

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 № 2

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

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 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:

«11» июля 2025 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 137,1 м² на участке 7 сот. Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Правдинский, Пролетарская ул., 11 Ярославское шоссе, 22 км	Дом 120 м² на участке 15 сот. Московская обл., г.о. Пушкинский, с. Братовщина Ярославское шоссе, 22 км Ярославское шоссе, 19 км	Дом 600 м² на участке 15 сот. Московская обл., г.о. Пушкинский, с. Братовщина, Заречная ул. Ярославское шоссе, 22 км
цена предложения, руб.		15 000 000,00	21 500 000,00	74 000 000,00
площадь строения, кв. м	229,70	137,10	120,00	600,00
площадь земельного участка, кв. м	1 486,00	700,00	1 500,00	1 500,00
цена предложения, руб. / кв. м		109 409,19	179 166,67	123 333,33
корректировка на снижение цены в процессе торгов		6%	6%	6%
скорректированная цена, руб.		102 844,64	168 416,67	115 933,33
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_1371_m_na_uchastke_7_sot.7237262729?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJYVG1CdGlleXFE0GU4ejZWJit9pE7DPz8AAA A	https://www.avito.ru/pravdinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_15_sot.7271104997?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJYVY090VXI4dHRTNnlyS2dWJit993goTT8AAAA A	https://www.avito.ru/pravdinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_600_m_na_uchastke_15_sot.4734195634?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJGRkQwNUNE RU9oWWZSb29kljt94zCrVD8A AAA
состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на состояние ТС	10%	0%	0%	0%
скорректированная цена, руб.	129 064,88	102 844,64	168 416,67	115 933,33
стоимость объекта оценки, руб./кв. м	116 158,39			
стоимость объекта оценки, руб.	26 681 582,57			
стоимость объекта оценки с допустимым округлением, руб.	26 500 000,00			