

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о рыночной стоимости имущества**

**Дата: 24 февраля 2026 года**

**Выполнил: *Финансовый управляющий*  
*Очкасова Елизавета Васильевна***

в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Жилое помещение с кадастровым номером 69:46:0080313:140, общей площадью 54,4 кв. м., расположенное по адресу: Тверская обл, г Ржев, ул. 8 Марта, дом 26, корпус 1, кв. 14, общая долевая собственность 1/3.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

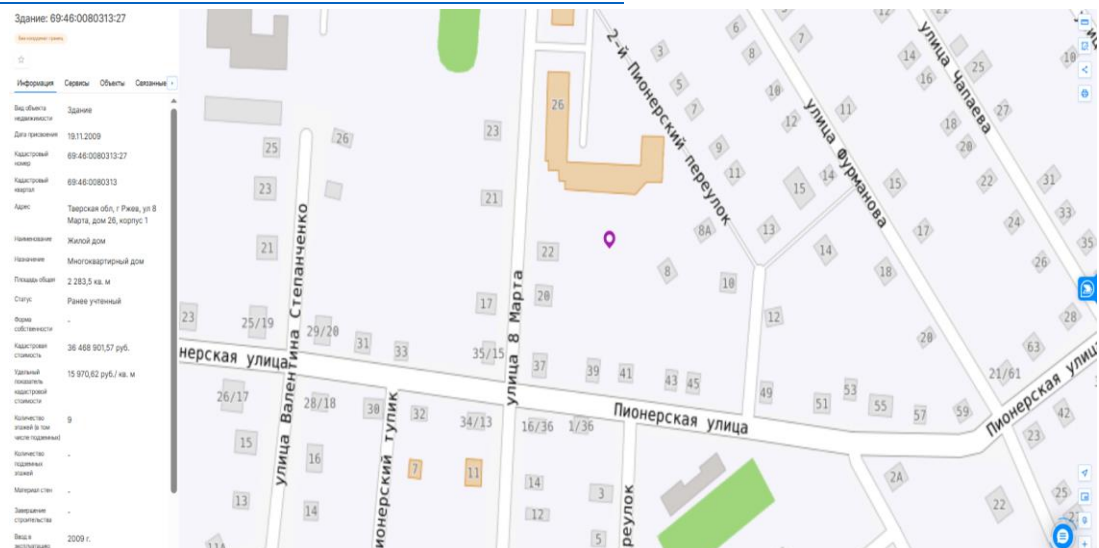
Собственник: Дедова Оксана Анатольевна, доля в праве 1/3.

Выводы: Состояние удовлетворительное. Разумное использование – по назначению.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов. Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Объект на карте:

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.666666666666668&coordinate\\_x=3824580.071044124&coordinate\\_y=7609519.448282496&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&selectedCard=2966761948%2C36369%2C69%3A46%3A0080313%3A27](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.666666666666668&coordinate_x=3824580.071044124&coordinate_y=7609519.448282496&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=2966761948%2C36369%2C69%3A46%3A0080313%3A27)



Эксперт провел совместный анализ предложения подобных объектов на территории Тверской области и отобрал следующие аналоги:

<https://www.avito.ru/rzhev/kvartiry/2-kvartira-445-m-55-et-7806048009?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkR3VyWW5JckFGOTIyYmg4Ijt9B0m1Lj8AAAA>

<https://www.avito.ru/rzhev/kvartiry/3-kvartira-584-m-25-et-7955100964?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkR3VyWW5JckFGOTIyYmg4Ijt9B0m1Lj8AAAA>

<https://www.avito.ru/rzhev/kvartiry/1-kvartira-325-m-55-et-7697162036?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkR3VyWW5JckFGOTIyYmg4Ijt9B0m1Lj8AAAA>



2-к. квартира, 44,5 м², 5/5 эт.

**1 950 000 Р** 43 820 Р за м²

☉ ул. Ленина, 28

Продаю 2 х комнатная квартира 44,5 кв м на 5/5 этажного кирпичного дома по адресу Ленина 28. В квартире окна ПВХ, есть балкон выходит на улицу Ленина и фонтан на площади Революции. Балкон остеклен раздвижные окна ПВХ. Квартира...

16 декабря 2025 ↑



3-к. квартира, 58,4 м², 2/5 эт.

**2 600 000 Р** 44 521 Р за м²

Проверено в Росреестре

☉ Торопецкий тракт, 9/21

Продаётся трёхкомнатная квартира в кирпичном доме. Большая квадратура, 3 комнаты. Все комнаты изолированы. В квартире требуется ремонт, мебель всю вынесли, лишнего нет ничего. Санузел раздельный. Большая лоджия. Рядом вся...

7 дней назад



1-к. квартира, 32,5 м², 5/5 эт.

**1 350 000 Р** 41 538 Р за м²

Проверено в Росреестре

☉ ул. Челюскинцев, 23

Квартира расположена в уютном микрорайоне. В Шаговой доступности вся инфраструктура.

27 октября 2025



1. Поправка на торг. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка принята по данным Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860) в размере –15% от всех аналогов.

[Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 \(ред. от 09.09.2019\) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" \(Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860\)](#)

#### Скидки на торг для других объектов недвижимости

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Производственно-складские объекты	12%	7% - 17%	18%	11% - 26%
Торгово-офисная недвижимость	10%	5% - 15%	17%	10% - 24%
Квартиры	4%	2% - 6%	8%	4% - 14%
Индивидуальные жилые дома	6%	2% - 10%	12%	6% - 18%
Базы отдыха	10%	5% - 15%	17%	9% - 25%

Ценовой анализ предложений выявил среднюю стоимость 1 м2 подобных объектов.

Посредством выписке из ЕГРН удалось узнать кадастровую стоимость жилого здания по кадастровому номеру.

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	69:46:0080313:140

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Номер кадастрового квартала	69:46:0080313
Дата присвоения кадастрового номера	20.11.2009
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 1-4751, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют. Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 69:46:0080313:0:7/35, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют. Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Тверская обл, г Ржев, ул 8 Марта, дом 26, корпус 1, кв 14
Номер, тип этажа	4 Этаж
Площадь, м²	54,4
Назначение	Жилое
Наименование	квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	2125617,83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	69:46:0080313:27
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

**Стоимость 1/3 доли жилого помещения, принадлежащей Дедовой Оксане Анатольевне**

<i>Наименование объекта</i>	<i>Площадь м2</i>	<i>Цена за 1 м2</i>	<i>Стоимость жилого помещения</i>	<i>Стоимость 1/3 жилого помещения, принадлежащей должнику</i>
Жилое помещение с кадастровым номером 69:46:0080313:140, общей площадью 54,4 кв. м., расположенное по адресу: Тверская обл, г Ржев, ул. 8 Марта, дом 26, корпус 1, кв. 14, общая долевая собственность 1/3.	<b>54,4</b>	<b>43 293,00</b>	<b>2 355 139,20</b> руб. Цена с учетом округления <b>2 355 000</b> руб.	<b>785 000, 00</b> рублей

**Финансовый управляющий  
Дедовой Оксаны Анатольевны**



**Е.В. Очкасова**

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**



