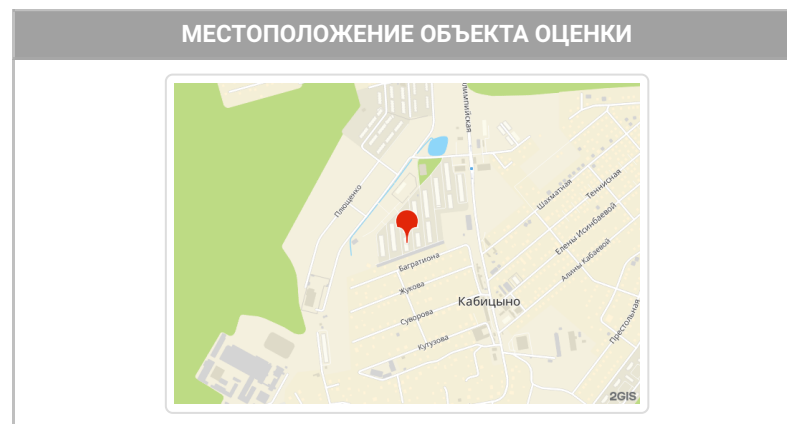




Заключение о стоимости имущества № [2-250318-1728897](#) от 18.03.2025

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	квартира
Адрес	Россия, Калужская область, Боровский р-н, д Кабицыно, Молодежный мкр, д. 9, кв. 78
Кадастровый №	40:03:032501:1504
Здание	кирпич • 2014 г.
Этаж, этажность	этаж: 3 • макс. этажность: 5
Комнат	1
Площадь	общая 33,3 м ² • жилая 20,1 м ² • кухни 4,5 м ²
Состояние	косметический
Зарегист. лица	сложность выселения не определена



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	ПАО Сбербанк
Дата, на которую определялась стоимость	18.03.2025
Рыночная стоимость	3 019 000 ₽ 90 654 ₽/м ²

Комментарий заказчика оценки: ВАЖНО

Комментарий эксперта: Согласно приложенной тех. документации у объекта оценки присутствует балкон. В графе "доп. корректировка" применена поправка на продажу объектов-аналогов с мебелью.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

• Оценщик: **Виноградов Антон Николаевич** • 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

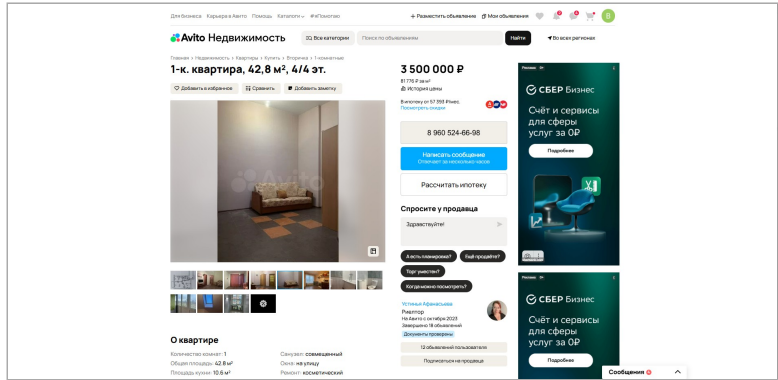



/ Виноградов А.Н. /

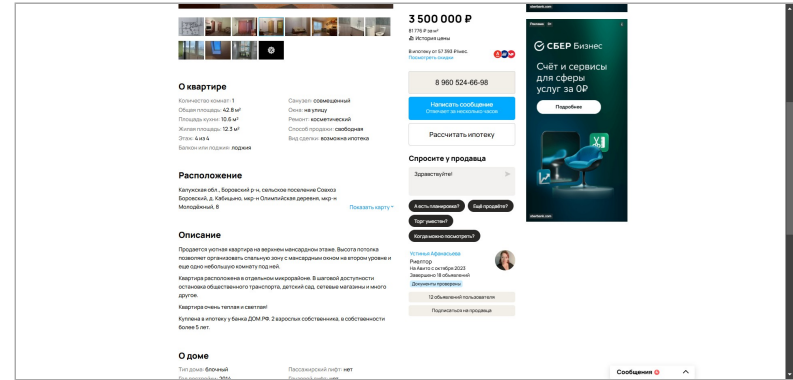
Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

№	Дата	Комн.	Общая площадь, м ²	Состояние	Этаж	Здание	Цена, ₽	Цена, ₽/ м ²	Скоррект. цена, ₽/м ²	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на тип, %	Корр. на площадь, %	Корр. на этаж, %	Корр. на балкон, %	Корр. на состояние, %	Доп. кор-ка, %	
1	Ссылка: https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_428_m_44_et_4200025160			Адрес: Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Совхоз Боровский, д. Кабицыно, мкр-н Олимпийская деревня, мкр-н Молодёжный, 8		Продается уютная квартира на верхнем мансардном этаже. Высота потолка позволяет организовать спальную зону с мансардным окном на втором уровне и еще одну небольшую комнату под ней. Квартира расположена в отдельном микрорайоне. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, детский сад, сетевые магазины и много другое.Квартира очень теплая и светлая!Куплена в ипотеку у банка ДОМ.РФ. 2 взрослых собственника, в собственности более 5 лет.			80 869	-4,5	0	0	1,52	2	0	0	0	
	12.03.25	1	42,8		4/4													кирпич • 2014 г.
2	Ссылка: https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_384_m_24_et_4006745621?context=H4slAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6InQjO3M6MTY6InQwN3hEwVVCU0pnMmY2SnoiO31uRNCGJgAAAA			Адрес: Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Совхоз Боровский, д. Кабицыно, мкр-н Олимпийская деревня, мкр-н Молодёжный, 7		Квартира сухая, теплая, солнечная, уютная. Мебель, техника остается. Рядом магазины, детский сад, остановка общественного транспорта. Собственник. После 18:00			83 403	-4,5	0	0	0,86	0	0	0	0	-5
	21.02.25	1	38,4		2/4													
3	Ссылка: https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_396_m_34_et_2599396380?context=H4slAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6InQjO3M6MTY6InQwN3hEwVVCU0pnMmY2SnoiO31uRNCGJgAAAA			Адрес: Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Совхоз Боровский, д. Кабицыно, мкр-н Олимпийская деревня, мкр-н Молодёжный, 4		Продается 1 комнатная квартира по адресу Молодёжный 4, на 3 этаже, 4х этажного дома. Квартира в хорошем состоянии. В шаговой доступности магазин, детский сад, остановка общественного транспорта.			89 353	-4,5	0	0	1,05	0	8	0	0	-3
	24.02.25	1	39,6		3/4													
4	Ссылка: https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_421_m_14_et_4381717131			Адрес: Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Совхоз Боровский, д. Кабицыно, мкр-н Олимпийская деревня, мкр-н Молодёжный, 8		Продается отличная и просторная 1к квартира с возможностью сделать полноценную 2к квартиру. Адрес: Калужская область, деревня Кабицыно, мкр Молодежный дом 8.Квартира расположена на 1м этаже, идеальный этаж при отсутствии лифта. В квартире выполнен качественный ремонт, с использование дорогих материалов. Прохожая группа: 14.8 кв.м. Останется встроенная стенка. Видно на фото.Кухня: 10.2 кв.м. Со встроенным кухонных гарнитуром и встроеной техникой тоже остается. Также на кухне установлена сплит-система кондиционирования.Спальня: 12.5 кв.м. С выходом на балкон 3.2м. Останется двуспальная кровать с матрасов и настенная полка.Все вопросы по телефону. Показ в любое удобное для Вас время. Ключи в агентстве. Цена 4 400 000 рублей			108 991	-4,5	0	0	1,42	11	0	0	0	-3
	20.02.25	1	42,1		1/4													
Средняя стоимость, ₽/м²:									90 654									

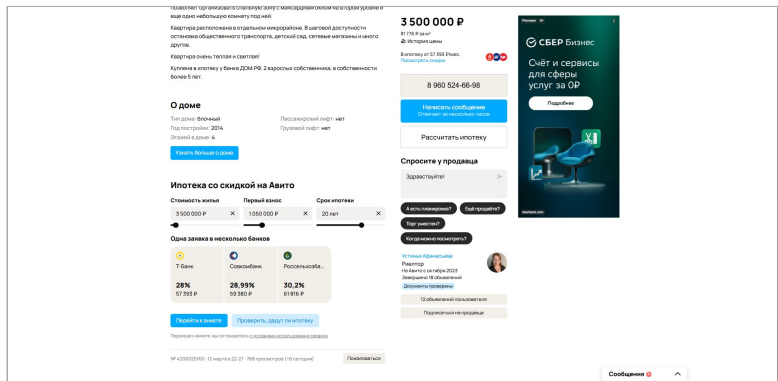
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



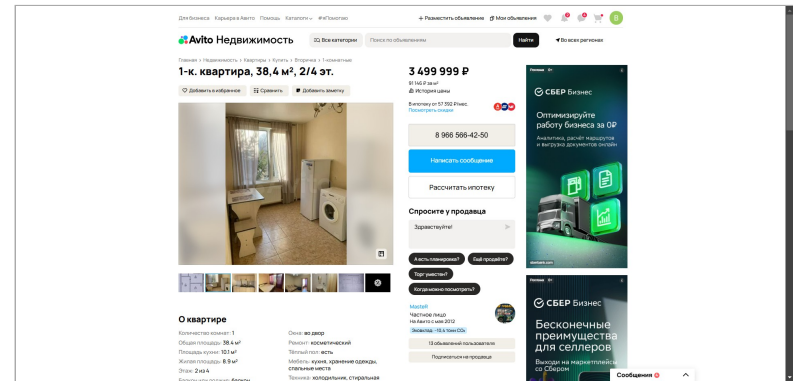
[1] https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_428_m_44_et_4200025160



[1] https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_428_m_44_et_4200025160

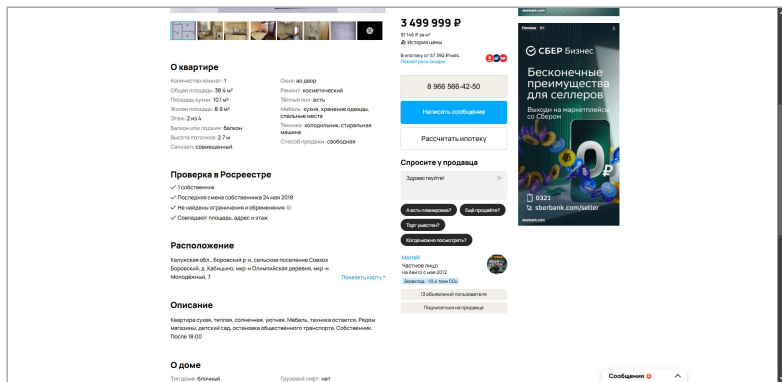


[1] https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_428_m_44_et_4200025160



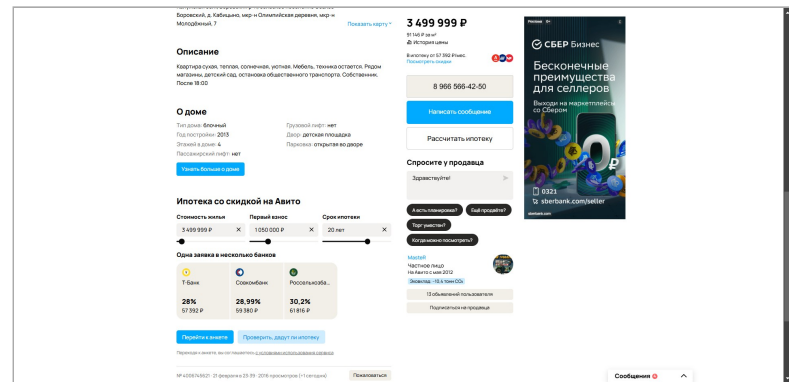
[2] <https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-...Y6lnQwN3hEwVVCUOpnMmY2Snoi031uRNCgJg>

AAA



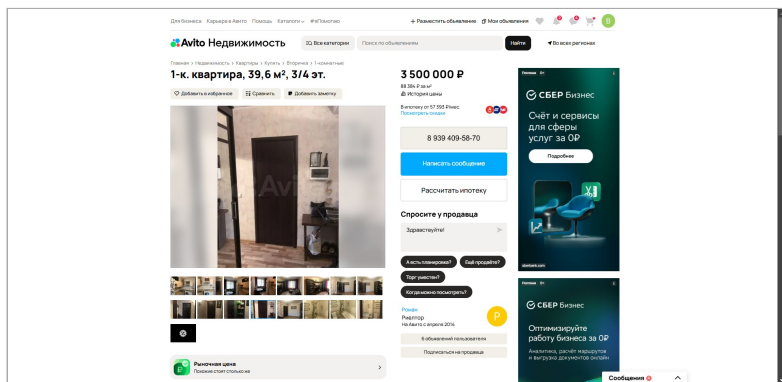
[2] <https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-...Y6lnQwN3hEWWVCU0pnMmY2SnoiO31uRNCGJg>

AAA



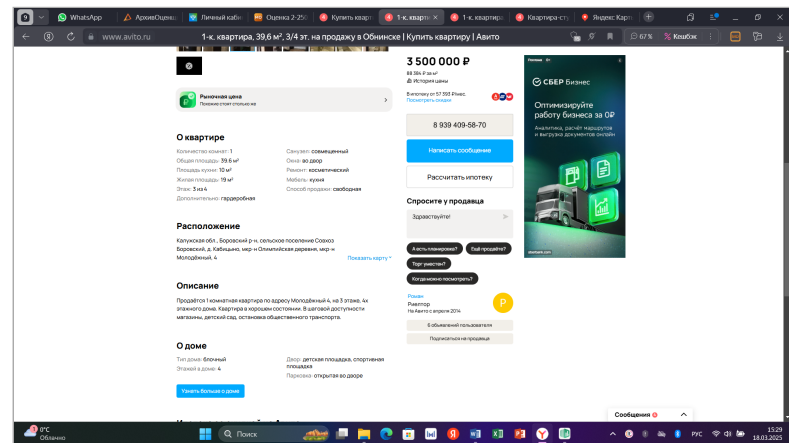
[2] <https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-...Y6lnQwN3hEWWVCU0pnMmY2SnoiO31uRNCGJg>

AAA



[3] <https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-...Y6lnQwN3hEWWVCU0pnMmY2SnoiO31uRNCGJg>

AAA



[3] <https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-...Y6lnQwN3hEWWVCU0pnMmY2SnoiO31uRNCGJg>

AAA

1-к квартира, 39,6 м², 3/4 эт. на продажу в Обнинске | Авито

3 500 000 Р
19/10/2017
8 939 409-58-70

Описание
Продается 1-комнатная квартира в доме Молодёжный 4, на 3 этаже. 44 квадратных метра. Квартира в нормальном состоянии. Выделено достояние: мебель, детский сад, отстоящее общественное транспорт.

О доме
Тип дома: кирпичный
Этаж: 4
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья: 3 500 000 Р
Первый взнос: 1 050 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Однa заявка в несколько банков

Т.Банк	Сбербанк	Россельхозб.
28%	28.99%	30.2%
17 735 Р	23 262 Р	61 626 Р

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Сбер Бизнес
Оптимизируйте работу бизнеса за ОР
Аналитика, расчёт маржинальности и прогнозы продаж помогут вам

[3] <https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-...Y6lnQwN3hEWVVCU0pnMmY2SnoiO31uRNCGJqA>
AAA

1-к квартира, 42,1 м², 1/4 эт.

4 400 000 Р
18/10/2017
8 966 566-50-97

Описание
Продается 1-комнатная квартира в доме Молодёжный 4, на 1 этаже. 44 квадратных метра. Квартира в нормальном состоянии. Выделено достояние: мебель, детский сад, отстоящее общественное транспорт.

О доме
Тип дома: кирпичный
Этаж: 4
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья: 4 400 000 Р
Первый взнос: 1 320 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Однa заявка в несколько банков

Т.Банк	Сбербанк	Россельхозб.
28%	28.99%	30.2%
17 735 Р	23 262 Р	61 626 Р

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Сбер Бизнес
Оптимизируйте работу бизнеса за ОР
Аналитика, расчёт маржинальности и прогнозы продаж помогут вам

[4] https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_421_m_14_et_4381717131

1-к квартира, 42,1 м², 1/4 эт.

4 400 000 Р
18/10/2017
8 966 566-50-97

Описание
Продается 1-комнатная квартира в доме Молодёжный 4, на 1 этаже. 44 квадратных метра. Квартира в нормальном состоянии. Выделено достояние: мебель, детский сад, отстоящее общественное транспорт.

О доме
Тип дома: кирпичный
Этаж: 4
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья: 4 400 000 Р
Первый взнос: 1 320 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Однa заявка в несколько банков

Т.Банк	Сбербанк	Россельхозб.
28%	28.99%	30.2%
17 735 Р	23 262 Р	61 626 Р

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Сбер Бизнес
Оптимизируйте работу бизнеса за ОР
Аналитика, расчёт маржинальности и прогнозы продаж помогут вам

[4] https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_421_m_14_et_4381717131

Расположение
Калужский обл., Обнинский р-н, сельское поселение Соколовское, д. Сибирский, пер. «Сибирский» д.улицы, пер-н Молодёжный, 4

Описание
Продается 1-комнатная квартира в доме Молодёжный 4, на 1 этаже. 44 квадратных метра. Квартира в нормальном состоянии. Выделено достояние: мебель, детский сад, отстоящее общественное транспорт.

О доме
Тип дома: кирпичный
Этаж: 4
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья: 4 400 000 Р
Первый взнос: 1 320 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Однa заявка в несколько банков

Т.Банк	Сбербанк	Россельхозб.
28%	28.99%	30.2%
17 735 Р	23 262 Р	61 626 Р

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Сбер Бизнес
Оптимизируйте работу бизнеса за ОР
Аналитика, расчёт маржинальности и прогнозы продаж помогут вам

[4] https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_421_m_14_et_4381717131

1-к квартира, 42,1 м², 1/4 эт.

4 400 000 Р
18/10/2017
8 966 566-50-97

Описание
Продается 1-комнатная квартира в доме Молодёжный 4, на 1 этаже. 44 квадратных метра. Квартира в нормальном состоянии. Выделено достояние: мебель, детский сад, отстоящее общественное транспорт.

О доме
Тип дома: кирпичный
Этаж: 4
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья: 4 400 000 Р
Первый взнос: 1 320 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Однa заявка в несколько банков

Т.Банк	Сбербанк	Россельхозб.
28%	28.99%	30.2%
17 735 Р	23 262 Р	61 626 Р

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Сбер Бизнес
Оптимизируйте работу бизнеса за ОР
Аналитика, расчёт маржинальности и прогнозы продаж помогут вам

[4] https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/1-k_kvartira_421_m_14_et_4381717131