

13 июля 2023 г.

Отчет об оценке №20230713-1

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Южные метры»

Отчет об оценке прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, по состоянию на 13 июля 2023 г.





Конфиденциально

13 июля 2023 г.

Внимание:

**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора  
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости «Южные метры» Списивого Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №29032023/15 от 31 марта 2023 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд и задания на оценку №2 от 11 июля 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, по состоянию на 13 июля 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, по состоянию на 13 июля 2023 г., составила:

**161 447 000 (Сто шестьдесят один миллион четыреста сорок семь тысяч) руб.  
00 коп., НДС не облагается.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

## Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несем ответственности за качество предоставляемой информации

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

**Сыстерова Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

<b>NPV</b>	Чистая приведенная стоимость	<b>НДС</b>	Налог на добавленную стоимость
<b>ед. изм.</b>	Единица измерения	<b>р-н</b>	Район
<b>д.</b>	Дом	<b>руб.</b>	Российский рубль
<b>долл.</b>	Доллар США	<b>трлн</b>	Триллион
<b>КВ</b>	Квартал	<b>тыс.</b>	Тысяча
<b>кв. м</b>	Квадратный метр	<b>ул.</b>	Улица
<b>км</b>	Километр	<b>ФСГС, Росстат</b>	Федеральная служба государственной статистики
<b>куб. м</b>	Кубический метр	<b>чел.</b>	Человек
<b>м</b>	Метр	<b>ТТК</b>	Третье транспортное кольцо
<b>мм</b>	Миллиметр	<b>ЦДР</b>	Центральный Деловой район
<b>млн</b>	Миллион	<b>ММДЦ</b>	Московский международный деловой центр
<b>млрд</b>	Миллиард	<b>МЭР</b>	Министерство экономического развития
<b>ЕГРН</b>	Единый государственный реестр недвижимости		



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	29
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	40
<b>Приложения</b>	43





## Объект оценки, включая права на объект оценки

### Объект оценки

1. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, в том числе:

1. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.
2. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.
3. Квартира, строительный номер – 33 (условный номер согласно проектной декларации – 33), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м.
4. Квартира, строительный номер – 47 (условный номер согласно проектной декларации – 47), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
5. Квартира, строительный номер – 62 (условный номер согласно проектной декларации – 62), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
6. Квартира, строительный номер – 77 (условный номер согласно проектной декларации – 77), этаж – 7, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
7. Квартира, строительный номер – 92 (условный номер согласно проектной декларации – 92), этаж – 8, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.

2. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, в том числе:

8. Квартира, строительный номер – 4 (условный номер согласно проектной декларации – 4), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,5 кв. м.

9. Квартира, строительный номер – 12 (условный номер согласно проектной декларации – 12), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,8 кв. м.
10. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,3 кв. м.
11. Квартира, строительный номер – 22 (условный номер согласно проектной декларации – 22), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,1 кв. м.
12. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.
13. Квартира, строительный номер – 80 (условный номер согласно проектной декларации – 80), этаж – 7, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м.

**Права на объект оценки:** право требования

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей**

### Объект оценки

1. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, в том числе:

1. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.
2. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.
3. Квартира, строительный номер – 33 (условный номер согласно проектной декларации – 33), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м.



4. Квартира, строительный номер – 47 (условный номер согласно проектной декларации – 47), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
  5. Квартира, строительный номер – 62 (условный номер согласно проектной декларации – 62), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
  6. Квартира, строительный номер – 77 (условный номер согласно проектной декларации – 77), этаж – 7, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
  7. Квартира, строительный номер – 92 (условный номер согласно проектной декларации – 92), этаж – 8, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
2. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, в том числе:
8. Квартира, строительный номер – 4 (условный номер согласно проектной декларации – 4), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,5 кв. м.
  9. Квартира, строительный номер – 12 (условный номер согласно проектной декларации – 12), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,8 кв. м.
  10. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,3 кв. м.
  11. Квартира, строительный номер – 22 (условный номер согласно проектной декларации – 22), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,1 кв. м.
  12. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.
  13. Квартира, строительный номер – 80 (условный номер согласно проектной декларации – 80), этаж – 7, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м.

## Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

## Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Права на объект оценки: право требования
- ▶ Ограничения и обременения прав: ограничения (обременения) прав не учитываются

## Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов и включения в состав активов ЗПИФ недвижимости «Южные метры»

## Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

## Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
  - предполагается сделка с объектом оценки
  - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 13 июля 2023 г.
  - предполагаемое использование объекта – текущее использование
  - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

## Дата оценки

- ▶ 13 июля 2023 г.



## Специальные допущения

- ▶ Отсутствуют

## Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

## Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки отсутствуют

## Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок, на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



## Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
  - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
  - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
  - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
  - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
  - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
  - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)





- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр квартир права требования на которые оцениваются в рамках настоящего отчета не производился, т.к. доступ на строительную площадку запрещен. Фотографии фасадов строящихся жилых домов были предоставлены Заказчиком

## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» («Заказчик», «Компания»):
  - Юридический адрес и почтовый адреса: 119021, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, б-р Зубовский, д. 22/39, этаж 5 ПОМЕЩ. II, ком. 9
  - ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10.09.2007 г.
  - ИНН 7723627413 / КПП 771001001

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
  - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

## Проектная группа

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
  - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
  - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
  - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
  - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40832/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке</li><li>▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве</li><li>▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
<b>Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У</li></ul>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>



**Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки**

▶ Договор на проведение оценки №29032023/15 от 31.03.2023 г. и задание на оценку №2 от 11 июля 2023 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)

**Порядковый номер отчета и дата составления**

▶ Отчет №20230713-1 от 13 июля 2023 г.

**Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

1. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, в том числе:

1. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.
2. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.
3. Квартира, строительный номер – 33 (условный номер согласно проектной декларации – 33), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м.
4. Квартира, строительный номер – 47 (условный номер согласно проектной декларации – 47), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
5. Квартира, строительный номер – 62 (условный номер согласно проектной декларации – 62), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
6. Квартира, строительный номер – 77 (условный номер согласно проектной декларации – 77), этаж – 7, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.
7. Квартира, строительный номер – 92 (условный номер согласно проектной декларации – 92), этаж – 8, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.

2. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, в том числе:

8. Квартира, строительный номер – 4 (условный номер согласно проектной декларации – 4), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,5 кв. м.
9. Квартира, строительный номер – 12 (условный номер согласно проектной декларации – 12), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,8 кв. м.
10. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,3 кв. м.
11. Квартира, строительный номер – 22 (условный номер согласно проектной декларации – 22), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,1 кв. м.
12. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.
13. Квартира, строительный номер – 80 (условный номер согласно проектной декларации – 80), этаж – 7, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м.

**Дата оценки**

▶ 13 июля 2023 г.

**Дата осмотра**

▶ Осмотр квартир права требования на которые оцениваются в рамках настоящего отчета не производился, т.к. доступ на строительную площадку запрещен. Фотографии фасадов строящихся жилых домов были предоставлены Заказчиком

**Результат оценки, полученный при оценке Объекта оценки****Затратный подход**

▶ Не применялся

**Доходный подход**

▶ Не применялся



Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки								
№ п/п	Литера	Строительный номер	Проектная площадь жилого помещения (без учета летних помещений), кв. м	Приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.		
1	Литер 1	15	35,8	37,0	287 474	10 637 000		
2	Литер 1	30	35,8	37,0	287 474	10 637 000		
3	Литер 1	33	43,0	45,4	282 533	12 827 000		
4	Литер 1	47	44,6	47,1	281 916	13 278 000		
5	Литер 1	62	44,6	47,1	281 916	13 278 000		
6	Литер 1	77	44,6	47,1	281 916	13 278 000		
7	Литер 1	92	44,6	47,1	281 916	13 278 000		
8	Литер 2	4	43,5	45,8	282 533	12 940 000		
9	Литер 2	12	37,8	39,1	286 239	11 192 000		
10	Литер 2	15	36,3	37,5	287 165	10 769 000		
11	Литер 2	22	36,1	37,2	287 165	10 683 000		
12	Литер 2	30	45,1	47,5	281 607	13 376 000		
13	Литер 2	80	51,7	54,9	278 210	15 274 000		
<b>Итого</b>						<b>161 447 000</b>		

Источник: анализ Исполнителя

#### Сравнительный подход

- ▶ 161 447 000 (Сто шестьдесят один миллион четыреста сорок семь тысяч), руб. 00 коп., НДС не облагается

#### Итоговая величина стоимости Объекта оценки

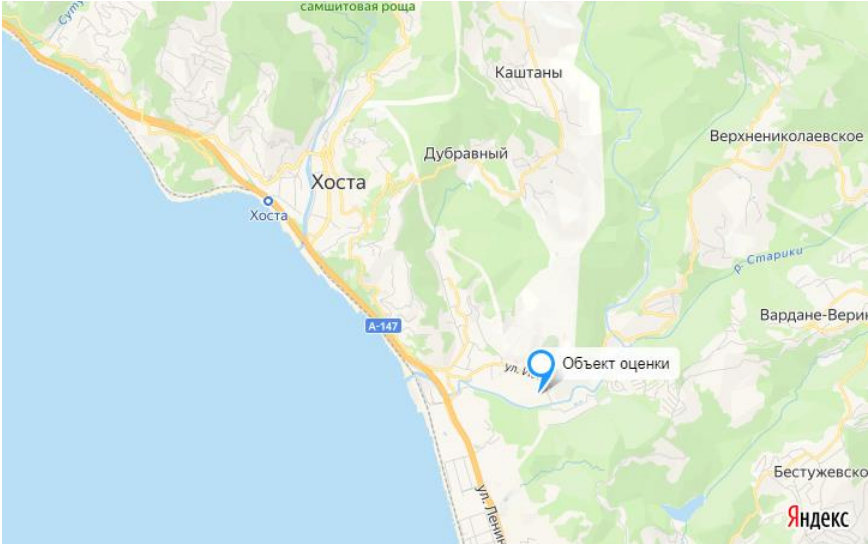
- ▶ **161 447 000 (Сто шестьдесят один миллион четыреста сорок семь тысяч), руб. 00 коп., НДС не облагается**
- ▶ Перечень итоговой стоимости прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, входящих в состав Объекта оценки, представлен в таблице



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	29
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	40
<b>Приложения</b>	43



## Местоположение ЖК «Флора» на карте г. Сочи



Источники: Открытые источники

## Локальное местоположение корпусов на территории ЖК «Флора»



Источники: Открытые источники

## Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 7 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 6 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
- ▶ Оцениваемые квартиры располагаются в строящемся ЖК «Флора» со сроками сдачи в 2022-2024 гг. Застройщиком является федеральный девелопер СК Неометрия. Комплекс состоит из семи 12-этажных зданий комфорт-класса и имеет следующие преимущества:
  - Собственная благоустроенная набережная реки Кудепста
  - 7 минут до моря
  - Школа и детский сад в 10-минутной шаговой доступности, эко-площадки для детей
  - Закрытый двор и видеонаблюдение
  - Расположение рядом с плантацией пробкового дуба и Тисо-самшитовая роща — объект наследия ЮНЕСКО
- ▶ ЖК «Флора» входит в концепцию комплексного развития территории микрорайона Кудепста, которая утверждена администрацией города Сочи. В радиусе 30-минутной транспортной доступности располагаются олимпийские объекты, экстрим-парк «Sky-park», морской порт Сочи, дендрарий, океанариум
- ▶ Квартиры доступны без отделки, с предчистовой, черновой и чистовой отделками. Комплекс имеет подземную, наземную и гостевую парковки
- ▶ Оцениваемые квартиры принадлежат на праве требования Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры», согласно Договорам участия в долевом строительстве. Ограничения (обременения) права на данные объекты: нет данных
- ▶ Полный перечень и подробные характеристики объектов анализа представлены в таблицах далее. Фотографии корпусов, в которых располагаются оцениваемые квартиры, приведены далее



Фотографии ЖК Флора Литера-1



Источники: Открытые источники

Фотографии ЖК Флора Литера-2



Источники: Данные визуального осмотра

Описание местоположения ЖК "Флора"

Показатель	Значение
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
Преобладающая застройка микрорайона	многоквартирная жилая, индивидуальная жилая
Транспортная доступность	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия
Экологическая обстановка	благоприятная: в 2х км находится Черное море
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	торговые галереи, бизнес-центры, поликлиники, детские сады, магазины
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	инфраструктура г. Сочи
Состояние прилегающей территории	хорошее

Источник: Анализ Исполнителя

Физические характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

Показатель	Значение	Значение
Литер здания	Литера 1	Литера 2
Срок начала строительства объекта	2019	2019
Тип здания, серия дома	12-и этажный монолитный многоквартирный жилой дом	12-и этажный монолитный многоквартирный жилой дом
Этажность объекта по проекту	13, в том числе 1 подземный	13, в том числе 1 подземный
Количество фактически возведенных этажей по объекту	12	12
Статус строительных работ	Ведутся строительные работы	Ведутся строительные работы
Дата ввода в эксплуатацию	3 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г.
Материал стен	монолитный железобетонный каркас	монолитный железобетонный каркас
Материал перекрытий	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Предусмотренные инженерно-технические коммуникации	электроснабжение, канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция	электроснабжение, канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	подземная парковка	подземная парковка
Источники	<a href="https://reanaliz.ru/analiz/13.07.2023/10:45:03/14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36">https://reanaliz.ru/analiz/13.07.2023/10:45:03/14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36</a>	

Источник: Анализ Исполнителя

## Описание Объекта оценки

№ п/п	Литер	Строительный номер	Этаж расположения	Количество комнат	Проектная площадь жилого помещения (без учета летних помещений), кв. м	Приведенная площадь квартиры, кв. м	Наличие балкона/лоджии	Санузел	Отделка помещений
1	Литер 1	15	3	1	35,8	37,0	присутствует	совмещенный	без отделки
2	Литер 1	30	4	1	35,8	37,0	присутствует	совмещенный	без отделки
3	Литер 1	33	4	2	43,0	45,4	присутствует	совмещенный	без отделки
4	Литер 1	47	5	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
5	Литер 1	62	6	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
6	Литер 1	77	7	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
7	Литер 1	92	8	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
8	Литер 2	4	2	2	43,5	45,8	присутствует	совмещенный	без отделки
9	Литер 2	12	2	1	37,8	39,1	присутствует	совмещенный	без отделки
10	Литер 2	15	3	1	36,3	37,5	присутствует	совмещенный	без отделки
11	Литер 2	22	3	1	36,1	37,2	присутствует	совмещенный	без отделки
12	Литер 2	30	4	2	45,1	47,5	присутствует	совмещенный	без отделки
13	Литер 2	80	7	2	51,7	54,9	присутствует	совмещенный	без отделки

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании, Договора долевого участия в многоквартирном доме

## Перечень предоставленных документов:

- ▶ Договор №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г.
- ▶ Договор №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

### Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наилучшее и наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
  - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
  - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
  - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
  - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта оценки)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта оценки. На основе выбранного варианта использования Объекта оценки производится расчет его стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 13 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9

- Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 13 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
- ▶ Учитывая местоположение, объемно-планировочные и конструктивные решения, функциональное назначение и текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка жилой недвижимости г. Сочи (анализ приведен в разделе «Обзор рынка квартир в г. Сочи»), наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование в качестве жилых помещений (квартиры)
- ▶ Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
  - Оцениваемые объекты расположены в 12-ти этажных монолитных многоквартирных жилых домах
  - В состав объекта оценки входят право требования на 26 жилых квартир общей площадью 1 226,3 кв. м
  - Функциональное назначение – жилые квартиры, фактическое использование – используется в качестве жилых квартир
  - На основании информации с открытых источников (<https://sochi.cian.ru/zhiloy-kompleks-flora-sochi-1907295/>), ЖК «Флора» является жилым комплексом комфорт-класса
  - На основании анализа доступной информации из открытых источников (<http://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>), можно сделать обоснованный вывод о наличии стабильного спроса на тот тип недвижимости, к которому относится Объект оценки
- ▶ Основываясь на п. 17 ФСО №7 («Оценка недвижимости») анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Текущее функциональное назначение Объекта – жилые квартиры многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилых помещений (квартиры)



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>15</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика г. Сочи	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Обзор рынка жилой недвижимости Сочи	27
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>29</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>40</b>
<b>Приложения</b>	<b>43</b>





Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.						
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	5,9%	4,1%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	7,5%	7,0%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	12,6%	8,9%	7,1%	6,1%	4,0%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Общая информация

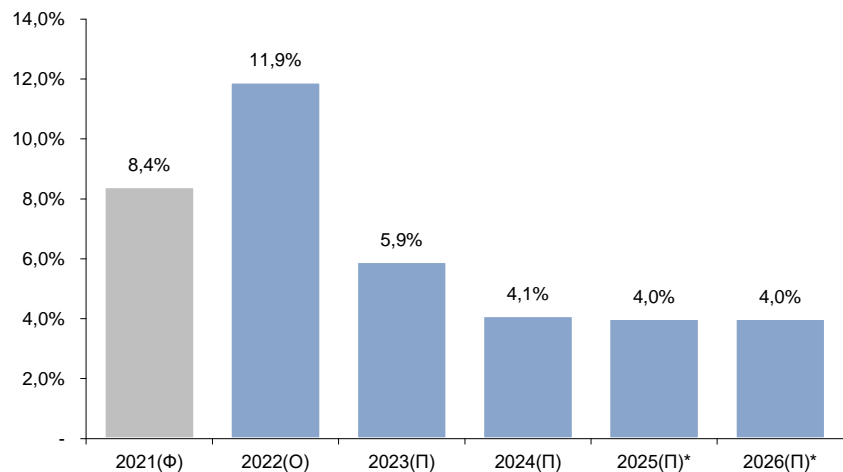
- Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке МЭР, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного)
- Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%)
- Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск готовых металлических изделий +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск металлургии +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%
- После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве компьютерного и электронного оборудования (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и производстве прочих транспортных средств (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск электрического оборудования (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале)
- Спад производства сохраняется в деревообрабатывающем комплексе, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%

- Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в нефтепереработке по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%
- В химическом комплексе наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%
- В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным
- Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными
- Статистические показатели подтвердили, что в феврале происходил уверенный рост экономической активности. Судя по оперативным и опросным показателям, в марте он продолжился. Увеличился потребительский спрос, подпитываемый повышением трудовых доходов. При этом ближе к концу месяца появились отдельные признаки замедления роста в группах отраслей, ориентированных на внешний и инвестиционный спрос
- Ценовая динамика в марте оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы
- Доходности ОФЗ в марте изменились слабо. Возросшие заимствования и опасения сохранения повышенного дефицита бюджета в среднесрочной перспективе по-прежнему определяют значительный положительный спред между доходностями долгосрочных и краткосрочных ОФЗ

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36  
Страница 21 из 77

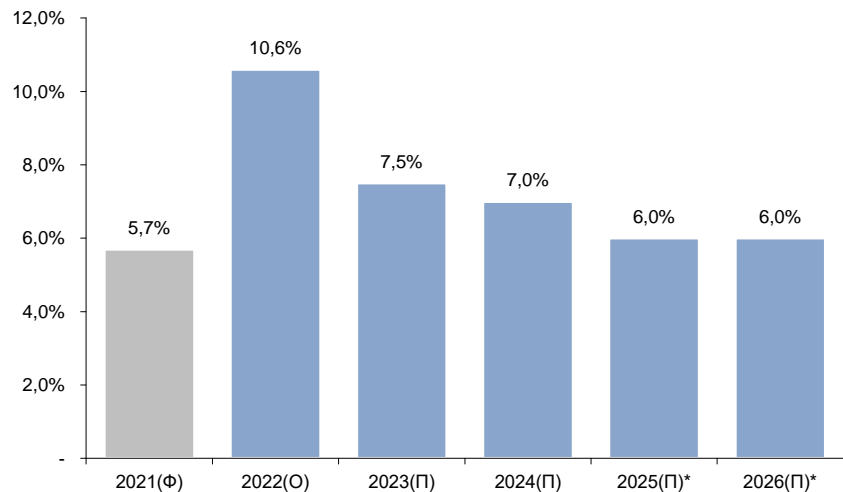


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

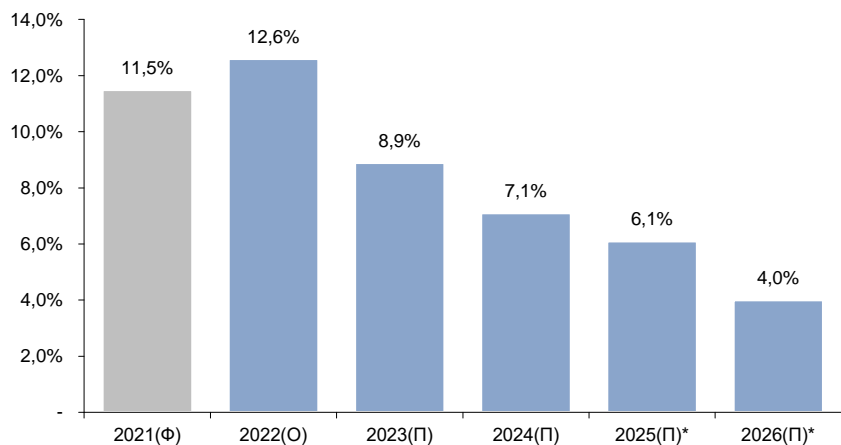
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в марте. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 7,10% после 7,30% в феврале. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, снизилась до 8,28% после 8,64% в феврале. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Модифицированные показатели базовой инфляции и медиана распределения немного повысились в марте по сравнению с февралем, но остались заметно ниже уровня 4%. На среднесрочном горизонте баланс рисков остается на стороне проинфляционных. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать возвращению инфляции к 4% и ее поддержанию вблизи целевого уровня в дальнейшем
- ▶ На неделе с 21 по 27 марта 2023 г. рост цен замедлился до 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 4,30% г/г. Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение цен в секторе услуг1 (-0,06%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. В непродовольственном сегменте рост цен замедлился до 0,01% на фоне возобновления снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также ускорения удешевления строительных материалов. На продовольственные товары цены выросли на 0,14% на фоне возобновления удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары сохранился умеренный рост цен
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ В 1 кв. 2023 г. профицит счета текущих операций уменьшился за счет сокращения положительного сальдо торгового баланса, которое приблизилось к среднему уровню последних лет
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров снизился с рекордного максимума 1 кв. 2022 г., в значительной степени из-за более низких мировых цен на сырьевые товары и увеличения дисконта для российской нефти. В то же время стоимостный объем экспорта сложился выше, чем в 1 кв. 2021 г. Поддержку ему оказали перенаправление поставок и хороший урожай
- ▶ Стоимостный объем импорта товаров восстановился до прошлогоднего уровня и превысил объем за аналогичный период 2021 г. Выпадение поставок из ЕС компенсировалось их наращиванием из других стран. Восстановлению способствовал и механизм параллельного импорта
- ▶ В условиях уменьшения поступлений от внешней торговли по сравнению с 1 кв. 2022 г. сузилось положительное сальдо финансового счета. Чистое кредитование остального мира в 1 кв. 2023 г. обеспечивалось в большей степени за счет снижения иностранных обязательств, при этом рост иностранных активов также замедлился

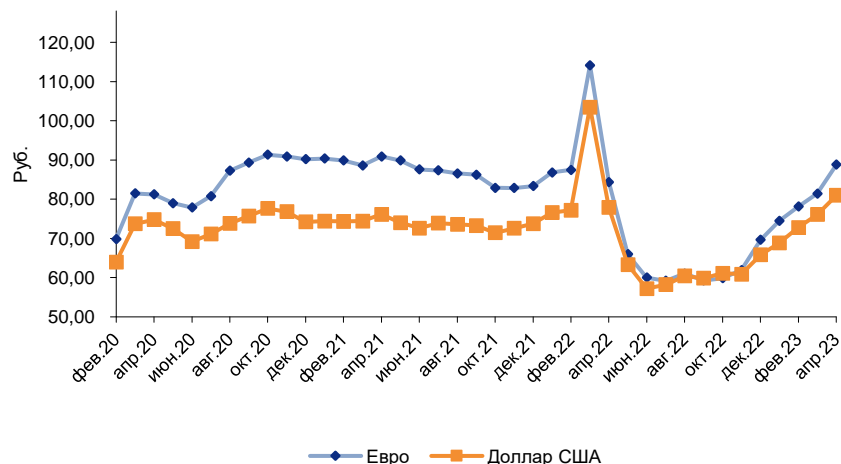


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

## Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.)
- ▶ В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.)
- ▶ Структурная перестройка экономики происходит в условиях рекордно низкой безработицы. Это обусловлено как ростом спроса на труд (преимущественно линейный персонал и кризис-менеджеров) из-за изменения бизнес-процессов, так и сжатием предложения труда, ускорившимся в 4 кв. 2022 г. Усиление жесткости рынка труда, в свою очередь, стимулирует рост зарплат вне прямой зависимости от результатов работы. Нехватка рабочих рук может сдерживать процессы структурной трансформации, при этом опережающее рост производительности увеличение зарплат – потенциально проинфляционный фактор

**В большинстве отраслей российской экономики в 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными**

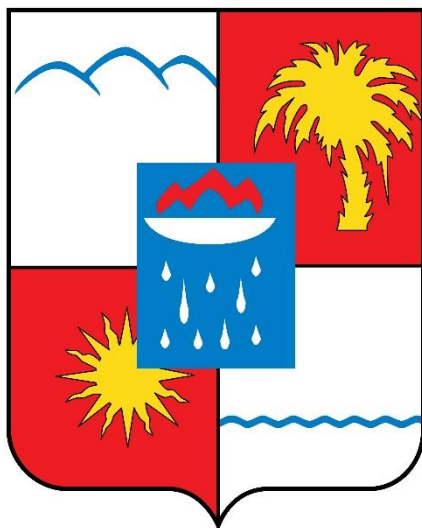
Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36

Страница 23 из 77

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Сочи



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Сочи



Источник: Открытые Источники

### Основная информация

- ▶ г. Сочи — город на юге России, расположен на северо-восточном побережье Черного моря (Черноморское побережье России) в Краснодарском крае, на расстоянии 1 615 км от Москвы. Административный центр муниципального образования город-курорт Сочи. Сочи — крупнейший курортный город России и важный транспортный узел, а также крупный экономический и культурный центр черноморского побережья России
- ▶ Площадь населенных пунктов (во всех районах города) г. Сочи составляет 176,77 км, общая площадь (в пределах городского округа города-курорта Сочи) — 3 506 км

### Экономика

- ▶ Сочи — крупный экономический центр Краснодарского края и России. Город наряду с крупнейшими индустриальными центрами, выступает «мотором» развития, определяющим перспективы и направления развития страны. В основе экономики Сочи лежат торговля, строительство, курортная и туристическая сфера. Ее структура состоит из: розничная торговля (59%), строительство (15%), курорты и туризм (11%), промышленность (10,6%), транспорт (3,5%) и сельское хозяйство (0,9%). Сочи выступает одним из базовых центров привлечения человеческого и финансового капитала в стране: инвестиции в экономику города за последние 10 лет составили более 1,1 трлн руб. Оборот средних и крупных предприятий Сочи за 2016 год составил более 170,8 млрд руб. Прирост оборота по сравнению с предыдущим годом — 14,2%
- ▶ В 2010 г. Сочи возглавил «Рейтинг городов России по качеству жизни» института «Урбаника»; эксперты отмечали высокий темп развития города, масштабные инвестиции в преддверии Олимпиады 2014 г., благоприятную экологическую обстановку и высокую безопасность жителей. В 2012 г. Сочи возглавил рейтинг «30 лучших городов для бизнеса» журнала «Форбс». В 2014 г. Сочи занял пятое место в «Интегральном рейтинге крупнейших городов России», отражающем развитие городов по уровню жизни

### Туризм

- ▶ Сочи — всесезонный курорт международного уровня; на его территории ведут деятельность 705 классифицированных средств размещения, в их числе: 66 санаториев, 20 пансионатов и баз отдыха, 1 бальнеолечебница и 618 гостиниц (в том числе, 42 новых отеля под управлением 12-и ведущих мировых гостиничных сетей, в том числе Swissotel, Rezidor, Hyatt, Accor, Marriott, Rixos и др.). Открыты 183 пляжных территории, действуют более 100 туристических объектов, работают порядка 70-и экскурсионных компаний. При этом по всей стране доходы от отрасли составляли 161 млрд. рублей. Т.о. туристическая отрасль города занимает 18,6% от объема общего рынка страны

### Транспорт

- ▶ Сочи — крупный транспортный узел Юга России. Город обслуживает международный аэропорт Сочи, шесть железнодорожных вокзалов: Сочи, Adler, Lazarevskaya, Hosta, Krasnaya Polyana, Loo и множество железнодорожных платформ для остановки электропоездов. В Сочи два морских порта: Сочинский морской торговый порт, новый грузовой порт Имеретинский. Городской транспорт представлен в основном маршрутными такси, такси и автобусами (см. Сочинский автобус). Альтернативное направление — прокат и аренда автомобилей. В настоящее время действует фуникулер санатория «Сочинский», линия санатория, используемая, заброшена

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36

Страница 24 из 77

Financial  
Consulting  
Group



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 13 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 13 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
- ▶ Оцениваемое недвижимое имущество относится к рынку жилых помещений. С учетом имеющихся характеристик, объект оценки был отнесен к сегменту жилой недвижимости

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой

- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

## Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых параметрах объектов недвижимости, по-разному реализующихся, различный доход

## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (2/2)

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обременение объекта договорами аренды</li> <li>• Сервитуты и общественные обременения</li> <li>• Качество права на земельный участок в составе объекта</li> </ul>
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Льготное кредитование продавцом покупателя</li> <li>• Платеж эквивалентом денежных средств</li> </ul>
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие финансового давления на сделку</li> <li>• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой</li> <li>• Обещание субсидий или льгот на развитие</li> </ul>
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Изменение цен во времени</li> <li>• Отличие цены предложения от цены сделки</li> </ul>
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Престижность района</li> <li>• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</li> <li>• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)</li> <li>• Качество окружения (рекреация и экология)</li> </ul>
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Характеристика земельного участка</li> <li>• Размеры и материалы строений</li> <li>• Износ и потребность в ремонте строений</li> </ul>
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Состояние окружающей застройки</li> <li>• Возможность ресурсосбережения</li> <li>• Соответствие объекта принципу ННЭИ</li> </ul>
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обеспеченность связью и коммунальными услугами</li> <li>• Наличие парковки и (или) гаража</li> <li>• Состояние системы безопасности</li> <li>• Наличие оборудования для бизнеса</li> </ul>

Источник: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для объектов жилого назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ Местоположение
  - ▶ Удаленность от ж/д станции
  - ▶ Тип дома
  - ▶ Класс качества недвижимости
  - ▶ Этажность здания
  - ▶ Этаж расположения
  - ▶ Наличие балкона/лоджии
  - ▶ Вид из окна
  - ▶ Состояние отделки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



## Рейтинг городов России по стоимости жилой недвижимости

Город	Значение, руб./кв. м
Сочи	355 814
Москва	296 000
Санкт-Петербург	212 304
Казань	155 373
Краснодар	148 529
Севастополь	131 952
Иркутск	129 829
Нижний Новгород	128 447
Уфа	125 006
Новосибирск	122 241
Екатеринбург	120 338
Симферополь	120 000
Красноярск	109 480
Пермь	106 538

Источник: «Авито Недвижимость»

## Диапазон стоимости жилой недвижимости в Сочи, руб./кв. м

Класс	Первичный рынок	Вторичный рынок
Эконом	-	150 000 - 200 000
Комфорт	300 000 - 350 000	200 000 - 250 000
Бизнес	500 000 - 600 000	400 000 - 600 000
Премиум	800 000 - 2 400 000	800 000 - 2 000 000

Источник: «Городской Риэлторский Центр»

## Анализ рынка жилой недвижимости Сочи

### Предложение

- ▶ По данным платформы «Авито Недвижимость», средняя цена 1 кв. м на рынке новостроек курортной столицы России – г. Сочи составила 355,8 тыс. руб. Поэтому, по данным за 1 кв. 2023 г. Сочи стал первым в рейтинге городов с населением свыше 500 тыс. чел.
- ▶ «Лидерство Сочи объясняется тем, что это самый популярный город-курорт страны. Москва и Санкт-Петербург – главные мегаполисы страны, где сконцентрирован весь бизнес-потенциал», – прокомментировал итоги анализа цен руководитель направления первичной недвижимости «Авито Недвижимость» Дмитрий Алексеев
- ▶ По данным компании «Рентавед», рынок первичного жилья Сочи очень неоднородный. Минимальные цены на квартиры в новых ЖК на окраинах города, которые реализуются по полностью безопасным законным схемам, начинаются с 200 тыс. руб./кв. м. Можно найти варианты дешевле – по 140-150 тыс. руб./кв. м, однако, как отмечают эксперты, эти предложения имеют особенности с документами
- ▶ В центральных районах, где преобладает дорогая застройка, цены на квартиры составляют 550-600 тыс. руб./кв. м и выше. Квартиры в самой дорогой новостройке Сочи сегодня продаются по цене 4,1-4,5 млн. руб./кв. м. С таким бюджетом можно приобрести жилье в клубной резиденции премиум-класса на первой линии моря в поселке Сириус рядом с Олимпийским парком

### Спрос

- ▶ Эксперты «Городского Риэлторского Центра» отмечают, что в марте 2023 г. спрос на новые квартиры в Сочи достиг 29,94% относительно февраля 2023 г. В 2023 г. интерес к новостройкам в Сочи показал положительную динамику по числу покупательских запросов в двух из трех месяцев
- ▶ Однако несмотря на значительный прирост, если рассматривать динамику год к году, фиксируется падение спроса. Сравнительно с мартом 2022 г. интерес к новостройкам оказался на 9,73% ниже
- ▶ В целом, по итогам 1 кв. 2023 г. спрос на новостройки в Сочи вырос на 27,64% сравнительно с 4 кв. 2022 г., но сократился на 24,83% относительно 1 кв. 2022 г.

### Прогнозы

- ▶ По данным экспертов компании «Городской Риэлторский Центр», Сочи продолжает активно развиваться и пользуется большим спросом у клиентов. Дефицит земли под застройку и мораторий влекут за собой рост стоимости строительства в целом. А это, безусловно, подталкивает цены вверх
- ▶ Эксперты компании «Городской Риэлторский Центр» не ожидают сильных скачков стоимости недвижимости. «Рост стоимости могут дать только новые апарт-комплексы. На них спрос ежедневно повышается. Ситуация во многом зависит от банков. С мая 2023 г. ожидается повышение по ипотечным ставкам» – комментируют эксперты компании «Городской Риэлторский Центр»
- ▶ «Сочи – непростой город для нового строительства в принципе. Он расположен в гористой холмистой местности и, по сути, представляет собой довольно узкую полосу, ограниченную с одной стороны Черным морем, с другой – горами. Даже без моратория вариантов в текущих границах Сочи построить что-то новое в целом очень мало», — обращает внимание Руслан Сухий, сооснователь и руководитель компании «Рентавед»

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36

Страница 27 из 77

Financial  
Consulting  
Group



**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Предложения по продаже квартир в г. Сочи					
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	
Сочи, улица Володарского	42,0	10 700 000	254 762	https://www.cian.ru/sale/flat/284542759	
Сочи, Хоста жилрайон	45,0	15 753 500	350 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375240	
Сочи, Хоста жилрайон	59,1	20 681 500	350 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375237	
Сочи, Хоста жилрайон	70,3	24 938 750	355 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420184	
Сочи, Хоста жилрайон	36,2	14 310 850	395 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420207	
Сочи, улица Володарского, 6	36,2	14 488 000	400 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375467	
Сочи, Хоста жилрайон	45,0	15 978 550	355 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375264	
Сочи, улица Володарского, 6	36,4	16 393 500	450 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420074	
Сочи, улица Володарского, 6	45,0	16 203 600	360 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286419890	
Сочи, Хоста жилрайон	45,0	16 653 700	370 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375302	
Сочи, улица Володарского, 6	45,1	16 679 600	370 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286419945	
Сочи, улица Володарского, 6	45,0	17 084 800	380 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375671	
Сочи, Хоста жилрайон	51,7	18 109 000	350 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420170	
Сочи, улица Володарского, 6	47,6	18 564 000	390 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375106	
Сочи, Хоста жилрайон	49,9	18 712 500	375 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420177	
Сочи, улица Володарского, 6	45,0	18 891 600	420 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375908	
Сочи, улица Володарского, 6	44,6	19 186 600	430 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375211	
Сочи, улица Володарского, 6	47,7	19 060 000	400 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375126	
Сочи, Хоста жилрайон	50,1	19 531 200	390 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375273	
Сочи, улица Володарского, 6	47,7	19 536 500	410 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375145	
Сочи, Хоста жилрайон	51,7	19 402 500	375 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375230	
Сочи, Хоста жилрайон	46,3	20 380 800	440 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420259	
Сочи, улица Володарского, 6	47,4	20 394 900	430 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375204	
Сочи, улица Володарского, 6	54,1	20 539 000	380 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286419723	
Сочи, Хоста жилрайон	49,9	20 463 100	410 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375288	
Сочи, Хоста жилрайон	50,1	20 532 800	410 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420212	
Сочи, Хоста жилрайон	46,9	20 636 000	440 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375348	
Сочи, Хоста жилрайон	49,5	20 798 400	420 000	https://www.cian.ru/sale/flat/289375307	
Сочи, улица Володарского, 6	54,1	20 809 250	385 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286419737	
Сочи, Хоста жилрайон	49,8	20 920 200	420 000	https://www.cian.ru/sale/flat/286420239	
<b>Минимальное значение</b>			<b>254 762</b>		
<b>Максимальное значение</b>			<b>450 000</b>		
<b>Среднее значение</b>			<b>388 765</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

Введен через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00

14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36

Страница 28 из 77

Financial

Consulting

Group





	<b>стр.</b>
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	30
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	33
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	40
<b>Приложения</b>	43



## Общий подход к определению справедливой стоимости

В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Стандартами оценки установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:

- Заключение с заказчиком договора об оценке
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- Составление и передача заказчику отчета об оценке

В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

## Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки

## Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения справедливой стоимости в рамках применения каждого из подходов

## Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности

Условия применения затратного подхода

- Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
- Объект является объектом специального назначения
- Возможность определения стоимости строительства объекта
- Возможность определения устаревания объекта

Методология затратного подхода

Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZY + 3B_{\text{окс}}/33_{\text{окс}} * P_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{экон}}),$$

где

PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{\text{окс}}/33_{\text{окс}}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{\text{дев}}$  – прибыль предпринимателя

$I_{\text{нак}}$  – накопленный износ объектов капитального строительства

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36

Страница 30 из 77



$I_{\text{физ}}$  – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{\text{экон}}$  – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- ▶ Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
  - определение прибыли предпринимателя
  - определение износа и устареваний
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

### Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
  - метод коэффициентов удорожания (индексный)
  - метод количественного анализа

- ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

- ▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

- ▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

### Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
  - Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
  - Функциональное устаревание ( $Y_{\text{фун}}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
  - Экономическое (внешнее) устаревание ( $Y_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ( $\Pi_{\text{дев}}$ )
  - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
  - Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок



### Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
    - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
    - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

### Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
  - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
  - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
  - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
    - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
    - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
    - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем



### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

### Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)

#### ▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи

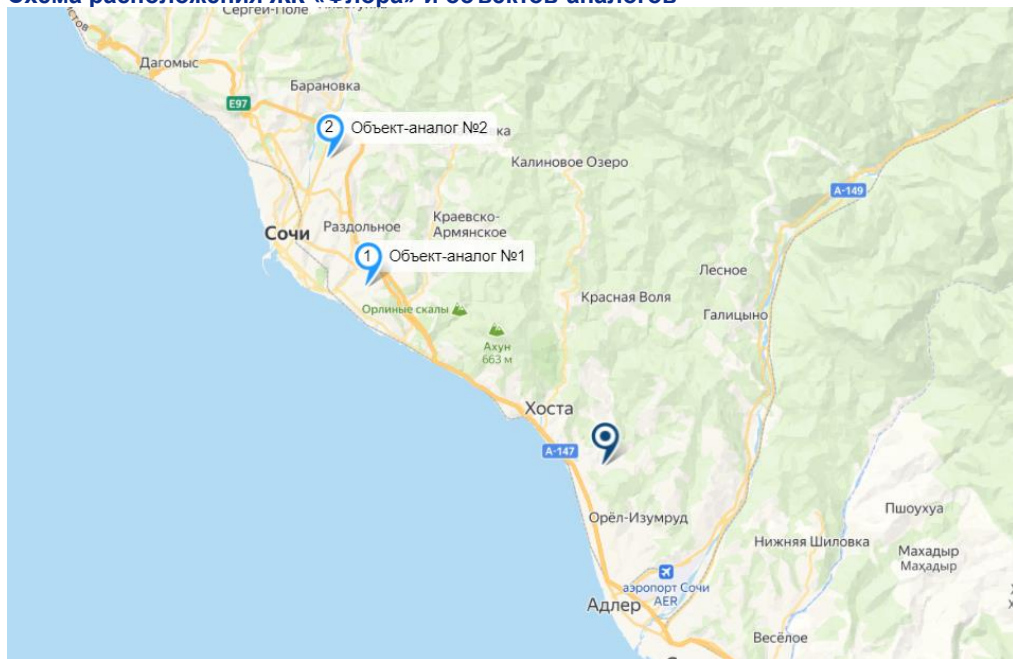
#### ▶ Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

- Проанализировав рынок жилой недвижимости (согласно разделу «Обзор рынка жилой недвижимости г. Сочи»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода
  - В данном случае, оцениваемым объектом является жилая недвижимость, т.е. недвижимость, разрешенным использованием которой не предусмотрено извлечение прибыли. Также, при использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования, данные о которых отсутствуют на рынке. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять доходный подход
  - Целью данной оценки является определение справедливой стоимости объектов недвижимости характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывают конъюнктуру рынка. У Исполнителя отсутствуют достоверные данные относительно строительного объема и конструктивных элементов здания, что не позволяет полноценно применить методы затратного подхода. Так же Объект оценки представляет собой помещение, соответственно нет возможности выделить стоимость отдельных помещений используя затратный подход. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного подхода
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)





## Схема расположения ЖК «Флора» и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект анализа (метка б/н): Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9

Объект-аналог №1 (метка 1): Краснодарский край, г. Сочи, мкр. Бытха, ул. Ясногорская, литер 8, ЖК Кислород  
Объект-аналог №2 (метка 2): Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластунская ул., 104А, ЖК Южный Парк

Объект-аналог №3 (метка б/н): Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 5

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 13 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 13 ед. по Договору №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 г., расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9
- ▶ Подробный перечень объектов представлен в соответствующем разделе
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом анализа объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 помещения (квартиры), наиболее сопоставимых с анализируемыми помещениями
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение ЖК «Флора» и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта анализа была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта анализа
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта анализа сравнительным подходом приведен далее



## Краткое описание объекта анализа и объектов аналогов

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 1, 2	Краснодарский край, г. Сочи, мкр. Бытха, ул. Ясногорская, литер 8, ЖК Кислород	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластунская ул., 104А, ЖК Южный Парк	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 5
<b>Срок сдачи жилого дома</b>	3 кв. 2023	1 кв. 2024	3 кв. 2023	1 кв. 2024
<b>Передаваемые права</b>	право требования	право требования	право требования	право требования
<b>Дата предложения</b>	13.07.2023	13.07.2023	13.07.2023	13.07.2023
<b>Класс качества недвижимости</b>	комфорт	бизнес	бизнес	комфорт
<b>Удаленность от ж/д станции</b>	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	10 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста Сочи	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	39,1	48,6	35,0	29,0
<b>Тип дома</b>	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
<b>Этажность здания</b>	12	19	12	12
<b>Этаж расположения</b>	2	2	8	10
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип санузла</b>	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
<b>Вид из окна</b>	во двор	во двор	во двор	во двор
<b>Состояние отделки</b>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
<b>Цена предложения, руб.</b>		21 599 895	14 000 000	10 199 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>		444 900	400 000	351 690
<b>Контакты</b>		7 861 205-78-82 АСК	7 918 210-74-22, Татьяна Работягова	7 908 009-80-68 Александр
<b>Источник*</b>		<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/279160718/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/279160718/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/272403941/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/272403941/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_29m_1013et_2934782760">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_29m_1013et_2934782760</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокеров)

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00

14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36

Страница 35 из 77

Financial

Consulting

Group



## Расчет стоимости сравнительным подходом

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м НДС не облагается</b>		<b>444 900</b>	<b>400 000</b>	<b>351 690</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	право требования	право требования	право требования	право требования
Срок сдачи	3 кв. 2023	1 кв. 2024	3 кв. 2023	1 кв. 2024
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия сделки</b>	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия сделки, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	13.07.2023	13.07.2023	13.07.2023	13.07.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,6%)	(8,6%)	(8,6%)
Скорректированная цена, руб./кв. м		406 639	365 600	321 444
<b>Местоположение</b>	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 1, 2	Краснодарский край, г. Сочи, мкр. Бытха, ул. Ясногорская, литер 8, ЖК Кислород	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластунская ул., 104А, ЖК Южный Парк	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 5
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Удаленность от ж/д станции</b>	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	10 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста	10 мин. транспортом до ж/д станции Сочи	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Тип дома</b>	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
<i>Корректировка тип дома, %</i>		-	-	-
<b>Класс качества недвижимости</b>	комфорт	бизнес	бизнес	комфорт
<i>Корректировка на класс качества, %</i>		(30,0%)	(30,0%)	-
<b>Общая площадь, кв. м</b>	39,1	48,6	35,0	29,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		2,0%	(1,0%)	(2,0%)
<b>Этажность здания</b>	12	19	12	12
<b>Этаж расположения</b>	2	2	8	10
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		-	-	-





## Расчет стоимости сравнительным подходом

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие балкона/лоджии, %</i>		-	-	-
<b>Тип санузла</b>	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
<i>Корректировка на количество санузлов, %</i>		-	-	-
<b>Вид из окна</b>	во двор	во двор	во двор	во двор
<i>Корректировка на вид из окна, %</i>		-	-	-
<b>Состояние отделки</b>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>290 340</b>	<b>253 361</b>	<b>315 015</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		32,0%	31,0%	2,0%
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>286 239</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Удельный показатель справедливой стоимости 1 кв. м квартир был рассчитан для помещения со строительным №12, Литер 2 и общей площадью 39,1 кв. м
- ▶ Остальные помещения имеют сопоставимые характеристики с применяемым в расчете нежилым помещением за исключением общей площади и количества санузлов
- ▶ Корректировка на площадь применялась также на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022», 2022 г., квартиры, стр. 170, рис. 32). Формула, по которой определяется корректирующий коэффициент по критерию общей площади для жилья повышенной комфортности, выглядит следующим образом: удельный показатель =  $1,247 \cdot x^{(-0,081)}$
- ▶ Для определения корректирующего коэффициента к остальным оцениваемым помещениям Исполнитель использовал отношение коэффициентов по уравнению регрессии:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{K_{\text{апартаментов площадью } S}}{K_{\text{апартаментов площадью } 90,2}}$$

- ▶ Итоговое значение справедливой стоимости помещений определялось в результате произведения удельного показателя стоимости квартир на корректирующий коэффициент площади и на площадь самого оцениваемого объекта



## Расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Строительный номер	Приведенная площадь квартиры, кв. м	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
1	15	37,0	-	1,004	287 474	10 637 000
2	30	37,0	-	1,004	287 474	10 637 000
3	33	45,4	-	0,987	282 533	12 827 000
4	47	47,1	-	0,985	281 916	13 278 000
5	62	47,1	-	0,985	281 916	13 278 000
6	77	47,1	-	0,985	281 916	13 278 000
7	92	47,1	-	0,985	281 916	13 278 000
8	4	45,8	-	0,987	282 533	12 940 000
9	12	39,1	286 239	1,000	286 239	11 192 000
10	15	37,5	-	1,003	287 165	10 769 000
11	22	37,2	-	1,003	287 165	10 683 000
12	30	47,5	-	0,984	281 607	13 376 000
13	80	54,9	-	0,972	278 210	15 274 000
<b>Итого:</b>		569,8				

Источники: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги и объект анализа расположены в домах, которые находятся в строящихся жилых многоквартирных домах и будут введены в эксплуатацию в сопоставимые сроки
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Корректировка была основана Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 111, табл. 77). Для расчетов использовалось среднее значение по средним городам для квартир. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,6%
- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты аналоги находятся в разных районах г. Сочи, но с сопоставимой инфраструктурой, наличием транспорта и расстоянием до основных рекреационных локаций и достопримечательностей города, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на удаленность от ж/д станции:** Объект анализа и объекты-аналоги находятся на сопоставимом расстоянии от остановок ж/д транспорта
- ▶ **Корректировка на тип дома:** корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках домов. Объект анализа и объекты-аналоги располагаются в монолитных домах, корректировка на тип дома не применялась
- ▶ **Корректировка на класс качества недвижимости:** Объект анализа и объект-аналог №3 находится в ЖК комфорт класса, объекты-аналоги №1 и №2 имеет статус бизнес-класс, следовательно требуется корректировка. Корректировка основана на анализе рынка недвижимости Сочи за первый квартал 2023 г. и прогнозы на апрель, от экспертов «Городского Риэлторского Центра». (Анализ рынка недвижимости Сочи за первый квартал 2023 года и прогнозы на апрель (grc-sochi.ru)). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 30%, рассчитанная следующим образом:  $= (350 \text{ тыс./руб./кв. м} / 500 \text{ тыс./руб./кв. м} - 1) * 100\%$

- ▶ **Корректировка на площадь:** одним из основных ценообразующих факторов является площадь объекта. В качестве базового удельного показателя была взята площадь помещения с строительным №10, Литер 2 и общей площадью 55,5 кв. м. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022», 2022 г., квартиры, стр. 164, рис. 26). Формула, по которой определяется корректирующий коэффициент по критерию общей площади для жилья повышенной комфортности, выглядит следующим образом: удельный показатель  $= 1,247 * x^{(-0,081)}$ . Расчет корректировки на площадь приведен в таблице далее

Корректировка на площадь				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	39,1	48,6	35,0	29,0
Удельная цена	0,93	0,91	0,93	0,95
<b>Корректировка, %</b>		<b>2,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-2,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

- Корректировка на площадь остальных квартир рассчитывалась также с помощью данной формулы. Корректирующий коэффициент применялся к базовому итоговому удельному показателю справедливой стоимости
- ▶ **Корректировка на этаж:** Объект анализа и объекты-аналоги располагаются на средних этажах, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие балкона/лоджии:** Объект анализа, как и объекты аналоги, представлены с балконом/лоджией, поэтому корректировка по данному показателю не применялась
- ▶ **Корректировка на тип санузла:** Объект анализа и объекты-аналоги представлены с совмещенным санузлом, поэтому корректировка по данному показателю не применялась
- ▶ **Корректировка на вид из окна:** Объект анализа, как и объекты аналоги, имеют сопоставимый вид из окна, поэтому корректировка по данному показателю не применялась
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** все оцениваемые помещения будут сдаваться без отделки, поэтому корректировка не применялась

	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	29
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	41
<b>Приложения</b>	43



Согласование результатов оценки			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	161 447 000,00	1	161 447 000,00
Доходный	не применялся	-	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно НДС не облагается</b>			<b>161 447 000,00</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не применялись
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку в расчетах использовался только сравнительный подход, было принято решение присвоить ему вес в 100% рамках согласования результатов
- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, по состоянию на 13 июля 2023 г., составила:  
**161 447 000 (Сто шестьдесят один миллион четыреста сорок семь тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости



### Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Литера	Строительный номер	Проектная площадь жилого помещения (без учета летних помещений), кв. м	Приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
1	Литер 1	15	35,8	37,0	287 474	10 637 000
2	Литер 1	30	35,8	37,0	287 474	10 637 000
3	Литер 1	33	43,0	45,4	282 533	12 827 000
4	Литер 1	47	44,6	47,1	281 916	13 278 000
5	Литер 1	62	44,6	47,1	281 916	13 278 000
6	Литер 1	77	44,6	47,1	281 916	13 278 000
7	Литер 1	92	44,6	47,1	281 916	13 278 000
8	Литер 2	4	43,5	45,8	282 533	12 940 000
9	Литер 2	12	37,8	39,1	286 239	11 192 000
10	Литер 2	15	36,3	37,5	287 165	10 769 000
11	Литер 2	22	36,1	37,2	287 165	10 683 000
12	Литер 2	30	45,1	47,5	281 607	13 376 000
13	Литер 2	80	51,7	54,9	278 210	15 274 000
<b>Итого</b>						<b>161 447 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Список используемой литературы	44
2. Полисы страхования ответственности	45
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	46
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	47
5. Фотографии многоквартирных домов, в которых располагаются оцениваемые квартиры	48
6. Информация из сети Интернет	49
7. Документы, предоставленные Заказчиком	55
8. Дополнительные материалы и расчеты	75



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. «Квартиры», 2022 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.rusbonds.ru>
  - <https://www.cian.ru>
  - <https://www.avito.ru/>



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО «Группа Финансового Консультирования» 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549839 / КПП 770901001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Группа Финансового Консультирования»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) / Варакшиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90195/19  
 Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40832/22</b> СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		30 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40832/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ/СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / описка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок)/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования/Дирекция ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
 14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36  
 Страница 45 из 77







Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36  
Страница 46 из 77









ЖК ФЛОРА, литера Л-1



ЖК ФЛОРА, литера Л-1



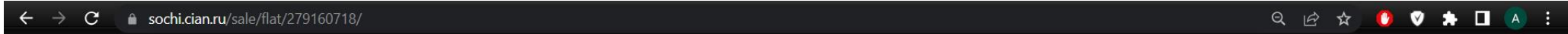
ЖК ФЛОРА, литера Л-2



ЖК ФЛОРА, литера Л-1



## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода



### 2-комн. квартира, 48,55 м<sup>2</sup> в ЖК «Кислород»

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 8 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

**AVA GROUP**

- Большая лоджия
- Большая кухня
- Тихий зеленый район

**2-комнатная**  
3D-тур по квартире

**ЖК «Кислород»**

- Общая площадь**  
48,55 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь**  
25,3 м<sup>2</sup>
- Площадь кухни**  
10,7 м<sup>2</sup>
- Этаж**  
2 из 19
- Год сдачи**  
2024
- Дом**  
Не сдан
- Отделка**  
Без отделки

Продается 2-комнатная квартира в новостройке ЖК "Кислород" по адресу Краснодарский край, Сочи, мкр. Бытха, ул. Ясногорская, Литер 8. Общая площадь квартиры - 48,55 кв. м., этаж 2 из 19. Тип проекта, по которому построен дом - монолит, компания-застройщик - Группа компаний AVA Group.

Срок сдачи - 1 квартал 2024. Более подробная информация по телефону.

[Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Информация о цене и наличии обновлена 04.07.2023

**21 599 895 ₪**

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр ..... 444 900 ₪/м<sup>2</sup>  
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)  
Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 298-39-29**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Перезвоните мне](#)

---

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
**ACK**

---

**циан.ипотека**

Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 4,5%**



## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

sochi.cian.ru/sale/flat/279160718/ 2-комн. квартира, 48,55 м²

Фотографии (35) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Проект предполагает строительство собственной школы и детского сада.

Условия строительства и покупки

Дома строятся по 214 ФЗ с использованием эскроу-счетов.  
 Способы оплаты: рассрочка, стандартная ипотека, военная ипотека, сниженный первоначальный взнос, материнский капитал  
 Отдел продаж застройщика, работаем без риелторских %.  
 Срок сдачи объекта - 2023 год

Торопитесь купить квартиру по выгодной цене в начале строительства! Помните, что с каждым возведенным этажом увеличивается цена квартиры!

Номер квартиры 20.

[Свернуть](#)

Информация о цене и наличии обновлена 04.07.2023

**21 599 895 ₪**

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр ..... 444 900 ₪/м²

Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 298-39-29**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Перезвоните мне](#)



ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
**АСК**

**циан.ипотека**

Один запрос в 10 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 4,5%**

### О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	48,55
Жилая площадь	25,3
Площадь кухни	10,7
Высота потолков	2,72 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	Во двор
Отделка	Без отделки

### О доме

Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Парковка	Подземная

[Подписаться на дом](#)

[Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
 14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36  
 Страница 50 из 77




## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода


sochi.cian.ru/sale/flat/272403941/
🔍 📄 ☆ 🔒 🛡️ ⚙️ 📄 🗂️ 🌐

Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластинская ул., 104А [На карте](#)


📌 В избранное
🔍 Сравнить
📄
✎
📄
📄
📄
🚩 Пожаловаться




📄 Планировка
📷 3 фото



Общая площадь  
35 м²



Жилая площадь  
21 м²



Площадь кухни  
6 м²

Этаж  
8 из 13

Продается 1 комнатная квартира в многоквартирном жилом комплексе бизнес-класса. Комфорт и преимущества жизни в центре города Сочи.

Символ города и микрорайона Макаренко. Комплекс со всех сторон окружен собственным парком с ландшафтным дизайном. Построен по Федеральному Закону 214

Подходит под ипотеку.

Высокий уровень безопасности:

- въезд через КПП,
- видеонаблюдение,
- вход в комплекс по индивидуальным картам,
- огороженная территория.

🗨️ [Отзыв о сайте](#)

*Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.*

### 14 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

🏠 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр ..... 400 000 ₽/м²  
 Условия сделки ..... свободная продажа  
 Ипотека ..... возможна

**+7 918 210-74-22**

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🏢 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ID 88855882  
🔒 Документы проверены


👤 РИЕЛТОР  
Татьяна Работягова (2)

**циан.ипотека**

Один запрос в 10 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 7,9%**

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
 14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36  
 Страница 51 из 77

Financial  
 Consulting  
 Group



51

2023 © ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.



## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

sochi.cian.ru/sale/flat/272403941/

Фотографии (4) **Описание** На карте Ипотека Похожие объявления 1-комн. квартира, 35 м²

### О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	35
Жилая площадь	21
Площадь кухни	6
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	На улицу
Ремонт	Без ремонта

### О доме

Мусоропровод	Нет
Количество лифтов	3 пассажирских, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Парковка	Подземная

[Подписаться на дом](#)

**14 000 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр ..... 400 000 ₽/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 918 210-74-22**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ID 88855882**  
🔗 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Татьяна Работягова (2)**

**циан.ипотека**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 7,9%**

Похожие рядом Инфраструктура Маршруты Панорама

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.



## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/sochi/kvartiry/1-k\_kvartira\_29m\_1013et\_2934782760
🔍 📄 ☆ 🔒 🛡️ ⚙️ 🏠 👤

### 1-к. квартира, 29 м², 10/13 эт.

♥️ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку

## 10 199 000 ₽

351 690 ₽ за м²  
В ипотеку от 66 731 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 919 560-61-35

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Заказать звонок

**Александр**  
Частное лицо  
На Авито с августа 2016

A

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2.8 м
Общая площадь: 29 м²	Санузел: <b>раздельный</b>
Площадь кухни: 9.6 м²	Окна: <b>на солнечную сторону</b>
Жилая площадь: 10.5 м²	Отделка: <b>без отделки</b>
Этаж: 10 из 13	Способ продажи: <b>переуступка</b>
Балкон или лоджия: <b>балкон</b>	Вид сделки: <b>возможна ипотека</b>

### Расположение

ул. Искры, д. 66/9, лит. 5  
р-н Адлерский

[Скрыть карту](#) ↕

Сообщения

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36  
Страница 53 из 77



## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/sochi/kvartiry/1-k\_kvartira\_29m\_1013et\_2934782760
🔍 📄 ☆ 🛑 🏠 🗑️ ⌵

### Описание

Я, собственник, продам вам /с любым способом оплаты / по договору переуступки с обязательной регистрацией права в Росреестре однокомнатную квартиру с самой лучшей локацией в ЖК «Флора».

Из окон этой квартиры на 10 этаже открывается прямой вид на море, гору и заповедник.

ЖК «Флора» – это жилой комплекс в самом зеленом районе Сочи. На территории комплекса имеются наземные и подземные парковки.

При проектировании были максимально сохранены окружающая флора и фауна. Теплое море, горы, целебные воды, река, близость заповедника – все это будет рядом с вами.

Жилой комплекс «Флора» – это:

- Благоустроенная территория с собственной набережной.
- Современные детские площадки для веселых игр на свежем воздухе.
- Яркие аллеи с цветниками и кустарниками для прогулок и утренних пробежек.
- Амфитеатр с ландшафтным озеленением для просмотра фильмов под звездным небом.
- Спортивные зоны для любителей пляжного волейбола, бадминтона и воркаут-тренировок.

Лучшие пляжи, нетронутая природа, целебные источники... Кудупста – это прекрасный зеленый оазис, который расположился между историческим центром Сочи и Адлером. Благодаря выгодному местоположению ЖК «Флора» между Адлером и центром Сочи до самых популярных социальных, культурных и развлекательных объектов города можно добраться за считанные минуты:

- 2 школы;
- 3 детских сада;
- 3 поликлиники;
- 2 фитнес-центра;
- 3 магазина и гипермаркета;
- 2 остановки общественного транспорта.

Сдача – в 1 квартал 2024 года. Дома строятся по 214-ФЗ с использованием эскроу-счетов.

О доме

- Название новостройки: ЖК «Флора»
- Корпус, строение: литер 5
- Официальный застройщик: ООО СЗ «Рафстрой»
- Тип участия: ДДУ по ФЗ 214
- Срок сдачи: Сдача в 1 кв. 2024
- Тип дома: монолитный
- Этажей в доме: 12

## 10 199 000 ₽

351 690 ₽ за м²  
В ипотеку от 66 731 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 919 560-61-35

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Заказать звонок

[Александр](#)  
 Частное лицо  
 На Авито с августа 2016

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.



**ДОГОВОР № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Сочи

«13» июля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой», ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14, а/я 4817, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **г-р. РФ Макеевой Татьяны Юрьевны**, 29.08.1987 года рождения, место рождения: с. Бижбуляк Бижбулякского р-на Респ. Башкортостан, паспорт гражданки Российской Федерации: 36 07 708895, выданный Отделом УФМС России по Самарской области в Автозаводском районе гор. Тольятти, 09.10.2007 г., код подразделения: 630-033, зарегистрированная по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Сочи, ул. Гастелло, д. 19, кв. 29, действующей на основании доверенности бланк 23АВ2096603 от 08.11.2021 г., удостоверяющей Гордиенко Юлией Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса Лагодиной Елены Ивановны Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: №23/113-н/23-2021-10-1857, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Заместителя Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководителя дирекции по работе с клиентами Зеленова Владимира Алексеевича, действующего на основании доверенности № 111/23 от 29.06.2023г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 **Дольщик, он же Участник долевого строительства** – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта капитального строительства на условиях настоящего договора.

1.2 **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Сведения о разрешении на строительство:  
кем выдано: Администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;  
дата выдачи: 04.06.2021 г.;  
номер: №RU-23-309-8380-2021.

1.3. Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, с кадастровым номером **23:49:0401008:1249**, площадью **44790 кв.м.**, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г., Решения Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г. Категория земель: земли населенных пунктов, Виды разрешенного использования: жилой комплекс.

Указанный земельный участок находится в залоге у Банка ВТБ (ПАО) согласно Договору №ДИ1-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 г. об ипотеке (залоге недвижимости) земельного участка, о чем в ЕГРН имеется запись регистрации №23:49:0401008:1249-23/238/2022-1522 от 18.01.2022 г.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно

разрешения на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. **Многokвартирный дом (далее - "Дом")** - жилой дом, входящий в состав объекта «Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи. Этап 2. Корректировка 3». **Литер 1**, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок 66/9, количество этажей: 13, количество подземных этажей 1, общей площадью 10030,9 кв.м., который будет состоять из квартир, нежилых помещений, и общего имущества собственников таких квартир, нежилых помещений, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика, на земельном участке №66/9, с кадастровым номером: **23:49:0401008:1249**, площадью **44790 кв.м.** Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал перекрытий: монолитный железобетон. Класс энергоэффективности: «С»-повышенный. Сейсмостойкость: 8 баллов.

После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.6. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома.

Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

#### 1.6.1. Объектами долевого строительства по настоящему договору являются:

- Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1,  
проектная площадь:  
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.,  
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 37,0 кв. м.,  
жилая площадь комнаты 1 – 16,6 кв. м.  
площадь кухни – 11,1 кв. м.  
площадь коридора – 4,1 кв. м.  
площадь санузла – 4,0 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,1 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1,  
проектная площадь:  
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 35,8 кв. м.,  
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 37,0 кв. м.,  
жилая площадь комнаты 1 – 16,6 кв. м.  
площадь кухни – 11,1 кв. м.  
площадь коридора – 4,1 кв. м.  
площадь санузла – 4,0 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,1 кв. м.





- Квартира, строительный номер – 33 (условный номер согласно проектной декларации – 33), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь:  
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м.,  
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 45,4 кв. м.,  
жилая площадь комнаты 1 – 10,3 кв. м.  
жилая площадь комнаты 2 – 14,1 кв. м.  
площадь кухни – 10,3 кв. м.  
площадь коридора – 4,3 кв. м.  
площадь санузла – 4,0 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,2 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 3,7 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 47 (условный номер согласно проектной декларации – 47), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь:  
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.,  
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 47,1 кв. м.,  
жилая площадь комнаты 1 – 14,1 кв. м.  
жилая площадь комнаты 2 – 10,2 кв. м.  
площадь кухни – 11,4 кв. м.  
площадь коридора – 4,9 кв. м.  
площадь санузла – 4,0 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,3 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 3,9 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 62 (условный номер согласно проектной декларации – 62), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь:  
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.,  
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 47,1 кв. м.,  
жилая площадь комнаты 1 – 14,1 кв. м.  
жилая площадь комнаты 2 – 10,2 кв. м.  
площадь кухни – 11,4 кв. м.  
площадь коридора – 4,9 кв. м.  
площадь санузла – 4,0 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,3 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 3,9 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 77 (условный номер согласно проектной декларации – 77), этаж – 7, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь:  
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.,  
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 47,1 кв. м.,  
жилая площадь комнаты 1 – 14,1 кв. м.  
жилая площадь комнаты 2 – 10,2 кв. м.  
площадь кухни – 11,4 кв. м.  
площадь коридора – 4,9 кв. м.  
площадь санузла – 4,0 кв. м.

площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,3 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 3,9 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 92 (условный номер согласно проектной декларации – 92), этаж – 8, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь:  
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м.,  
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 47,1 кв. м.,  
жилая площадь комнаты 1 – 14,1 кв. м.  
жилая площадь комнаты 2 – 10,2 кв. м.  
площадь кухни – 11,4 кв. м.  
площадь коридора – 4,9 кв. м.  
площадь санузла – 4,0 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,3 кв. м.  
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 3,9 кв. м.

расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9.

Объекты долевого строительства именуется далее «Квартира, Объект долевого строительства».

Местоположение Объектов долевого строительства на плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.6.2. **Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства** – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 1.6.1. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.6.3 **Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.6.4. **Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Объекта долевого строительства в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.6.5. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и





ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права следующими документами:

- действующее разрешение на строительство № RU-23-309-8380-2021 от 04.06.2021 г., выданное Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

- изменения в разрешение на строительство от 04 июня 2021 года № RU-23-309-8380-2021, выданное Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://наш.дом.рф>;

- положительное заключение по результатам экспертного сопровождения ООО «Краснодарская межрайонная негосударственная экспертиза» от 28.04.2021 года № 23-2-1-2-021592-2021.

- правоустанавливающие документы на земельный участок:

Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г., Решения Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г.

- Договор №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г.

- Дополнительное соглашение №1 от 04.04.2019г. к договору №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г.

- Дополнительное соглашение №2 от 17.03.2020г. к договору №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г.

- Кредитное соглашение № КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021г.

2.2. Срок сдачи Застройщиком многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - **3 квартал 2023 г.**

2.3. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – **31.03.2024 г.**

2.4. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.1.2. Земельный участок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4, ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

3.1.3. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу

Застройщиком имущества, указанного в п. 1.5. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), в залог Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

3.1.4. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у Застройщика на праве аренды прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

3.1.5. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межведомственных работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка), в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

### 3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, **Литер 1**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **3 квартала 2023 г.**

г) передать Участнику долевого строительства квартиры в состоянии, предусмотренном настоящим договором по передаточному акту.

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет. От имени Дольщика Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на квартиру на имя Дольщика. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.





е) передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям Договора.

ж) самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межевые работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора долевого участия;

г) самостоятельно получать выписку из ЕГРН на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

е) с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты, указанной в одностороннем акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства в полном объеме, включая оплату коммунальных услуг, а так же несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в связи с ненадлежащим его содержанием.

### 3.4. Участник долевого строительства не вправе:

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.5. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства

самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

3.6. Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.7. После уплаты Участником долевого строительства цены договора, Участник долевого строительства может уступить свои права требования по Договору третьему лицу.

3.7.1. Участник долевого строительства вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с согласия Застройщика.

3.7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена настоящего Договора составляет **83 106 000,00 (Восемьдесят три миллиона сто шесть тысяч) рублей 00 копеек** и складывается из стоимости квартир (исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры и приведенной площади квартиры):

Строительный номер квартиры	Приведенная площадь квартиры (м²)	Стоимость одного квадратного метра квартиры (руб.)	Стоимость квартиры (руб.)
15	37,0	270 000,00	9 990 000,00
30	37,0	270 000,00	9 990 000,00
33	45,4	270 000,00	12 258 000,00
47	47,1	270 000,00	12 717 000,00
62	47,1	270 000,00	12 717 000,00
77	47,1	270 000,00	12 717 000,00
92	47,1	270 000,00	12 717 000,00

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтирский переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, телефон: 8 (800) 100-24-24, адрес электронной почты: Info@vtb.ru.

Депонент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры»

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой»





Общая Депонируемая сумма составляет: **83 106 000,00 (Восемьдесят три миллиона сто шесть тысяч рублей 00 копеек)** и складывается следующим образом:

Строительный номер квартиры	Депонируемая сумма (руб.)
15	9 990 000,00
30	9 990 000,00
33	12 258 000,00
47	12 717 000,00
62	12 717 000,00
77	12 717 000,00
92	12 717 000,00

Срок условного депонирования денежных средств **31.03.2024** года.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: **Schet\_escrow@vtb.ru** сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или направить электронный образец настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого у Эскроу-агента на участника долевого строительства - Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры».

**4.1.2 Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.**

В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения, указанного требований.

**4.2. В случае расхождения фактической приведенной и проектной приведенной площадей Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м. стороны производят**

перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

**4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической приведенной площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:**

**4.3.1. В случае если фактическая приведенная площадь превышает проектную приведенную площадь более, чем на 0,5 кв. м., Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на фактическую приведенную площадь, за вычетом уже фактически уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора денежных средств.**

Такая уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты уведомления Участника долевого строительства о необходимости произведения доплаты.

**4.3.2. В случае если фактическая приведенная площадь меньше проектной приведенной площади и при условии, что данное уменьшение составило более 0,5 кв. м, Застройщик производит уплату (возврат) денежных средств, рассчитанных как разницу между уже фактически уплаченными Участником долевого строительства в счет цены Договора денежными средствами и произведением цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства и фактической приведенной площади.**

Такая уплата (возврат) денежных средств производится Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства соответствующего заявления и предоставления реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

**4.3.3. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.3.1 и 4.3.2 настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.**

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1 и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

**4.3.4. Площади помещений рассчитываются без учета толщин отделочных слоев стен, т.е. без учета толщины штукатурки, шпаклевки, керамической плитки в санузлах и ванных комнатах и т.п.**

**4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.**

**4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком в установленном законом порядке согласно статье 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 01.07.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".**

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.**

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем договоре, досрочно и единовременно.

**5.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу.**





**6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (три) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. По окончании строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: стяжка пола машинного нанесения;
- стены в санитарных узлах и ванной: без подготовки под отделку, полы — выполняется гидроизоляция и стяжка;
- входные двери в квартиру — металлические;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна, балконные блоки, (витражи для квартир на 12 этаже): металлопластиковые, с однокамерными стеклопакетами;
- канализация: стояки из полиэтиленовых труб в санитарных узлах;
- водоснабжение: коллекторная система разводки от стояка в межквартирном коридоре до квартиры без внутренней разводки по санитарному узлу и без установки унитаза, раковины и ванны. Установка приборов учета горячей и холодной воды в межквартирном коридоре;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, ввод кабеля в квартиру с установкой вводного автомата, разводка по квартире не выполняется;
- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой стальных радиаторов;
- средства связи: Дом подключен к телефонной и интернет-сети, точка подключения в этажном распределительном щите. В прихожей квартиры розетка радиовещания и заведен кабель эфирного телевидения без установки розетки. Трубка замочно-переговорного устройства в коридоре квартиры;
- высота потолков - 2,7 м., для квартир на 12 этаже - 3 м.;

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией Объекта строительства и признает, что качественное состояние Объекта долевого строительства должно соответствовать проектной документации Многоквартирного дома.

6.5. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом плане, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

7.2. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку,

переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальные помещения, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на решение в суд в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его





получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае **существенного** нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. В случае нарушения установленного в подпункте «б» пункта 3.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

#### 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, такими как стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями, военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

#### 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Застройщик предоставил участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения и исполнения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия.





Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором):

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Объекта долевого строительства.

- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

- в организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор на оказание рекламных и маркетинговых услуг.


**13. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- Характеристика Квартир и их расположение на этаже (Приложение № 1).

**14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой», ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14. Банковские реквизиты: Банк: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА, р/сч 40702810200230006450, к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

 Максеева Т.Ю.

действующая на основании доверенности

**Участник долевого строительства:**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры», ИНН 7728142469, КПП 770301001, ОГРН 1027739292283, адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Банковские реквизиты: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, р/сч 40701810401850002866, к/сч 3010181020000000593, БИК 044525593

Заместитель Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководитель дирекции по работе с клиентами

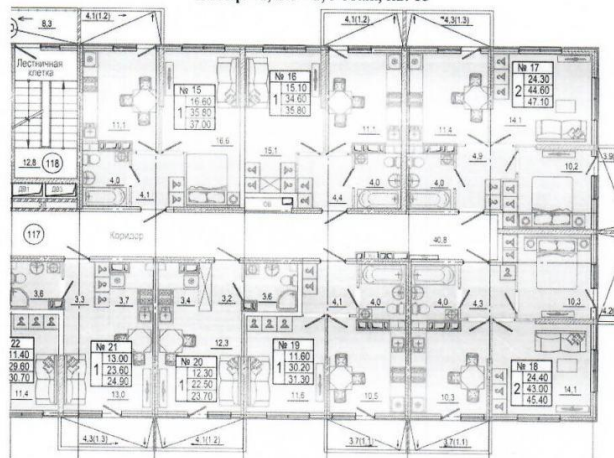


Зеленов В.А.

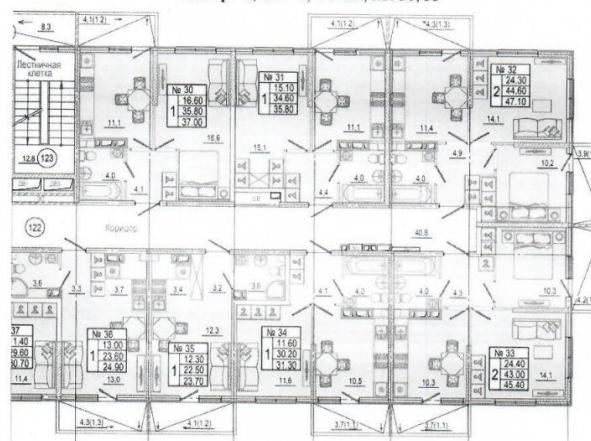
Приложение № 1  
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

**План**

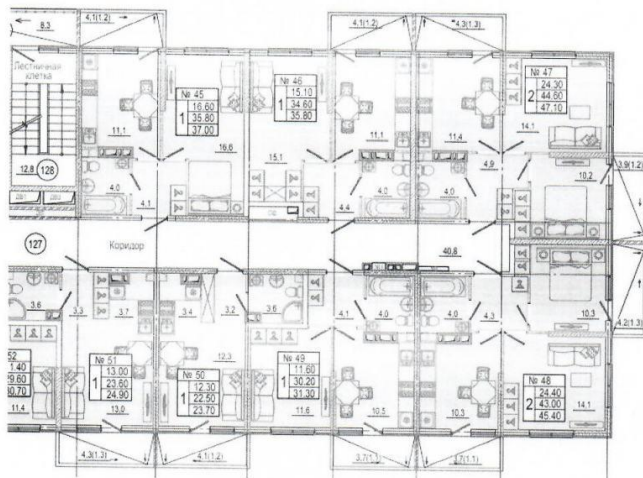
**Литер - 1, БС - 1, 3 этаж, кв. 15**



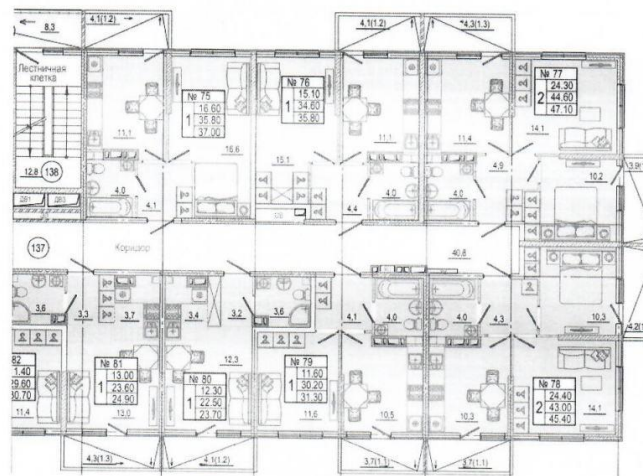
**Литер - 1, БС - 1, 4 этаж, кв. 30, 33**



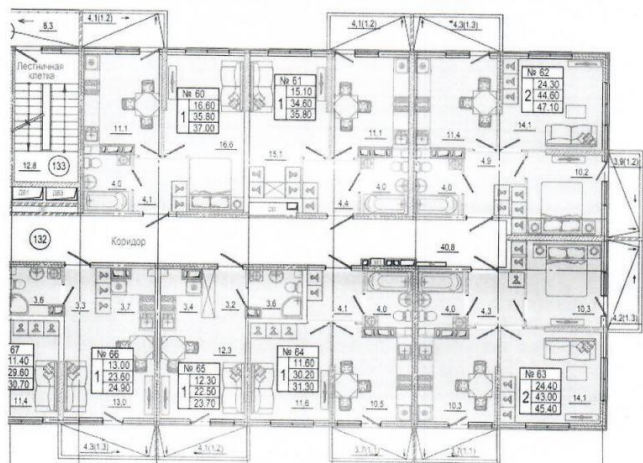
Литер - 1, БС - 1, 5 этаж, кв. 47



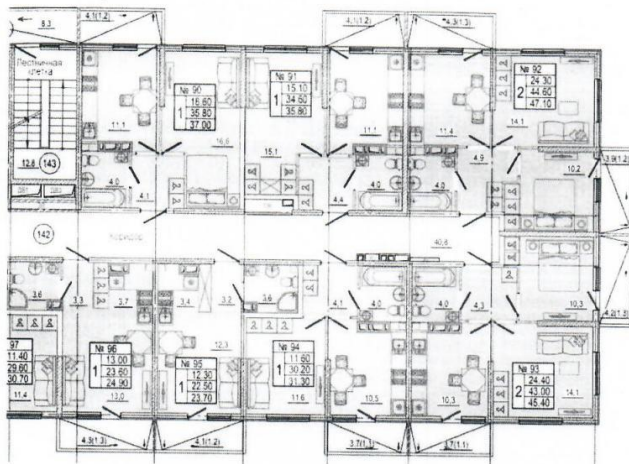
Литер - 1, БС - 1, 7 этаж, кв. 77



Литер - 1, БС - 1, 6 этаж, кв. 62



Литер - 1, БС - 1, 8 этаж, кв. 92



**Застройщик**  
ООО СЗ «Рафстрой»

действующая на основании доверенности

*Макеева Т.Ю.* Максеева Т.Ю.

**Участник долевого строительства:**  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»



*Зленов В.А.* Зленов В.А.





ДОГОВОР № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сочи

«13» июля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой», ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14, а/я 4817, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **г.р. РФ Маковой Татьяны Юрьевны**, 29.08.1987 года рождения, место рождения: с. Бижбуляк Бижбулякского р-на Респ. Башкортостан, паспорт гражданки Российской Федерации: 36 07 708895, выданный Отделом УФМС России по Самарской области в Автозаводском районе гор. Тольятти, 09.10.2007 г., код подразделения: 630-033, зарегистрированная по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Сочи, ул. Гастелло, д. 19, кв. 29, действующей на основании доверенности бланк 23АВ2096603 от 08.11.2021 г., удостоверенной Гордиенко Юлией Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса Лагодиной Елены Ивановны Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: №23/113-н/23-2021-10-1857, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Заместителя Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководителя дирекции по работе с клиентами Зеленова Владимира Алексеевича, действующего на основании доверенности № 111/23 от 29.06.2023г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Дольщик, он же Участник долевого строительства** – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта капитального строительства на условиях настоящего договора.

1.2. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Сведения о разрешении на строительство:  
кем выдано: Администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;  
дата выдачи: 04.06.2021 г. ;  
номер: №RU-23-309-8380-2021.

1.3. Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, с кадастровым номером 23:49:0401008:1249, площадью 44790 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г., Решения Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г. Категория земель: земли населенных пунктов, Виды разрешенного использования: жилой комплекс.

Указанный земельный участок находится в залоге у Банка ВТБ (ПАО) согласно Договору №ДИ1-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 г. об ипотеке (залоге недвижимости) земельного участка, о чем в ЕГРН имеется запись регистрации №23:49:0401008:1249-23/238/2022-1522 от 18.01.2022 г.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешения на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. **Множквартирный дом (далее - "Дом")** - жилой дом, входящий в состав объекта «Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи. Этап 2. Корректировка 3». **Литер 2**, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок 66/9, количество этажей: 13, количество подземных этажей 1, общей площадью 10035,3 кв.м., который будет состоять из квартир, нежилых помещений, и общего имущества собственников таких квартир, нежилых помещений, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика, на земельном участке №66/9, с кадастровым номером: 23:49:0401008:1249, площадью 44790 кв.м. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал перекрытий: монолитный железобетон. Класс энергоэффективности: «С»-повышенный. Сейсмостойкость: 8 баллов.

После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.1.6. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома.

Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.6.1. **Объектами долевого строительства по настоящему договору являются:**

- Квартира, строительный номер – 4 (условный номер согласно проектной декларации – 4), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,5 кв. м.,

приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади

лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 45,8 кв. м.,

жилая площадь комнаты 1 – 14,0 кв. м.

жилая площадь комнаты 2 – 10,4 кв. м.

площадь кухни – 10,2 кв. м.

площадь коридора – 4,5 кв. м.

площадь санузла – 4,4 кв. м.

площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,0 кв. м.

площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 3,7 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 12 (условный номер согласно проектной декларации – 12), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,8 кв. м.,

приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади

лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 39,1 кв. м.,

жилая площадь комнаты 1 – 11,4 кв. м.

площадь кухни – 16,6 кв. м.

площадь коридора – 5,4 кв. м.

площадь санузла – 4,4 кв. м.

площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,4 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1,

проектная площадь:





общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,3 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 37,5 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 10,8 кв. м.  
 площадь кухни – 17,4 кв. м.  
 площадь коридора – 3,9 кв. м.  
 площадь санузла – 4,2 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,1 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 22 (условный номер согласно проектной декларации – 22), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1,  
 проектная площадь:  
 общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,1 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 37,2 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 11,1 кв. м.  
 площадь кухни – 16,8 кв. м.  
 площадь коридора – 4,0 кв. м.  
 площадь санузла – 4,2 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 3,7 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2,  
 проектная площадь:  
 общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 47,5 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 10,2 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 2 – 14,1 кв. м.  
 площадь кухни – 11,7 кв. м.  
 площадь коридора – 5,1 кв. м.  
 площадь санузла – 4,0 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 3,8 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 4,4 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 80 (условный номер согласно проектной декларации – 80), этаж – 7, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2,  
 проектная площадь:  
 общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 54,9 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 12,9 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 2 – 11,0 кв. м.  
 площадь кухни – 18,7 кв. м.  
 площадь коридора – 5,5 кв. м.  
 площадь санузла – 3,6 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,1 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 6,6 кв. м.

расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9.

Объекты долевого строительства именуется далее «Квартира, Объект долевого строительства».

Местоположение Объектов долевого строительства на плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.6.2. **Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства** – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 1.6.1. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.6.3 **Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.6.4. **Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Объекта долевого строительства в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.6.5. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права следующими документами:

- действующее разрешение на строительство № RU-23-309-8380-2021 от 04.06.2021 г., выданное Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

- изменения в разрешение на строительство от 04 июня 2021 года № RU-23-309-8380-2021, выданное Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://наш.дом.рф>;

- положительное заключение по результатам экспертного сопровождения ООО «Краснодарская межрайонная негосударственная экспертиза» от 28.04.2021 года № 23-2-1-2-021592-2021.

- правоустанавливающие документы на земельный участок:





Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г., Решения Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г.

-Договор №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г.

-Дополнительное соглашение №1 от 04.04.2019г. к договору №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г.

-Дополнительное соглашение №2 от 17.03.2020г. к договору №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г.

-Кредитное соглашение № КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021г.

2.2. Срок сдачи Застройщиком многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - **3 квартал 2023 г.**

2.3. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – **31.03.2024 г.**

2.4. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.1.2. Земельный участок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4, ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

3.1.3. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком имущества, указанного в п. 1.5. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), в залог Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

3.1.4. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у Застройщика на праве аренды прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

3.1.5. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межведомственных работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка), в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства. Участник долевого строительства, так же

дает письменное согласие Застройщику на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

#### 3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, **Литер 2**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **3 квартала 2023 г.**

г) передать Участнику долевого строительства квартиры в состоянии, предусмотренном настоящим договором по передаточному акту.

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет. От имени Дольщика Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на квартиру на имя Дольщика. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.

е) передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям Договора.

ж) самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межведомственные работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

#### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора долевого участия;

г) самостоятельно получать выписку из ЕГРН на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

е) с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты, указанной в одностороннем акте приема-передачи Объекта долевого строительства,





составленного Застройщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства в полном объеме, включая оплату коммунальных услуг, а так же несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в связи с ненадлежащим его содержанием.

#### 3.4. Участник долевого строительства не вправе:

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.5. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

3.6. Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.7. После уплаты Участником долевого строительства цены договора, Участник долевого строительства может уступить свои права требования по Договору третьему лицу.

3.7.1. Участник долевого строительства вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с согласия Застройщика.

3.7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет **70 740 000,00 (Семьдесят миллионов семьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек** и складывается из стоимости квартир (исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры) и приведенной площади квартиры):

Строительный номер квартиры	Приведенная площадь квартиры (м²)	Стоимость одного квадратного метра квартиры (руб.)	Стоимость квартиры (руб.)
4	45,8	270 000,00	12 366 000,00
12	39,1	270 000,00	10 557 000,00
15	37,5	270 000,00	10 125 000,00
22	37,2	270 000,00	10 044 000,00
30	47,5	270 000,00	12 825 000,00
80	54,9	270 000,00	14 823 000,00

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-

счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, телефон: 8 (800) 100-24-24, адрес электронной почты: Info@vtb.ru.

Депонент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры»

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой»

Общая Депонируемая сумма составляет: **70 740 000,00 (Семьдесят миллионов семьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек** и складывается следующим образом:

Строительный номер квартиры	Стоимость квартиры (руб.)
4	12 366 000,00
12	10 557 000,00
15	10 125 000,00
22	10 044 000,00
30	12 825 000,00
80	14 823 000,00

Срок условного депонирования денежных средств **31.03.2024 года**.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или направить электронный образец настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора.





Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого у Эскроу-агента на участника долевого строительства - **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры».**

**4.1.2 Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.**

В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения, указанного требований.

4.2. В случае расхождения фактической приведенной и проектной приведенной площадей Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м. стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической приведенной площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. В случае если фактическая приведенная площадь превышает проектную приведенную площадь более, чем на 0,5 кв. м., Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на фактическую приведенную площадь, за вычетом уже фактически уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора денежных средств.

Такая уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты уведомления Участника долевого строительства о необходимости произведения доплаты.

4.3.2. В случае если фактическая приведенная площадь меньше проектной приведенной площади и при условии, что данное уменьшение составило более 0,5 кв. м., Застройщик производит уплату (возврат) денежных средств, рассчитанных как разницу между уже фактически уплаченными Участником долевого строительства в счет цены Договора денежными средствами и произведением цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства и фактической приведенной площади.

Такая уплата (возврат) денежных средств производится Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства соответствующего заявления и предоставления реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.3.3. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.3.1 и 4.3.2 настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.п. 4.3.1 и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.3.4. Площади помещений рассчитываются без учета толщин отделочных слоев стен, т.е. без учета толщины штукатурки, шпаклевки, керамической плитки в санузлах и ванных комнатах и т.п.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются

Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком в установленном законом порядке согласно статье 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 01.07.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем договоре, досрочно и единовременно.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу.

## 6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. По окончании строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: стяжка пола машинного нанесения;
- стены в санитарных узлах и ванной: без подготовки под отделку, полы — выполняется гидроизоляция и стяжка;
- входные двери в квартиру — металлические;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна, балконные блоки, (витражи для квартир на 12 этаже): металлопластиковые, с однокамерными стеклопакетами;
- канализация: стояки из полиэтиленовых труб в санитарных узлах;
- водоснабжение: коллекторная система разводки от стояка в межквартирном коридоре до квартиры без внутренней разводки по санитарному узлу и без установки унитаза, раковины и ванны. Установка приборов учета горячей и холодной воды в межквартирном коридоре;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, ввод кабеля в квартиру с установкой вводного автомата, разводка по квартире не выполняется;
- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой стальных радиаторов;
- средства связи: Дом подключен к телефонной и интернет-сети, точка подключения в этажном распределительном щите. В прихожей квартиры розетка радиовещания и заведен кабель эфирного телевидения без установки розетки. Трубка замочно-переговорного устройства в коридоре квартиры;
- высота потолков - 2,7 м., для квартир на 12 этаже - 3 м.;





Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией Объекта строительства и признает, что качественное состояние Объекта долевого строительства должно соответствовать проектной документации Многоквартирного дома.

6.5. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом плане, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

#### 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

7.2. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

#### 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

#### 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в суд в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения

договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве





многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. В случае нарушения установленного в подпункте «б» пункта 3.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

#### 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, такими как стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями, военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательства отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

#### 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Застройщик предоставил участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление,

хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения и исполнения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором):

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Объекта долевого строительства.

- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

- в организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор на оказание рекламных и маркетинговых услуг.

#### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Характеристика Квартир и их расположение на этаже (Приложение № 1).

#### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой», ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14. Банковские реквизиты: Банк: Филiaal "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА, р/сч 40702810200230006450, к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

*действующая на основании доверенности*

*Макеева Т.Ю.*

##### Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры», ИНН 7728142469, КПП 770301001, ОГРН 1027739292283, адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Банковские реквизиты: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, р/сч 40701810401850002866, к/сч 3010181020000000593, БИК 044525593

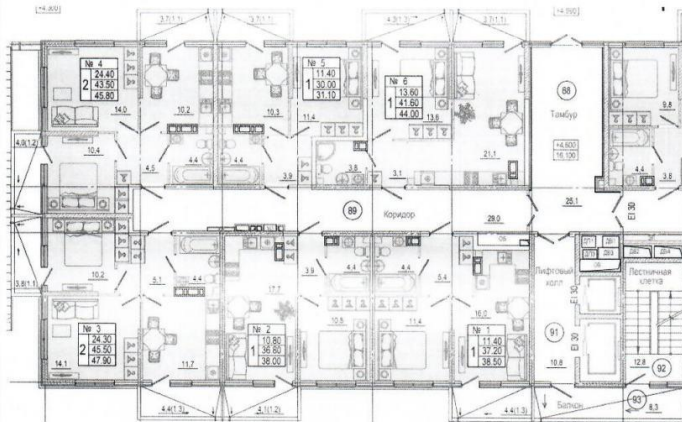
Заместитель Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководитель дирекции по работе с клиентами

*Зеленов В.А.*

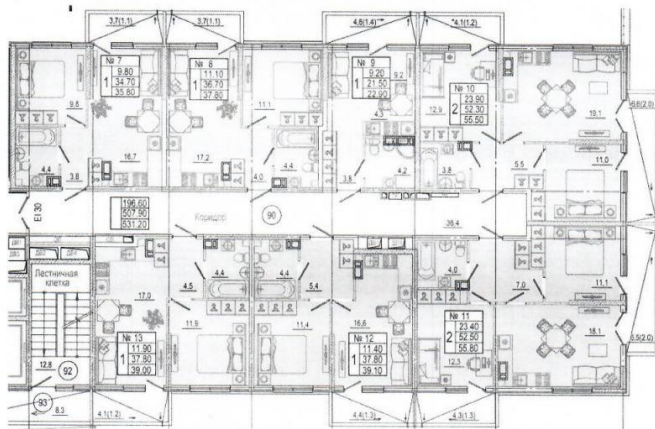


Приложение № 1  
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4.12.15.22.30.80  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

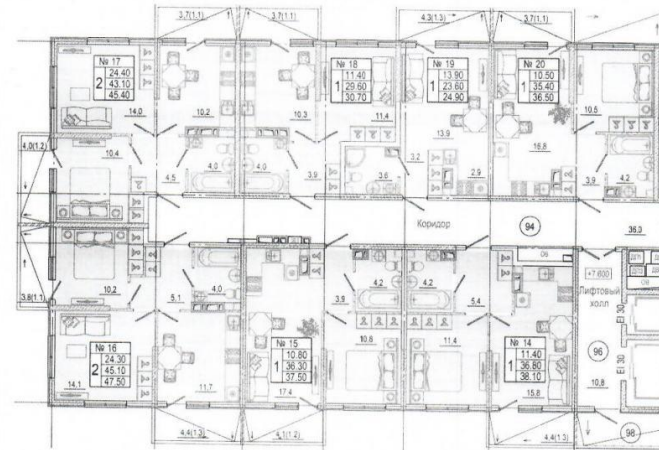
План  
Литер - 2, БС - 1, 2 этаж, кв. 4



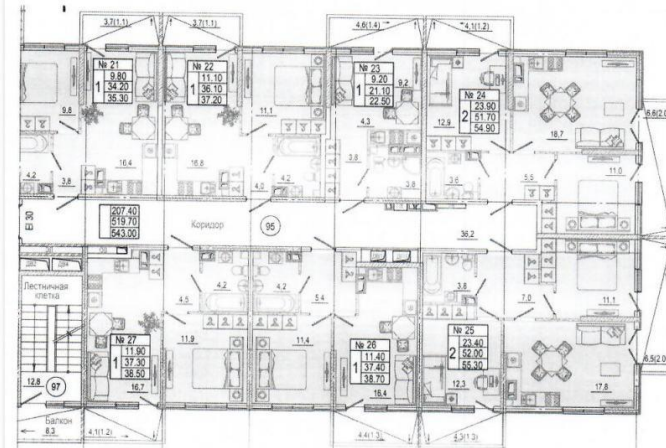
Литер - 2, БС - 1, 2 этаж, кв. 12



Литер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 15

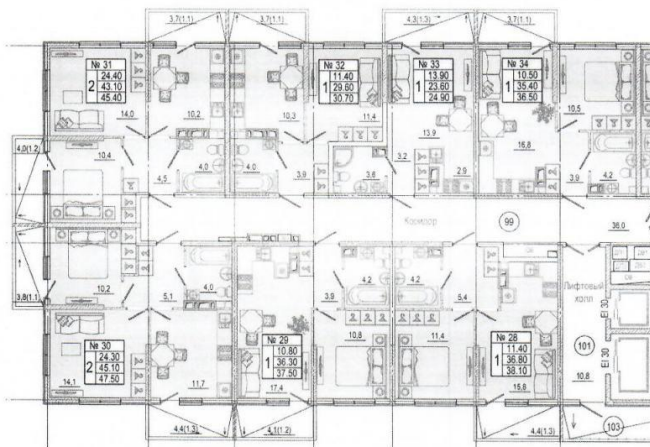


Литер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 22

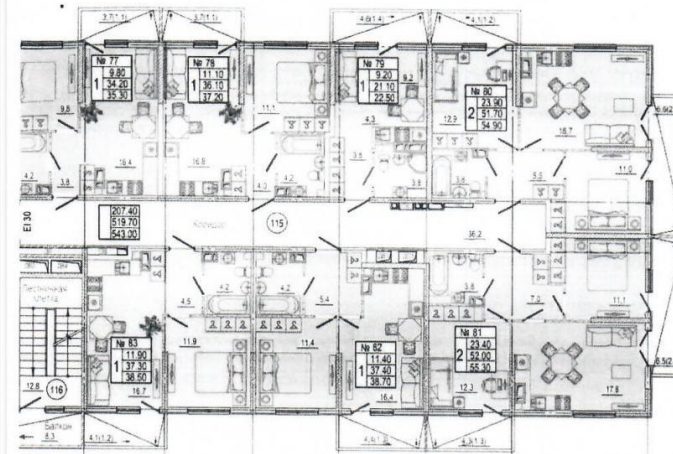




Литер - 2, БС - 1, 4 этаж, кв. 30



Литер - 2, БС - 1, 7 этаж, кв. 80



**Застройщик**  
ООО СЗ «Рафстрой»

действующая на основании доверенности

*Максеев* Максеев Т.Ю.

**Участник долевого строительства**  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»

*Зеленов* Зеленов В.А.







← ↻ 🔒 <https://grc-sochi.ru/journal/statistika/analiz-rynka-nedvizhimosti-sochi-za-pervyy-kvartal-2023-goda-i-prognozy-na-aprel/> 🔍 📄 ⭐ ⚙️ 🏠 🌐 📱

**GRC** ГОРОДСКОЙ РИЭЛТОРСКИЙ ЦЕНТР Услуги Гарантийный сертификат Журнал Компания Команда Вакансии  📞 **8 (800) 100-71-91** БЕСПЛАТНЫЙ ЗВОНОК ПО РФ

КВАРТИРЫ КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ДОМА НОВОСТРОЙКИ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПАРТНЕРАМ  ❤️ 🔍

**Акция дня**

**Разделы журнала**

- Новости Сочи и не только
- Новости компании
- Про новостройки
- Путешествуем по Сочи
- Районы Сочи
- Стиль жизни в Сочи
- Аналитика
- Быт Сочи
- Загородная недвижимость
- Закон
- Ипотека
- Истории клиентов
- Как правильно покупать/продавать
- Познавательное
- Пресса о нас
- Рубрика карьера
- Со всей России - в Сочи
- Советы
- Статистика

Сочи всегда был востребован и притягателен для отдыха, а сейчас стал отлично перспективной для инвесторов, которые покупают недвижимость не только для капитализации, но и для получения постоянного пассивного дохода. Это и строящиеся апартаментные или гостиничные комплексы, и объекты которые прошли реконструкцию.

**Стоимость 1 кв.м. жилья в Сочи**

Строящееся жильё			Апартаменты		
Класс	от, руб.	до, руб.	Класс	от, руб.	до, руб.
Комфорт	300 000	350 000	Бизнес-класс	500 000	700 000
Бизнес	500 000	600 000	Премиум	800 000	2 000 000
Премиум	800 000	2 400 000			

Вторичное жильё			Жилые дома		
Класс	от, руб.	до, руб.	Класс	от, руб.	до, руб.
Эконом	150 000	200 000	Эконом	70 000	120 000
Комфорт	200 000	250 000	Комфорт	130 000	200 000
Бизнес	400 000	600 000	Бизнес	250 000	350 000
Премиум	800 000	2 000 000	Премиум	400 000	500 000

**Ипотека**

За прошедший квартал ипотечные программы стали востребованы ещё больше. Особенно:

Ипотека на готовое жильё от 7 млн. рублей, господдержка 2020 и семейная ипотека со сверх лимитами.

Ольга • Эксперт по недвижимости  
Какой тип недвижимости Вы рассматриваете?

Источник: <https://grc-sochi.ru/journal/statistika/analiz-rynka-nedvizhimosti-sochi-za-pervyy-kvartal-2023-goda-i-prognozy-na-aprel/>

Передан через Диадок 13.07.2023 10:45 GMT+03:00  
14887ec4-491f-4346-874a-cae27c93eb36  
Страница 75 из 77

Financial  
Consulting  
Group



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

**График зависимости стоимости квартир, расположенных в городах с населением менее миллиона человек, от площади объекта (кв.м)**

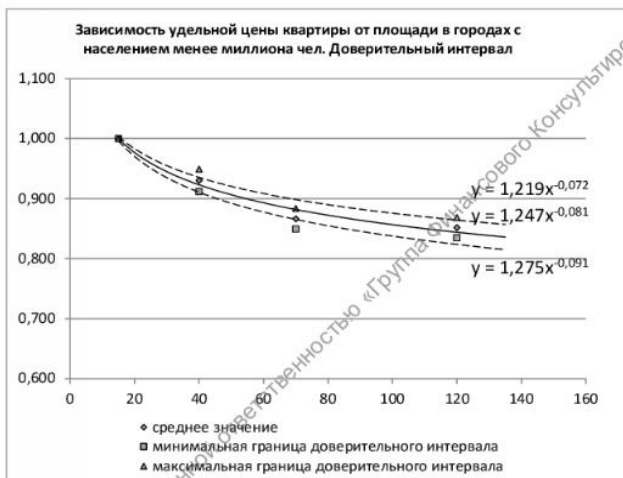


Рис. 32<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 15 кв.м.



**1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ**

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2023 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-5 (4)	6-7 (6,5)	3-8 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Красноярск	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-8 (5)	5-10 (7,5)	3-8 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	3-8 (5,5)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	3-8 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам</b>	<b>4,2</b>	<b>6,9</b>	<b>5,6</b>	<b>8,7</b>	<b>5,4</b>	<b>9,4</b>	<b>6,6</b>	<b>10,7</b>	<b>10,4</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	3-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-4 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (6)	8-12 (10)	3-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-13 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-11 (9,5)	3-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
<b>Среднее по средним городам</b>	<b>4,9</b>	<b>8,6</b>	<b>5,8</b>	<b>9,7</b>	<b>6,1</b>	<b>10,2</b>	<b>7,1</b>	<b>11,2</b>	<b>11,8</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)



Примечание. В скобках указано среднее значение.  
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.







### Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	13.07.2023 10:45 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	13.07.2023 10:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа