

25 декабря 2023 г.

Отчет об оценке №20231225-1

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 25 декабря 2023 г.





Конфиденциально

25 декабря 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» Спсивого 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 №3 от 08 декабря 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 25 декабря 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 25 декабря 2023 г., составила:

**566 497 000 (Пятьсот шестьдесят шесть миллионов четыреста девяносто 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	11
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	13
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
▶ Основные факты и выводы	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	48
<b>Приложения</b>	52



## Объект оценки, включая права на объект оценки

### Объект оценки

1. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 04.07.2023 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 – 1 (условный номер согласно проектной декларации – 1), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,2 кв. м
2. Квартира, строительный номер – 3 (условный номер согласно проектной декларации – 3), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,0 кв. м
3. Квартира, строительный номер – 4 (условный номер согласно проектной декларации – 4), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,4 кв. м
4. Квартира, строительный номер – 7 (условный номер согласно проектной декларации – 7), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,6 кв. м
5. Квартира, строительный номер – 11 (условный номер согласно проектной декларации – 11), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,8 кв. м
6. Квартира, строительный номер – 12 (условный номер согласно проектной декларации – 12), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 68,3 кв. м
7. Квартира, строительный номер – 17 (условный номер согласно проектной декларации – 17), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м
8. Квартира, строительный номер – 18 (условный номер согласно проектной декларации – 18), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м
9. Квартира, строительный номер – 26 (условный номер согласно проектной декларации – 26), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,2 кв. м
10. Квартира, строительный номер – 27 (условный номер согласно проектной декларации – 27), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м

11. Квартира, строительный номер – 32 (условный номер согласно проектной декларации – 32), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м
  12. Квартира, строительный номер – 57 (условный номер согласно проектной декларации – 57), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м
  13. Квартира, строительный номер – 72 (условный номер согласно проектной декларации – 72), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м.
2. 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:
14. 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.
  15. 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
  16. 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.
  17. 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.
  18. 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.
  19. 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.
  20. 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



3. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участка в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 04.07.2023 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:
    21. Квартира, строительный номер – 2 (условный номер согласно проектной декларации – 2), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,8 кв. м
    22. Квартира, строительный номер – 3 (условный номер согласно проектной декларации – 3), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,5 кв. м
    23. Квартира, строительный номер – 6 (условный номер согласно проектной декларации – 6), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,6 кв. м
    24. Квартира, строительный номер – 8 (условный номер согласно проектной декларации – 8), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,7 кв. м
    25. Квартира, строительный номер – 10 (условный номер согласно проектной декларации – 10), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,3 кв. м
    26. Квартира, строительный номер – 11 (условный номер согласно проектной декларации – 11), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,5 кв. м
    27. Квартира, строительный номер – 16 (условный номер согласно проектной декларации – 16), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м
    28. Квартира, строительный номер – 24 (условный номер согласно проектной декларации – 24), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
    29. Квартира, строительный номер – 38 (условный номер согласно проектной декларации – 38), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
    30. Квартира, строительный номер – 39 (условный номер согласно проектной декларации – 39), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,0 кв. м
  31. Квартира, строительный номер – 52 (условный номер согласно проектной декларации – 52), этаж – 5, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
  32. Квартира, строительный номер – 53 (условный номер согласно проектной декларации – 53), этаж – 5, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,0 кв. м
  33. Квартира, строительный номер – 66 (условный номер согласно проектной декларации – 66), этаж – 6, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
4. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участка 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:
    34. 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.
    35. 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.
    36. 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.
    37. 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.
    38. 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.
    39. 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-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 04.07.2023 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 – 1 (условный номер согласно проектной декларации – 1), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,2 кв. м
2. Квартира, строительный номер – 3 (условный номер согласно проектной декларации – 3), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,0 кв. м
3. Квартира, строительный номер – 4 (условный номер согласно проектной декларации – 4), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,4 кв. м
4. Квартира, строительный номер – 7 (условный номер согласно проектной декларации – 7), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,6 кв. м
5. Квартира, строительный номер – 11 (условный номер согласно проектной декларации – 11), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,8 кв. м
6. Квартира, строительный номер – 12 (условный номер согласно проектной декларации – 12), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 68,3 кв. м
7. Квартира, строительный номер – 17 (условный номер согласно проектной декларации – 17), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м
8. Квартира, строительный номер – 18 (условный номер согласно проектной декларации – 18), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м
9. Квартира, строительный номер – 26 (условный номер согласно проектной декларации – 26), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,2 кв. м
10. Квартира, строительный номер – 27 (условный номер согласно проектной декларации – 27), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м

11. Квартира, строительный номер – 32 (условный номер согласно проектной декларации – 32), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м

12. Квартира, строительный номер – 57 (условный номер согласно проектной декларации – 57), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м

13. Квартира, строительный номер – 72 (условный номер согласно проектной декларации – 72), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м.

2. 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:

14. 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.

15. 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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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



3. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участка в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 04.07.2023 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:
  21. Квартира, строительный номер – 2 (условный номер согласно проектной декларации – 2), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,8 кв. м
  22. Квартира, строительный номер – 3 (условный номер согласно проектной декларации – 3), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,5 кв. м
  23. Квартира, строительный номер – 6 (условный номер согласно проектной декларации – 6), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,6 кв. м
  24. Квартира, строительный номер – 8 (условный номер согласно проектной декларации – 8), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,7 кв. м
  25. Квартира, строительный номер – 10 (условный номер согласно проектной декларации – 10), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,3 кв. м
  26. Квартира, строительный номер – 11 (условный номер согласно проектной декларации – 11), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,5 кв. м
  27. Квартира, строительный номер – 16 (условный номер согласно проектной декларации – 16), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м
  28. Квартира, строительный номер – 24 (условный номер согласно проектной декларации – 24), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
  29. Квартира, строительный номер – 38 (условный номер согласно проектной декларации – 38), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
  30. Квартира, строительный номер – 39 (условный номер согласно проектной декларации – 39), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,0 кв. м
4. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участка 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:
  31. Квартира, строительный номер – 52 (условный номер согласно проектной декларации – 52), этаж – 5, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
  32. Квартира, строительный номер – 53 (условный номер согласно проектной декларации – 53), этаж – 5, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,0 кв. м
  33. Квартира, строительный номер – 66 (условный номер согласно проектной декларации – 66), этаж – 6, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
  34. 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.
  35. 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.
  36. 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.
  37. 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.
  38. 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.
  39. 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 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 – 25 декабря 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

- ▶ 25 декабря 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 в Приложении 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
- ▶ На момент осмотра отсутствовал доступ в квартиру, строительный номер – 11 (условный номер согласно проектной декларации – 11), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,8 кв. м



## 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 №3 от 08 декабря 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 №20231225-1 от 25 декабря 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

8. Квартира, строительный номер – 18 (условный номер согласно проектной декларации – 18), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м
  9. Квартира, строительный номер – 26 (условный номер согласно проектной декларации – 26), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,2 кв. м
  10. Квартира, строительный номер – 27 (условный номер согласно проектной декларации – 27), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м
  11. Квартира, строительный номер – 32 (условный номер согласно проектной декларации – 32), этаж – 4, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 44,6 кв. м
  12. Квартира, строительный номер – 57 (условный номер согласно проектной декларации – 57), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м
  13. Квартира, строительный номер – 72 (условный номер согласно проектной декларации – 72), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м.
2. 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:
14. 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.
  15. 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
  16. 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.
  17. 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.

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00

f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 16 из 143

Financial

Consulting

Group





18. 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.
19. 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.
20. 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.
3. Право требования по Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на квартиры от 04.07.2023 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:
  21. Квартира, строительный номер – 2 (условный номер согласно проектной декларации – 2), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,8 кв. м
  22. Квартира, строительный номер – 3 (условный номер согласно проектной декларации – 3), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,5 кв. м
  23. Квартира, строительный номер – 6 (условный номер согласно проектной декларации – 6), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,6 кв. м
  24. Квартира, строительный номер – 8 (условный номер согласно проектной декларации – 8), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,7 кв. м
  25. Квартира, строительный номер – 10 (условный номер согласно проектной декларации – 10), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,3 кв. м
  26. Квартира, строительный номер – 11 (условный номер согласно проектной декларации – 11), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,5 кв. м
  27. Квартира, строительный номер – 16 (условный номер согласно проектной декларации – 16), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м
28. Квартира, строительный номер – 24 (условный номер согласно проектной декларации – 24), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
29. Квартира, строительный номер – 38 (условный номер согласно проектной декларации – 38), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
30. Квартира, строительный номер – 39 (условный номер согласно проектной декларации – 39), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,0 кв. м
31. Квартира, строительный номер – 52 (условный номер согласно проектной декларации – 52), этаж – 5, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
32. Квартира, строительный номер – 53 (условный номер согласно проектной декларации – 53), этаж – 5, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,0 кв. м
33. Квартира, строительный номер – 66 (условный номер согласно проектной декларации – 66), этаж – 6, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м
4. 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:
  34. 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.
  35. 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.
  36. 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.
  37. 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.

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00

f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 17 из 143

Financial

Consulting

Group



38. 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.
39. 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**

- ▶ 25 декабря 2023 г.

**Дата осмотра**

- ▶ 14 декабря 2023 г.

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

- ▶ Не применялся

**Доходный подход**

- ▶ Не применялся

**Сравнительный подход**

- ▶ 566 497 000 (Пятьсот шестьдесят шесть миллионов четыреста девяносто семь тысяч), руб. 00 коп., НДС не облагается

**Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

- ▶ **566 497 000 (Пятьсот шестьдесят шесть миллионов четыреста девяносто 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 далее



## 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	1	36,2	37,4	301 487	11 276 000
2	Литер 1	3	45,0	47,5	295 652	14 043 000
3	Литер 1	4	43,4	45,8	296 625	13 585 000
4	Литер 1	7	37,6	38,9	300 515	11 690 000
5	Литер 1	11	41,8	43,2	297 921	12 870 000
6	Литер 1	12	68,3	71,5	300 223	21 466 000
7	Литер 1	17	44,6	47,1	295 976	13 940 000
8	Литер 1	18	43,0	45,4	296 625	13 467 000
9	Литер 1	26	41,2	42,6	298 245	12 705 000
10	Литер 1	27	67,8	71,0	300 563	21 340 000
11	Литер 1	32	44,6	47,1	306 001	14 413 000
12	Литер 1	57	67,8	71,0	300 563	21 340 000
13	Литер 1	72	67,8	71,0	300 563	21 340 000
14	Литер 1	15	35,8	37,0	301 811	11 167 000
15	Литер 1	30	35,8	37,0	301 811	11 167 000
16	Литер 1	33	43,0	45,4	296 625	13 467 000
17	Литер 1	47	44,6	47,1	295 976	13 940 000
18	Литер 1	62	44,6	47,1	295 976	13 940 000
19	Литер 1	77	44,6	47,1	295 976	13 940 000
20	Литер 1	92	44,6	47,1	295 976	13 940 000
21	Литер 2	2	36,8	38,0	301 163	11 444 000
22	Литер 2	3	45,5	47,9	295 652	14 162 000
23	Литер 2	6	41,6	44,0	297 597	13 094 000
24	Литер 2	8	36,7	37,8	301 163	11 384 000
25	Литер 2	10	52,3	55,5	292 086	16 211 000
26	Литер 2	11	52,5	55,8	291 762	16 280 000
27	Литер 2	16	45,1	47,5	295 652	14 043 000
28	Литер 2	24	51,7	54,9	292 086	16 036 000
29	Литер 2	38	51,7	54,9	292 086	16 036 000
30	Литер 2	39	52,0	55,3	292 086	16 152 000

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 19 из 143



## Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки (продолжение)

№ 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.
31	Литер 2	52	51,7	54,9	292 086	16 036 000
32	Литер 2	53	52,0	55,3	292 086	16 152 000
33	Литер 2	66	51,7	54,9	292 086	16 036 000
34	Литер 2	4	43,5	45,8	306 650	14 045 000
35	Литер 2	12	37,8	39,1	300 515	11 750 000
36	Литер 2	15	36,3	37,5	301 487	11 306 000
37	Литер 2	22	36,1	37,2	301 487	11 215 000
38	Литер 2	30	45,1	47,5	295 652	14 043 000
39	Литер 2	80	51,7	54,9	292 086	16 036 000
<b>Итого</b>						<b>566 497 000</b>

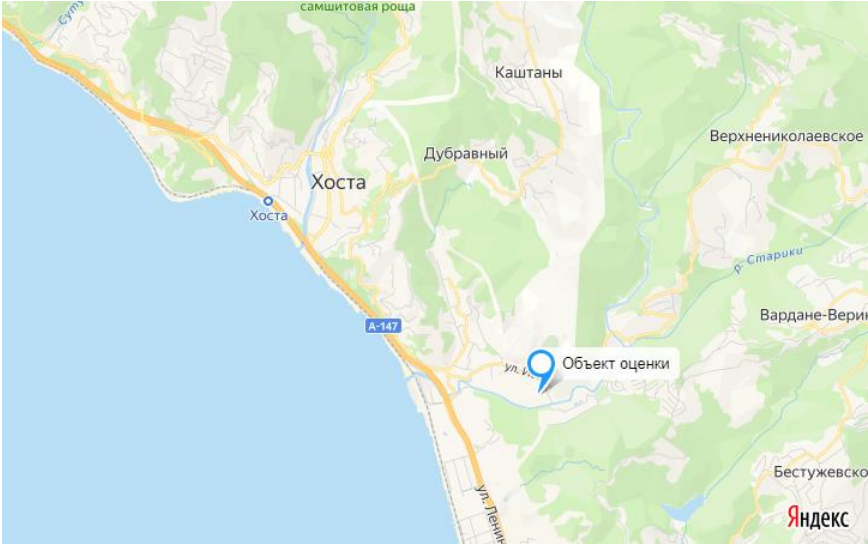
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	22
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	26
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	48
<b>Приложения</b>	52



## 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 39 ед. по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЖКФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 от 13.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 от 13.07.2023 г., расположенные в жилых домах 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

▶ ЖК Флора — это жилой комплекс на закрытой охраняемой территории из 7 домов комфорт-класса по 12 этажей с подземными многоуровневыми паркингами и колясочными с кладовыми помещениями, детскими и спортивными площадками, фитнес-залом. ЖК Флора строится в самом зеленом районе Сочи Кудепсте между Адлером и Центром

▶ Квартиры доступны без отделки, с предчистовой, черновой и чистовой отделками

▶ 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

▶ Срок сдачи объекта перенесен с 4 кв. 2023 г. на 1 кв. 2024 г. (информация основана на открытых источниках: [https://наш.дом.рф/сервисы/проверка\\_новостроек/41449](https://наш.дом.рф/сервисы/проверка_новостроек/41449) (Приложение 8))

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 22 из 143

Financial  
Consulting  
Group



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	Литер 1	Литер 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 стрительных работ	Ведутся строительные работы	Ведутся строительные работы
Дата ввода в эксплуатацию	1 кв. 2024 г.	1 кв. 2024 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

Источник: Анализ Исполнителя

Передачу через Диадок 26/12/2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 23 из 143



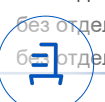
Описание Объекта оценки

№ 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	1	2	1	36,2	37,4	присутствует	совмещенный	без отделки
2	Литер 1	3	2	2	45,0	47,5	присутствует	совмещенный	без отделки
3	Литер 1	4	2	2	43,4	45,8	присутствует	совмещенный	без отделки
4	Литер 1	7	2	1	37,6	38,9	присутствует	совмещенный	без отделки
5	Литер 1	11	2	1	41,8	43,2	присутствует	совмещенный	без отделки
6	Литер 1	12	2	3	68,3	71,5	присутствует	2 санузла	без отделки
7	Литер 1	17	3	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
8	Литер 1	18	3	2	43,0	45,4	присутствует	совмещенный	без отделки
9	Литер 1	26	3	1	41,2	42,6	присутствует	совмещенный	без отделки
10	Литер 1	27	3	3	67,8	71,0	присутствует	2 санузла	без отделки
11	Литер 1	32	4	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	современная отделка
12	Литер 1	57	5	3	67,8	71,0	присутствует	2 санузла	без отделки
13	Литер 1	72	6	3	67,8	71,0	присутствует	2 санузла	без отделки
14	Литер 1	15	3	1	35,8	37,0	присутствует	совмещенный	без отделки
15	Литер 1	30	4	1	35,8	37,0	присутствует	совмещенный	без отделки
16	Литер 1	33	4	2	43,0	45,4	присутствует	совмещенный	без отделки
17	Литер 1	47	5	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
18	Литер 1	62	6	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
19	Литер 1	77	7	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
20	Литер 1	92	8	2	44,6	47,1	присутствует	совмещенный	без отделки
21	Литер 2	2	2	1	36,8	38,0	присутствует	совмещенный	без отделки
22	Литер 2	3	2	2	45,5	47,9	присутствует	совмещенный	без отделки
23	Литер 2	6	2	1	41,6	44,0	присутствует	совмещенный	без отделки
24	Литер 2	8	2	1	36,7	37,8	присутствует	совмещенный	без отделки
25	Литер 2	10	2	2	52,3	55,5	присутствует	совмещенный	без отделки
26	Литер 2	11	2	2	52,5	55,8	присутствует	совмещенный	без отделки
27	Литер 2	16	3	2	45,1	47,5	присутствует	совмещенный	без отделки
28	Литер 2	24	3	2	51,7	54,9	присутствует	совмещенный	без отделки
29	Литер 2	38	4	2	51,7	54,9	присутствует	совмещенный	без отделки
30	Литер 2	39	4	2	52,0	55,3	присутствует	совмещенный	без отделки
31	Литер 2	52	5	2	51,7	54,9	присутствует	совмещенный	без отделки
32	Литер 2	53	5	2	52,0	55,3	присутствует	совмещенный	без отделки

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

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
 прису f2a314e8-6168-4e7a-ae0c-b03dded7c288

Страница 24 из 143





## 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
33	Литер 2	66	6	2	51,7	54,9	присутствует	совмещенный	без отделки
34	Литер 2	4	2	2	43,5	45,8	присутствует	совмещенный	современная отделка
35	Литер 2	12	2	1	37,8	39,1	присутствует	совмещенный	без отделки
36	Литер 2	15	3	1	36,3	37,5	присутствует	совмещенный	без отделки
37	Литер 2	22	3	1	36,1	37,2	присутствует	совмещенный	без отделки
38	Литер 2	30	4	2	45,1	47,5	присутствует	совмещенный	без отделки
39	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-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.07.2023 г.
- ▶ 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-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.07.2023 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 39 ед. по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЖКФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 от 13.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 от 13.07.2023 г., расположенные в жилых домах 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 39 жилых квартир общей площадью 1 768,4 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>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ <b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	48
<b>Приложения</b>	52



## Анализ рынка Объекта оценки (1/8)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	6,3%	4,5%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	9,3%	10,0%	7,7%	6,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	11,2%	7,8%	6,5%	6,0%

Источник: ЦБ РФ

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

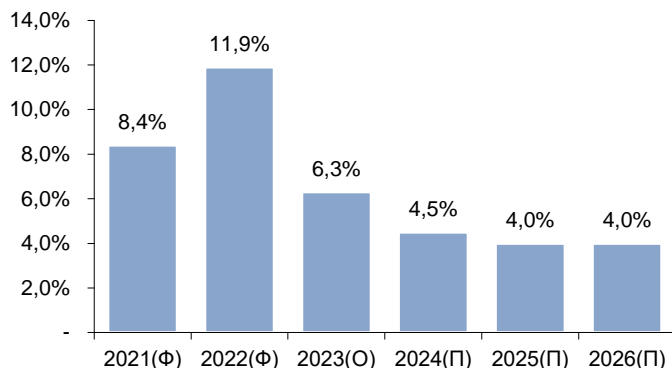
### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее
- Промышленное производство в сентябре показало рост: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе, с учетом устранения сезонного фактора также наблюдался существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила – 1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода
- Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе.

- Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в сентябре российская экономика получила новый импульс роста, частично связанный с возросшей рублевой выручкой экспортеров. Продолжается активное расширение корпоративного и розничного кредитования, которое дополнительно разогревает внутренний спрос. Произошло дальнейшее усиление роста устойчивых компонентов ценовой динамики и потребительских цен в целом
- Инфляционные ожидания бизнеса и населения остаются высокими. То, что принятые в июле-сентябре решения по денежно-кредитной политике (ДКП) пока не транслировались в замедление темпов роста цен отражает инерционность экономических процессов, существенные лаги действия ДКП. Также данные за август-сентябрь показывают, насколько значительны набранный к середине года темп расширения кредита и внутреннего спроса и связанный с этим проинфляционный импульс. Уже принятые решения по денежно-кредитной политике приведут к постепенному торможению инфляционных процессов в предстоящие месяцы и кварталы. Возврат инфляции к цели в условиях стимулирующей бюджетной политики в 2024 г. может потребовать дополнительной жесткости ДКП
- Индексы PMI и данные о финансовых потоках указывают на сохранение уверенного роста деловой активности в сентябре. Продолжающееся расширение спроса стимулирует рост выпуска и занятости, а также подпитывает оптимизм компаний, позволяя быстрее транслировать рост издержек в отпускные цены
- С поправкой на сезонность месячный рост потребительских цен в сентябре стал максимальным с апреля 2022 года. Темпы роста цен на товары и услуги, характеризующиеся устойчивой динамикой, вновь повысились. По опросам, в сентябре также возросли издержки и отпускные цены производителей в обрабатывающей промышленности. Для перехода к устойчивому замедлению роста цен в результате проведения жесткой ДКП требуется время
- Инвертированность кривой доходностей ОФЗ, возникшая после сентябрьского повышения ключевой ставки, за последующие недели стала более выраженной. Это свидетельствует о значимом ужесточении ценовых денежно-кредитных условий. При этом рыночные ожидания все в большей мере исходят из необходимости сохранения повышенной ключевой ставки продолжительное время

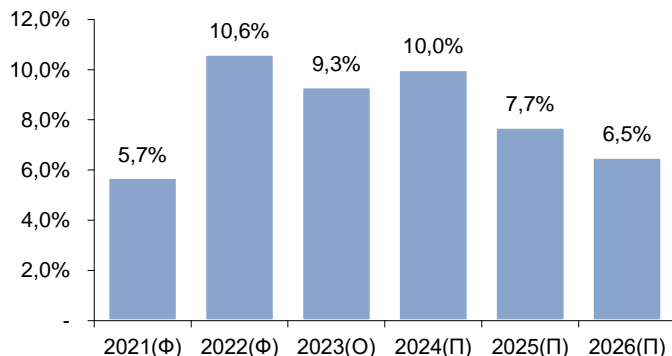


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

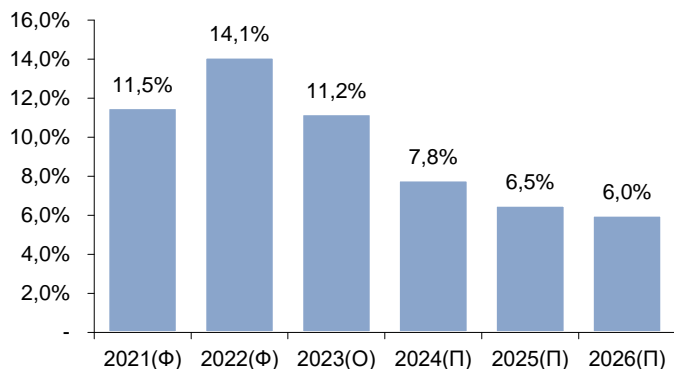
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в сентябре повысилась до 6,87 с 6,36% в августе. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 7,92 с 7,62% месяцем ранее. Это указывает на усиление устойчивой компоненты инфляционного давления. Медиана распределения и среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции заметно выросли в сентябре и превышают 4% третий месяц подряд. Повышенные темпы роста цен сохраняются во всех основных категориях, в том числе в группе товаров с высокой чувствительностью к изменениям курса. Высокие потребительская активность и темпы роста кредитования поддерживают устойчивое инфляционное давление на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска. Это приведет к постепенному снижению инфляционного давления и возврату инфляции к 4%
- ▶ За период с 19 по 25 сентября 2023 г. инфляция составила 0,28% (рост на 0,13% недель ранее). Год к году рост цен составил 5,74% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,41% на фоне удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов. При этом удорожание плодоовощной продукции замедлилось. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста практически сохранились на уровне прошлой недели (0,24%). В секторе услуг цены выросли на 0,19% преимущественно за счет возобновления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (сентябрь 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 6,3%, в 2024 г. – 4,5%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – сентябре 2023 г. сложился на уровне 40,9 млрд долларов США (196,0 млрд долларов США в соответствующем периоде 2022 года). В 3 кв. 2023 г. положительное сальдо счета текущих операций оценено в 16,6 млрд долларов США. Рост сальдо счета текущих операций связан с увеличением экспорта в августе – сентябре 2023 г.
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами в 3 кв. 2023 г. сложился в сумме 30,2 млрд долларов США, что несколько выше показателя 2 кв. 2023 г. (27,4 млрд долларов США) и на уровне 1 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в 3 кв. 2023 г. расширился до 9,0 млрд долларов США против 8,5 млрд долларов США во 2 кв. 2023 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в 3 кв. 2023 г. составил 4,5 млрд долларов США – минимальное значение в поквартальной динамике 2023 г., главным образом за счет уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

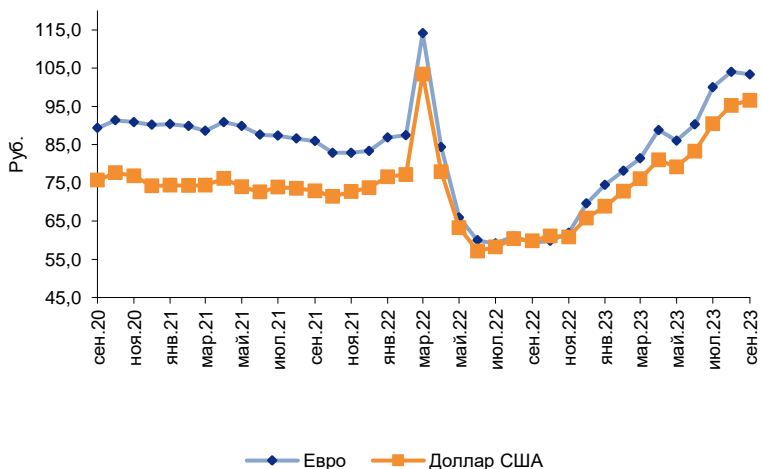


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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 стабильной. В августе 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г
- ▶ Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре
- ▶ Устойчивости потребительского спроса способствует уверенная динамика реальных заработных плат, сохраняющаяся в условиях повышенного спроса на труд и ограниченных возможностей его удовлетворения, а также активный найм работников предприятиями

## Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 1,4% по номинальному курсу после ослабления в августа на 5,3% относительно августа. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 96,62 руб. (против 95,29 руб. в сентябре), средний курс с начала 2023 г. – 82,63 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре укрепился на 0,7% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 103,37 руб. (против 104,06 руб. в августе). Средний курс за январь – сентябрь 2023 г. – 89,64 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 86,0 рублей за доллар (предполагает средний курс в октябре—декабре 2023 года 96,0 рублей за доллар), на 2024 год — 94,0 рублей за доллар, на 2025 год — 97,5 рублей за доллар, на 2026 год — 98,2 рублей за доллар

**В большинстве отраслей российской экономики за 9 месяцев 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. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска**

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 30 из 143

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Сочи



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Сочи



Источник: Открытые Источники

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объект

#### 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».

#### 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 «Сочинский» не используется, заброшена

Передач через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 31 из 143

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 39 ед. по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЖКФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 от 13.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 от 13.07.2023 г., расположенные в жилых домах 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

### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- ▶ 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 расположенных, может быть полученный разный доход



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



## Анализ рынка Объекта оценки (7/8)

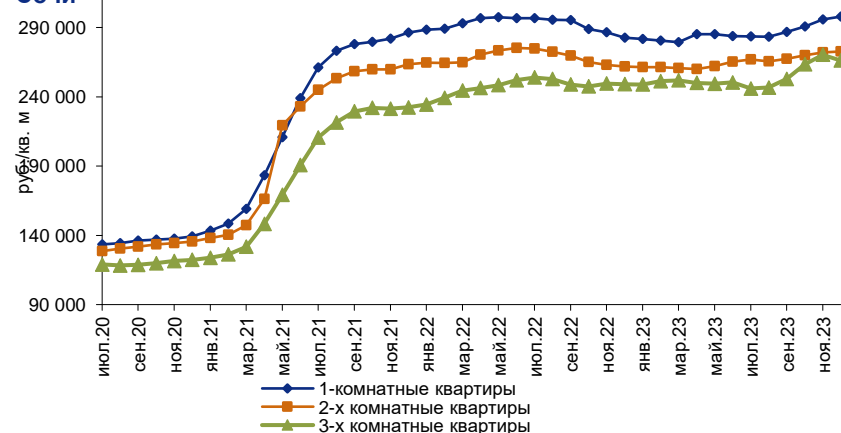
Рейтинг городов России по стоимости жилой недвижимости	
Город	Значение, руб./кв. м
Сочи	355 814
Москва	296 000
Санкт-Петербург	212 304
Казань	155 373
Краснодар	148 529
Севастополь	131 952
Иркутск	129 829
Нижний Новгород	128 447
Уфа	125 006
Новосибирск	122 241

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»

### Динамика стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в Сочи



Источник: «Неагент»

### Анализ рынка жилой недвижимости Сочи

#### Предложение

- ▶ По данным платформы «Неометрия», средневзвешенная стоимость квадратного метра в г. Сочи по итогам сентября 2023 года составила 390,2 тыс. рублей,.
- ▶ «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
- ▶ На рынке сохраняется высокий уровень цен после ажиотажа 2020–2021 г.. Так, с марта 2021–го по июнь 2023 г. новостройки премиум-класса в Сочи подорожали на 99,7%, а в отдельных проектах рост достигал рекордных 260%
- ▶ В структуре спроса преобладают сделки по покупке однокомнатных квартир и студий, в сумме на них приходится 87% от всего объема продаж. Зачастую их приобретают для сезонного отдыха или с целью инвестиций и последующей сдачи в аренду

#### 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
- ▶ «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»



## Анализ рынка Объекта оценки (8/8)

### Предложения по продаже квартир в г. Сочи

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Сочи, пос. Кудепста, Флора ЖК	50,9	18 237 470	358 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294299807">https://www.cian.ru/sale/flat/294299807</a>
Сочи, пос. Кудепста, Флора ЖК	51,4	18 755 860	364 900	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294299815">https://www.cian.ru/sale/flat/294299815</a>
Сочи, Завокзальный мкр, переулок Трунова	48,5	12 950 000	267 010	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/264874360">https://www.cian.ru/sale/flat/264874360</a>
Сочи, Завокзальный мкр, переулок Трунова, 6кб	45,4	14 500 000	319 383	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296305564">https://www.cian.ru/sale/flat/296305564</a>
Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 13	48,7	21 364 206	438 600	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269885/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269885/</a>
Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, ул. Ясногорская, 16/2	49,0	20 777 971	424 300	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296268909/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296268909/</a>
Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, ул. Краевско-Греческая	59,7	26 865 000	450 000	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/280943643/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/280943643/</a>
Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 9	50,7	22 256 619	438 900	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269393/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269393/</a>
Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, ул. Ясногорская, 16/6кб	45,3	18 573 000	410 000	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296460816/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296460816/</a>
Сочи, Завокзальный мкр, переулок Трунова, 6кб	56,0	15 000 000	267 857	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296469342">https://www.cian.ru/sale/flat/296469342</a>
Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластунская ул.	49,6	15 000 000	302 358	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/277127797/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/277127797/</a>
Сочи, улица Володарского	49,9	13 473 000	270 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/286892046">https://www.cian.ru/sale/flat/286892046</a>
Сочи, улица Володарского	49,2	16 890 000	343 153	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/289198171">https://www.cian.ru/sale/flat/289198171</a>
Сочи, пос. Кудепста, Флора ЖК	51,9	18 891 600	364 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294299810">https://www.cian.ru/sale/flat/294299810</a>
Сочи, пос. Кудепста	54,5	19 729 000	362 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291312876">https://www.cian.ru/sale/flat/291312876</a>
Сочи, пос. Кудепста	51,0	19 910 400	390 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291312475">https://www.cian.ru/sale/flat/291312475</a>
Сочи, пос. Кудепста	58,9	20 768 140	352 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291312877">https://www.cian.ru/sale/flat/291312877</a>
Сочи, пос. Кудепста	51,5	22 927 800	445 200	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291312488">https://www.cian.ru/sale/flat/291312488</a>
Сочи, пос. Кудепста, Флора ЖК	50,4	18 390 960	364 900	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294227469">https://www.cian.ru/sale/flat/294227469</a>
Сочи, пос. Кудепста, Флора ЖК	51,5	19 276 450	374 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294227509">https://www.cian.ru/sale/flat/294227509</a>
Сочи, пос. Кудепста	54,6	20 851 740	381 900	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295948261">https://www.cian.ru/sale/flat/295948261</a>
Сочи, пос. Кудепста	50,3	21 206 480	421 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295948053">https://www.cian.ru/sale/flat/295948053</a>
Сочи, пос. Кудепста	58,5	21 843 900	373 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295947994">https://www.cian.ru/sale/flat/295947994</a>
Сочи, пос. Кудепста, Флора ЖК	54,9	22 018 630	401 068	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294222973">https://www.cian.ru/sale/flat/294222973</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>267 010</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>450 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>370 255</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	37
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	40
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	48
<b>Приложения</b>	52



## 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:

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 37 из 143



$I_{\text{физ}}$  – 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

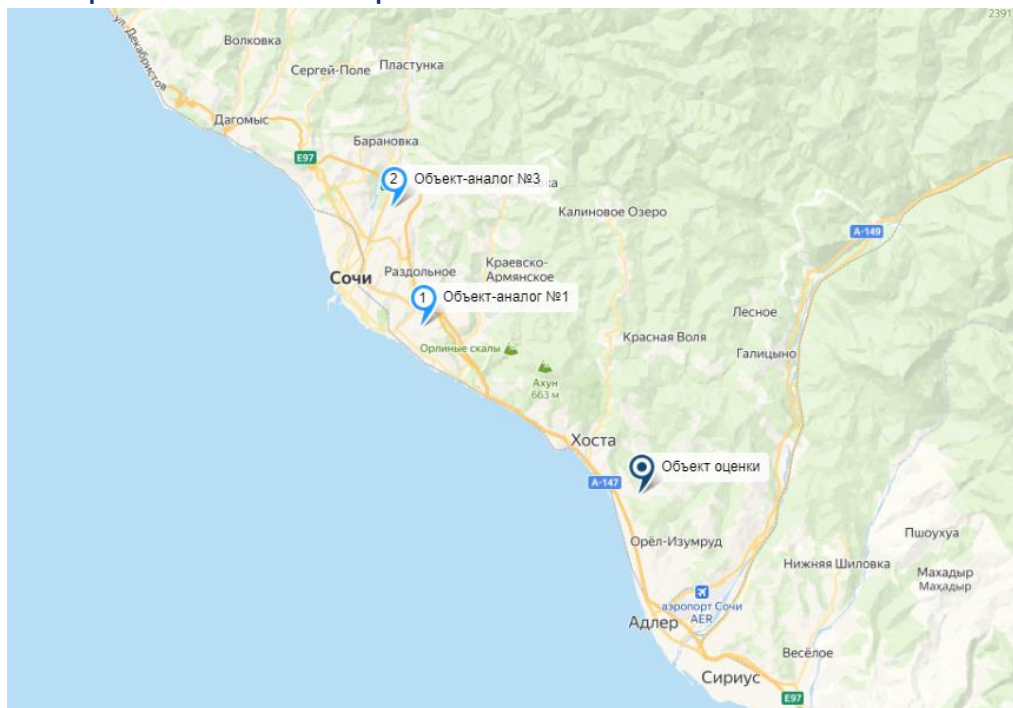
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи

#### ▶ 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, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, ЖК Кислород, 9

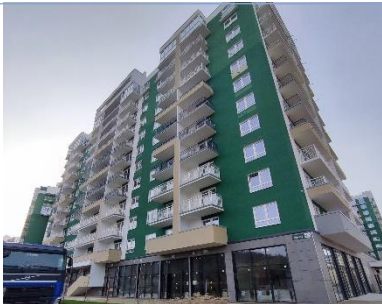


Объект-аналог №2 (метка б/н): Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Куделста, ЖК Флора

Объект-аналог №3 (метка 2): Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластунская ул. ЖК Южный парк

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Права требования на недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 39 ед. по Договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЖКФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 от 13.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 от 04.07.2023 г., №ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 от 13.07.2023 г., расположенные в жилых домах 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, р-н Хостинский, мкр. Бытха, ЖК Кислород, 9	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ЖК Флора	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластунская ул., ЖК Южный Парк
<b>Срок сдачи жилого дома</b>	1 кв. 2024	1 кв. 2024	1 кв. 2024	1 кв. 2024
<b>Передаваемые права</b>	право требования	право требования	право требования	право требования
<b>Дата предложения</b>	25.12.2023	25.12.2023	25.12.2023	25.12.2023
<b>Класс качества недвижимости</b>	комфорт	бизнес	комфорт	бизнес
<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 Известия	10 мин. транспортом до ж/д станции Сочи
<b>Общая площадь, кв. м</b>	55,5	50,7	71,0	41,2
<b>Тип дома</b>	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
<b>Этажность здания</b>	12	19	12	12
<b>Этаж расположения</b>	2	2	10	6
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип санузла</b>	совмещенный	совмещенный	2 санузла	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>		21 566 963	27 905 200	17 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>		425 300	393 031	412 722
<b>Контакты</b>		7 (861) 210-38-11, АСК	7 (861) 298-15-99, Магазин Новостроек	7 967 650-93-71, Виктор
<b>Источник*</b>		<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/29626937">https://sochi.cian.ru/sale/flat/29626937</a> 6/	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/29567696">https://sochi.cian.ru/sale/flat/29567696</a> 4/	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/29511696">https://sochi.cian.ru/sale/flat/29511696</a> 9/

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 26.12.2023 10:20 GMT+03:00

f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 42 из 143

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>425 300</b>	<b>393 031</b>	<b>412 722</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	право требования	право требования	право требования	право требования
Срок сдачи	1 кв. 2024	1 кв. 2024	1 кв. 2024	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>	25.12.2023	25.12.2023	25.12.2023	25.12.2023
<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		388 724	359 230	377 227
<b>Местоположение</b>	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 1, 2	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, ЖК Кислород, 9	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ЖК Флора	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, мкр. Макаренко, Пластунская ул., ЖК Южный Парк
<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 Известия	10 мин. транспортом до ж/д станции Сочи
<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	комфорт	бизнес
<i>Корректировка на класс качества, %</i>		(30,0%)	-	(30,0%)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	55,5	50,7	71,0	41,2
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(1,0%)	2,0%	(2,0%)
<b>Этажность здания</b>	12	19	12	12
<b>Этаж расположения</b>	2	2	10	6
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



## 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	2 санузла	совмещенный
<i>Корректировка на количество санузлов, %</i>		-	(5,0%)	-
<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>269 386</b>	<b>348 094</b>	<b>258 778</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		31,0%	7,0%	32,0%
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>292 086</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

\* - значительный разброс в скорректированной цене кв. м объектов-аналогов вызван малоразвитым рынком новостроек и небольшим количеством предложений в г. Сочи жилья комфорт и бизнес класса

- ▶ Удельный показатель справедливой стоимости 1 кв. м квартир был рассчитан для помещения со строительным №10, Литер 2 и общей площадью 55,5 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:

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

- ▶ Корректирующий коэффициент на количество санузлов рассчитан согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3294-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>) и составил 1,050
- ▶ Корректировка на состояние отделки была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022», 2022 г., квартиры, стр. 205, табл. 91) и составила плюс 10 025 руб./кв. м.
- ▶ Итоговое значение справедливой стоимости помещений определялось в результате произведения удельного показателя стоимости квартир на корректирующий коэффициент площади корректирующий коэффициент количества санузлов, корректировки на состояние отделки и на площадь самого оцениваемого объекта



## Расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Строительный номер	Приведенная площадь квартиры, кв. м	Санузел	Отделка	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Корректировка на площадь	Корректировка на тип санузла	Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
1	1	37,4	совмещенный	без отделки	-	1,032	-	-	301 487	11 276 000
2	3	47,5	совмещенный	без отделки	-	1,012	-	-	295 652	14 043 000
3	4	45,8	совмещенный	без отделки	-	1,016	-	-	296 625	13 585 000
4	7	38,9	совмещенный	без отделки	-	1,029	-	-	300 515	11 690 000
5	11	43,2	совмещенный	без отделки	-	1,020	-	-	297 921	12 870 000
6	12	71,5	2 санузла	без отделки	-	0,979	1,050	-	300 223	21 466 000
7	17	47,1	совмещенный	без отделки	-	1,013	-	-	295 976	13 940 000
8	18	45,4	совмещенный	без отделки	-	1,016	-	-	296 625	13 467 000
9	26	42,6	совмещенный	без отделки	-	1,021	-	-	298 245	12 705 000
10	27	71,0	2 санузла	без отделки	-	0,980	1,050	-	300 563	21 340 000
11	32	47,1	совмещенный	современная отделка	-	1,013	-	10 025	306 001	14 413 000
12	57	71,0	2 санузла	без отделки	-	0,980	1,050	-	300 563	21 340 000
13	72	71,0	2 санузла	без отделки	-	0,980	1,050	-	300 563	21 340 000
14	15	37,0	совмещенный	без отделки	-	1,033	-	-	301 811	11 167 000
15	30	37,0	совмещенный	без отделки	-	1,033	-	-	301 811	11 167 000
16	33	45,4	совмещенный	без отделки	-	1,016	-	-	296 625	13 467 000
17	47	47,1	совмещенный	без отделки	-	1,013	-	-	295 976	13 940 000
18	62	47,1	совмещенный	без отделки	-	1,013	-	-	295 976	13 940 000
19	77	47,1	совмещенный	без отделки	-	1,013	-	-	295 976	13 940 000
20	92	47,1	совмещенный	без отделки	-	1,013	-	-	295 976	13 940 000
21	2	38,0	совмещенный	без отделки	-	1,031	-	-	301 163	11 444 000
22	3	47,9	совмещенный	без отделки	-	1,012	-	-	295 652	14 162 000
23	6	44,0	совмещенный	без отделки	-	1,019	-	-	297 597	13 094 000
24	8	37,8	совмещенный	без отделки	-	1,031	-	-	301 163	11 384 000
25	10	55,5	совмещенный	без отделки	292 086	1,000	-	-	292 086	16 211 000
26	11	55,8	совмещенный	без отделки	-	0,999	-	-	291 762	16 280 000
27	16	47,5	совмещенный	без отделки	-	1,012	-	-	295 652	14 043 000
28	24	54,9	совмещенный	без отделки	-	1,000	-	-	292 086	16 036 000
29	38	54,9	совмещенный	без отделки	-	1,000	-	-	292 086	16 036 000
30	39	55,3	совмещенный	без отделки	-	1,000	-	-	292 086	16 152 000

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 45 из 143

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Строительный номер	Приведенная площадь квартиры, кв. м	Санузел	Отделка	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Корректировка на площадь	Корректировка на тип санузла	Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
31	52	54,9	совмещенный	без отделки	-	1,000	-		292 086	16 036 000
32	53	55,3	совмещенный	без отделки	-	1,000	-		292 086	16 152 000
33	66	54,9	совмещенный	без отделки	-	1,000	-		292 086	16 036 000
34	4	45,8	совмещенный	современная отделка	-	1,016	-	10 025	306 650	14 045 000
35	12	39,1	совмещенный	без отделки	-	1,029	-		300 515	11 750 000
36	15	37,5	совмещенный	без отделки	-	1,032	-		301 487	11 306 000
37	22	37,2	совмещенный	без отделки	-	1,032	-		301 487	11 215 000
38	30	47,5	совмещенный	без отделки	-	1,012	-		295 652	14 043 000
39	80	54,9	совмещенный	без отделки	-	1,000	-		292 086	16 036 000
<b>Итого:</b>		<b>1 906,0</b>								<b>566 497 000</b>

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		Объект-аналог №3
		№1	№2	
Площадь объекта, кв. м	55,5	50,7	71,0	41,2
Удельная цена	0,90	0,91	0,88	0,92
<b>Корректировка, %</b>		<b>-1,0%</b>	<b>2,0%</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:** Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3294-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 5%. Рассчитанная следующим образом:  $(0,98/1,03-1) * 100\%$
- ▶ **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** передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00 62e844e8-f168-4c7a-b03dded7c288 Страница 47 из 143

будут сдаваться без отделки, поэтому корректировка не применялась

	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<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	49
<b>Приложения</b>	52





Согласование результатов оценки			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	566 497 000	1	566 497 000
Доходный	не применялся	-	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно НДС не облагается</b>			<b>566 497 000</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 25 декабря 2023 г., составила:  
**566 497 000 (Пятьсот шестьдесят шесть миллионов четыреста девяносто 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



## Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам (2/2)

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

### Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Строительный литер	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	1	36,2	37,4	301 487	11 276 000
2	Литер 1	3	45,0	47,5	295 652	14 043 000
3	Литер 1	4	43,4	45,8	296 625	13 585 000
4	Литер 1	7	37,6	38,9	300 515	11 690 000
5	Литер 1	11	41,8	43,2	297 921	12 870 000
6	Литер 1	12	68,3	71,5	300 223	21 466 000
7	Литер 1	17	44,6	47,1	295 976	13 940 000
8	Литер 1	18	43,0	45,4	296 625	13 467 000
9	Литер 1	26	41,2	42,6	298 245	12 705 000
10	Литер 1	27	67,8	71,0	300 563	21 340 000
11	Литер 1	32	44,6	47,1	306 001	14 413 000
12	Литер 1	57	67,8	71,0	300 563	21 340 000
13	Литер 1	72	67,8	71,0	300 563	21 340 000
14	Литер 1	15	35,8	37,0	301 811	11 167 000
15	Литер 1	30	35,8	37,0	301 811	11 167 000
16	Литер 1	33	43,0	45,4	296 625	13 467 000
17	Литер 1	47	44,6	47,1	295 976	13 940 000
18	Литер 1	62	44,6	47,1	295 976	13 940 000
19	Литер 1	77	44,6	47,1	295 976	13 940 000
20	Литер 1	92	44,6	47,1	295 976	13 940 000
21	Литер 2	2	36,8	38,0	301 163	11 444 000
22	Литер 2	3	45,5	47,9	295 652	14 162 000
23	Литер 2	6	41,6	44,0	297 597	13 094 000
24	Литер 2	8	36,7	37,8	301 163	11 384 000
25	Литер 2	10	52,3	55,5	292 086	16 211 000
26	Литер 2	11	52,5	55,8	291 762	16 280 000
27	Литер 2	16	45,1	47,5	295 652	14 043 000
28	Литер 2	24	51,7	54,9	292 086	16 036 000
29	Литер 2	38	51,7	54,9	292 086	16 036 000
30	Литер 2	39	52,0	55,3	292 086	16 152 000

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 50 из 143



Financial  
Consulting  
Group

### Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки (продолжение)

№ 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.
31	Литер 2	52	51,7	54,9	292 086	16 036 000
32	Литер 2	53	52,0	55,3	292 086	16 152 000
33	Литер 2	66	51,7	54,9	292 086	16 036 000
34	Литер 2	4	43,5	45,8	306 650	14 045 000
35	Литер 2	12	37,8	39,1	300 515	11 750 000
36	Литер 2	15	36,3	37,5	301 487	11 306 000
37	Литер 2	22	36,1	37,2	301 487	11 215 000
38	Литер 2	30	45,1	47,5	295 652	14 043 000
39	Литер 2	80	51,7	54,9	292 086	16 036 000
<b>Итого</b>						<b>566 497 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Список используемой литературы	53
2. Полисы страхования ответственности	54
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	55
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	56
5. Фотографии объекта оценки	57
6. Информация из сети Интернет	89
7. Документы, предоставленные Заказчиком	95
8. Дополнительные материалы и расчеты	138



- ▶ 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 7736549899 / 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 на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>	
<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) / Варакиной 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 Сыстерова 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 на один страховой случай 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 (иск, претензия), 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> Сыстерова Наталья Николаевна	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
		
	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 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
 f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
 Страница 54 из 143





Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 55 из 143







Фасад здания Литер-1



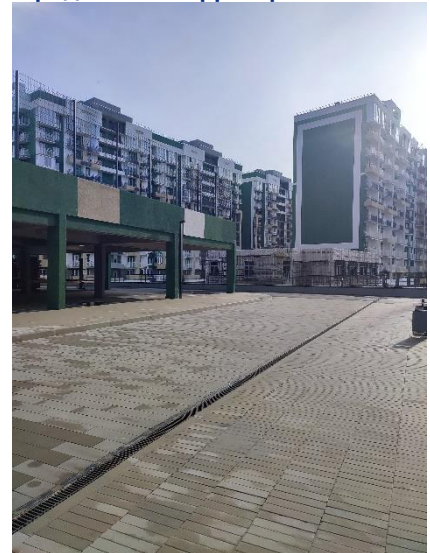
Фасад здания Литер-1



Придомовая территория



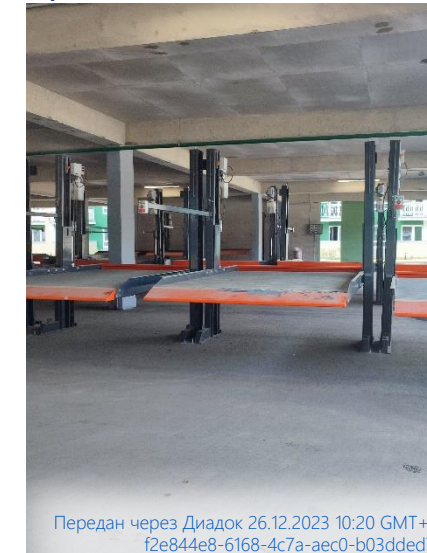
Придомовая территория



Паркинг



Паркинг



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 57 из 143



Холл



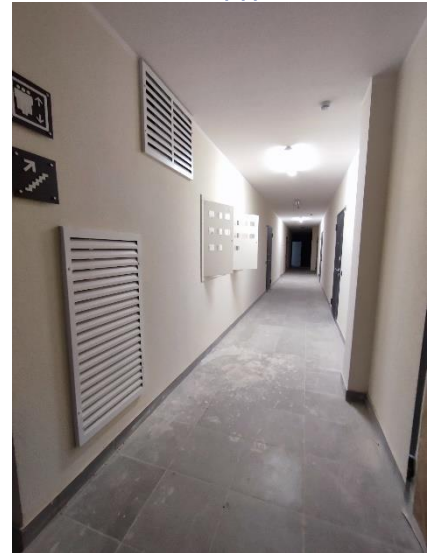
Холл



Лифты



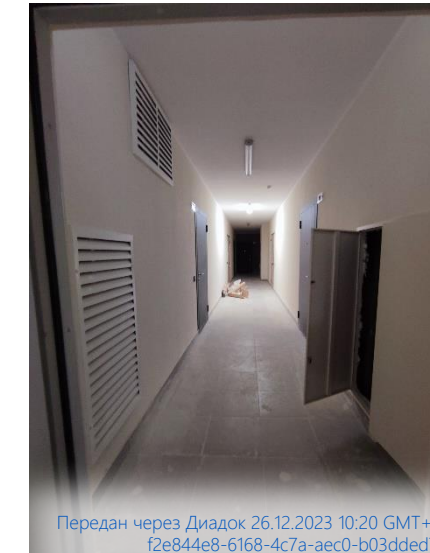
Лестничная площадка



Лестничная площадка



Лестничная площадка



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 58 из 143

Квартира, строительный номер – 1



Квартира, строительный номер – 1



Квартира, строительный номер – 1



Квартира, строительный номер – 1



Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 3



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 59 из 143



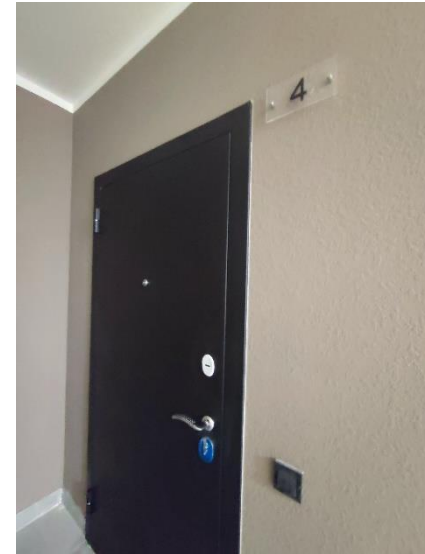
Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 4



Квартира, строительный номер – 4



Квартира, строительный номер – 4



Квартира, строительный номер – 4



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 60 из 143

Квартира, строительный номер – 7



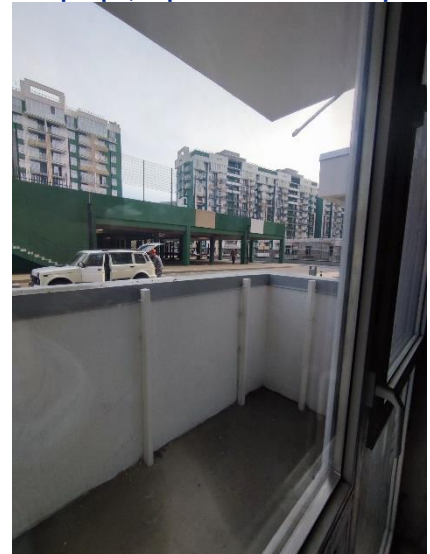
Квартира, строительный номер – 7



Квартира, строительный номер – 7



Квартира, строительный номер – 7



Квартира, строительный номер – 12



Квартира, строительный номер – 12



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 61 из 143



Квартира, строительный номер – 12



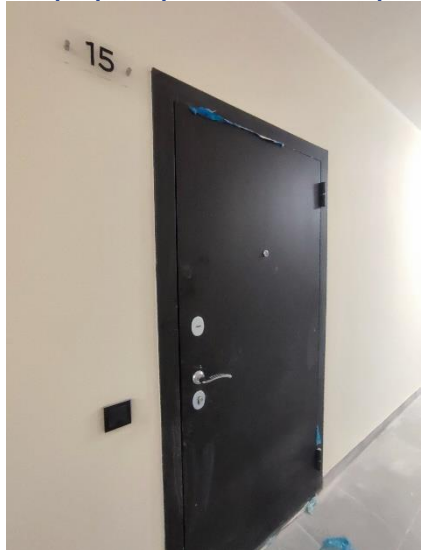
Квартира, строительный номер – 12



Квартира, строительный номер – 12



Квартира, строительный номер – 15



Квартира, строительный номер – 15



Квартира, строительный номер – 15



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 62 из 143



Квартира, строительный номер – 15



Квартира, строительный номер – 17



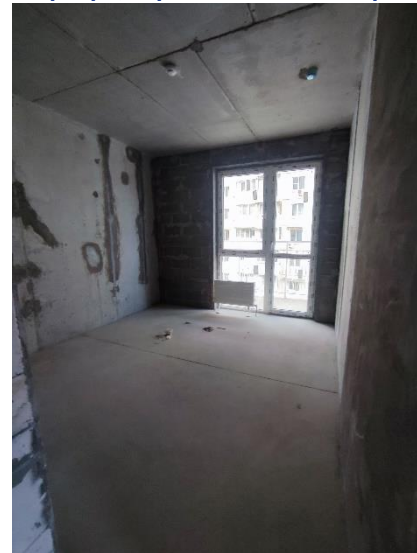
Квартира, строительный номер – 17



Квартира, строительный номер – 17



Квартира, строительный номер – 17



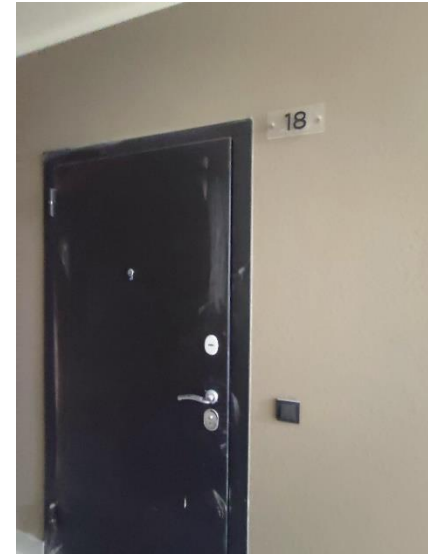
Квартира, строительный номер – 17



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 63 из 143



Квартира, строительный номер – 18



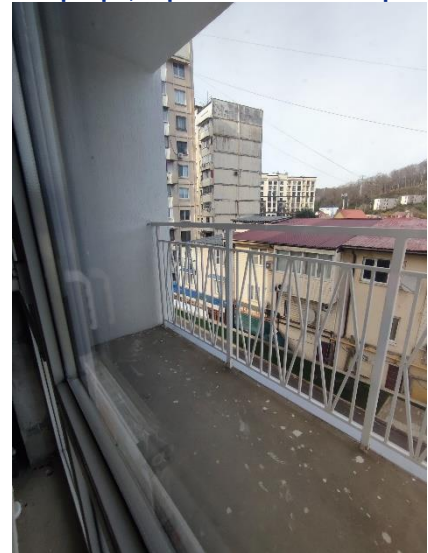
Квартира, строительный номер – 18



Квартира, строительный номер – 18



Квартира, строительный номер – 18



Квартира, строительный номер – 26



Квартира, строительный номер – 26



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 64 из 143

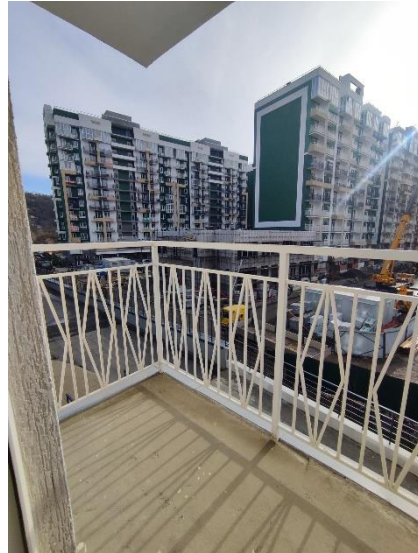




Квартира, строительный номер – 26



Квартира, строительный номер – 26



Квартира, строительный номер – 27



Квартира, строительный номер – 27



Квартира, строительный номер – 27



Квартира, строительный номер – 27



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 65 из 143



Квартира, строительный номер – 30



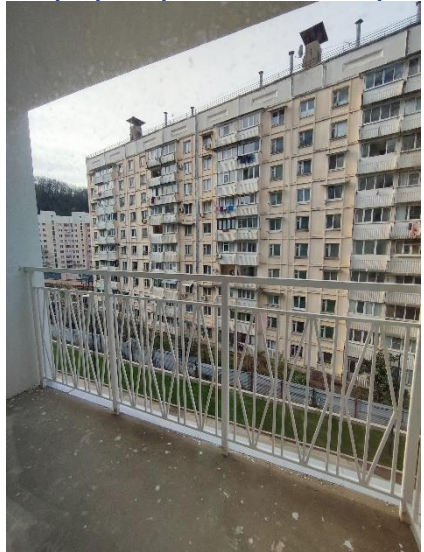
Квартира, строительный номер – 30



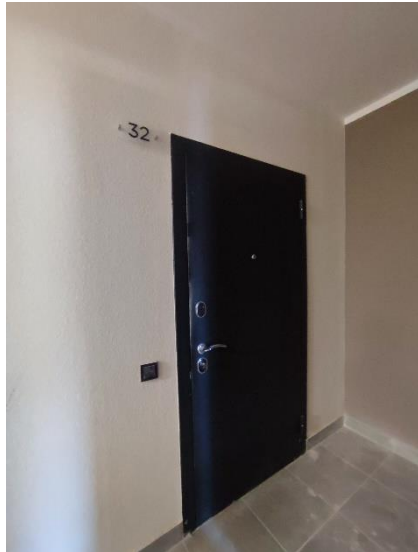
Квартира, строительный номер – 30



Квартира, строительный номер – 30



Квартира, строительный номер – 32



Квартира, строительный номер – 32



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 66 из 143



Квартира, строительный номер – 32



Квартира, строительный номер – 32



Квартира, строительный номер – 32



Квартира, строительный номер – 33



Квартира, строительный номер – 33



Квартира, строительный номер – 33



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 67 из 143



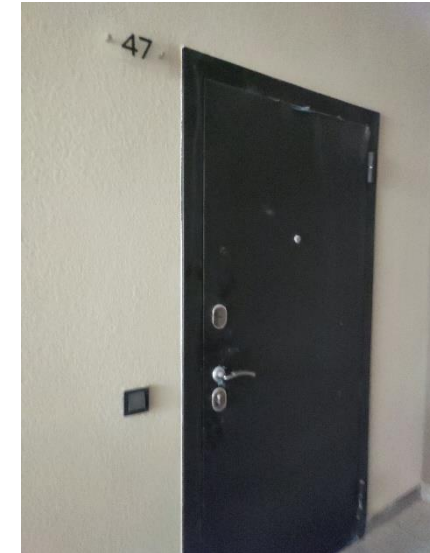
Квартира, строительный номер – 33



Квартира, строительный номер – 33



Квартира, строительный номер – 47



Квартира, строительный номер – 47



Квартира, строительный номер – 47



Квартира, строительный номер – 47



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 68 из 143

Квартира, строительный номер – 57



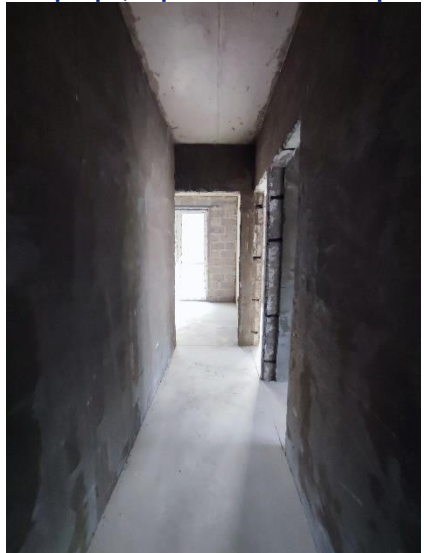
Квартира, строительный номер – 57



Квартира, строительный номер – 57



Квартира, строительный номер – 57



Квартира, строительный номер – 57



Квартира, строительный номер – 62



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 69 из 143



Квартира, строительный номер – 62



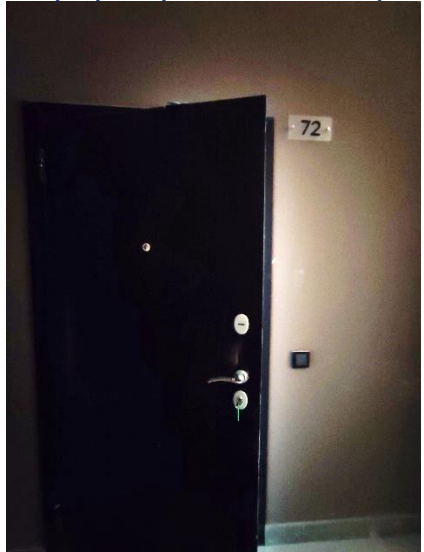
Квартира, строительный номер – 62



Квартира, строительный номер – 62



Квартира, строительный номер – 72



Квартира, строительный номер – 72



Квартира, строительный номер – 72



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 70 из 143

Квартира, строительный номер – 72



Квартира, строительный номер – 72



с



Квартира, строительный номер – 72



Квартира, строительный номер – 72



Квартира, строительный номер – 72



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 71 из 143



Квартира, строительный номер – 92



Квартира, строительный номер – 92



Квартира, строительный номер – 92



Квартира, строительный номер – 92



Квартира, строительный номер – 92



Квартира, строительный номер – 92



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 72 из 143



Фасад здания Литер-2



Фасад здания Литер-2



Придомовая территория



Придомовая территория



Паркинг



Паркинг



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 73 из 143

Холл



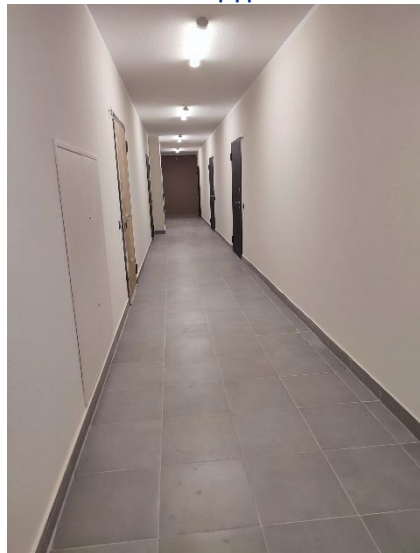
Холл



Лифты



Лестничная площадка



Лифты



Лестничная площадка



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 74 из 143

Квартира, строительный номер – 2



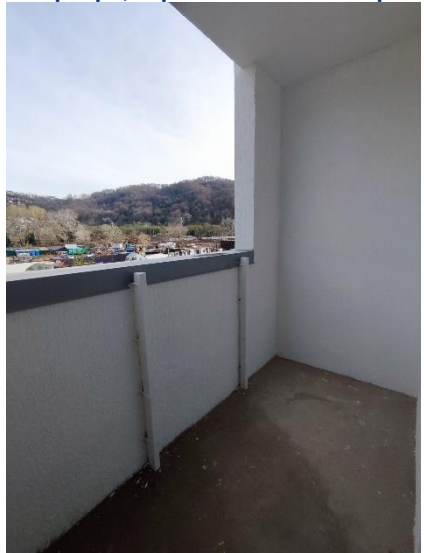
Квартира, строительный номер – 2



Квартира, строительный номер – 2



Квартира, строительный номер – 2



Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 3



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 75 из 143



Квартира, строительный номер – 3



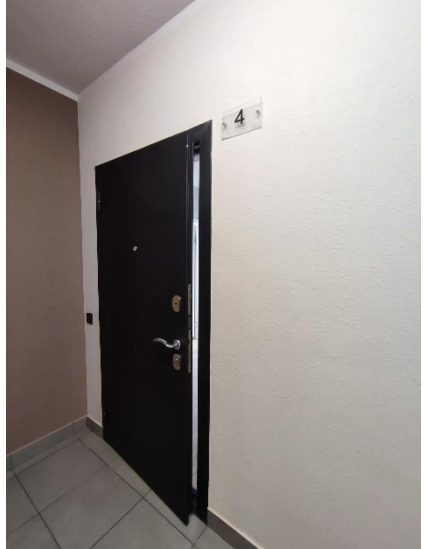
Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 4



Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 3



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 76 из 143

Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 3



Квартира, строительный номер – 3



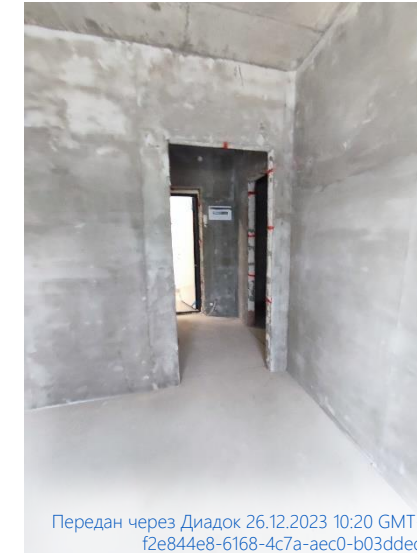
Квартира, строительный номер – 6



Квартира, строительный номер – 6



Квартира, строительный номер – 6



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 77 из 143



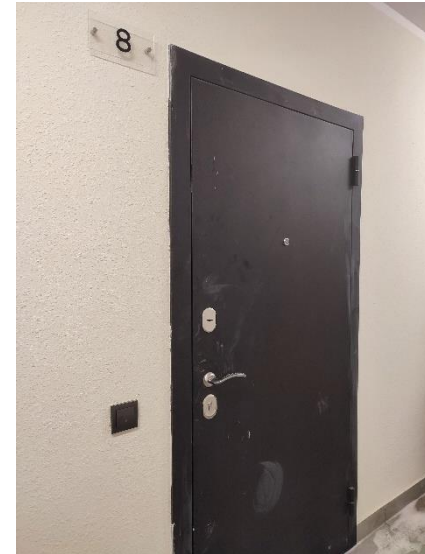
Квартира, строительный номер – 6



Квартира, строительный номер – 6



Квартира, строительный номер – 8



Квартира, строительный номер – 8



Квартира, строительный номер – 8



Квартира, строительный номер – 8

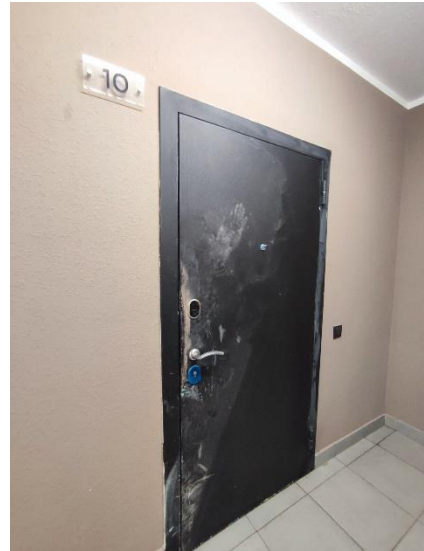


Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 78 из 143



Квартира, строительный номер – 10



Квартира, строительный номер – 10



Квартира, строительный номер – 10



Квартира, строительный номер – 10



Квартира, строительный номер – 11



Квартира, строительный номер – 11



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 79 из 143



Квартира, строительный номер – 11



Квартира, строительный номер – 11



Квартира, строительный номер – 12



Квартира, строительный номер – 12



Квартира, строительный номер – 12



Квартира, строительный номер – 12

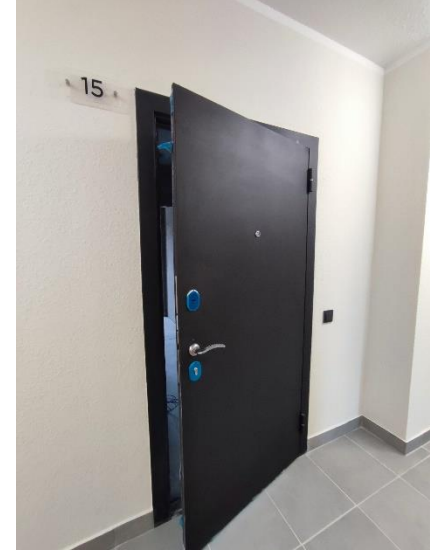


Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 80 из 143





Квартира, строительный номер – 15



Квартира, строительный номер – 15



Квартира, строительный номер – 15



Квартира, строительный номер – 15



Квартира, строительный номер – 16



Квартира, строительный номер – 16



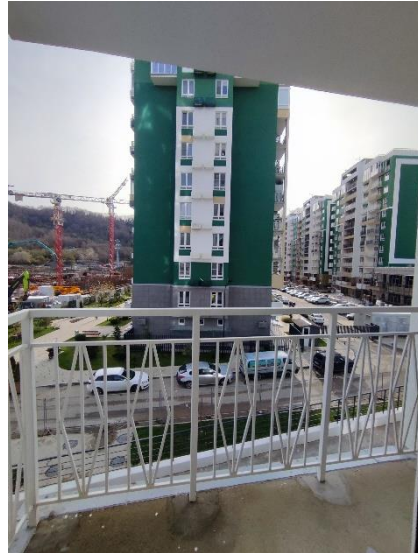
Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 81 из 143



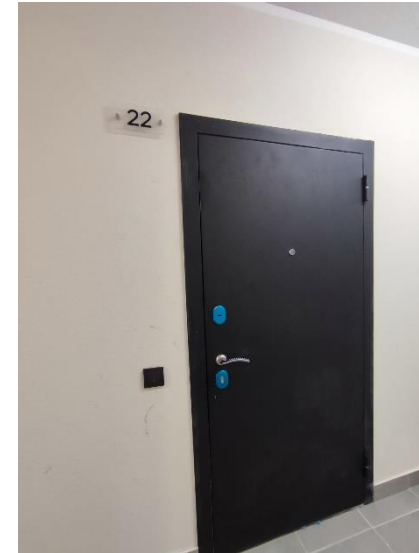
Квартира, строительный номер – 16



Квартира, строительный номер – 16



Квартира, строительный номер – 16



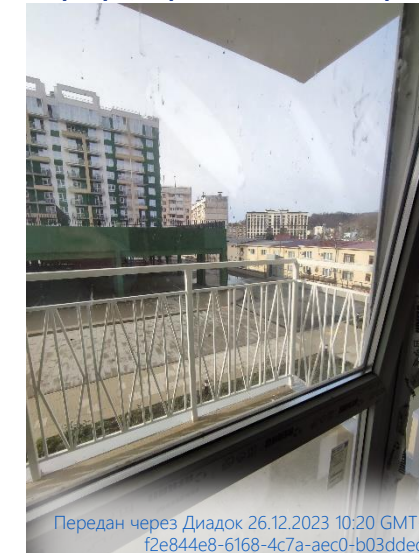
Квартира, строительный номер – 16



Квартира, строительный номер – 16



Квартира, строительный номер – 16



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 82 из 143



Квартира, строительный номер – 24



Квартира, строительный номер – 24



Квартира, строительный номер – 24



Квартира, строительный номер – 24



Квартира, строительный номер – 30



Квартира, строительный номер – 30



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 83 из 143



Квартира, строительный номер – 30



Квартира, строительный номер – 30



Квартира, строительный номер – 30



Квартира, строительный номер – 38



Квартира, строительный номер – 38



Квартира, строительный номер – 38



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 84 из 143



Квартира, строительный номер – 38



Квартира, строительный номер – 39



Квартира, строительный номер – 39



Квартира, строительный номер – 39



Квартира, строительный номер – 39



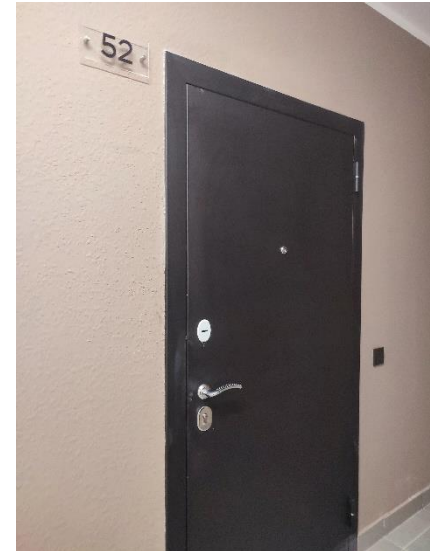
Квартира, строительный номер – 39



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 85 из 143



Квартира, строительный номер – 52



Квартира, строительный номер – 52



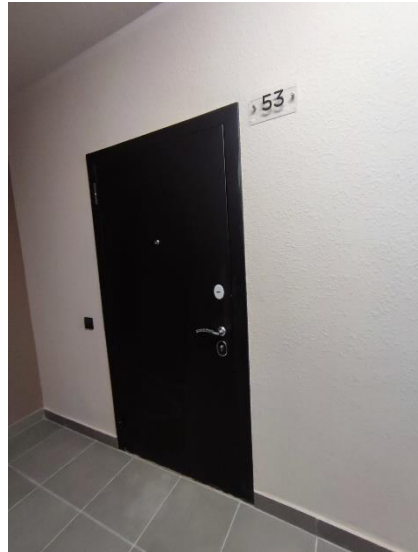
Квартира, строительный номер – 52



Квартира, строительный номер – 52



Квартира, строительный номер – 53



Квартира, строительный номер – 53



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 86 из 143



Квартира, строительный номер – 53



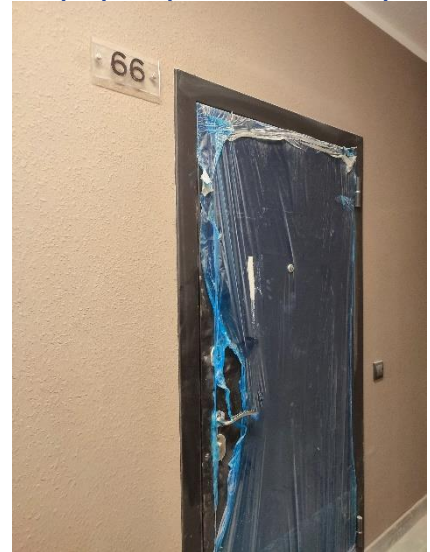
Квартира, строительный номер – 53



Квартира, строительный номер – 53



Квартира, строительный номер – 66



Квартира, строительный номер – 66



Квартира, строительный номер – 66



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288

Страница 87 из 143



Квартира, строительный номер – 66



Квартира, строительный номер – 66



Квартира, строительный номер – 80



Квартира, строительный номер – 80



Квартира, строительный номер – 80



Квартира, строительный номер – 80



Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 88 из 143





## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 📄 sochi.cian.ru/sale/flat/296269376/
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 🏠 📄 🗄️ 🌐

### 2-комн. квартира, 50,71 м<sup>2</sup> в ЖК «Кислород»

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 9 [На карте](#)

♥ В избранное
📄 Сравнить
🗨
✎
📄
📄
📄
⚠ Пожаловаться

ЖК «Кислород»

Тихий зеленый район

Ландшафтный дизайн дворов

До центра Сочи 7 минут

2-комн. кварти...
📄 Планировка
📄 План этажа
📄 17 фото

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
ACK

**Циан.Ипотека для профи**

Клиенту — новый дом, вам — деньги на счёт

Перейти в сервис

Общая площадь  
50,71 м<sup>2</sup>

Дом  
Не сдан

Этаж  
2 из 19

Отделка  
Без отделки

Год сдачи  
2024

Продается 2-комнатная квартира в новостройке ЖК "Кислород" Литер 9. Общая площадь квартиры - 50.71 кв. м., этаж 2 из 19. квартира-бабочка, большая гардеробная, кухня-гостиная, две комнаты Без отделки но с возможностью заказать отделку

😊 Отзыв о сайте

⚠ Уточняйте информацию о цене и наличии

## 21 566 963 ₺

Следить за изменением цены

Цена за метр ..... 425 300 ₺/м<sup>2</sup>  
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)  
Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 210-38-11**

🕒 Специалист работает с 10:00 по 19:00.  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
ACK

**Циан.Ипотека для профи**

Клиенту — новый дом, вам — деньги на счёт

Перейти в сервис

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

## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

sochi.cian.ru/sale/flat/296269376/

Фотографии (18) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления 2-комн. квартира, 50,71 м²


7 минут на машине до центра Сочи  
 10 минут до моря  
 5 минут пешком до Гимназии 16 и 10 до двух детских садов  
 5 минут до магазинов + магазины откроются на первых этажах  
 14 минут на машине до авто и ЖД-вокзалов, 30 минут до аэропорта  
 14 минут на машине до Бальнеологического курорта Мацеста Проект предполагает строительство собственной школы и детского сада. Условия строительства и покупки  
 Способы оплаты: рассрочка, стандартная ипотека, военная ипотека, сниженный первоначальный взнос, материнский капитал #ZUZEWs

[Свернуть](#)

**О квартире** **О доме** [Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	50,71	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	2,72 м		
Отделка	Без отделки		

**Варианты отделки в ЖК**



Без отделки

**Циан.Ипотека для профи**  
 Клиенту — новый дом, вам — деньги на счёт  
[Перейти в сервис](#)

**21 566 963 ₪**  
 Следить за изменением цены  
 Цена за метр ..... 425 300 ₪/м²  
 Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 210-38-11**  
 Специалист работает с 10:00 по 19:00.  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Перезвоните мне](#)

**ACK** ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
 ACK

[Отзыв о сайте](#)

## Акции в ЖК «Кислород»

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


## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 sochi.cian.ru/sale/flat/295676964/ 🔍 ☆ 🛡️ 🏠 📄 🗂️ 🌐

### 3-комн. квартира, 71 м<sup>2</sup> в ЖК «Флора»

Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, Флора жилой комплекс [На карте](#)

♥ В избранное
≡ Сравнить
🔊
✎
↓
🖨️
🔗
⚠️ Пожаловаться



План этажа 14 фото

Общая площадь  
**71 м<sup>2</sup>**

Дом  
Не сдан

Этаж  
10 из 12

Отделка  
Неизвестно

Год сдачи  
2023

Продаётся 3-комнатная квартира в строящемся доме (Литер 1), срок сдачи: IV-кв. 2023, общей площадью 71 кв.м., на 10 этаже. В тихом и уютном уголке Сочи, в микрорайоне Кудепста, располагается

Информация о цене и наличии обновлена 22.12.2023 ⓘ

**27 905 200 ₹** 📈


[Следить за изменением цены](#)


Цена за метр ..... 393 031 ₹/м<sup>2</sup>  
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)

**+7 (861) 298-15-99**

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

Перезвоните мне

 ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
**Магазин новостроек**

**Циан.Ипотека для профи**  
Клиенту — новый дом, вам — деньги на счёт 


Перейти в сервис

[Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 26.12.2023 10:20 GMT+03:00  
f2e844e8-6168-4c7a-aec0-b03dded7c288  
Страница 91 из 143

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

  
**Financial Consulting Group**  
 91

## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 sochi.cian.ru/sale/flat/295676964/ 🔍 ☆ 🔒 🛡️ 📱 📄 📁 📧

[Фотографии \(14\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Ипотека](#)
[Контактное лицо](#)
[Похожие объявления](#)

3-комн. квартира, 71 м²
❤️
🗨️

беседки.

Жилой комплекс Флора" входит в проект комплексного развития территории микрорайона Кудепста, утвержденный Администрацией Сочи. В рамках данного проекта здесь будут возведены школа на 2 000 мест и детский сад на 550 мест. Они будут оснащены новым современным оборудованием, мебелью, лабораторными, спортивными площадками и всем необходимым для продуктивной учебы ваших детей.

Только представьте, теперь вам не придется отвозить детей в школу, тратя на этого уйму времени, переживать о том, что ребенку придется самостоятельно добираться издалека. До школы всего 700 метров, а до детского садика и того меньше - всего 500. У вас появится больше времени на себя! Местоположение жилого комплекса Флора" является одним из его главных преимуществ, поскольку здесь располагается огромное множество основных инфраструктурных объектов и достопримечательностей. Среди объектов инфраструктуры вы здесь найдете: школы, супермаркеты и магазины, салоны красоты, аптеки, фитнес-клубы, набережную, художественную школу, медицинские учреждения, детские сады, кафе и бары.

Поблизости располагается множество достопримечательностей, среди которых самыми яркими и интересными являются:

Океанариум Sochi Discovery World - 4 км;Олимпийский парк - 15 км;Аквапарк Амфибус" - 5 км;Тисо-самшитовая роща - 7 км;Кудепстинский каньон с пещерами - 15 км;Орлиные скалы и Агурские водопады - 15 км;Смотровая башня на горе Ахун - 20 км;Курорт Красная поляна" - 50 км.Помимо этого, следует отметить и отличную транспортную доступность микрорайона: 500 метров до остановок, откуда можно уехать в Адлер или Хосту на автобусе;Всего 7 километров до Сочи.Комплекс располагается всего в 1,9 км от моря, а это значит, что вам не придется далеко ездить, чтобы позагорать на пляже или искупаться в черноморских водах. Дорога до моря займет у вас всего 7 минут езды на машине или 25 минут пешком.

Рядом с жилым комплексом Флора" располагается благоустроенная набережная, выйти к которой можно с территории двора. Если вы всегда мечтали жить у реки, то это место создано для вас!

Преим

Свернуть ^

### О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	71
Высота потолков	3 м
Отделка	Неизвестно

### О доме

Количество лифтов	2 грузовых
Тип дома	Монолитный

[Подписаться на дом](#)

Информация о цене и наличии обновлена 22.12.2023

## 27 905 200 ₹

Следить за изменением цены

Цена за метр ..... 393 031 ₹/м²

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

+7 (861) 298-15-99

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Перезвоните мне

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
**Магазин новостроек**

Циан.Ипотека для профи

Клиенту — новый дом, вам — деньги на счёт

Перейти в сервис

🗨️ [Отзыв о сайте](#)

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



## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

sochi.cian.ru/sale/flat/295116969/

Только на Циан

### 1-комн. квартира, 41,19 м<sup>2</sup>

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

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

[Планировка](#)
[2 фото](#)

Общая площадь: 41,19 м<sup>2</sup>  
 Жилая площадь: 20,9 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 7,8 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 6 из 12  
 Год сдачи: 2024  
 Отделка: Без отделки

Цена за метр: 412 722 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: переуступка  
 Ипотека: возможна

17 000 000 Р  
 Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 16 490 000

+7 967 650-93-71  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК  
 ID 99100203

**Циан.Ипотека для профи**  
 Клиенту — новый дом, вам — деньги на счёт  
[Перейти в сервис](#)

Организация продает свою квартиру, переуступка права собственности. Вся сумма в договоре.  
 Квартира угловая торцовая с балконом и лоджией

**Напишите автору**  
[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

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

## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

sochi.cian.ru/sale/flat/295116969/
🔍 ☆ 🛡️ 🏠 К 📄 🌐

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления
1-комн. квартира, 41,19 м² ♥️ 🔗

### О квартире

Тип жилья	Новостройка	Мусоропровод	Нет
Общая площадь	41,19	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Жилая площадь	20,9	Тип дома	Монолитный
Площадь кухни	7,8	Парковка	Многоуровневая
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон		
Вид из окон	На улицу и двор		

### О доме

Подписаться на дом

## 17 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000 >

Цена за метр ..... 412 722 ₽/м²

Условия сделки ..... переуступка

Ипотека ..... возможна

### +7 967 650-93-71

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК

ID 99100203

Циан.Ипотека для профи

Клиенту – новый дом, вам – деньги на счёт

Перейти в сервис

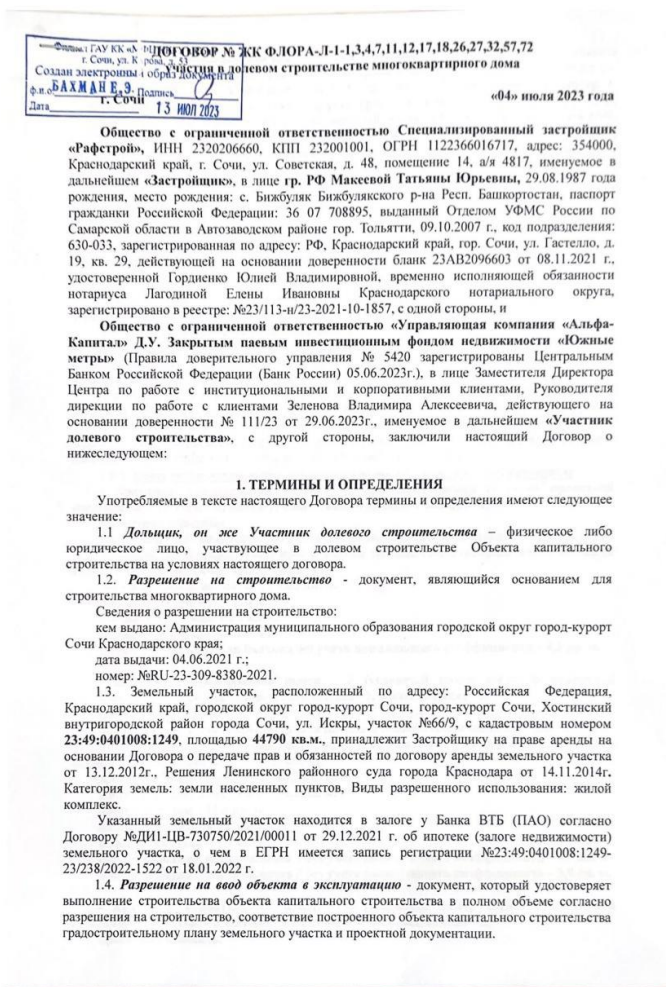
🏠 Похожие рядом
🚦 Инфраструктура
🗺️ Маршруты

📍 Стройте маршруты на карте
✕

Добавьте адрес работы или школы и смотрите, сколько добираться до них от любого объекта

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

вх от 21.07.2023



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 Кудлепта 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 эскаро 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 – 1 (условный номер согласно проектной декларации – 1), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,2 кв. м.,

приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 37,4 кв. м.,

жилая площадь комнаты 1 – 16,6 кв. м.

площадь кухни – 11,1 кв. м.

площадь коридора – 4,1 кв. м.

площадь санузла – 4,4 кв. м.

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

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

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,0 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 – 11,4 кв. м.

площадь коридора – 4,9 кв. м.

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

проектная площадь:



общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,4 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 – 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 – 4,4 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 – 7 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 7), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,6 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади  
 лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 38,9 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 12,1 кв. м.  
 площадь кухни – 17,0 кв. м.  
 площадь коридора – 3,3 кв. м.  
 площадь санузла – 5,2 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,3 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 11 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 11), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,8 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади  
 лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 43,2 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 14,8 кв. м.  
 площадь кухни – 20,7 кв. м.  
 площадь коридора – 2,0 кв. м.  
 площадь санузла – 4,3 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,5 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 12 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 12), этаж – 2, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 68,3 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади  
 лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 71,5 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 10,3 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 2 – 12,7 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 3 – 10,8 кв. м.  
 площадь кухни – 17,2 кв. м.  
 площадь коридора – 9,1 кв. м.  
 площадь санузла 1 – 4,3 кв. м.  
 площадь санузла 2 – 3,9 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 – 6,4 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 17 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 17), этаж – 3, 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 – 18 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 18), этаж – 3, 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 – 3,7 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 4,2 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 26 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 26), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 1,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 41,2 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади  
 лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 42,6 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 14,8 кв. м.  
 площадь кухни – 20,3 кв. м.  
 площадь коридора – 2,0 кв. м.  
 площадь санузла – 4,1 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,5 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 27 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 27), этаж – 3, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади  
 лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 71,0 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 10,3 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 2 – 12,7 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 3 – 10,8 кв. м.  
 площадь кухни – 17,2 кв. м.  
 площадь коридора – 9,1 кв. м.  
 площадь санузла 1 – 3,8 кв. м.  
 площадь санузла 2 – 3,9 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 – 6,4 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 32 (условный номер согласно проектной  
 декларации – 32), этаж – 4, 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 – 57 (условный номер согласно проектной декларации – 57), этаж – 5, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 71,0 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 10,3 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 2 – 12,7 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 3 – 10,8 кв. м.  
 площадь кухни – 17,2 кв. м.  
 площадь коридора – 9,1 кв. м.  
 площадь санузла 1 – 3,8 кв. м.  
 площадь санузла 2 – 3,9 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 – 6,4 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 72 (условный номер согласно проектной декларации – 72), этаж – 6, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 3,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 67,8 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 71,0 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 10,3 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 2 – 12,7 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 3 – 10,8 кв. м.  
 площадь кухни – 17,2 кв. м.  
 площадь коридора – 9,1 кв. м.  
 площадь санузла 1 – 3,8 кв. м.  
 площадь санузла 2 – 3,9 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 – 6,4 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 Администрацией 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 Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;
- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://naish.dom.rf/>;
- 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 (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 межевых 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

муниципальный 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 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.

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

з) 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 **183 465 000,00 (Сто восемьдесят три миллиона четыреста шестьдесят пять 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.)
1	37,4	270 000,00	10 098 000,00
3	47,5	270 000,00	12 825 000,00
4	45,8	270 000,00	12 366 000,00
7	38,9	270 000,00	10 503 000,00
11	43,2	270 000,00	11 664 000,00
12	71,5	270 000,00	19 305 000,00
17	47,1	270 000,00	12 717 000,00
18	45,4	270 000,00	12 258 000,00
26	42,6	270 000,00	11 502 000,00
27	71,0	270 000,00	19 170 000,00
32	47,1	270 000,00	12 717 000,00
57	71,0	270 000,00	19 170 000,00
72	71,0	270 000,00	19 170 000,00

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 «Рафстро»

Общая Депонируемая сумма составляет: **183 465 000,00 (Сто восемьдесят три миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек** и складывается следующим образом:

Строительный номер квартиры	Депонируемая сумма (руб.)
1	10 098 000,00
3	12 825 000,00
4	12 366 000,00
7	10 503 000,00
11	11 664 000,00
12	19 305 000,00
17	12 717 000,00
18	12 258 000,00
26	11 502 000,00
27	19 170 000,00
32	12 717 000,00
57	19 170 000,00
72	19 170 000,00

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 5 (пять) 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 приращения 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 требования.

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 толщины 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 одновременно.

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 полипропиленовых 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 осуществлять 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 установленным 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 единовременного 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 40702816200230006450, 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

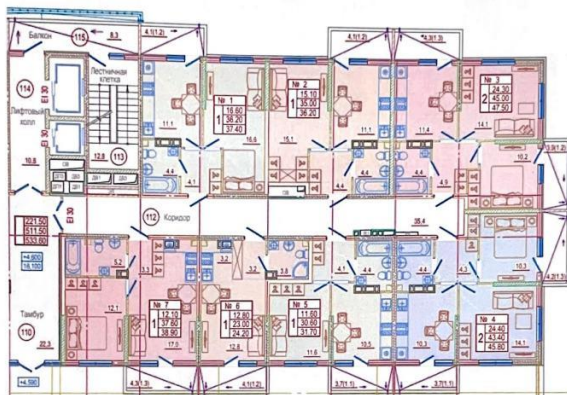
Заместитель Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководитель дирекции по работе с клиентами

Зеленов В.А.

Приложение № 1  
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

План

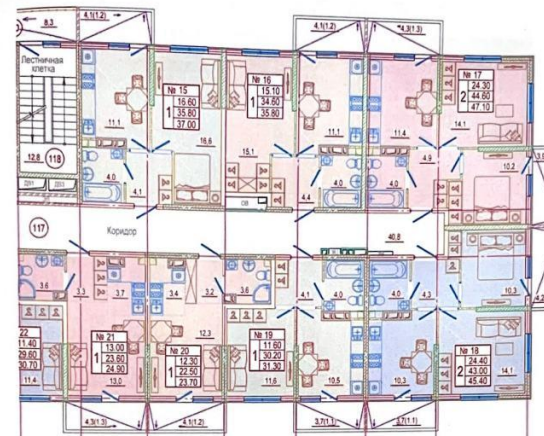
Литер - 1, БС - 1, 2 этаж, кв. 1,3,4,7



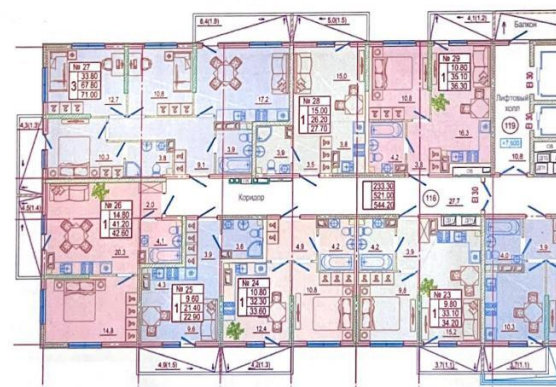
Литер - 1, БС - 1, 2 этаж, кв. 11,12



Литер - 1, БС - 1, 3 этаж, кв. 17,18



Литер - 1, БС - 1, 3 этаж, кв. 26,27



# Документы, предоставленные Заказчиком (10/43)



Литер - 1, БС - 1, 6 этаж, кв. 72

Застройщик  
 ООО СЗ «Рафстрой»

действующая на основании доверенности

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

Макеева Т.Ю.

Зеленов В.А.







вх от 25.07.2023

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 гр. РФ **Максевой Татьяны Юрьевны**, 29.08.1987 года рождения, место рождения: с. Бижбуляк Бижбулякского р-на Респ. Башкортостан, паспорт гражданина 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

Используемые 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, Вид 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. **Многоквартирный 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 Э». **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 эс/ср 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 Администрацией 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 Администрацией 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 межевых 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 до владения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, Пгтер 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.

б) 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, Дегтярный 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 основного 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 электронный документ, содержащий 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, указанных 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 (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 требования.

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 п.п. 4.3.1 и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.3.4. Площади помещений рассчитываются без учета толщины 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 Участником 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 одновременно.

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, подвальные помещения, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывезти 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 установленным 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 с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного 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 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.

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).

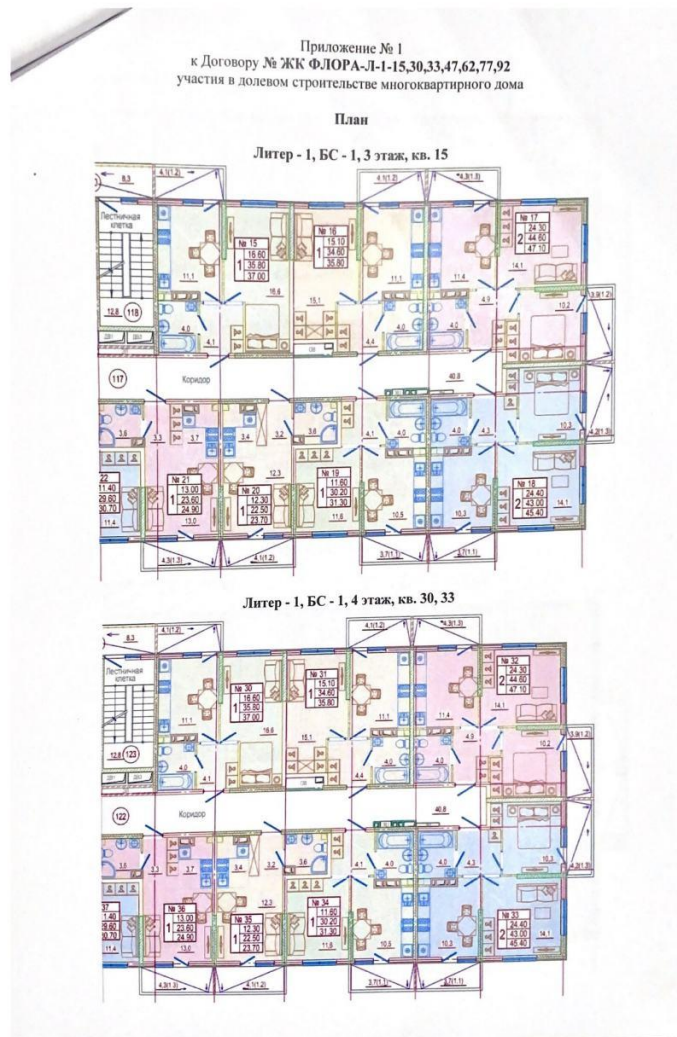
#### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**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

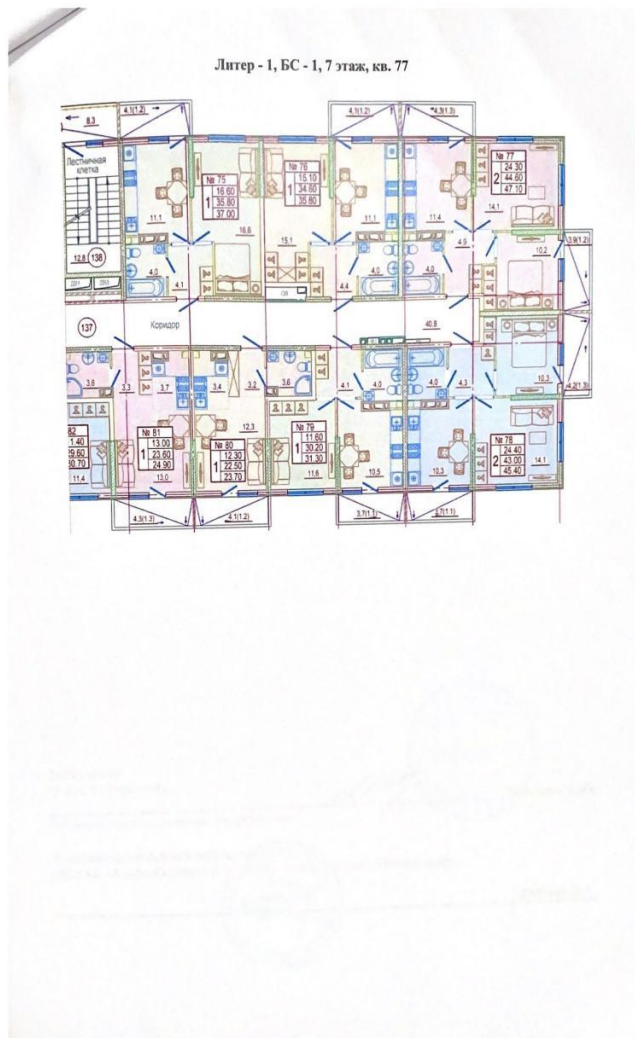
  
Макеева Т.Ю.  
*действующая на основании доверенности*

**Участник долевого строительства:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытый 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

  
Зеленов В.А.  
Заместитель Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководитель дирекции по работе с клиентами



# Документы, предоставленные Заказчиком (21/43)



**Застройщик**  
ООО СЗ «Рафстрой»

*действующая на основании доверенности*

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

Макеева Т.Ю.

Зеленов В.А.





вх от 21.07.2023

Филиал ГАУ КК «МФУ» г. Сочи, ул. Кипрская, д. 13  
Создан электронный образ документа  
Ф.И.О. БАХИАН Е. Э. Подпись  
Дата 13 ИЮЛ 2023

ДОГОВОР № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
«04» 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. РФ Максевой Татьяны Юрьевны**, 29.08.1987 года рождения, место рождения: с. Бижбуляк Бижбулякского р-на Респ. Башкортостан, паспорт гражданина 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. Гагетелло, д. 19, кв. 29, действующей на основании доверенности бланк З3АВ2096603 от 08.11.2021 г., уполномоченной 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 «Ожеле 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 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, строящихся 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 – 2 (условный номер согласно проектной декларации – 2), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,8 кв. м.,

приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 38,0 кв. м.,

жилая площадь комнаты 1 – 10,8 кв. м.

площадь кухни – 17,7 кв. м.

площадь коридора – 3,9 кв. м.

площадь санузла – 4,4 кв. м.

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

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

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,5 кв. м.,

приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 47,9 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 – 4,4 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 – 6 (условный номер согласно проектной декларации – 6), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1,

проектная площадь:



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.

- Квартира, строительный номер – 53 (условный номер согласно проектной декларации – 53), этаж – 5, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2,  
 проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 52,0 кв. м.,  
 приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 55,3 кв. м.,  
 жилая площадь комнаты 1 – 12,3 кв. м.  
 жилая площадь комнаты 2 – 11,1 кв. м.  
 площадь кухни – 17,8 кв. м.  
 площадь коридора – 7,0 кв. м.  
 площадь санузла – 3,8 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 6,5 кв. м.  
 площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 4,3 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 66 (условный номер согласно проектной декларации – 66), этаж – 6, 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 -

лоджей 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 несущие 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 Администрацией 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 Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://naip.dome.ru/>;

- 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 межведь 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 №666/9, 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. 37 - 41 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.

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

з) самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межведь 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 лица 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



роительства 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 **177 309 000,00 (Сто семьдесят семь миллионов триста девять 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.)
2	38,0	270 000,00	10 260 000,00
3	47,9	270 000,00	12 933 000,00
6	44,0	270 000,00	11 880 000,00
8	37,8	270 000,00	10 206 000,00
10	55,5	270 000,00	14 985 000,00
11	55,8	270 000,00	15 066 000,00
16	47,5	270 000,00	12 825 000,00
24	54,9	270 000,00	14 823 000,00
38	54,9	270 000,00	14 823 000,00
39	55,3	270 000,00	14 931 000,00
52	54,9	270 000,00	14 823 000,00
53	55,3	270 000,00	14 931 000,00
66	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 наемным инвестиционным фондом недвижимости «Ожкие метры»

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой»

Общая Депонируемая сумма составляет: **177 309 000,00 (Сто семьдесят семь миллионов триста девять тысяч) рублей 00 копеек** и складывается следующим образом:

Строительный номер квартиры	Стоимость квартиры (руб.)
2	10 260 000,00
3	12 933 000,00
6	11 880 000,00
8	10 206 000,00
10	14 985 000,00
11	15 066 000,00
16	12 825 000,00
24	14 823 000,00
38	14 823 000,00
39	14 931 000,00
52	14 823 000,00
53	14 931 000,00
66	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: [Schef\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schef_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 уполномоченной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару)

спонсированной 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 5 (пять) 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 Участником 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 п.п. 4.3.1 и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.3.4. Площади помещений рассчитываются без учета толщины 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 техничеcкой инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственности, 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 одновременно.

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, (вытражи 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 установленным 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 с 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, Должник 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,

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

действующая на основании доверенности

 Максеев Т.Ю.  
РАФСТРОЙ

##### 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 044525293

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

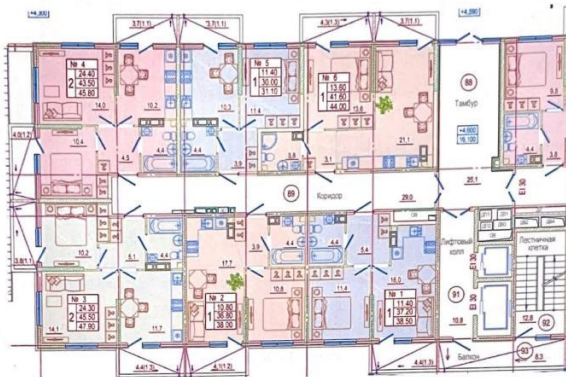
 Зеленов В.А.  
УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ»

Зеленов В.А.

Приложение № 1  
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

План

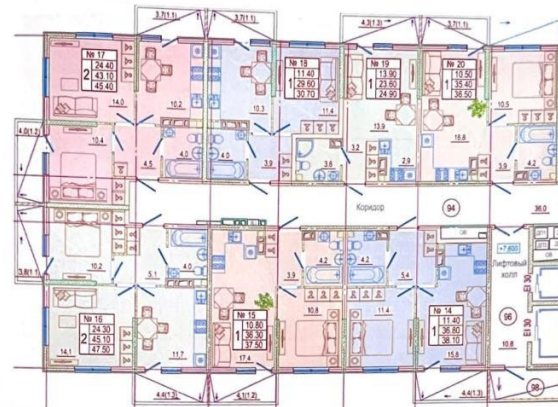
Литер - 2, БС - 1, 2 этаж, кв. 2,3,6



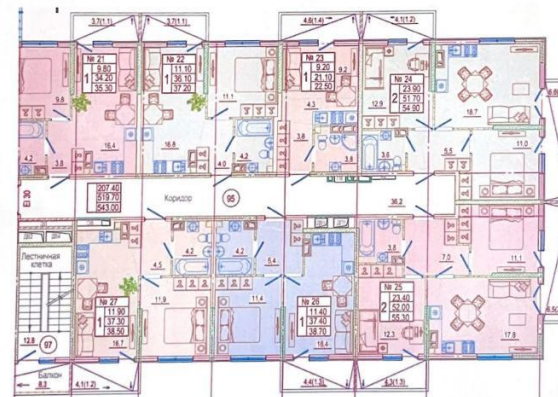
Литер - 2, БС - 1, 2 этаж, кв. 8,10,11



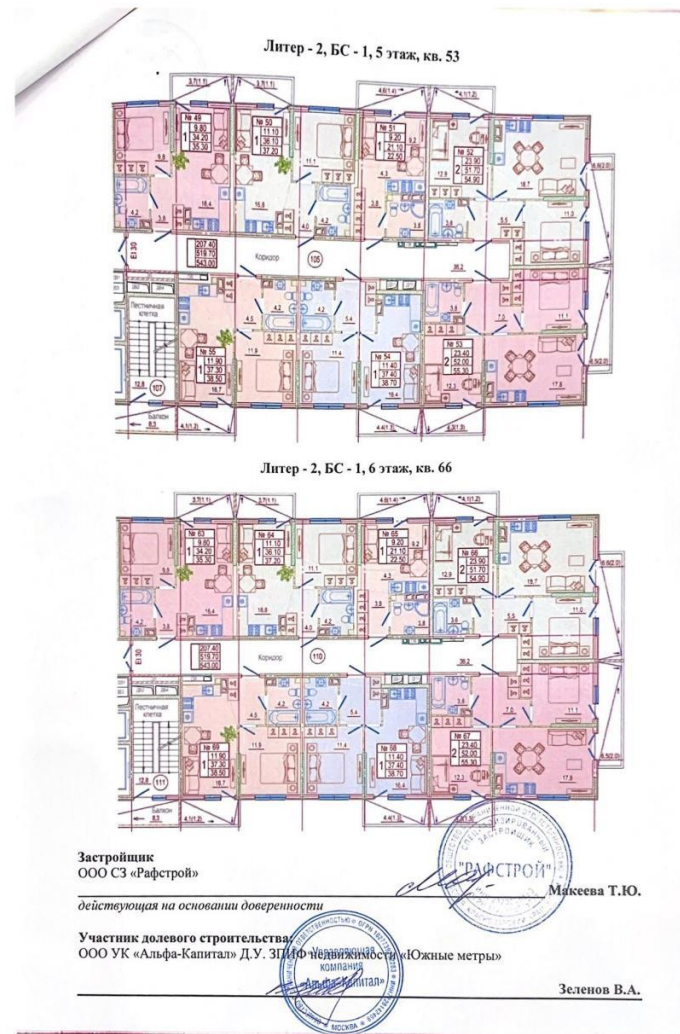
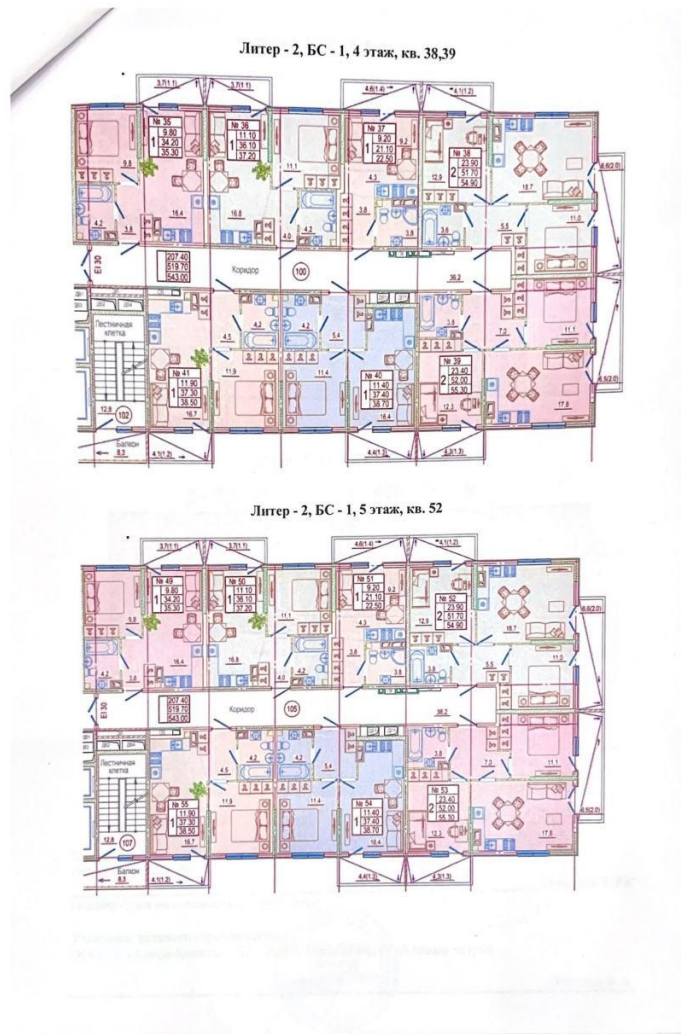
Литер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 16

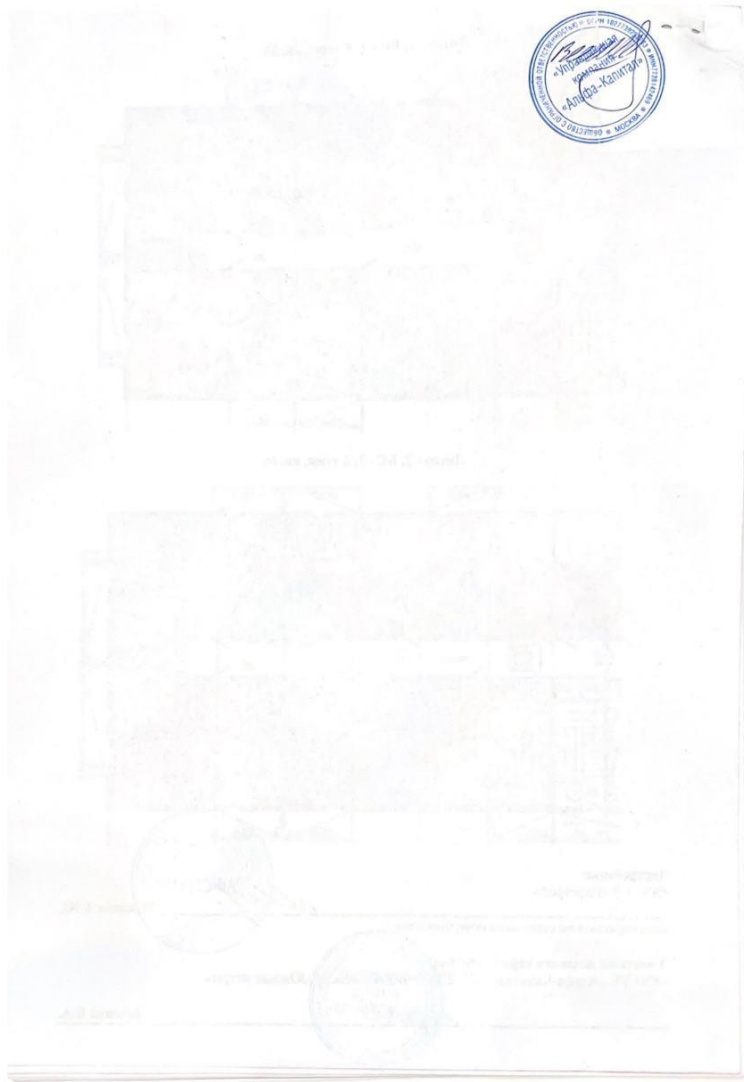


Литер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 24

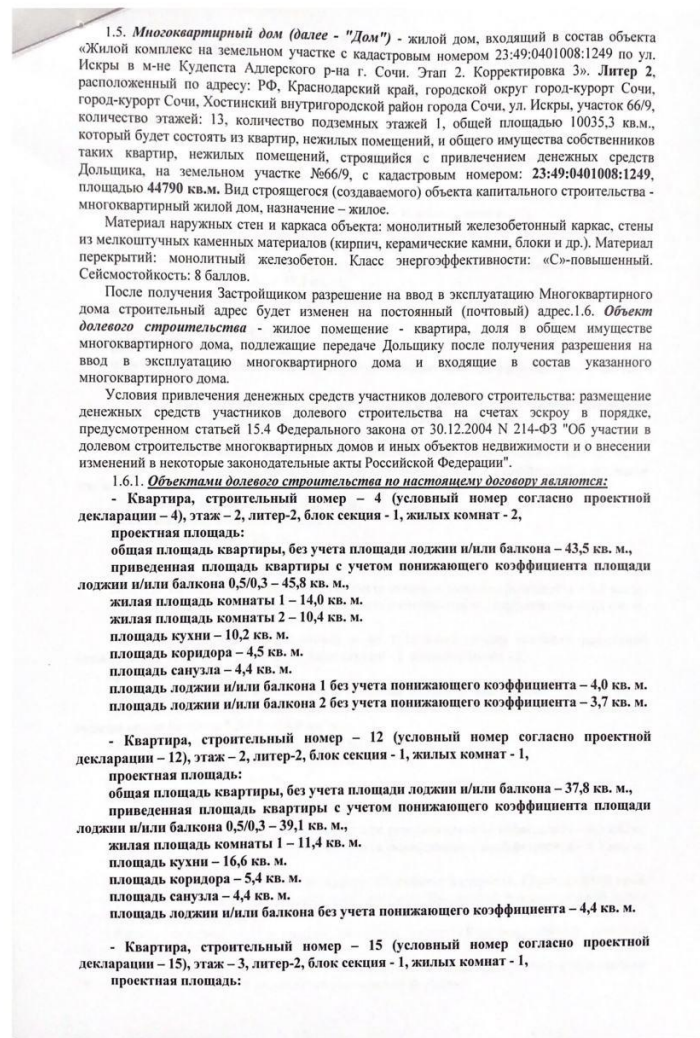
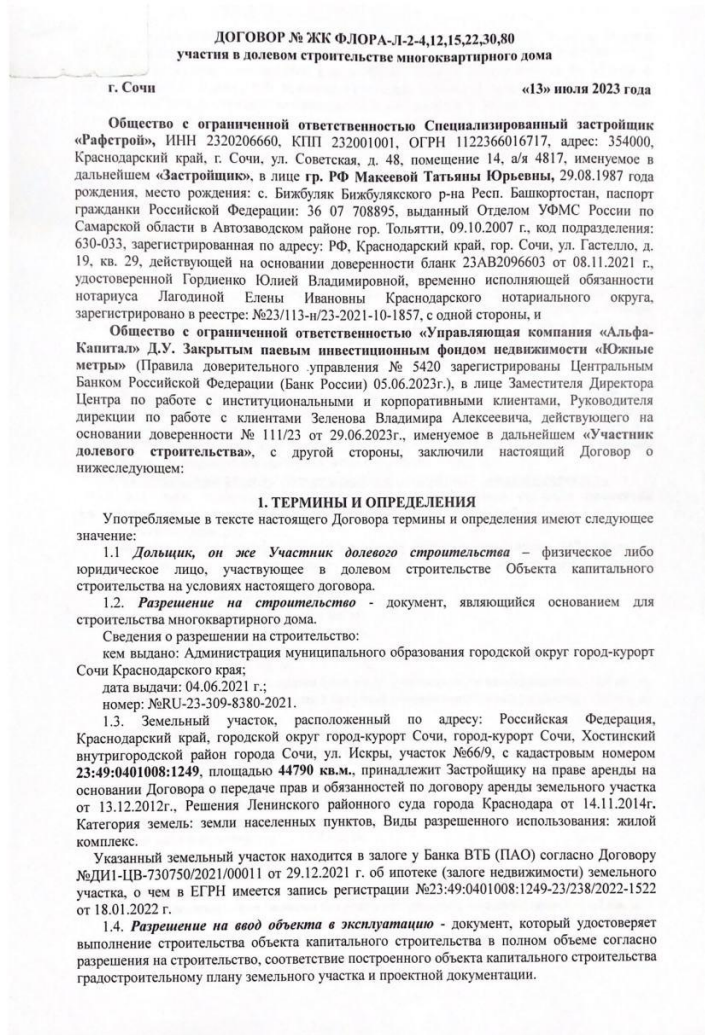


# Документы, предоставленные Заказчиком (32/43)





вх от 25.07.2023





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** – определена 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 Администрацией 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 Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://naib-dom.rf>;

- 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 межевых работ (в том числе на действия по образованию 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, по необходимым 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.

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

з) 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 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 квартиры и приведенной площади квартиры):

Строительный номер квартиры	Приведенная площадь квартиры (м <sup>2</sup> )	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 электронный документ, содержащий 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 (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 требования.

4.2. В случае расхождения фактической приведенной и проектной приведенной площади 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 производится.

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 п.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 одновременно.

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 — выполняются гидроизоляция и стяжка;
- входные двери в квартиру — металлические;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна, балконные блоки, (вitraжи для квартир на 12 этаже): металлопластиковые, с однокамерными стеклопакетами;
- канализация: стояк 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 обеспечить 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 установленным 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 с 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 участником долевого строительства Объекта долевого строительства предусмотренного Договором срока передачи Участнику доли участия в строительстве 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

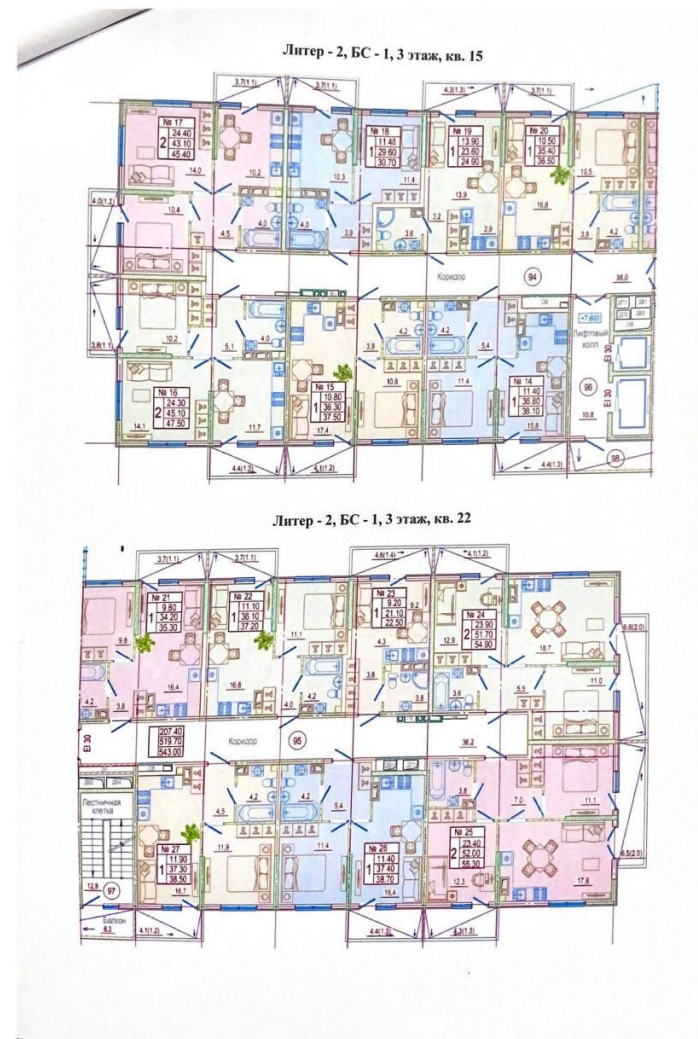
*действующая на основании доверенности*

##### Участник долевого строительства:

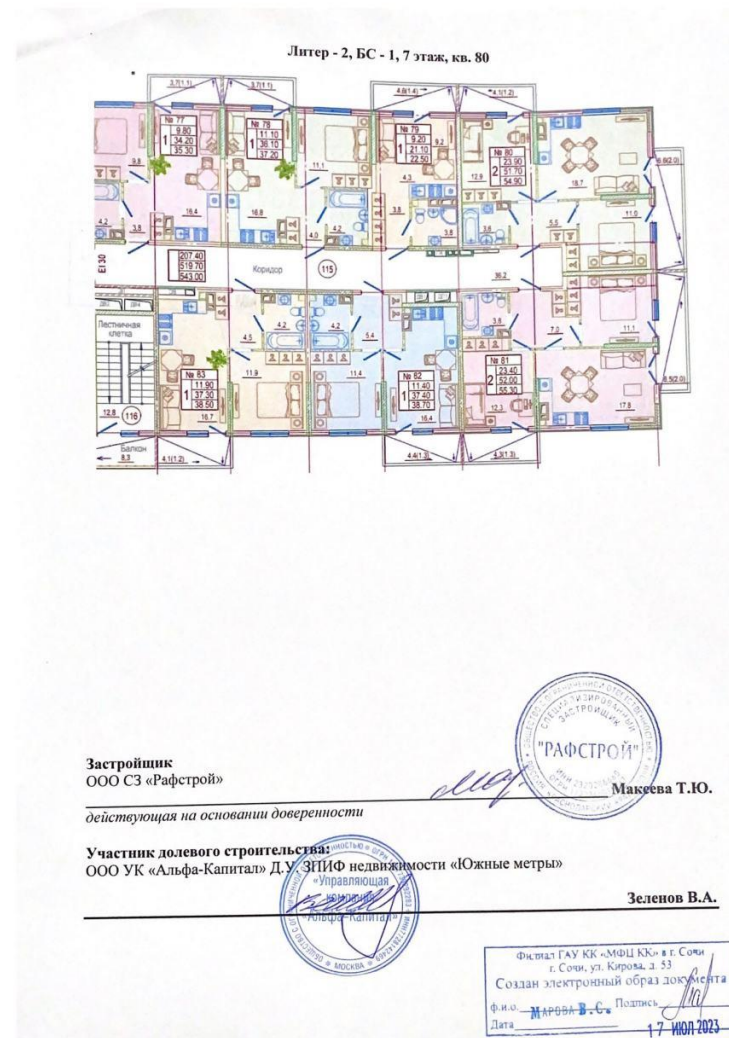
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры», ИНН 7728142469, КПП 770301001, ОГРН 1027739292283, адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Банковские реквизиты: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, р/сч 40701810401850002866, к/сч 30101810200000000593, БИК 044525593

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

**Зеленов В.А.**



# Документы, предоставленные Заказчиком (42/43)



**Застройщик**  
ООО СЗ «Рафстрой»



Макеева Т.Ю.

действующая на основании доверенности

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



Зеленов В.А.

Фиксгал ГАУ КК «МФЦ КК» в г. Сочи  
г. Сочи, ул. Кирова, д. 53  
Создан электронный образ документа  
ф.и.о. Марова В.С. Подпись [Signature]  
Дата 17-ИЮЛ-2023







## 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



Ольга • Эксперт по недвижимости

Какой тип недвижимости Вы рассматр...

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**

Класс	от, руб.	до, руб.
Комфорт	300 000	350 000
Бизнес	500 000	600 000
Премиум	800 000	2 400 000

**Апартаменты**

Класс	от, руб.	до, руб.
Бизнес-класс	500 000	700 000
Премиум	800 000	2 000 000

**Вторичное жильё**

Класс	от, руб.	до, руб.
Эконом	150 000	200 000
Комфорт	200 000	250 000
Бизнес	400 000	600 000
Премиум	800 000	2 000 000

**Жилые дома**

Класс	от, руб.	до, руб.
Эконом	70 000	120 000
Комфорт	130 000	200 000
Бизнес	250 000	350 000
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.

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

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)**

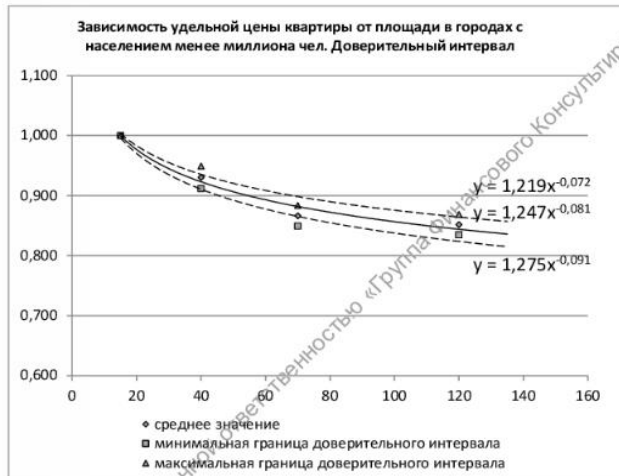


Рис. 32<sup>22</sup>

<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)	3-9 (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)	3-9 (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 известны в марте и мае, а максимальные – в июле и декабре.



## на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,87	0,89	0,88

[← Назад](#)

[Вперед ▶](#)

[Общая информация – Контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / полный доступ](#)
[Оформить/продлить подписку](#)

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

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

**Важная информация.** В том случае, если у Оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в справочнике.





**Обеспечение обязательств застройщика**

Способ обеспечения обязательств застройщика ⓘ  
Счета эскроу

Банк, в котором должны быть открыты счета эскроу ⓘ  
БАНК ВТБ (ПАО)





**Перенос плановых сроков строительства**

	Степень готовности	Срок в первой версии проектной декларации ⓘ	Срок в текущей версии проектной декларации	Перенос сроков
✓	20%	I квартал 2022	I квартал 2022	Без изменений
✓	40%	III квартал 2022	III квартал 2022	Без изменений
✓	60%	I квартал 2023	I квартал 2023	Без изменений
✗	80%	II квартал 2023	III квартал 2023	Срок увеличен на 1 квартал
✗	100%	III квартал 2023	IV квартал 2023	Срок увеличен на 1 квартал





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	26.12.2023 10:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	26.12.2023 11:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа