

# Общество с ограниченной ответственностью

## «Консалтинг-Спектр»

603005, г. Нижний Новгород

ОГРН 1165275016290

Ул. Минина, д. 10 В, пом.4

ИНН 5260426872

Тел./факс (831)418-54-00, 418-54-01

23.04.2024

Финансовому управляющему

гражданки Венковой Светланы Васильевны

(дело № А40-39797/23-74-88 Ф)

И.О.Вдовину

### СПРАВКА О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Во исполнение договора на оказание консультационных услуг от 19.04.2024 года ООО «Консалтинг-Спектр» сообщает о результатах, полученных в процессе исполнения указанного договора.

Исполнителем проведен анализ рынка предложений продажи объектов, представленных на текущую дату к продаже в открытых источниках и аналогичных объекту анализа по основным параметрам (расположение, назначение, возможное использование, характеристики).

Объект анализа: земельный участок, кадастровый номер 32:02:0177704:73, расположенный по адресу Брянская область, Брянский район, поселок Путевка СНТ Русь, участок 1069, общей площадью 500 кв.м. (5 соток), вид разрешенного использования: для ведения садоводства.

Цель анализа: определение предположительной рыночной стоимости объекта анализа для реализации в процедуре несостоятельности (банкротства).

Объект анализа представляет собой земельный участок, предназначенный для ведения садоводства. Такие земельные участки еще называют садовыми или участками для дачного строительства, и они зачастую находятся вне населенных пунктов. Анализируемый земельный участок находится в Брянском районе в садовом товариществе «Русь» недалеко от поселка Путевка, проезд осуществляется через бывшую птицефабрику «Снежка».

Исполнителем были проанализированы предложения о продаже объектов недвижимости – земельных участков в садовом товариществе «Русь» (Брянская область, Брянский район), представленные в открытых информационных источниках. Исполнителем взят для анализа информационный сайт ЦИАН. Дата анализа 22.04.2024 г.

Исполнителем изучены **7 предложений** по продаже земельных участков, расположенных в СНТ «Русь», представленных на указанном ресурсе ЦИАН. Для анализа взяты: 7 объявлений о продаже земельных участков, общая площадь земельных участков типовая – 5 соток и аналогична площади объекта анализа (см. Приложение).

Постройки на 6 земельных участках-аналогах отсутствуют. На одном земельном участке находится дачный домик, право собственности на который видимо не зарегистрировано, в связи с чем предметом продажи выступает только сам земельный участок 5 соток, однако предлагаемая стоимость данного объекта 345 000 рублей, самая высокая из анализируемых предложений продажи.

Остальные 6 предложений о продаже земельных участков содержат следующие цены за земельный участок 5 соток: 150 000 р., 140 000 р., 150 000 р., 130 000 р., 270 000 р., 190 000 р.

Цена предложений Объектов варьируется в следующих значениях: min 130 000 рублей за земельный участок, max - 345 000 рублей за земельный участок. Площадь всех участков одинаковая и аналогична объекту анализа – 5 соток. Объект-аналог № 1 с ценой продажи 345 000 р. не учитывается исполнителем в расчетах, поскольку в отличие от объекта анализа на земельном участке имеется постройка, за счет чего цена его продажного предложения отличается от всех аналогичных более чем на 75 %.

Таким образом, к анализу берутся шесть аналогов, являющихся прямыми аналогами объекта исследования.

Средневзвешенная цена предложений составляет рублей 171 666 рублей за земельный участок площадью 5 соток. (скриншоты с телефонами, фото, описание и цены объектов прилагаются).

Итоги выводов о предположительной рыночной стоимости на дату 22.04.2024 года представлены ниже.

Исходя из общепринятого на рынке продажи объектов коммерческой недвижимости коэффициента на уторгование 10%, **средняя предположительная рыночная цена объекта земельный участок, кадастровый номер 32:02:0177704:73, расположенный по адресу Брянская область, Брянский район, поселок Путевка СНТ Русь, участок 1069, общей площадью 500 кв.м. (5 соток), вид разрешенного использования: для ведения садоводства составляет: 171 666 – 10% = 154 499 р., что с учетом округления составляет 150 000 рублей.**

Приложение:

1. поименованные в тексте скриншоты объявлений.

С уважением,

Директор



О.А.Стенякина



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Мордовия  
полное наименование органа регистрации прав

08.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-9806721

На основании запроса от 05.04.2024, поступившего на рассмотрение 05.04.2024, сообщаем, что правообладателю Венкова Светлана Васильевна; дата рождения: 26.02.1948; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 1504 № 313714 от 15.07.2004 выдан: ОВД Бежицкого района города Брянска; СНИЛС: 034-598-787 01; адрес места жительства или места пребывания: 123308, Москва, пр-кт. Маршала Жукова, д. 8, к. 3, кв. кв 29., в период с 01.01.2020 по 05.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	32:02:0177704:73	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства	
		Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, п Путьевка, снт Русь, уч 1069	
		Площадь:	500	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	19.12.2016	
		номер государственной регистрации:	32-32/002-32/002/017/2016-289/1	
		основание государственной регистрации:	Свидетельство на право собственности на землю, № БРО-02-17-001076, выдан 27.04.1994, Администрация Брянского района Брянской области	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	32:02:0177704:73-32/084/2023-4
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	32:02:0177704:73-32/084/2022-2
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	32:02:0177704:73-32/084/2020-1			
2	Получатель выписки		Вдовин Иван Олегович	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Только на Циан

190 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 184 300



Цена за метр 38 000 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Брянск

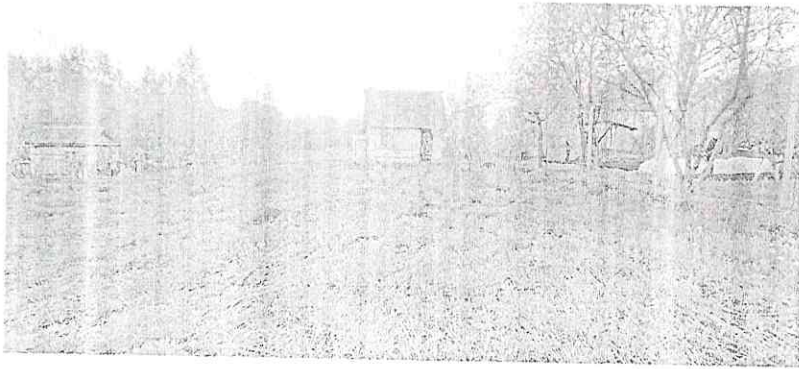


риелтор

Валентина Александровна  
Цуканова

## Продается Участок, 5 сот.

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Толмачево село, Русь садовое дачное товарищество



Площадь участка  
5 сот.



Статус участка  
Садоводство

Продаётся дачный участок с одноэтажным домиком. Дача находится в СНТ Русь (п.Путевка Брянского района). На участке есть фруктовые деревья: яблони. На участке расположен небольшой домик, пригодный для летнего отдыха. Участок площадью 500 кв. м. в собственности. Тихое, спокойное место. Назначение земли: земли сельхоз назначения, для ведения садоводства. Хорошая транспортная доступность. Остановка общественного транспорта в 10-и минутах ходьбы. В собственности. Все документы готовы к продаже. Дополнительная информация по телефону. Звоните!!!. Номер в базе: 7772971. Район: Брянск.

Покупайте недвижимость с нами!

Защитим Вашу сделку, своими деньгами!

Только компания Этажи, гарантирует юридическую и финансовую защиту клиентов.

Выдается гарантийный сертификат по завершению сделки купли-продажи!

## Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Пока загляните к нам

Отзыв о сайте

Только на Циан

## Продается Участок, 5 сот.

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Толмачево село, Русь садовое дачное товарищество



Площадь участка  
5 сот.



Статус участка  
Садоводство

Дача находится в СДТ Русь (недалеко от п.Путевка).площадью 500 кв. м. Участок 972. Почти сразу за бывшей птицефабрикой "Снежка". Участок ровный. Давно не обрабатывался. Свет рядом.Тихое, спокойное место. Хорошая транспортная доступность. В собственности. Показ в любое для Вас время.

270 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 261 900



Цена за метр 54 000 ₽/сот.

+7 905 102-57-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

## Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 905 102-57-80



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 43478716

## Об участке

## Коммуникации и удобства

Площадь 5 сот.

Категория Земли  
земель сельхозназначения

Электричество Есть

Газ Нет

Статус участка Садоводство

## Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



Отзыв о сайте

Только на Циан

## Продается Участок, 5 сот.

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Толмачево село, Русь садовое дачное товарищество



Площадь участка  
5 сот.



Статус участка  
Садоводство

Расположен за п. Путевка, рядом березовая роща. Подъезд хороший от птицефабрики "Снежка". Построек на участке нет. Плодородная почва.

### Напишите автору

Свяжитесь со мной    Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 910 734-11-21

### Об участке

### Коммуникации и удобства

Площадь 5 сот.

Статус участка Садоводство

Канализация Нет

Электричество Нет

Газ Нет

### Информация из Росреестра

Данные получены 26 марта 2023 года

### Об участке

Категория земель

Земли сельскохозяйственного назначения

130 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 126 100

Цена за метр 26 000 Р/сот.

+7 910 734-11-21

Номер только для звонков, сообщения не дойдут



Оцените, пожалуйста, качество и количество информации в объявлениях



Оценить



Только на Циан

150 000 ₽ 



Следить за изменением цены

Цена за метр 29 240 ₽/сот.

Показать телефон

## Продается Участок, 5,13 сот.

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Толмачево село, Русь садовое дачное товарищество



Площадь участка  
5,13 сот.



Статус участка  
Садоводство



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Кардинал**  
Суперагент

Продаётся земельный участок площадью 513 кв.м. в СО "Русь" (между ул. Щукина Советский район и п. Путевка). Межевание проведено.

Участок ровный . На участке есть фруктовые деревья. На участке расположен металлический вагончик для хранения инвентаря. Рядом с участком проходят линии электропередач. По бокам участок огорожен сеткой рабицей.

Тихое, спокойное место. Хорошие , дружные соседи!

Назначение земли: земли сельхоз назначения, для ведения садоводства. Хорошая транспортная доступность.

В собственности. Все документы готовы к продаже.

Дополнительная информация по телефону. Звоните!

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 910 230-73-69

## Об участке

Площадь 5,13 сот.

Категория земель Земли сельхозназначения

Статус участка Садоводство

## Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



Отзыв о сайте

✕ Только на Циан

## Продается Участок, 5 сот.

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Толмачево село, Русь садовое дачное товарищество



140 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 135 800

Цена за метр ..... 28 000 ₽/сот.

+7 915 531-20-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Риэл-Макс



РИЕЛТОР

Анастасия Голоколенова



Площадь участка  
5 сот.



Статус участка  
Садоводство

Арт. 55180846 Продаётся земельный участок в со "Русь", площадью 5 соток.

Все коммуникации на границе с участком.

Участок ровный. Построек на участке нет.

Агентство недвижимости Риэл-Макс гарантирует юридическую чистоту, безопасность, скорость и комфорт в осуществлении сделок купли-продажи. Мы возьмем на себя оформление документов, взаимодействие с регистрационными органами, осуществление переговоров. Сохраним ваше время, сэкономим ваши нервы!

Помощь в оформлении ипотеки, сниженные ипотечные ставки, сделки с использованием материнского капитала, военных и черныбыльских сертификатов. Полное сопровождение до передачи ключей!

АН "Риэл-Макс" является золотым партнером Сбербанка!

Звоните, будем рады вам помочь!

Напишите автору

Отзыв о сайте



[Похожие объявления](#)[Школы](#)[Детские сады >](#)[Спецтехника](#)[1-2-3-Квартира](#)

## Циан.ипотека

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	20%
140 000 Р	28 000 Р	
Ставка	Срок	
6 %	20 лет	
Ежемесячный платеж	Необходимый доход	
802 Р	1 337 Р	




Один запрос в 9 банках

ВТБ	Росбанк	ПСБ	Совкомбанк
Россельхозбан	Альфа-Банк	УБРиР	Уралсиб
Банк ДОМ.РФ			

[Подать заявку онлайн](#)[Узнать подробнее](#)

## История объявлений рядом

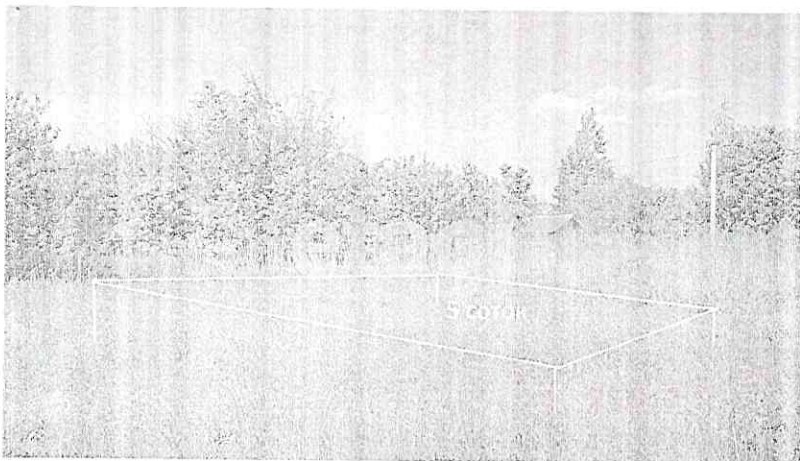
[Участки](#) [Дома](#) [Таунхаусы](#) [Часть дома](#)

		Цена	Опубликовано	Снято
	6,0 сот., Садоводство	0,7 млн Р 116 667 Р/сот.	20 апр 2024 2 дня на Циан	В продаже
	6,0 сот., Садоводство	0,6 млн Р ↓ 100 000 Р/сот.	16 апр 2024 6 дней на Циан	В продаже
	8,0 сот.	0,7 млн Р 82 500 Р/сот.	15 апр 2024 7 дней на Циан	В продаже

[Посмотреть 100+ участков](#)[Отзыв о сайте](#)

## Продается Участок, 5 сот.

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Толмачево село, Русь садовое дачное товарищество



150 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500



Цена за метр

30 000 ₽/сот.

+7 910 734-12-83

☎ Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу,  
напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Брянск



РИЕЛТОР

Ольга Николаевна Левачева



Площадь  
участка  
5 сот.



Статус участка  
Садоводство

Продается земельный участок за птицефабрикой Снежка (Путевка). Подъезд до участка от города бетонка через гаражное общество, потом грунтовая дорога. Участок долгое время не обрабатывался, есть старенький домик, но в окружении дачи обрабатываются (живые). Недавно провели свет, столб возле соседнего участка. В общем нужно просто вдохнуть жизнь в этот объект. тем более что места там красивые! Цену рассмотрим предложенную вами после просмотра объекта. Жду ваших звонков.

Номер в базе: 9440283. Район: Русь СНТ.

Покупайте недвижимость с нами!

Защитим Вашу сделку, своими деньгами!

Только компания Этажи, гарантирует юридическую и финансовую защиту клиентов.

Выдается гарантийный сертификат по завершению сделки купли-продажи!

## Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 910 734-12-83

🗉 Отзыв о сайте

Только на Циан

345 000 ₽



## Продается Участок, 5 сот.

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Толмачево село, Русь садовое дачное товарищество

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 334 600



Цена за метр 69 000 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Брянск



РИЕЛТОР  
Наталья Николаевна  
Максименкова



Площадь участка  
5 сот.



Статус участка  
Садоводство

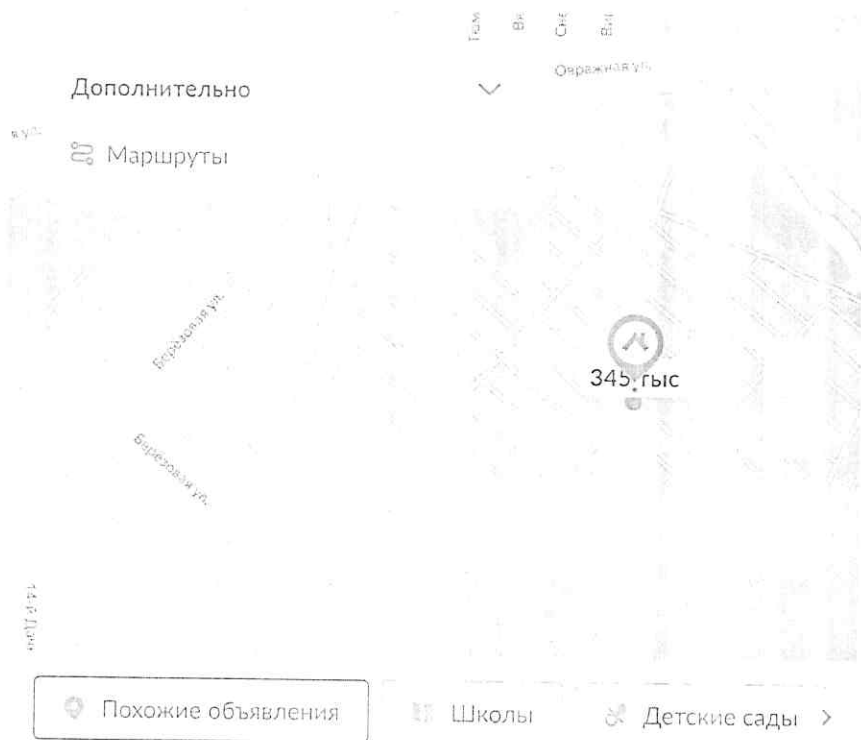
Продаётся дача с домиком в живописном месте Брянского района в садовом обществе Русь (между ул. Щукина Советский район и п. Путевка). Дача располагается в красивейшем месте, рядом прекрасная березовая роща и река в 5 мин. ходьбы пешком. От остановки не спеша пешком 10-15 мин. Ровный, правильной формы земельный участок площадью 5 соток, огороженный забором. На ухоженном и разработанном участке расположены теплицы, дачный дом 15м<sup>2</sup>; к дому примыкает крытая веранда 10м<sup>2</sup>. Свет рядом. Тихое, спокойное место. Назначение земли: земли сельхоз назначения, для ведения садоводства. Рядом расположены жилые дома, люди проживают круглый год. Хорошая транспортная доступность. Не упустите возможность приобрести уютную дачу за очень небольшие деньги и получите наслаждение от жизни в окружении чудесной природы и чистого воздуха. Можно приобрести этот участок и получится большой участок 10 соток.

Отзыв о сайте



[Смотреть все проекты](#)

## Расположение



## циан.ипотека

Стоимость недвижимости	345 000	Р	Первоначальный взнос	69 000	Р	20%
Ставка	6	%	Срок	20	лет	
Ежемесячный платеж	1 977	Р	Необходимый доход	3 295	Р	

Один запрос в 9 банков

- ВТБ
- Росбанк
- ПСБ
- Совкомбанк
- Россельхозбан
- Альфа-Банк
- УБРиР
- Уралсиб
- Банк ДОМ.РФ

[Подать заявку онлайн](#) [Узнать подробнее](#)

[Отзыв о сайте](#)