

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**  
**Шпартюк Ольги Михайловны**  
**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 № 2**

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества гражданина-должника**  
**Шпартюк Ольги Михайловны**

11.07.2025 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 507,0 кв.м (К.Н. 50:20:0070230:1468) с земельным участком площадью 1500 кв.м (К.Н. 50:20:0070226:206); находящиеся по адресу: обл. Московская, Одинцовский район, сельское поселение Жаворонковское, д. Солманово, ГП-1, уч.1 | 2015                                  | В наличии                       | Свидетельство на право собственности на землю, № 53635, выдан 05.06.1996, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Одинцовского района Московской области | Отсутствуют                         |

**Цель оценки:**

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

**Дата оценки:**

«11» июля 2025 года

**Собственник объекта:**

Шпартюк Владимир Григорьевич (супруг должника), Шпартюк Ольги Михайловны признанной на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 24.01.2023 г. (резолютивная часть объявлена 23.01.2023 г.) по делу № А40-121395/2022 несостоятельной (банкротом).

Данное имущество приобретено в период брака, что подтверждается сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимого имущества, – право собственности на жилой дом зарегистрировано 30.04.2015 на основании свидетельства на право собственности на землю, № 53635, выдан 05.06.1996, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Одинцовского района Московской области, право собственности на земельный участок зарегистрировано 30.04.2015 на основании свидетельства на право собственности на землю, № 53635, выдан 05.06.1996, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Одинцовского района Московской области.

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, так как в собственности супругов имеются другие жилые объекты недвижимости.

**Финансовый управляющий**  
**Шпартюк Ольги Михайловны**

**Скородумов Павел Александрович**

# Определение стоимости объекта:

## Объектов недвижимого имущества

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | объект оценки                                                                                                                                                                                                                                    | аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | аналог 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | аналог 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Жилой дом площадью 507,0 кв.м (К.Н. 50:20:0070230:1468) с земельным участком площадью 1500 кв.м (К.Н. 50:20:0070226:206); находящиеся по адресу: обл. Московская, Одинцовский район, сельское поселение Жаворонковское, д. Солманово, ГП-1, уч.1 | Дом 250 м² на участке 8 сот. Московская обл., Одинцовский г.о., дп. Лесной Городок, Хвойная ул., 14 Можайское шоссе, 15 км                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Дом 450 м² на участке 6,5 сот. Московская обл., Одинцовский г.о., дп. Лесной Городок, Угловой пер., 7 Можайское шоссе, 15 км                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Дом 975 м² на участке 26 сот. Московская обл., Одинцовский г.о., дп. Лесной Городок, ул. Солмановское Поле, 138 Можайское шоссе, 15 км Боровское шоссе, 13 км                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| цена предложения, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                  | 20 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 28 500 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 79 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| площадь строения, кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 507,00                                                                                                                                                                                                                                           | 250,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 450,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 975,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| площадь земельного участка, кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 500,00                                                                                                                                                                                                                                         | 800,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 650,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2 600,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| цена предложения, руб. / кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  | 80 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 63 333,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 81 025,64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| корректировка на снижение цены в процессе торгов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                  | 6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| скорректированная цена, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                  | 75 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 59 533,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 76 164,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Описание объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                  | источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Материал наружных стен: кирпич, цокольный этаж: бетон; коммуникации: газ, канализация (септик), вода (скважина); на участке имеется, плодовые и декоративные насаждения, хозяйственные постройки, гараж, беседка; уровень и состояние внутренней отделки: требуется косметический и общий ремонт; уровень и состояние наружной отделки: требуется косметический и общий ремонт; дом расположен в пяти минутах ходьбы, от лесного массива. Инфраструктура: продуктовые и промтоварные магазины, пункты выдачи, заправочная станция, кафе, спортивные клубы, площадки и т.д. |                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_8_sot.4774283702?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyaG4wV2M5STU4NG0xalppljt9htgAZj8AAAA">https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_8_sot.4774283702?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyaG4wV2M5STU4NG0xalppljt9htgAZj8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/doma_dachi_kottedzhi/dom_450_m_na_uchastke_65_sot.1830817493?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyaG4wV2M5STU4NG0xalppljt9htgAZj8AAAA">https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/doma_dachi_kottedzhi/dom_450_m_na_uchastke_65_sot.1830817493?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyaG4wV2M5STU4NG0xalppljt9htgAZj8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/doma_dachi_kottedzhi/dom_975_m_na_uchastke_26_sot.7470126200?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyaG4wV2M5STU4NG0xalppljt9htgAZj8AAAA">https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/doma_dachi_kottedzhi/dom_975_m_na_uchastke_26_sot.7470126200?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyaG4wV2M5STU4NG0xalppljt9htgAZj8AAAA</a> |
| состояние                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                               | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| корректировка на состояние ТС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10%                                                                                                                                                                                                                                              | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| скорректированная цена, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70 299,15                                                                                                                                                                                                                                        | 75 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 59 533,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 76 164,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| стоимость объекта оценки, руб./кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 63 269,23                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| стоимость объекта оценки, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 32 077 500,00                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| стоимость объекта оценки с допустимым округлением, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 32 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |