

Оценка лота до участия в торгах

Объект	2-комнатная квартира, Петрозаводск
Адрес	ул. Загородная, д. 24, кв. 13
Площадь	43,5 м²
Кадастровый номер	10:01:0130142:326
Формат	Банкротство, публичное предложение
Стартовая цена	3 498 300 ₽
Минимальная цена	2 448 810 ₽
Дата анализа	7 сентября 2026

Анализ объекта, рынка, рисков и экономики участия в торгах.

Задача отчёта - не назвать лот «дешёвым» или «дорогим», а понять, при какой цене он действительно становится интересным и что может съесть предполагаемую выгоду.

Источник: Центр дистанционных торгов, лот №375340.

01 Что это за объект и почему он интересен

На первый взгляд лот выглядит привлекательно: двухкомнатная квартира в Голиковке стартует с 3,498 млн ₽, тогда как готовые квартиры похожей площади в районе выставляются примерно от 4 до 5 млн ₽ и выше. Но считать дисконт простой разницей между стартовой ценой и дорогим объявлением было бы ошибкой.

У объекта незавершённая отделка, а в карточке торгов отдельно указана перепланировка. Значит, покупателю придётся не только оформить квартиру, но и довести её до нормального рыночного состояния, проверить технические изменения и заложить время на дальнейшую продажу.

Продаётся полноценная квартира, а не доля. Она реализуется в процедуре банкротства и находится в залоге у ПАО «Сбербанк». Сам по себе залог при банкротных торгах не является автоматическим стоп-фактором, но порядок прекращения обременения после продажи должен быть подтверждён документами.

Фото объекта



По фото видно, что часть черновых работ уже сделана: установлены окна и радиаторы, стены местами защиты, электрика частично разведена. Но отделка не завершена, потолки и отдельные узлы требуют доведения, а объём скрытых работ по фотографиям определить нельзя.

Вывод по объекту

Я бы не относила эту квартиру к категории «убитая под капитальный ремонт». Скорее это незавершённый ремонт, который можно довести до аккуратного товарного состояния без дорогих дизайнерских решений. Но осмотр до заявки здесь действительно важен.

02 Что нужно проверить до участия

- кто зарегистрирован в квартире и проживает ли кто-то фактически;
- как будет происходить освобождение объекта после покупки;
- что именно изменено в планировке и отражены ли изменения в технических документах;
- есть ли задолженность по ЖКУ и капитальному ремонту;
- в каком состоянии электрика, сантехника и скрытые участки ремонта;
- как прекращается залог после реализации имущества на торгах.

Главный вопрос

Самое слабое место этого лота сейчас - не цена, а перепланировка. Если она узаконена или легко приводится в соответствие, объект выглядит намного спокойнее. Если затронуты проблемные зоны или потребуется отдельное согласование, максимальную цену входа нужно снижать.

03 Сколько я бы закладывала на ремонт

Для этого объекта я бы не закладывала 900 тыс. - 1 млн ₽ как базовый сценарий. По фото значительная часть подготовительных работ уже выполнена, а задача инвестора - не сделать дорогой интерьер «для себя», а довести квартиру до чистого, нейтрального и ликвидного состояния.

Рабочий ориентир на сам ремонт - около 600 000 ₽. Дополнительно я бы оставила 80 000-120 000 ₽ на вывоз, уборку, мелкие непредвиденные работы, оформление и подготовку к продаже.

Что делаем	Ориентир
Финиш стен и локальные исправления	100-130 тыс. ₽
Полы / плинтусы	70-90 тыс. ₽
Потолок, свет, завершение электрики	70-90 тыс. ₽
Санузел	140-180 тыс. ₽
Двери / откосы / мелкая столярка	60-80 тыс. ₽
Минимальная кухня и сантехника	100-130 тыс. ₽

Как считаю в модели

Базовый ремонт - 600 000 ₽. Для экономики сделки использую ещё 80 000 ₽ прочих расходов. Итого дополнительные вложения - 680 000 ₽. Это не смета подрячика, а рабочая инвестиционная модель, которую нужно уточнить после осмотра.

04 Как я определяю рынок

Я не беру среднюю цену по Петрозаводску. Для этой квартиры важнее маленькие двухкомнатные квартиры старого фонда в Голиковке и рядом. Особенно полезны три типа сравнений: квартира в том же доме, квартира той же площади с простым состоянием и готовая квартира, показывающая верхнюю границу после ремонта.

Аналог	Параметры	Цена	₽/м²	Как используем
Загородная, 24	39,4 м² · 3/5	4 990 000 ₽	126 650	тот же дом; верх рынка после ремонта
М. Мерецкова, 16	43,7 м² · 2/5	4 900 000 ₽	112 128	сильный аналог по площади; требует ремонта
М. Мерецкова, 23	44,3 м² · 3/5	5 000 000 ₽	112 867	ориентир готового состояния
М. Мерецкова, 26	44,8 м² · 5/5	4 000 000 ₽	89 286	нижняя граница рынка
М. Мерецкова, 16Б	43,7 м² · 5/5	4 890 000 ₽	≈111 900	ещё один ориентир готового объекта

Что важно: квартира в том же доме за 4,99 млн ₽ не означает, что наш объект после ремонта автоматически будет продан за 4,99 млн ₽. Это цена предложения, а не подтверждённая цена сделки. Поэтому для инвестиционного расчёта я беру более осторожный диапазон.

Вывод по рынку

В текущем незавершённом состоянии: ориентировочно 3,9-4,3 млн ₽. После аккуратного недорогого ремонта: примерно 4,65-4,90 млн ₽. Для достаточно быстрой продажи после ремонта я бы считала 4,40-4,55 млн ₽. Базовый расчёт сделки - 4,75 млн ₽.

05 Где в этих торгах появляется смысл

Вот здесь становится видно, почему одна и та же квартира может быть плохой покупкой сегодня и хорошей через несколько этапов публичного предложения. При каждом снижении цена уменьшается на 174 915 ₽.

Период	Цена	Цена за м²
03-09.09	3 498 300 ₽	80 421 ₽
10-16.09	3 323 385 ₽	76 400 ₽
17-23.09	3 148 470 ₽	72 379 ₽
24-30.09	2 973 555 ₽	68 358 ₽
01-07.10	2 798 640 ₽	64 337 ₽
08-14.10	2 623 725 ₽	60 316 ₽
15-21.10	2 448 810 ₽	56 294 ₽

При базовом ремонте 600 тыс. ₽ и прочих расходах 80 тыс. ₽ экономика уже существенно лучше, чем в консервативной модели с ремонтом почти на миллион.

Цена покупки	Весь капитал	Продажа 4,75 млн	Прибыль	ROI
3 498 300 ₽	4 178 300 ₽	4 750 000 ₽	571 700 ₽	13,7%
3 323 385 ₽	4 003 385 ₽	4 750 000 ₽	746 615 ₽	18,6%
3 148 470 ₽	3 828 470 ₽	4 750 000 ₽	921 530 ₽	24,1%
2 973 555 ₽	3 653 555 ₽	4 750 000 ₽	1 096 445 ₽	30,0%
2 798 640 ₽	3 478 640 ₽	4 750 000 ₽	1 271 360 ₽	36,6%

На старте сделка уже не выглядит бессмысленной: около 572 тыс. ₽ потенциальной прибыли до налогов. Но для банкротного лота, ремонта и последующей продажи я всё равно хочу большой запас. На 3,15 млн ₽ экономика становится уже вполне рабочей. На 2,97 млн ₽ - сильной. На 2,8 млн ₽ и ниже появляется очень комфортный запас безопасности.

06 Что будет, если всё пойдёт не по красивому сценарию

В инвестиционной сделке важно считать не только красивый выход. Проверим два неприятных сценария: ремонт оказался дороже, либо продать пришлось быстрее и дешевле.

Сценарий	Цена входа	Доп. вложения	Цена выхода	Результат
База	3 148 470 ₽	680 000 ₽	4 750 000 ₽	≈922 тыс. ₽ прибыли
Рынок слабее	3 148 470 ₽	680 000 ₽	4 450 000 ₽	≈622 тыс. ₽ прибыли
Ремонт дороже	3 148 470 ₽	880 000 ₽	4 750 000 ₽	≈722 тыс. ₽ прибыли
Оба фактора	3 148 470 ₽	880 000 ₽	4 450 000 ₽	≈422 тыс. ₽ прибыли

Вывод по стресс-сценарию

Именно поэтому цена около 3,15 млн ₽ уже выглядит рабочей: даже при более дорогом ремонте и более слабом выходе запас не исчезает полностью. А на 2,97-2,80 млн ₽ сделка становится заметно устойчивее к ошибкам.

07 Как можно использовать объект

Сценарий	Логика
Купить для себя	Можно позволить себе более высокую цену входа: экономия относительно готовой квартиры тоже является выгодой, даже если инвестиционный ROI ниже.
Сдать в аренду	После ремонта ориентир долгосрочной аренды - около 28-33 тыс. ₽/мес. Рабочий вариант, но по этому лоту перепродажа выглядит интереснее.
Отремонтировать и продать	Основной инвестиционный сценарий. Особенно хорошо работает, если цена входа опускается ниже 3,15 млн ₽.

Для себя я могла бы смотреть на объект уже примерно в районе 3,15-3,30 млн ₽, если документы и перепланировка понятны. Для инвестора требования строже: ему нужна не просто скидка к рынку, а запас на ремонт, торг конечного покупателя, время и ошибки.

08 Что сделать перед заявкой

- получить свежую выписку ЕГРН и проверить обременения;
- сопоставить фактическую планировку с документами;
- запросить сведения по перепланировке;
- провести очный или дистанционный осмотр;
- уточнить зарегистрированных лиц и порядок освобождения;
- проверить задолженность по коммунальным платежам;
- получить хотя бы экспресс-смету ремонта;
- заранее определить свою максимальную цену и не повышать её эмоционально во время торгов.

09 Итог

Сам объект мне нравится больше, чем его стартовая цена. Это небольшая полноценная двухкомнатная квартира в понятном массовом сегменте. Ремонт уже частично начат, поэтому при аккуратном подходе доведение до рынка можно удержать примерно в районе 600 тыс. ₽.

Но я бы не покупала её только потому, что «на рынке похожие стоят пять миллионов». Для меня ключевыми остаются три вещи: статус перепланировки, фактический объём оставшихся работ и цена входа.

Цена входа	Моя оценка
3,50 млн ₽	можно рассматривать, но запас для торгового риска пока средний

Цена входа	Моя оценка
3,32 млн ₽	уже интереснее, особенно для покупки себе
3,15 млн ₽	рабочая инвестиционная цена при чистых документах
2,97 млн ₽	хорошая инвестиционная зона
2,80 млн ₽ и ниже	сильная покупка с заметным запасом безопасности

МОЙ ВЫВОД

Я бы рассматривала участие с этапа около 3,15 млн ₽, если перепланировка подтверждена и осмотр не выявит дорогих скрытых работ. Цена 2 973 555 ₽ выглядит уже хорошей для перепродажи. При 2,8 млн ₽ и ниже у сделки появляется комфортный запас даже на более слабый рынок выхода.

Материал носит аналитический и информационный характер и не является отчётом об оценке в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Основные источники: карточка торгов ЦДТ №375340; открытые объявления ЦИАН и Яндекс Недвижимости по сопоставимым объектам в Голиковке и ближайшей части Петрозаводска. Данные актуальны на дату анализа.