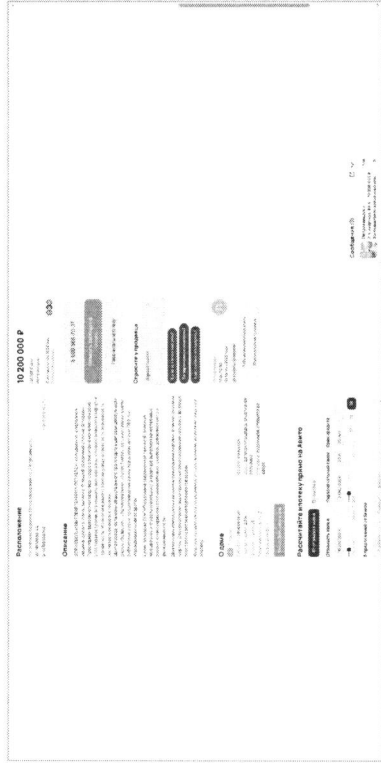
КОПИЯ ВЕРНА  
ВЫЛУЧЕН СПЕЦИАЛИСТОМ  
ИДЧА ГОСБН №8628  
УСЛОВИЯ Р. 1.1



[3] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_60\\_m\\_421\\_et\\_7931882000](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_421_et_7931882000)



[4] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_65m\\_521\\_et\\_7900964086](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_65m_521_et_7900964086)



[4] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_65m\\_521\\_et\\_7900964086](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_65m_521_et_7900964086)



[4] [https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_65m\\_521\\_et\\_7900964086](https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_65m_521_et_7900964086)

КОЛИА ВЕРНА  
 ИСТИНИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ВНА ТАСЬ №8628  
 БУСЛОВИЧ

КОПИЯ ВЕРНА  
Исходный документ  
ИРИНА ГОСЬБА  
Е.С.СЛОВИЧ

## ПРОТОКОЛ ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Документ №1		
Сведения о файле:	Имя файла:	Заключение_2-260330-2838435.pdf.sig
	Исходное имя файла:	Заключение_2-260330-2838435.pdf
	Хэш файла подписи:	C40139852B0A8E5C0D61B4A4CF8193AA 96F57DDE4E182C7F01C62E8875243DD9
Электронная подпись №1		
Результат проверки:	Подпись действительна	
Сведения об ЭП:	Время проверки:	2026-03-31T17:43:21
	Тип подписи:	CMS
	Ошибки:	[N/A]
Сведения о сертификате подписи:	Субъект:	CN=Виноградов Антон Николаевич, ИНН=672907369228, СНИЛС=12429185855, SN=Виноградов, G=Антон Николаевич, L=Смоленск, S=67 Смоленская область, C=RU, E=vinogradov@nkce.ru
	Издатель:	CN="АО ""ИИТ""", ИНН ЮЛ=7743020560, ОГРН=1027739113049, O="Акционерное Общество ""ИнфоТеКс Интернет Траст""", L=Москва, S=77 г. Москва, C=RU, STREET="ул. Мишина, д. 56, стр. 2, эт. 2, пом. IX, ком. 11", E=77@iitrust.ru
	Действителен:	С 2025-12-04T14:01:04 по 2026-12-04T14:01:04
	Закрытый ключ действителен:	С 2025-12-04T14:01:04 по 2026-12-04T14:01:04
	Серийный номер:	01DC650D4951F380000DE88C00060002
	Отпечаток:	C50560BDA4DDB1AFA5D4BAAFF72DEAF440745620
Доп. данные:	Время подписи:	2026-03-31T17:43:15
	Формат подписи:	Подпись в формате CAdES-BES
Проверка требований к квалифицированному сертификату		
Результат проверки:	Сертификат прошел проверку	