

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Лебедевой Елены Вячеславовны
Скородумов Павел Александрович

602266, Владимирская обл., г. Муром, ул. Кленовая, д. 30, кв. 35, тел. +7(920)901-09-89, тел. моб. +7(920)901-09-89, эл. почта: skorik1982@rambler.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 3

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества гражданина-должника
Лебедевой Елены Вячеславовны

03.03.2026 г.

Объекты оценки:

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Фактическое наличие, количество	Основание государственной регистрации права	Сведения о залоге и залогодержателе
1	2	3	4	5	6
1	Жилой дом площадью 229,7 кв.м (К.Н. 50:13:0050414:1003) с земельным участком площадью 1486 кв.м (К.Н. 50:13:0050414:109); находящиеся по адресу: обл. Московская, р-н Пушкинский, с. Братовщина, ул. 2-ая Станционная, д. 44	2012	В наличии	Договор аренды земельного участка, № 8-05/и, выдан 19.07.2005 Тех. паспорт БТИ, выдан 18.09.2007, ГУН "БТИ Пушкинского района" Московской области Постановление Администрации городского поселения Правдинский Пушкинского муниципального района Московской области, №23, выдан 13.04.2009	Отсутствуют

Цель оценки:

определение рыночной стоимости объектов оценки для реализации с торгов в рамках процедуры реализации имущества гражданина должника

Дата оценки:

«03» марта 2026 года

Собственник объекта:

Лебедев Александр Иванович (супруг должника), Лебедевой Елены Вячеславовны признанной на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2022 г. (резолютивная часть объявлена 25.05.2022 г.) по делу № А40-210637/2021 несостоятельной (банкротом).

Данное имущество приобретено в период брака, что подтверждается сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимого имущества, – право собственности на жилой дом зарегистрировано 13.05.2009 на основании разрешения на строительство № 195-06 от 16.06.2006, постановления о присвоении почтового адреса законченного строительством дома № 23 от 13.04.2009, право собственности на земельный участок зарегистрировано 17.12.2012 на основании договора купли-продажи земельного участка № 134 от 04.06.2012.

В соответствии с пунктом 1 статьи 34 СК РФ, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Жилой дом не является единственным жильем должника и ее супруга, поскольку они постоянно зарегистрированы и проживают в квартире по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 49, кв. 45, 22/32 доли в которой принадлежит Должнику.

Финансовый управляющий
Лебедевой Елены Вячеславовны

Скородумов Павел Александрович

Определение стоимости объекта:

Объектов недвижимого имущества

	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
наименование объекта	Жилой дом площадью 229,7 кв.м (К.Н. 50:13:0050414:1003) с земельным участком площадью 1486 кв.м (К.Н. 50:13:0050414:109); находящиеся по адресу: обл. Московская, р-н Пушкинский, с. Братовщина, ул. 2-ая Станционная, д. 44	Дом 210 м² на участке 8 сот. Московская обл., г.о. Пушкинский, коттеджный пос. Братовщина, Центральная ул. Ярославское шоссе, 21 км	Дом 173 м² на участке 7 сот. Московская обл., г.о. Пушкинский, КП Братовщина, 3-й Октябрьский пр. Ярославское шоссе, 21 км	Дом 176.3 м² на участке 7 сот. Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Правдинский, Пролетарская ул. Ярославское шоссе, 22 км
цена предложения, руб.		13 800 000,00	14 300 000,00	16 000 000,00
площадь строения, кв. м	229,70	210,00	173,00	176,30
площадь земельного участка, кв. м	1 486,00	800,00	700,00	700,00
цена предложения, руб. / кв. м		65 714,29	82 658,96	90 754,40
корректировка на снижение цены в процессе торгов		5%	5%	5%
скорректированная цена, руб.		62 428,57	78 526,01	86 216,68
Описание объекта оценки		источник информации	источник информации	источник информации
Материал наружных стен: Бревно (Тверская ель), цокольный этаж: бетон; коммуникации: газ, центральная канализация, вода (скважина); на участке имеется ливневая канализация, плодовые и хвойные насаждения, хозяйственные постройки, баня; уровень и состояние внутренней отделки: требуется косметический и общий ремонт; дом расположен в десяти минутах ходьбы, от ж.д. станции Правда, в пяти минутах от р. Скалба. Инфраструктура: продуктовые и промтоварные магазины, пункты выдачи, школа, поликлиника, заправочная станция, Сбербанк, кафе и т.д.		https://www.avito.ru/pravdinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_210_m_na_uchastke_8_sot.7439175483?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiI4IjtzOjE2OjI5ekJcXhWcThFRG1MUnFoIjt9-dEKGz8AAAA	https://www.avito.ru/pravdinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_173_m_na_uchastke_7_sot.7535941036?context=H4sIAAAAAAAAAwEAO_D_YToxOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/pravdinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_1763_m_na_uchastke_7_sot.7620079588?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiI4IjtzOjE2OjI5ekJcXhWcThFRG1MUnFoIjt9-dEKGz8AAAA
состояние	удовлетворительное	новое	хорошее	новое
корректировка на состояние ТС	3%	0%	0%	0%
скорректированная цена, руб.	75 723,75	62 428,57	78 526,01	86 216,68
стоимость объекта оценки, руб./кв. м	73 452,04			
стоимость объекта оценки, руб.	16 871 933,69			
стоимость объекта оценки с допустимым округлением, руб.	16 900 000,00			



Поиск по объявлениям

Найти

Муром

Главная Недвижимость Дома, дачи, коттеджи Купить Дома

Дом 210 м² на участке 8 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

13 800 000 ₽

65 714 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 152 811 ₽/мес.
Посмотреть скидки



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Особенности

Коттеджный поселок Скважина Газ по границе Септик

О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 210 м²
Площадь участка: 8 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: экспериментальные материалы
Ремонт: косметический
Электричество: есть
Отопление: электрическое
Водоснабжение: скважина
Газ: по границе участка
Канализация: септик
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 21 км

Самолет плюс
Агентство
Подписаться



Надёжный партнёр 337 объектов в работе Документы проверены



Пожидаева Елена
Контактное лицо

Сообщения

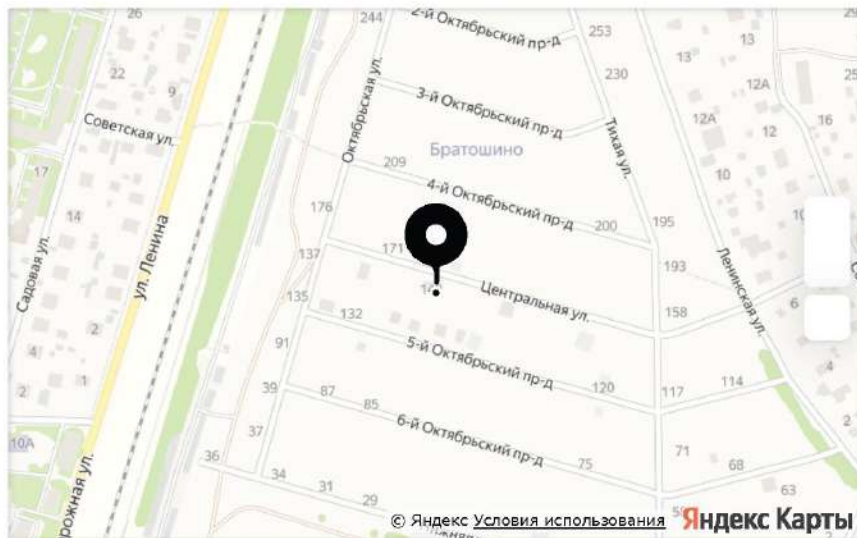
Дом 210 м² на участке 8 сот. 13 800 000 Р

Пожидаева Еле...

Московская обл., г.о. Пушкинский, коттеджный пос.

Братовщина, Центральная ул.

Ярославское шоссе, 21 км

[Скрыть карту](#)

Описание

Арт. 106956203

КП Братовщина:

Жизнь за городом с городскими удобствами

Посёлок Братовщина приглашает вас насладиться преимуществами жизни вне мегаполиса, сохраняя при этом полный набор городских удобств.

Рассмотрим основные плюсы выбора данной местности для постоянного проживания или летнего отдыха.

Преимущества проживания в КП Братовщина:

Городская инфраструктура близко

Всё, что необходимо жителям большого города, доступно буквально рукой подать: супер-, строительный рынки, рестораны, железнодорожная станция и социальные учреждения.

Быстрое перемещение:

Удобный выход на Московскую кольцевую автомобильную дорогу (МКАД): всего 20 минут езды позволяют быстро оказаться в столице или пригородах.

Магазины и торговые центры:

Супер- строительные магазины в непосредственной близости гарантируют покупку необходимого сразу же, не тратя время на дальние поездки.

Строительные гиганты вроде Леруа Мерлен и Гипермаркета Глобус также находятся неподалёку, что упрощает решение любых строительных вопросов.

Общественный транспорт:

[Сообщения](#)

Дом 210 м² на участке 8 сот. 13 800 000 ₽

Пожидаева Еле...

столицы.

Образовательные и медицинские учреждения:

Школа, детский сад и поликлиника обеспечат детям высокий уровень образования и медицинского обслуживания, родители смогут спокойно отдыхать, зная, что дети заняты полезными делами.

Качественная инфраструктура поселения:

Современные благоустроенные улицы с твёрдым покрытием сделают вашу повседневную жизнь удобной и приятной.

Дополнительные развлечения:

Рестораны и кафе, такие как ресторан «Раздолье», предложат разнообразное меню для уютных вечеров или встреч с друзьями.

Осетровая ферма неподалёку порадует любителей свежей рыбы и деликатесов.

Пригородный комфорт:

Отличная экологическая обстановка и свежий воздух создают уникальную атмосферу загородной жизни, при этом сохраняется полная городская функциональность.

Если вы ищете идеальное сочетание комфорта современной жизни и покоя природы, КП Братовщина станет отличным выбором для вашей семьи.

Каркасная технология строительства домов

Каркасный дом представляет собой инновационную технологию, широко применяемую в странах Скандинавии уже более века. Эта технология особенно востребована в регионах с суровыми климатическими условиями, такими как длительная зима и низкие температуры, поскольку позволяет строить теплые и энергоэффективные жилища.

В России интерес к каркасному строительству растет ежегодно, так как оно сочетает в себе теплоэффективность, высокое качество и относительно низкую стоимость возведения.

Преимущества каркасной технологии:

Высокая прочность и жёсткость конструкции. Благодаря прочному деревянному или металлическому каркасу здания обладают высокой устойчивостью к внешним воздействиям, таким как ветер, снег и даже землетрясения.

Отсутствие усадки несущих элементов. В отличие от кирпичных или деревянных построек, каркасные дома практически не подвержены деформации, связанной с усадкой материала, что существенно ускоряет процесс отделки и заселения.

Простота и низкая стоимость сборки. Использование готовых конструктивных элементов значительно сокращает время монтажа и затраты на строительство, позволяя завершить постройку дома за считанные месяцы.

Высокие теплосберегающие свойства. За счёт многослойной структуры стен с использованием современных утеплителей, каркасные дома эффективно сохраняют тепло зимой и прохладу летом, снижая расходы на отопление и кондиционирование.

Хорошие звукоизоляционные характеристики. Применение качественных изоляционных материалов помогает минимизировать посторонний шум извне, создавая комфортные условия для проживания.

Сообщения

Дом 210 м² на участке 8 сот. 13 800 000 Р

Пожидаева Еле...

традиционных до ультрасовременных решений.

Реализация сложных архитектурных проектов. Легкость обработки конструкций позволяет воплощать любые дизайнерские идеи, начиная от классических форм и заканчивая оригинальными решениями, что придает дому индивидуальность и эстетический облик.

Небольшой вес каркаса, позволяющий применять экономичные фундаменты. Так как масса каркасного дома значительно меньше каменных аналогов, возможно использование лёгких и дешевых типов оснований, что уменьшает общую стоимость строительства.

Сборка возможна в зимний период. Специфики технологии каркасного строительства допускают проведение монтажных работ даже в холодное время года, ускоряя ввод жилья в эксплуатацию независимо от сезона.

Каркасная технология позволяет возводить современные, качественные и доступные жилые дома, соответствующие высоким стандартам комфорта и экологии

ДОМ ПРОДАЁТСЯ без МЕБЕЛИ и ТЕХНИКИ

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

13 800 000 Р

4 140 000 Р

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

4 предложения от банков

Платёж от
152 811 Р/мес.

Ставка от
18,5%

Доход от
235 094 Р

-0,5% для зарплатного клиента

-0,5% за быстрый выход на сделку



Смотреть предложения



Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7439175483 · 9 февраля в 11:07 · 1831 просмотр (+4 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Дом 210 м² на участке 8 сот. 13 800 000 ₽

Пожидаева Еле...

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Поиск по объявлениям

Найти

Муром

Главная Недвижимость Дома, дачи, коттеджи Купить Дома

Дом 173 м² на участке 7 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку

14 300 000 ₽

82 659 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 158 347 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Особенности

Коттеджный поселок

Скважина

Газ по границе

Септик

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 173 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: экспериментальные материалы

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: другое

Водоснабжение: скважина

Газ: по границе участка

Канализация: септик

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 21 км

Пожидаева Елена

Контактное лицо

Надёжный партнёр

337 объектов в работе

Документы проверены



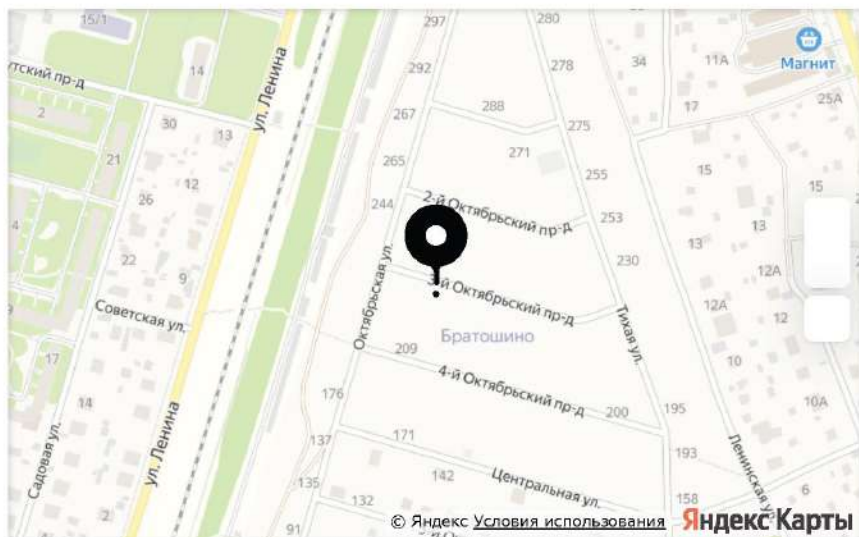
Расположение

Сообщения

Московская обл., г.о. Пушкинский, КП Братовщина, 3-й

Октябрьский пр.

Ярославское шоссе, 21 км

[Скрыть карту](#)

Описание

Арт. 111551537

КП Братовщина:

Жизнь за городом с городскими удобствами

Посёлок Братовщина приглашает вас насладиться преимуществами жизни вне мегаполиса, сохраняя при этом полный набор городских удобств. Рассмотрим основные плюсы выбора данной местности для постоянного проживания или летнего отдыха.

Преимущества проживания в КП Братовщина:

Городская инфраструктура близко:

Всё, что необходимо жителям большого города, доступно буквально рукой подать: супер-, строительный рынки, рестораны, железнодорожная станция и социальные учреждения.

Быстрое перемещение:

Удобный выход на Московскую кольцевую автомобильную дорогу (МКАД): всего 20 минут езды позволяют быстро оказаться в столице или пригородах.

Магазины и торговые центры:

Супер-строительные магазины в непосредственной близости гарантируют покупку необходимого сразу же, не тратя время на дальние поездки.

Строительные гиганты вроде Леруа Мерлен и Гипермаркета Глобус также находятся неподалеку, что упрощает решение любых строительных вопросов.

Общественный транспорт:

Железнодорожная станция «Правда», расположенная всего в 900 метрах, позволит оперативно добираться до любого района Московской области или столицы.

Образовательные и медицинские учреждения:

[Сообщения](#)

Школа, детский сад и поликлиника обеспечат детям высокий уровень образования и медицинского обслуживания, родители смогут спокойно отдыхать, зная, что дети заняты полезными делами.

Качественная инфраструктура поселения:

Современные благоустроенные улицы с твёрдым покрытием сделают вашу повседневную жизнь удобной и приятной.

Дополнительные развлечения:

Рестораны и кафе, такие как ресторан «Раздолье», предложат разнообразное меню для уютных вечеров или встреч с друзьями.

Осетровая ферма неподалёку порадует любителей свежей рыбы и деликатесов.

Пригородный комфорт:

Отличная экологическая обстановка и свежий воздух создают уникальную атмосферу загородной жизни, при этом сохраняется полная городская функциональность.

Если вы ищете идеальное сочетание комфорта современной жизни и покоя природы, КП Братовщина станет отличным выбором для вашей семьи.

Каркасная технология строительства домов

Каркасный дом представляет собой инновационную технологию. Эта технология особенно востребована в регионах с суровыми климатическими условиями, такими как длительная зима и низкие температуры, поскольку позволяет строить теплые и энергоэффективные жилища.

В России интерес к каркасному строительству растет ежегодно, так как оно сочетает в себе теплоэффективность, высокое качество и относительно низкую стоимость возведения.

Преимущества каркасной технологии:

Высокая прочность и жёсткость конструкции. Благодаря прочному деревянному или металлическому каркасу здания обладают высокой устойчивостью к внешним воздействиям, таким как ветер, снег и даже землетрясения.

Отсутствие усадки несущих элементов. В отличие от кирпичных или деревянных построек, каркасные дома практически не подвержены деформации, связанной с усадкой материала, что существенно ускоряет процесс отделки и заселения.

Простота и низкая стоимость сборки. Использование готовых конструктивных элементов значительно сокращает время монтажа и затраты на строительство, позволяя завершить постройку дома за считанные месяцы.

Высокие теплосберегающие свойства. За счёт многослойной структуры стен с использованием современных утеплителей, каркасные дома эффективно сохраняют тепло зимой и прохладу летом, снижая расходы на отопление и кондиционирование.

Хорошие звукоизоляционные характеристики. Применение качественных изоляционных материалов помогает минимизировать посторонний шум извне, создавая комфортные условия для проживания.

Широкий выбор отделочных материалов. Фасады и внутренние помещения каркасных домов могут быть выполнены в различных стилях и материалах, от традиционных до ультрасовременных решений.

Реализация сложных архитектурных проектов. Легкость обработки конструкций позволяет воплощать любые дизайнерские идеи, начиная от

классических форм и заканчивая оригинальными решениями, что придает дому индивидуальность и эстетический облик.

Небольшой вес каркаса, позволяющий применять экономичные фундаменты. Так как масса каркасного дома значительно меньше каменных аналогов, возможно использование лёгких и дешевых типов оснований, что уменьшает общую стоимость строительства.

Сборка возможна в зимний период. Специфики технологии каркасного строительства допускают проведение монтажных работ даже в холодное время года, ускоряя ввод жилья в эксплуатацию независимо от сезона.

Каркасная технология позволяет возводить современные, качественные и доступные жилые дома, соответствующие высоким стандартам комфорта и экологии.

ДОМ ПРОДАЁТСЯ без МЕБЕЛИ и техники.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

14 300 000 Р

4 290 000 Р

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

3 предложения от банков

Платёж от

158 347 Р/мес.

Ставка от

18,5%

Доход от

243 612 Р

-0,5% для зарплатного клиента

-0,5% за быстрый выход на сделку



Смотреть предложения



Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7535941036 · 9 февраля в 11:07 · 7043 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения



Поиск по объявлениям

Найти

Муром

[Главная](#) [Недвижимость](#) [Дома, дачи, коттеджи](#) [Купить](#) [Дома](#)

Дом 176,3 м² на участке 7 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**16 000 000 ₽**

90 754 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 177 172 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Показать телефон](#)

8 965 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)**CENTURY 21 Россия**

Агентство

На Авито с 2020 года

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Хрыкин Андрей

CENTURY 21
Россия

Особенности

[Газ в доме](#) [2023 г.](#) [Скважина](#) [Пластиковые окна](#) [Септик](#)[Быстрая продажа](#)

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 176.3 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2023

Материал стен: экспериментальные материалы

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: электрическое

Водоснабжение: скважина

Газ: в доме

Сообщения

Дом 176,3 м² на участке 7 сот. 16 000 000 Р

Хрыкин Андрей

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Правдинский,
Пролетарская ул.
Ярославское шоссе, 22 км

[Скрыть карту](#)

Описание

Уютный и комфортный участок с каркасным домом, подходит для проживания круглый год, в экологически чистом, застроенном районе п.г.т. Правдинский, чуть дальше н.п. Мытищи, в доме установлены качественные пластиковые окна, что обеспечивает шумоизоляцию, тепло и комфорт. В доме требуется ремонт, все коммуникации уже разведены.

Планировка:

1 этаж - Просторный холл, изолированная спальная комната, отдельный санузел, кухня, коридор;

2 этаж - 2 изолированные спальни, отдельный санузел, коридор.

Инфраструктура:

У дома стоянка для автомобиля, детская игровая площадка, в пешей доступности школа,

детский сад, почта, продуктовые и промышленные магазины, аптеки, рестораны. Рядом всё

необходимое в пешей доступности для уютной и благоустроенной жизни.

Транспортная доступность:

До ЖД станции - 2 минуты пешком.

До магазина - 5 минут пешком.

До больницы - 23 минуты на автомобиле.

До школы - 10 минут пешком.

Документы:

[Сообщения](#)

Дом 176,3 м² на участке 7 сот.

16 000 000 Р

Хрыкин Андрей

Свободная продажа

- Быстрый выход на сделку
- Подходит под ипотеку
- Помощь в оформлении
- Возможен торг
- Оперативный показ
- Арт. 116628384

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

16 000 000 Р

4 800 000 Р30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

3 предложения от банков

Платёж от

177 172 Р/мес.

Ставка от

18,5%

Доход от

272 572 Р

- 0,5% для зарплатного клиента
- 0,5% за быстрый выход на сделку



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7620079588 · 10 февраля в 18:33 · 953 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться