

## Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества Софронова А.В. в СНТ «Белоостровец»

дата: «05» ноября 2025 г.

место составления: г. Екатеринбург

Финансовый управляющий Пермикина Елена Владимировна провела оценку нижеследующего имущества, принадлежащего Софронову Александру Викторовичу и включенного в конкурсную массу в деле о банкротстве должника А40-287493/2024 на основании Описи имущества Софронова А. В. № 2 от 05.11.2025 г.:

Вид и наименование имущества	Вид собственности	Местонахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельный участок, кадастровый (условный) номер 47:08:0144007:22	Индивидуальная	Место нахождения: Россия, обл Ленинградская, Всеволожский район, массив «Белоостров», СНТ «Белоостровец», уч. 43	795	не находится в залоге
Дачный дом: здание, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 47:07:0000000:80229	Индивидуальная	Место нахождения: Россия, обл Ленинградская, Всеволожский район, Массив Белоостров, СНТ Белоостровец, ул. Линия 1-ая, уч. 43	40	не находится в залоге

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости наиболее предпочтителен по сравнению с другими подходами - сравнительный подход.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в основном используются цены предложений о продаже аналогичных объектов из периодических изданий, интернет-сайтов о продаже недвижимости, земельных участков, прайс-листов, интернет-ресурсов и т.п., скорректированные должным образом при помощи соответствующих методик.

При применении сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж (метод прямого сравнения). Сравнение проведено с приблизительными аналогами на вторичном рынке (в соответствии с месторасположением, площадью, разрешенным назначением использования). К рассмотрению принимались земельные участки, предлагаемые к продаже не более, чем за 1 месяц до даты оценки. В результате анализа были отобраны предложения, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже в таблице 1.

**Стоимость Объекта оценки определена в размере 4 520 000,00 (Четыре миллиона пятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, с учетом с учетом всех факторов, ограничений и снижающих параметров.**

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый (условный) номер 47:08:0144007:22, Место нахождения: Россия, обл Ленинградская, Всеволожский район, массив «Белоостров», СНТ «Белоостровец», уч. 43, площадь: 795 кв.м	4 520 000,00
2	Здание, площадь 40 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Ленинградская, Всеволожский район, Массив Белоостров, СНТ Белоостровец, ул. Линия 1-ая, уч. 43, кадастровый (условный) номер: 47:07:0000000:80229	

## 1. Характеристика Объекта оценки

### 1.1. Описание Объекта оценки

Объекты оценки:

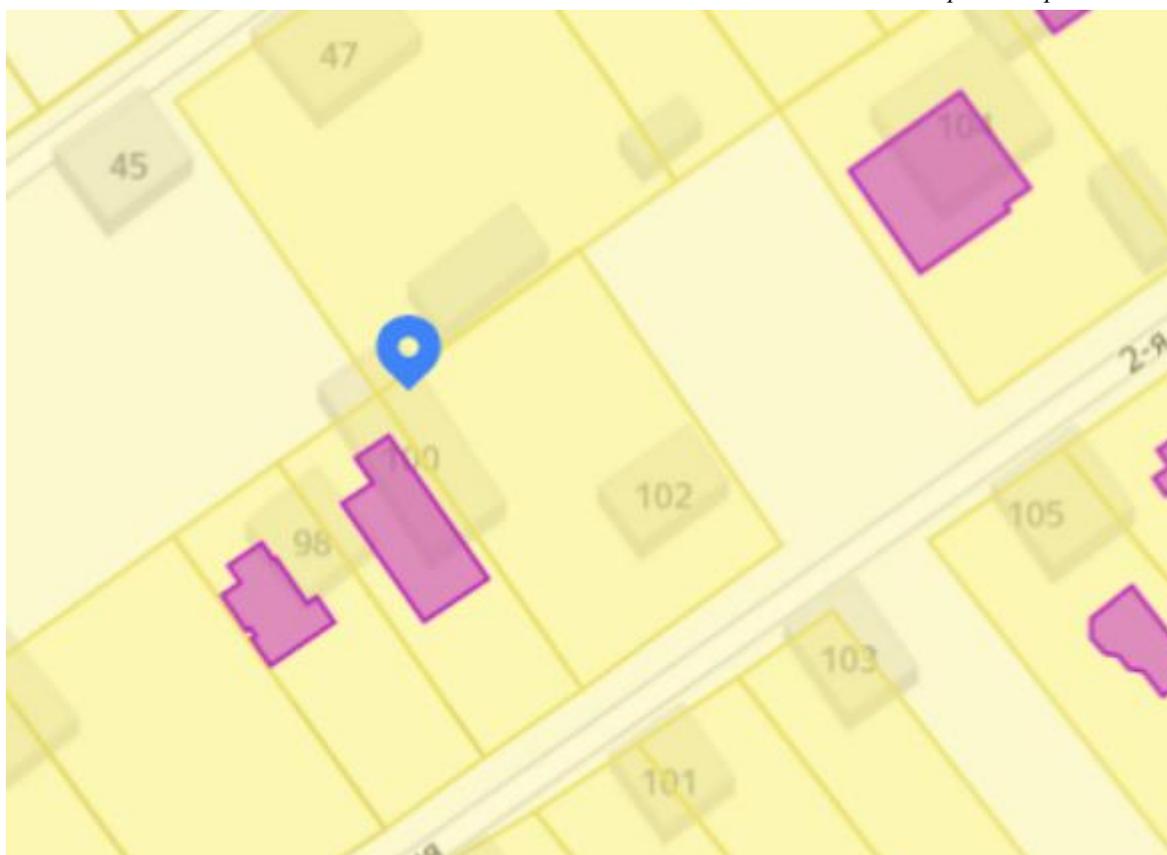
– Земельный участок с кадастровым номером 47:08:0144007:22, имеет площадь 795 кв. м, расположен по адресу: Россия, обл. Ленинградская, Всеволожский район, массив «Белоостров», СНТ «Белоостровец», уч. 43, виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения садоводства, вид права, доля в праве: собственность, дата государственной регистрации: 19.01.2017 г., номер государственной регистрации: 47-78/14/022/2006-243 (далее – Земельный участок);

– Здание, площадь 40 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл. Ленинградская, Всеволожский район, Массив Белоостров, СНТ Белоостровец, ул. Линия 1-ая, уч. 43, кадастровый (условный) номер: 47:07:0000000:80229, вид права, доля в праве: собственность, дата государственной регистрации: 22.05.2017 г., номер государственной регистрации: 47-78/14/005/2007-031 (далее – Дом)

Земельный участок имеет правильную форму, что делает его удобным для возведения построек и ведения садоводства. Кадастровая стоимость Земельного участка составляет 1 131 936,9 руб. руб.

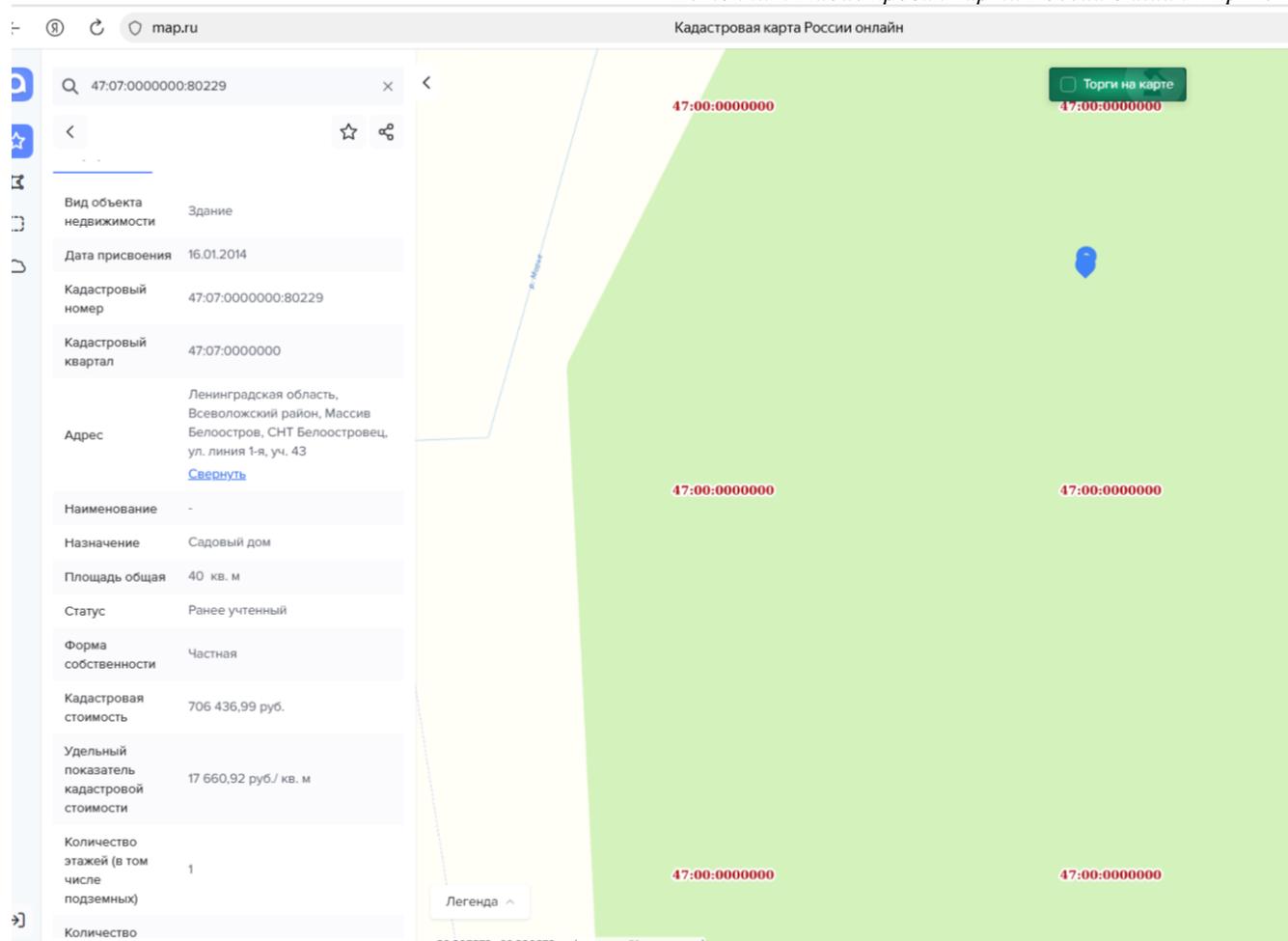
Рисунок 1. Форма Земельного участка

Источник: Кадастровая карта России онлайн [tar.ru/](http://tar.ru/)



## Рисунок 2. Расположение Дома и основные характеристики объекта

Источник: Кадастровая карта России онлайн [map.ru/](http://map.ru/)



На Земельном участке расположено здание – дачный дом площадью 40 кв.м., кадастровый номер 47:07:0000000:80229, кадастровой стоимостью 706 436,99 руб., дата строительства Дома неизвестна. Дом введен в эксплуатацию в 2007 г.

Установлено, что дом построен из дерева, фундамент и кровля — изношены, Дом требует капитального ремонта или частичного восстановления (реконструкции), не оснащен коммуникациями, сведения о наличии электроснабжения и отопления отсутствуют.

Полагаю, что наличие на Земельном участке Дома в таком состоянии не оказывает негативного влияния на стоимость самого Земельного участка, однако, состояние Дома не позволяет реализовать объекты в качестве дачного дома с участком, наличие Дома не делает объект более привлекательным для покупателей, в связи с чем для оценки и сравнения взяты только аналогичные земельные участки без строений или с аналогичными строениями (в том числе «под снос»). На основании изложенного, исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, финансовый управляющий приходит к выводу о нецелесообразности проведения отдельной оценки Дома. Земельный участок и дом, расположенный на нем, оценены как единый Объект (далее – «Объект оценки»).

Фото 1. Объект оценки

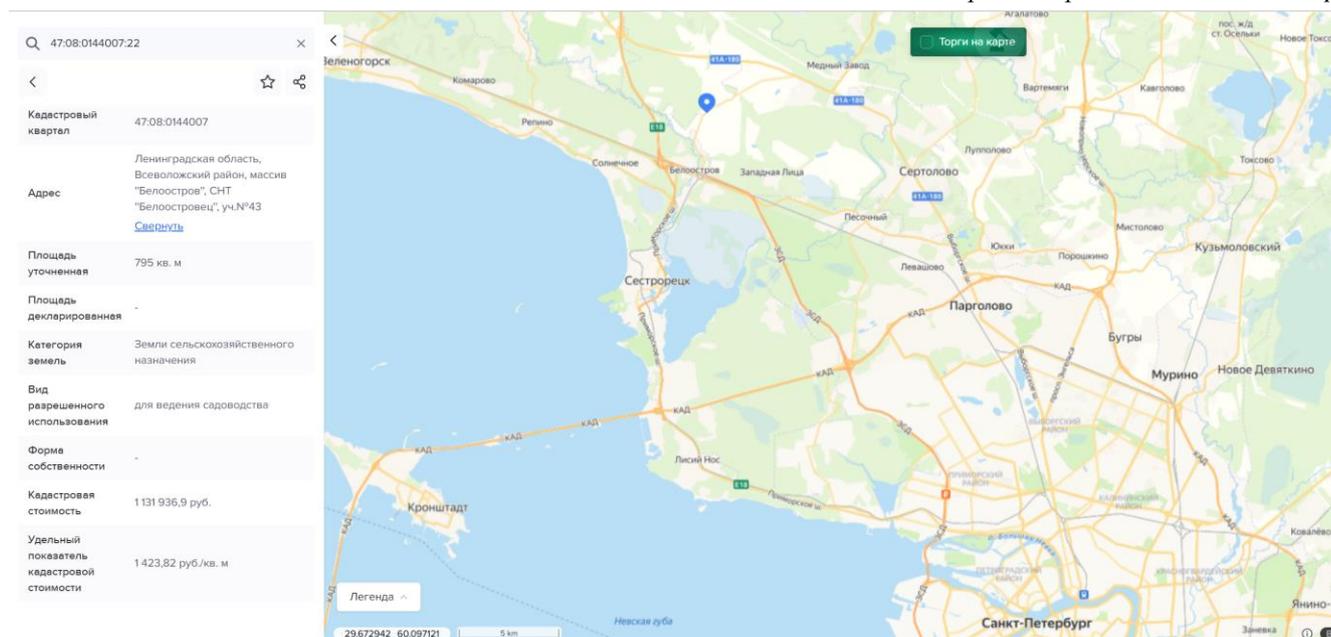


Фото 2. Фотография территории СНТ и участка напротив



Рисунок 3. Общие характеристики объекта оценки

Источник: Кадастровая карта России онлайн [tar.ru/](http://tar.ru/)



## 1.2. Описание месторасположения Объекта оценки

### 1.2.1. Описание месторасположения объекта оценки.

Земельный участок: кадастровый номер 47:08:0144007:22, адрес: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, СНТ «Белоостровец», территория, участок № 43, координаты: 60.171875, 30.016495 (по данным 2ГИС)

Рисунок 4. Месторасположение Объекта оценки

Источник: <https://2gis.ru/>

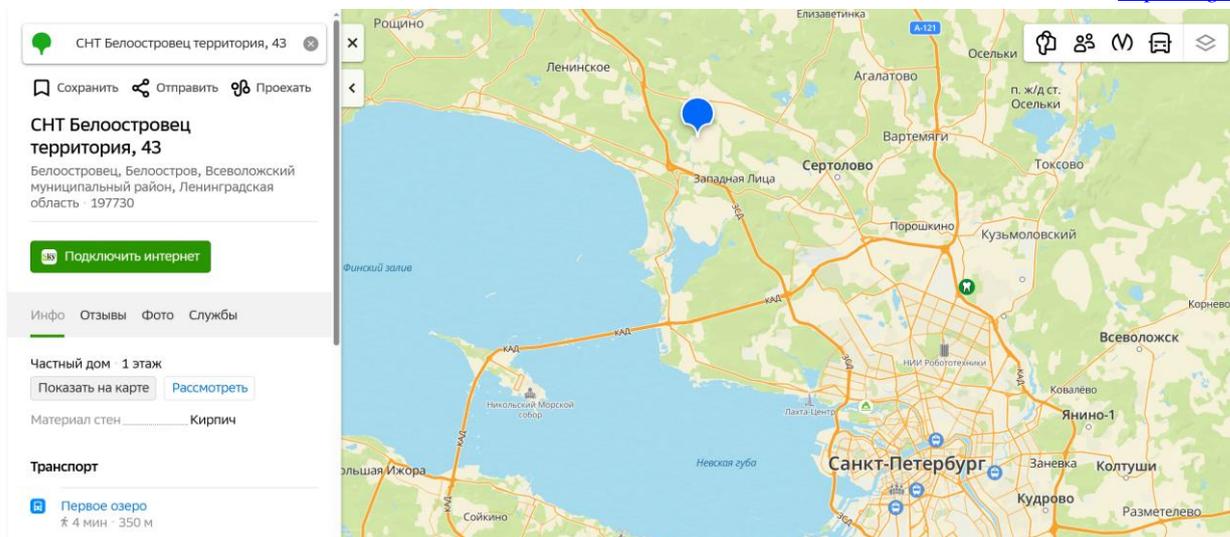


Рисунок 5. Месторасположение Объекта оценки

Источник: <https://2gis.ru/>

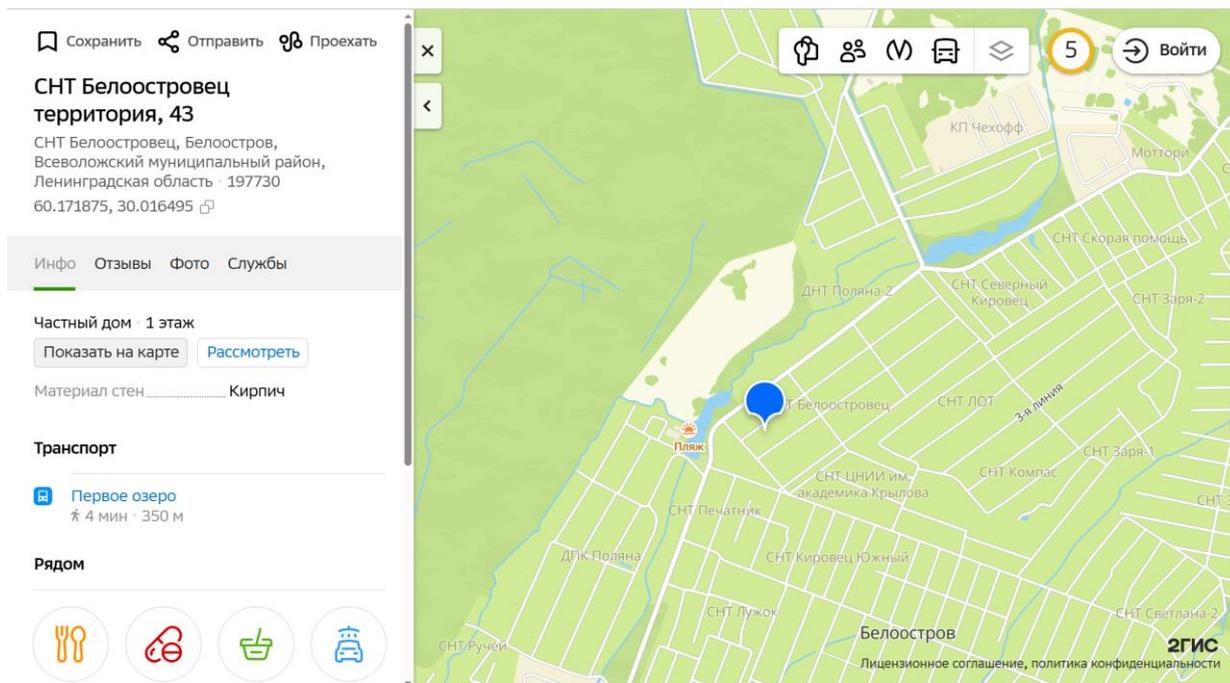
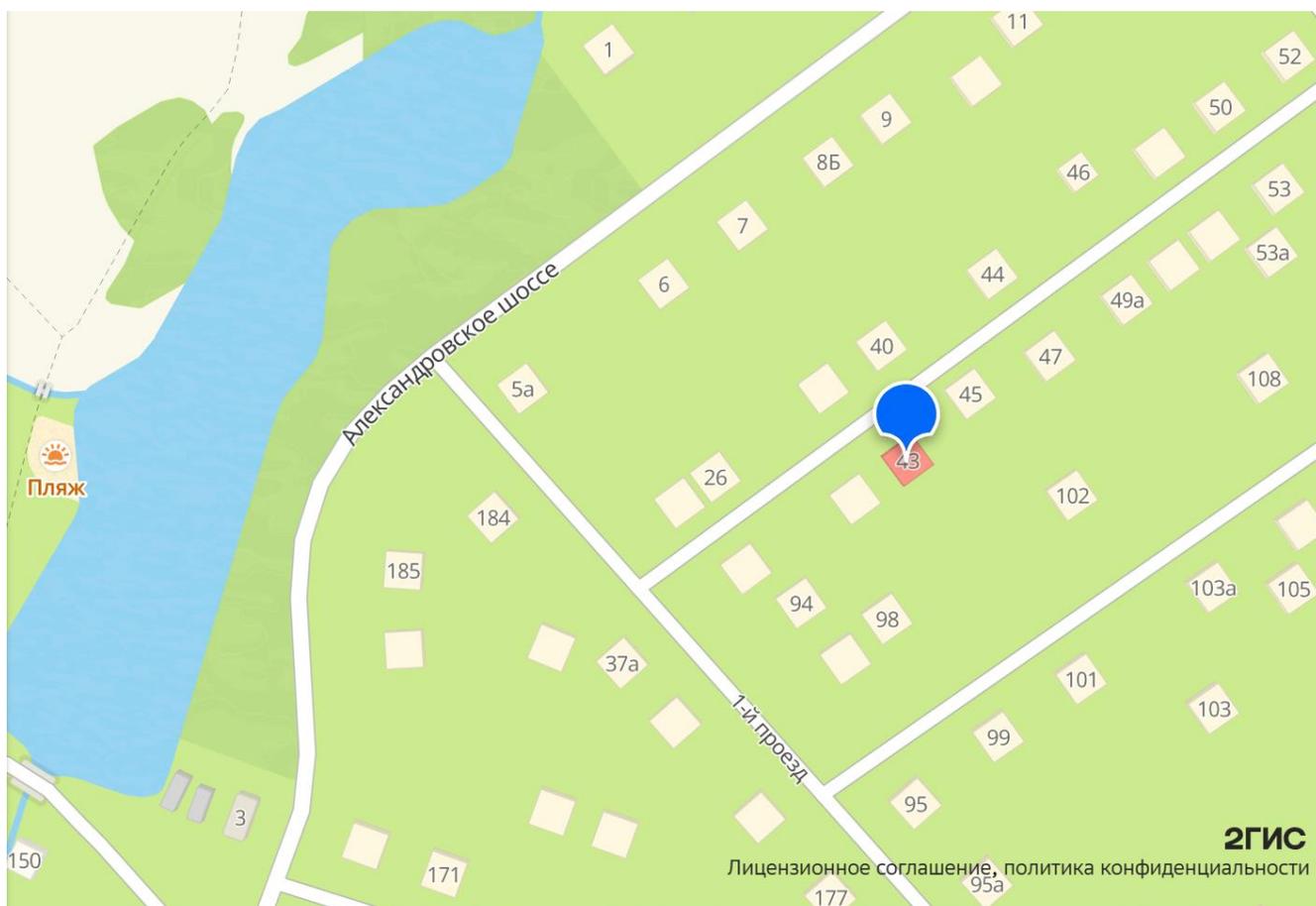


Рисунок 6. Месторасположение Объекта оценки

Источник: Кадастровая карта России онлайн [map.ru/](http://map.ru/)



### 1.2.2. Местоположение и окружение.

Объект оценки расположен на территории садоводческого некоммерческого товарищества СНТ «Белоостровец», входящего в структуру садоводческих массивов южной части посёлка Белоостров, относящегося к Всеволожскому муниципальному району Ленинградской области.

СНТ «Белоостровец» расположено в зоне сформированной дачной застройки, которая исторически сложилась как территория сезонного проживания с постепенным переходом к круглогодичному использованию. В непосредственной близости находятся аналогичные садовые товарищества: СНТ «Периная», СНТ «Сосновская поляна», СНТ «Гидростроитель».

Территория характеризуется преимущественно малоэтажной застройкой: садовые дома, дачи, хозяйственные постройки.

### 1.2.3. Транспортная доступность.

СНТ «Белоостровец» располагается в северо-западном направлении от Санкт-Петербурга, в 7–10 минутах езды от посёлка Белоостров и примерно в 30–35 минутах езды от Выборгского района Санкт-Петербурга (Ольгино/Лахта/Сестрорецк — в зависимости от маршрута).

Подъезд осуществляется по региональным дорогам через Белоостров, далее — по внутрипоселковым дорогам СНТ «Белоостровец». Качество подъездных путей типичное для садоводческих массивов — грунтовые и щебёночные дороги, пригодные для проезда в летний период, в зимний период обслуживание зависит от активности правления СНТ «Белоостровец».

Близость крупных транспортных магистралей, таких как Приморское шоссе и КАД, обеспечивает удобный выезд в Санкт-Петербург и прибрежные районы Курортного направления.

### 1.2.4. Ближайшая инфраструктура.

Посёлок Белоостров обладает развитой социальной и бытовой инфраструктурой, в поселке имеются магазины, аптеки, отделения связи; школа и детские сады расположены в пределах 5–7 км; имеются остановки общественного транспорта (автобусы отправляются до г. Сестрорецка и г. Санкт-Петербурга); в поселке имеется железнодорожная станция «Белоостров» (отправляются пригородные электропоезда направления г. Выборг — г. Санкт-Петербурга), расстояние ориентировочно 3–4 км.

В самом СНТ «Белоостровец» имеются следующие объекты инфраструктуры: внутренние проезды, электрические сети, хозяйственные зоны и участки общей инфраструктуры.

### 1.2.5. Характеристика территории СНТ «Белоостровец».

В соответствии с данными ЕГРН, Земельный участок расположен на землях, предназначенных для ведения садоводства.

Территория СНТ «Белоостровец» застроена преимущественно деревянными и каркасными садовыми домами.

Земельный участок окружен аналогичными по площади участками (6–12 соток). Плотность застройки умеренная. Инженерная инфраструктура типичная: электричество, , скважины, выгребные ямы, дороги преимущественно грунтовые.

### 1.2.6. Природные условия.

Окружающая территория представляет собой ландшафт, типичный для Ленинградской области: смешанный лес, участки низинности, близость лесных массивов и рек. Экологическая обстановка благоприятная, удалённость от промышленных зон и крупных транспортных развязок обеспечивает тишину и комфорт для дачного отдыха.

### Общее заключение по месту расположения Объекта оценки.

Месторасположение объекта можно охарактеризовать как типичное для дачного массива в пригородной зоне г. Санкт-Петербурга: удобный автомобильный доступ, близость к важным транспортным артериям, развитая инфраструктура п. Белоостров, благоприятная природная среда, высокий спрос на дачные участки для сезонного и потенциально круглогодичного проживания.

Данное месторасположение обладает высокой привлекательностью для рынка СНТ, благодаря удачному сочетанию благоприятной природной среды, транспортной доступности до крупных районов Санкт-Петербурга и наличия рядом базовой социальной инфраструктуры.

 10 минут до Сестрорецка

 20 минут до центра Санкт-Петербурга по ЗСД

 7 км до Финского залива

 13 км до КАД

 3 км до ЗСД

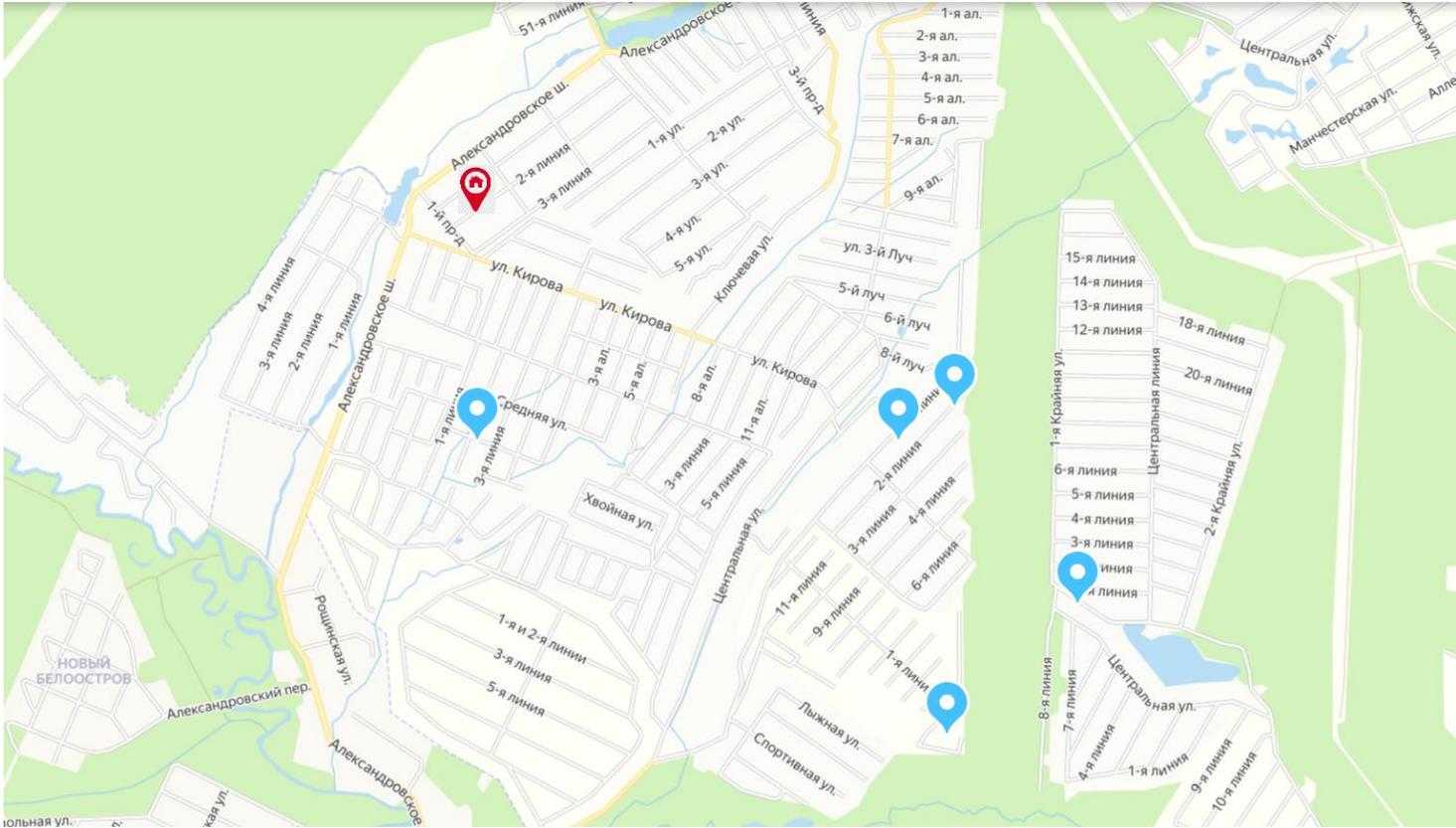
## 2. Оценка Объекта оценки

### 2.1. Сравнение с объектами-аналогами

Рисунок 7. Объекты-аналоги

Источник: Авито — сайт объявлений России <https://www.avito.ru/>, <https://spb.cian.ru>

Расположение объектов-аналогов относительно Объекта оценки



Умный поиск

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка

Купить Участок Цена Площадь Ещё фильтры Адрес

Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, Белоостровец СНТ

1 объявление



Вы смотрели

Только на Циан Суперагент

Проверено в Росреестре

7 500 000 ₽

Участок • 9,9 сот. • Садоводство

ЗСД, 17 км от КАД

Белоостров 8 мин.

Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, Белоостровец...

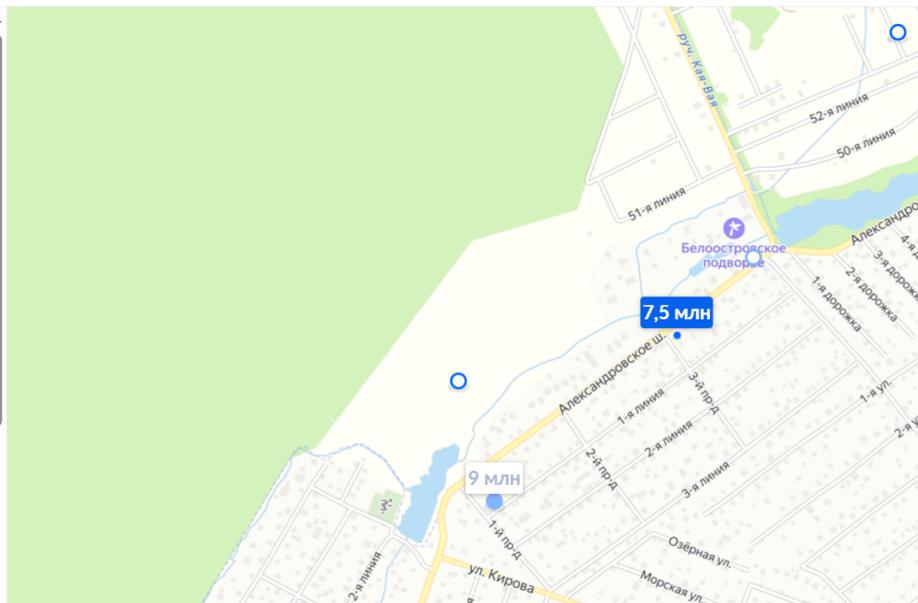
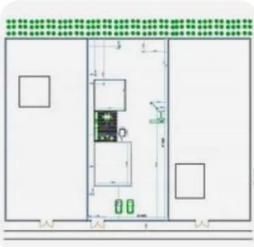


Таблица 1. Объекты-аналоги

Объект	Номер объявления		Размер участка	Стоимость Объекта, руб.	Стоимость 1 сот., руб.
Объект-аналог № 1	№ 4212879986 (Авито) 05.11.2025 г.	 <p>Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)  <b>5 000 000 Р</b>                      416 667 Р за сотку                      ☉ Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, СНТ Нева, 2-я линия                      Александровское шоссе, 1.</p> <p>Продаю участок 12 соток (СНТ), с домом (5*6 1960г площадь 30.2 м2, к которому нужно приложить руки или под снос. Подойдет как временное жилье, в доме есть печь и установлены стеклопакеты.</p> <p>Участок правильной формы 30*40, но 3 года им никто не занимался - зарос. Хорошее расположение, удобно добираться (съезд с ЗСД) из города и обратно, ж/д станция и автобус от нее, недалеко сеть озер в пешей доступности. На участке проложен поливочный водопровод (работает с середины мая по октябрь), старый колодец, электричество.</p>	12 сот.	<b>5 000 000</b>	416 667
Объект-аналог № 2	№ 7486672641 22.10.2025 г. (Авито)	 <p>Участок 8,8 сот. (СНТ, ДНП)  <b>6 450 000 Р</b>                      732 955 Р за сотку                      ☉ Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Сертоловское городское поселение, СНТ Арфа, 1-я линия                      Александровское шоссе, 1.</p> <p>Участок 878 м<sup>2</sup> в СНТ «Арфа» (курортный посёлок Белоостров) с ГОТОВЫМ ФУНДАМЕНТОМ! Лес, Финский залив 20 мин, СПб 40 мин по ЗСД. Дом о котором вы мечтали может быть построен здесь.</p> <p>Уютный участок у леса с перспективой выезда к курортам Финского залива (Солнечное, Сестрорецк, Комарово, Репино). Территория расположена в благоустроенном районе с выгодным расположением!</p> <p>Просторная территория 878 м<sup>2</sup>: Фактически это два смежных участка (690 м<sup>2</sup> + 188 м<sup>2</sup>), образующих единое удобное пространство для строительства и ландшафтного дизайна.</p> <p>Главная изюминка – готовый монолитный фундамент 11х12 метров! Мощная бетонная плита ждет вашего дома. Экономия времени, сил и средств на нулевом цикле.</p> <p>Идеальное расположение в курортной зоне:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 10 мин на машине до ж/д станции «Белоостров».</li> <li>* 15 мин до выезда на ЗСД (Западный Скоростной Диаметр).</li> <li>* 20 мин на машине – и вы на благоустроенных пляжах курорта Солнечного и города Сестрорецка (Финский залив).</li> <li>* 40 мин по ЗСД – и вы в центре Санкт-Петербурга.</li> </ul> <p>Участок готов к освоению:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Ровный, сухой, правильной формы. В 2022 г. проведены масштабные работы: перекопан, засыпан землей и песком, выровнен.</li> <li>* Полностью огорожен (профлист + сетка рабица), распашные ворота.</li> <li>* Подключено электричество.</li> <li>* Есть колодец для технической воды.</li> </ul> <p>Тишина и безопасность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Участок граничит с лесным массивом – чистый воздух и</li> </ul>	8,8 сот.	<b>6 450 000</b>	732 955

		<p>приватность.</p> <p>* СНТ находится под охраной, въезд/выезд через шлагбаум.</p> <p>* На территории товарищества есть магазины, спортивные и детские площадки.</p> <p>Чистота сделки: Земля в собственности более 15 лет, один владелец. Никаких скрытых обременений.</p> <p>*Не упустите шанс создать свой уголок отдыха в развитом, охраняемом СНТ в одной из самых востребованных курортных локаций под Санкт-Петербургом! Участок полностью подготовлен – ваше строительство начинается сразу!</p>			
Объект-аналог № 3	№ 7675711586 (Авито) 28.10.2025 г.	 <p>Участок 7,8 сот. (СНТ, ДНП) <b>5 200 000 Р</b> 666 667 Р за сотку ☉ Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, СНТ Арфа, 2-я линия, 48 Александровское шоссе, 1..</p> <p>Описание в объявлении:</p> <p>В продаже земельный участок площадью 7,83 сотки в СНТ «Арфа» в курортном районе, в непосредственной близости от Белоострова. Участок находится в 40 минутах езды по ЗСД от Санкт-Петербурга, Финский залив находится в 20 минутах езды на автомобиле.</p> <p>Участок правильной квадратной формы с комфортным подъездом со стороны дороги, недалеко от лесного массива. В непосредственной близости расположена ж/д станция Белоостров»,</p> <p>На территории СНТ действует контрольно-пропускной режим, установлен шлагбаум, есть магазины и детские площадки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 взрослый собственник более 10 лет;</li> <li>- Быстрый выход на сделку;</li> <li>- Возможен разумный торг.</li> </ul>	7,8 сот.	<b>5 200 000</b>	666 667
Объект-аналог №4	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/315870232/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/315870232/</a> Обновлено: 30.10.2025г.	 <p>Участок, 9,85 сот., Садоводство ☑ Только на Циан! Проверено в Росреестре ☑ ЗСД шоссе - 17 км от КАД ☑ Белоостров - 8 минут на транспорте Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, Белоостров СНТ, 24 <b>7 500 000 Р</b></p> <p>Земельный участок 985 кв.м., угловой, заезд с Александровского шоссе и через снт ближайший от шлагбаума. Отлично для коммерческого использования, заезд с Александровского шоссе Остановка автобуса непосредственно у участка. На участке расположен летний дом, гараж, хозяйственные постройки.</p> <p>Описание в объявлении:</p> <p>Земельный участок 985 кв.м., угловой, заезд с Александровского шоссе и через снт ближайший от шлагбаума.</p> <p>Отлично для коммерческого использования, заезд с Александровского шоссе</p> <p>Остановка автобуса непосредственно у участка.</p> <p>На участке расположен летний дом, гараж, хозяйственные постройки.</p>	9,85 сот.	<b>7 500 000</b>	761 421,00
Объект-аналог № 5	№ 7571493062 30.10.2025 г. (Авито)	 <p>Участок 8,2 сот. (СНТ, ДНП) <b>5 990 000 Р</b> 730 488 Р за сотку ☉ Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, массив Белоостров, садовое товарищество Серебряный ручей, 1-я линия Александровское шоссе, 1..</p> <p>Продаю земельный участок в СНТ «Серебряный ручей», Всеволожский район. Участок треугольной формы. Размеры примерно 50x54x30 метров.</p> <p>Площадь 8,2 сотки. Большим преимуществом является то, что участок граничит только с одним соседом.</p> <p>К участку подведено электричество, оформлен прямой</p>	8,2 сот.	<b>5 990 000</b>	730 488

	<p>договор с ОЭК на 15 кВт и прямой договор с ПСК. Возможно подключение газа. По границам участка вырыты канавы.</p> <p>СНТ обжитое, большинство народа живет постоянно. К участку круглогодичный подъезд. Дороги чистятся. На территории СНТ озеро, лес в шаговой доступности, работает магазин круглогодично. Приезжает лавка с молочными и другими продуктами.</p> <p>Выигрышное расположение СНТ. Удаленность от КАД примерно 15 км, 7 км от съезда на ЗСД.</p> <p>Собственность больше 5 лет. Прямая продажа. Торг.</p>			
Итого стоимость всех объектов (46,65 сот)				30 140 000,00
<b>Средняя стоимость за 1 сот.</b>				<b>646 088,00</b>

**Средняя стоимость за 1 сот. земельного участка объектов-аналогов составляет 646 088,00 руб.**

К расчету определения рыночной стоимости Объекта оценки применены корректирующие коэффициенты.

**Сравнение места положения объекта оценки с соседними локациями:**

1. СНТ «Белоостровец» (оцениваемый объект).

Уровень: средний. Преимущества — природное окружение, доступность инфраструктуры Белоострова. Недостатки — неоднородность застройки, ограниченная инфраструктура, состояние дорог.

2. СНТ «Нева» ~ СНТ «Белоостровец».

3. СНТ «Арфа».

Уровень: выше среднего. Более ровные участки, лучшая планировка территории, аккуратная застройка. Стоимость участков выше на 10–20 %.

4. СНТ «Серебряный ручей».

Уровень: средний/выше среднего. Более новая застройка, лучшее состояние дорог. Стоимость участков выше на 10–30 %.

**Корректировка стоимость Объектов оценки на основании их местоположения.**

Относительные уровни стоимости:

СНТ «Белоостровец», СНТ «Нева» – 1.00;

СНТ «Арфа» – 1.15;

СНТ «Серебряный ручей» – 1.25;

Среднее значение трёх соседних массивов:  $(1 + 1.15 + 1.25) / 3 = 1.13$

Корректирующий коэффициент местоположения оцениваемого участка:  $K = 1.00 / 1.13 \approx 0,88$

**3. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки**

**Базовая стоимость:**

7,95 сотки × 646 088,00 руб./сотка = 5 136 399,6 руб.

**С учетом корректировок:**

5 136 399,6 × 0.88 = 4 520 031,65 руб.

**С учетом округления и профессионального суждения оценщика:**

**Рыночная стоимость принимается на уровне: 4 520 000,00 рублей**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 795 м<sup>2</sup> (7,95 сотки) с кадастровым номером 47:08:0144007:22, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Белоостров», СНТ «Белоостровец», уч. 43, площадь: 795 кв.м и здания площадью 40 кв.м. с кадастровым номером 47:07:0000000:80229, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Массив Белоостров, СНТ Белоостровец, ул. Линия 1-ая, уч. 43, по состоянию на 05.11.2025 г., с учетом всех факторов, ограничений и снижающих параметров, составляет: 4 520 000,00 рублей.