

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тверской области от 20.05.2025 по делу № А66-4087/2025 Салеев Олег Валерьевич (25.12.1982г.р., место рожд: г. Калининабад Курган-Тюбинской обл. Респ.Таджикистан, адрес рег: Тверская обл, г. Ржев, ул. Т. Филиппова, 86А-15, СНИЛС12255854048, ИНН 693700548553) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). Финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость, руб.
1	Квартира, адрес (местонахождение): Тверская обл., г. Ржев, ул. Третья Филиппова, д. 86а, кв. 15, доля 1/4	275 000,0

Оценка стоимости вышеуказанного имущества произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Салеева Олега Валерьевича

Сергиенко Светлана Данисовна

Таблица 1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/rzhev/kvartiry/2-k_kvartira_417_m_22_et_4246351321?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj4jtzOjE2OjXRGR3VzI5WGhneE9CQ1RoJt9iHbvAT8AAAA	https://www.avito.ru/rzhev/kvartiry/2-k_kvartira_449_m_22_et_7413664077?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj4jtzOjE2OjXRGR3VzI5WGhneE9CQ1RoJt9iHbvAT8AAAA	https://www.avito.ru/rzhev/kvartiry/2-k_kvartira_402_m_22_et_3933040426?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfaOD_YT oxOntzOjEzOjIj4jtzOjE2OjXRGR3VzI5WGhneE9CQ1RoJt9iHbvAT8AAAA
Стоимость кв.м		1 750 000,00	1 500 000,00	1 400 000,00
Общая площадь, кв.м	31,30	41,7	44,9	40,2
Стоимость, руб./кв.м		41 966,43	33 407,57	34 825,87
Адрес	Тверская область, г Ржев, ул Тертия Филиппова, д 86а, кв 4	Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Садовая ул., 16/13	Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Ленинградское ш., 44	Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Заречная ул., 6
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		41 966,43	33 407,57	34 825,87
Дата действия цены	29.05.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		41 966,43	33 407,57	34 825,87
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 448,44	31 403,12	32 736,32
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 448,44	31 403,12	32 736,32

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права			
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>39 448,44</i>	<i>31 403,12</i>	<i>32 736,32</i>
Общая площадь, кв.м	31,3	41,7	44,9	40,2
Поправочный коэффициент на масштаб		1,04	1,04	1,03
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>41 026,38</i>	<i>32 659,24</i>	<i>33 718,41</i>
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>41 026,38</i>	<i>32 659,24</i>	<i>33 718,41</i>
Этаж/Этажность дома	1/2	2/2	2/2	2/2
Поправочный коэффициент на этаж		0,98	0,98	0,98
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>40 205,85</i>	<i>32 006,06</i>	<i>33 044,04</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		13 401,95	10 668,69	11 014,68
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	35 085			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб.	1 098 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб.	275 000			

Правоустанавливающие документы

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4928707701

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0070225:27

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	69:46:0070225
Дата присвоения кадастрового номера	16.08.2010
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 1-2351, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 69:46:0070225:14:3/4, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Условный номер, Номер: 69:46:070225:0014:1-2351:0004/А, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Тверская область, г Ржев, ул Тертяя Филиппова, д 86а, кв 4
Номер, тип этажа	1 Этаж
Площадь, м²	31.3
Назначение	Жилое
Наименование	квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	1195404.91
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	69:46:0070225:22
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют



Лист 1 из 7

Данные актуальны на 13.12.2024

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4928707701

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0070225:27
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Салеев Олег Валерьевич



Лист 2 из 7

Данные актуальны на 13.12.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0070225:27

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Салеев Олег Валерьевич, 25.12.1982, СНИЛС 122-558-540 48, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 28 04, номер: 559135, выдан: Ржевским ОВД Тверской области 11.10.2005
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 69-69-16/019/2013-717, 26.08.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, 22.08.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0070225:27

1.2	Правообладатель (правообладатели)	Салеева Валерия Олеговна, 16.11.2006
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 69-69-16/019/2013-717, 26.08.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, 22.08.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0070225:27
1.3	Салеева Ольга Павловна, 26.08.1986
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 69-69-16/019/2013-717, 26.08.2013
Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, 22.08.2013
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0070225:27
1.4	Салеев Алексей Олегович, 14.06.2010
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 69-69-16/019/2013-717, 26.08.2013
Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, 22.08.2013
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0070225:27
1.5	Лю-Чун-Лин Маргарита Васильевна, 10.02.1935
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 69-69-22/024/2010-039, 11.11.2010
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	26.08.2013
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Снимки предложений аналогов

avito.ru/rzhev/kvartiry/2-k_kvartira_417_m_22_et_4246351321?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs

2-к. квартира, 41,7 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 750 000 ₽

~~2 000 000~~ ₽

41 966 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 24 508 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон в аза xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 41,7 м²

Площадь кухни: 7,2 м²

Жилая площадь: 25,2 м²

Этаж: 2 из 2

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2,6 м

Санузел: **раздельный**

Окна: **во двор, на улицу**

Ремонт: **косметический**

Мебель: **кухня**

Способ продажи: **свободная**

Вид сделки: **возможна ипотека**

Расположение

Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Садовая ул., 16/13

[Показать карту](#)

avito.ru/rzhev/kvartiry/2-k_kvartira_417_m_22_et_4246351321?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs21

Расположение

Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Садовая ул., 16/13

[Показать карту](#)

Описание

квартира расположена в хорошем районе с развитой инфраструктурой: школы, детские сады, магазины супермаркеты, салон красоты. Квартира в хорошем состоянии, заезжай и живи. Документы готовы к продаже один собственник.

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: **кирпичный**

Год постройки: **1957**

Этажей в доме: **2**

Пассажирский лифт: **нет**

[Узнать больше о доме](#)

Грузовой лифт: **нет**

В доме: **газ**

Парковка: **открытая во дворе**

1 750 000 ₽

~~2 000 000~~ ₽

41 966 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 24 508 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон в аза xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 4246351321 - вчера в 11:29 - 5241 просмотр (+10 сегодня)

[Пожаловаться](#)



2-к. квартира, 44,9 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 500 000 ₽

33 408 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 20 856 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Вернуться к заявке

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 44,9 м²

Площадь кухни: 6,6 м²

Жилая площадь: 25,9 м²

Этаж: 2 из 2

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,9 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Расположение

Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев,
Ленинградское ш., 44

[Показать карту](#)

Описание

рядом магазин МАГНИТ, ПЯТЕРОЧКА, АВТОЗАПЧАСТИ, РЫНОК (200м),
средняя школа, аптеки, парк с фонтаном и детской площадкой. Один
взрослый собственник. Без обременений. Никто не прописан.

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1951

Этажей в доме: 2

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Парковка: открытая во дворе

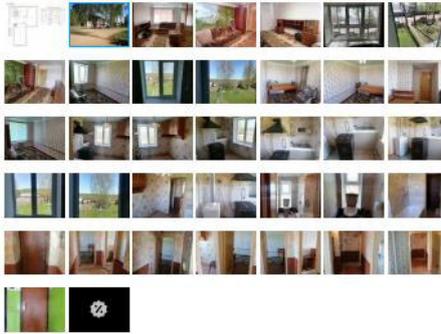
№ 7413664077 - вчера в 14:34 - 48 просмотров (+19 сегодня)

[Пожаловаться](#)



2-к. квартира, 40,2 м², 2/2 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 400 000 ₽

34 826 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 19 447 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 1000-000-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- А есть планировка? Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#) [Эквивалент: -81 кг CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

Продажа от собственника
Документы проверены

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 40.2 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 26.2 м²

Этаж: 2 из 2

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.4 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды,

спальные места

Техника: водонагреватель

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев,
Заречная ул., 6

[Показать карту](#)

1 400 000 ₽

34 826 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 19 447 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Вернуться к заявке](#)

Описание

Тихое, спокойное месторасположение. Мало автотранспорта. Дети могут гулять спокойно. Зелень кругом. Автобусная остановка (автобус № 342) в 15 метрах от подъезда. На машине до ул. Ленинградское шоссе 3 минуты езды, асфальт. Квартира в среднем подъезде, не угловая, теплая. Индивидуальное отопление (новый котел, счетчик). Стены толстые, пластиковые окна. 800-1000 руб в месяц на отопление в самые морозные месяцы. Вода без счетчика, качество среднее, стоят фильтры. Сантехника (ванна, туалет, краны) - новые. Плите газовой 3 года. Горячее водоснабжение - ванна от газового котла (вторичный контур), кухня - электрический водонагреватель. Канализация - железобетонные кольца, объединены с соседом с 1 этажа, по заполнению стоимость откачки делится 1/2. Есть ОГРОД. Электричество - счетчик, газ - счетчик, вода - без счетчика. ЖКХ платежи маленькие. В Управляющую компанию не платим (большая экономия) - непосредственная форма управления домом. Все, что на фото остается. Если приезжие и нужны дополнительно диван или шкафы подарим. Соседи и дом дружные, вместе решаем проблемы коллективного использования дома. Интернет - безлимит 500 руб/месяц (можем оставить). Все выписаны. Причина продажи - построили дом рядом переехали. Приезжать, с целью торговаться, не стоит, тратит наше и Ваше время. Цена стоит, надумаем дешевле, укажем в объявлении. Есть вопросы - звоните, пишите. Осмотр - в рабочие дни после 18 часов до 21 часа. В выходные с 09 до 21 часа. Спасибо.

О доме

[Оставьте первый отзыв](#)

Тип дома: **кирпичный**

Год постройки: **1963**

Этажей в доме: **2**

Двор: **детская площадка**

Парковка: **открытая во дворе**

[Узнать больше о доме](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#) [Эквивалент - 81 кг CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 3933040426 · 13 мая в 05:56 · 8090 просмотров (+10 сегодня)

[Пожаловаться](#)