



ИО-0224-25

Отчет об оценке

прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома с учетом **Дополнительных соглашений № 1** 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

Дата оценки 22 февраля 2024 года

Дата составления отчета 22 февраля 2024 года

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

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников В. С.

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru





Первого заместителя Генерального директора,
Финансового директора
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Южные метры»
Списивому А. В.

Уважаемый Александр Витальевич!

На основании Задания на оценку № 1 от 20 февраля 2024 г. к Договору № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 28 марта 2023 года с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, с учетом Дополнительных соглашений № 1, 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 (далее – Объект оценки) по состоянию на 22 февраля 2024 (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», по состоянию на 22 февраля 2024 года составляет:

277 200 000 (Двести семьдесят семь миллионов двести тысяч) рублей (НДС не облагается).



Таблица 1. Результаты оценки Объекта оценки

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается
<i>право требования по Договору от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, с учетом Дополнительного соглашения №1, 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, в том числе:</i>	
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.	11 200 000
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.	13 900 000
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.	13 400 000
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.	11 600 000
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.	12 900 000
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.	21 300 000
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.	13 800 000
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.	13 300 000
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.	12 700 000
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.	21 100 000
11. Квартира, строительный номер – 153 (условный номер согласно проектной декларации – 153), этаж – 12, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м.	12 600 000
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.	21 100 000
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.	21 100 000
<i>право требования по Договору от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома с учетом Дополнительного соглашения №1 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, в том числе:</i>	
14. Квартира, строительный номер – 86 (условный номер согласно проектной декларации – 86), этаж – 8, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.	13 900 000
15. 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.	11 700 000
16. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,3 кв. м.	11 200 000
17. 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.	11 200 000



Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается
18. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.	13 900 000
19. 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.	15 300 000
ИТОГО	277 200 000

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Овчинников В. С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	15
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	15
1.5. Используемые стандарты оценки	19
1.6. Процесс оценки	19
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1. Состав объекта оценки	20
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	21
2.3. Юридическое описание	22
2.4. Описание местоположения	22
2.5. Описание улучшений	25
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА	40
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта оценки	40
3.2. Определение сегмента рынка объекта оценки	43
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости города-курорта Сочи	44
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	48
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	50
3.3.3. Основные выводы	56
3.4. Анализ ликвидности	56
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	57
5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки	57
5.2. Рыночный (сравнительный) подход	61
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов	61
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	63
5.2.3. Внесение корректировок	64
5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом	68
5.3. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	74
Приложение 1. Источники информации	75
Приложение 2. Задание на оценку	76
Приложение 3. Рыночная информация	85
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ КВАРТИР	85
КОПИИ ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ. НЕ ОБЕСПЕЧЕННЫХ СВОБОДНЫМ ДОСТУПОМ К НИМ	98
Приложение 4. Документы Заказчика	101



Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 28 марта 2023 года Задание на оценку № 1 к Договору № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 28 марта 2023 года от 20.02.2024 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0224-25 от 22 февраля 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>Объект оценки:</p> <p>1. право требования по Договору от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, с учетом Дополнительного соглашения № 1, 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, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 – 153 (условный номер согласно проектной декларации – 153), этаж – 12, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 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. <p>2. право требования по Договору от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома с учетом Дополнительного соглашения №1 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, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 14. Квартира, строительный номер – 86 (условный номер согласно проектной декларации – 86), этаж – 8, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м. 15. 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. 16. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15),



Показатель	Характеристика
	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. 17. 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. 18. 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. 19. 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.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся Сравнительный: 277 573 810 рублей (НДС не облагается). Доходный: не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	<p>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», по состоянию на 22 февраля 2024 года составляет:</p> <p>277 200 000 (Двести семьдесят семь миллионов двести тысяч) рублей (НДС не облагается).</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в дейст. ред.).</p>
Степень ликвидности Объекта оценки	Выше средней

1.2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1
к Договору № 141-ОБН/130/2023
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от «28» марта 2023 года

г. Москва

«20» февраля 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/24 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и



Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях Договора № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «28» марта 2023 года (далее – «Договор»), приняло обязанности по оказанию следующих услуг:

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости следующего имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Южные метры»** (далее – «Фонд»):

1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	Объект оценки:
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. право требования по Договору от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, с учетом Дополнительного соглашения № 1, 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, в том числе:
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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 – 153 (условный номер согласно проектной декларации – 153), этаж – 12, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 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.
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	2. право требования по Договору от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома с учетом Дополнительного соглашения №1 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, в том числе:



		<p>16. 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.</p> <p>17. 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.</p> <p>18. 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.</p> <p>19. 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.</p> <p>Право требования без учета ограничений (обременений) прав.</p>
2.	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</p>
3.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
4.	Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</p>
5.	Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))</p>
6.	Дата оценки	22.02.2024 г.
7.	Специальные допущения	Отсутствуют
8.	Иные существенные допущения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя /</p>



		<p>Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания</p>
--	--	---



		<p>и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями</p>
--	--	---



		<p>объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>— Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
9.	Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
10.	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
11.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
12.	Указание на форму составления отчета об оценке	полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)
13.	Форма представления итоговой стоимости:	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа
14.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; • сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика: Центральный Банк Российской Федерации; • специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; • необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; • предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; • процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.

3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:

3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:

3.1.1. Общие 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 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);



- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- 3.1.2. Специальные стандарты оценки:
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).
- 3.1.3. Прочие нормативные акты:
- Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
 - Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
4. Срок оказания услуг Оценщиком: 7 (семь) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.
5. Стоимость услуг Оценщика по настоящему заданию на оценку составляет _____ рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации
6. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.
7. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:
- 7.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХІІІ. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.
- 7.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.
- 7.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (единицами)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».
- 7.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.



8. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному для Заказчика и Оценщика.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН: 1027739292283, Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002
Место нахождения	123001, город Москва, Садовая-Кудринская улица, 32, стр.1

Таблица 4. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Почтовый адрес	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 3872 от 27.10.2016 г. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Полное и (или) сокращенное наименование	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1027804899968
Место нахождения	Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О.	Не привлекались.
Квалификация и опыт работы	-
Степень участия в проведении оценки	-
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занима-



ется измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.

6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.

7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.

9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

10. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

Специальные допущения согласно заданию на оценку

Отсутствуют.

Иные существенные допущения согласно заданию на оценку

12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

13. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

15. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

16. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что



все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

17. Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

18. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

19. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

20. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

21. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

22. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

23. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

24. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

25. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

26. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

27. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фак-



тический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

28. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

29. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

30. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

31. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитываемая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

32. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое отнесение части стоимости к каким-либо частям объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

33. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

34. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

35. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установ-



ление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

36. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку

Отсутствуют.

1.5. Используемые стандарты оценки

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022).

Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)

Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату заключения Договора на оценку отсутствуют.

1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.



Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является:

1. право требования по Договору от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, с учетом Дополнительного соглашения № 1, 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, 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 – 153 (условный номер согласно проектной декларации – 153), этаж – 12, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 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 от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома с учетом Дополнительного соглашения №1 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, в том числе:

14. Квартира, строительный номер – 86 (условный номер согласно проектной декларации – 86), этаж – 8, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.



15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Договор от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72.

Договор от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80.

Дополнительное соглашение № 1 к Договору от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 от 22.02.2022 г.

Дополнительное соглашение № 1 к Договору 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 от 22.02.2022 г.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

Анализ полноты и достоверности используемой информации

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.



В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

2.3. Юридическое описание

Таблица 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право требования
Реквизиты правообладателя	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры» ОГРН: 1027739292283, Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 123001, город Москва, Садовая-Кудринская улица, 32, стр.1
Обременения (ограничения) прав	Отсутствуют.
Балансовая стоимость	нет данных

2.4. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок № 66/9:

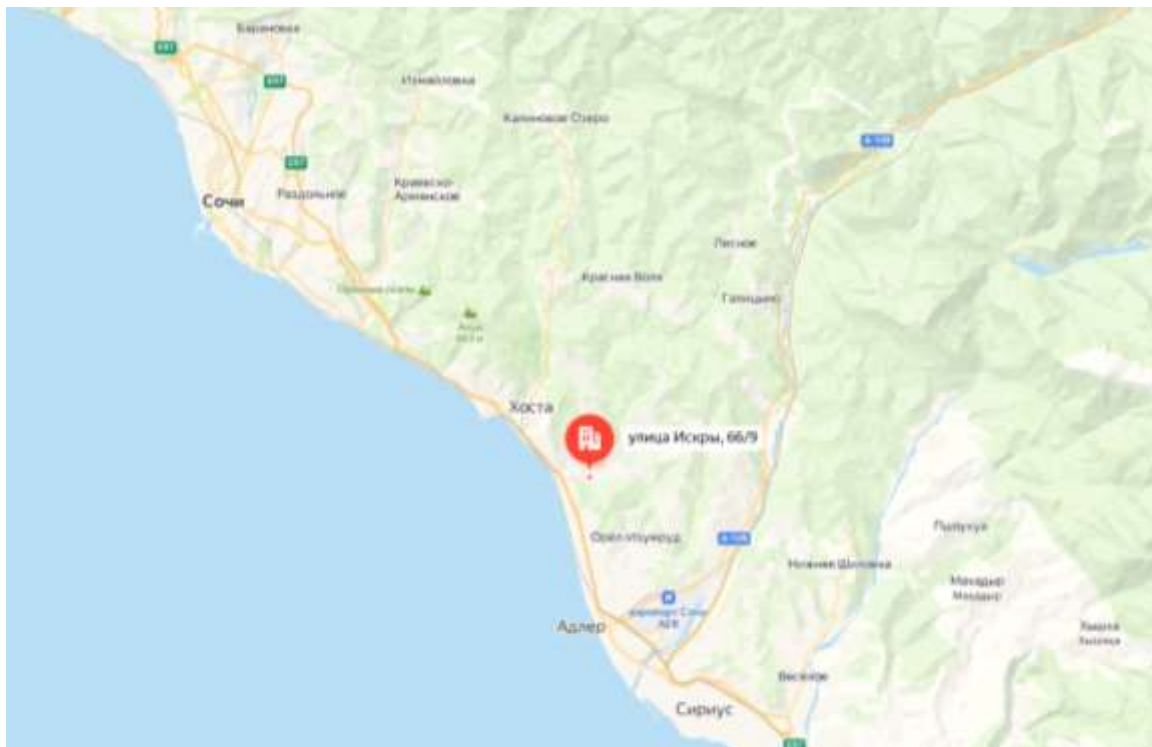



Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе города

Таблица 6. Описание района местоположения Объекта оценки¹

Показатель	Характеристика
Наименование района	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район. Хостинский район — один из четырёх внутригородских районов города Сочи, расположенного в Краснодарском крае России.
Границы района	Район расположен на берегу Чёрного моря и склонах отрогов Главного Кавказского хребта в междуречье Верещагинки и Кудепсты также на севере района протекает река Белая. Район граничит со всеми остальными районами города: на западе — с Лазаревским и Центральным, на востоке — с Адлерским.
Карта района	 <p>Официально Сочи делится на четыре района: Адлерский, Хостинский, Центральный и Лазаревский. В их расположении нет ничего сложного — растянулись себе последовательно друг за другом от Абхазии до поселка Магри, вдоль берега моря.</p>
Численность населения	Хостинский район -97 325 чел. Сочи -446 599 чел.
Транспортная доступность	Сочи — крупный транспортный узел Юга России. Город обслуживает международный аэропорт Сочи, шесть железнодорожных вокзалов: Сочи, Адлер, Лазаревская, Хоста, Красная Поляна, Лоо и множество железнодорожных платформ для остановки электропоездов. Терминал аэропорта Сочи В Сочи два морских порта: Сочинский морской торговый порт; новый грузовой порт Имеретинский. Городской транспорт представлен в основном маршрутными такси, такси и автобусами. Альтернативное направление — прокат и аренда автомобилей.
Жилой фонд	Развитый первичный и вторичный рынок жилья. Хостинский район занимает второе место по стоимости недвижимости, после Центрального. Объясняется это просто: помимо Кудепсты и центра Хосты, в его состав входят район цирка, парка «Дендрарий», пансионата «Светлана». Все эти районы уже практически центр Сочи. Земля здесь баснословно дорогая — в непосредственной близости от моря, ее стоимость может доходить до нескольких миллионов рублей за сотку. А стоимость 1 м ² в домах бизнес-класса доходит до 150 тыс. руб.
ЖК Флора ²	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
Социальная и коммерческая инфраструктура	Сочи — всесезонный курорт международного уровня; по состоянию на 2016 год, 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 территорий, действуют более 100 туристических объектов, работают порядка 70-и экскурсионных компаний.
Экологическая обстановка	Сочи возглавил рейтинг городов с наиболее благоприятной экологической обстановкой.

¹ По материалам сайтов:

Сайт Официальный портал города курорта Сочи <https://sochi.ru/gorodskaya-vlast/administratsiya-goroda/structure/profile/?ID=91608>

Википедия <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

² Официальный сайт Застройщика https://flora-zhk.ru/?utm_source=direkt&utm_campaign=flora4&roistat=direct1_search_11002903465_жк%20флора&roistat_referrer=none&roistat_pos=premium_1&yclid=15768119953421238271



Объект оценки находится в квартале, ограниченном с севера – рек. Кудепса., с юга – ул. Искры:

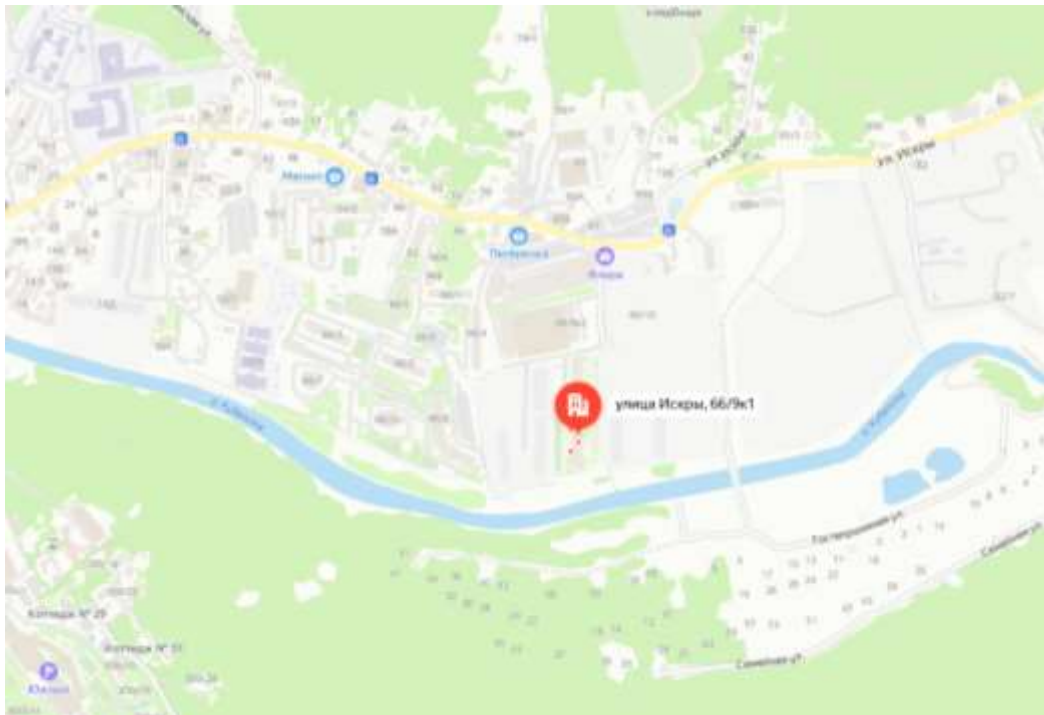


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала

Таблица 7. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок № 66/9
Район расположения	Хостинский
Транспортная доступность Объектов оценки	<p>Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от Объекта оценки (400 м) 10 мин. транспортом до ж/д станции Известия</p>
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков	<p>Автобусы 136 517</p> <p>Прогноз прибытия</p> <p>517 до Школа № 38</p> <p>136 до Вокзал Хоста</p> <p>Высокая.</p>
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	<p>– Собственная благоустроенная набережная реки Кудепста – 7 минут до моря</p>



Показатель	Значение
	– 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. В радиусе 30-минутной транспортной доступности располагаются олимпийские объекты, экстрим-парк «Sky-park», морской порт Сочи, дендрарий, океанариум

2.5. Описание улучшений

Таблица 8. Описание зданий, в которых расположены объекты оценки

Показатель	Характеристика	
	Литер 1	Литер 2
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 строительных работ	Ведутся строительные работы	Ведутся строительные работы
Срок сдачи	Срок сдачи объекта перенесен с 4 кв. 2023 г. на 1 кв. 2024 г. (информация основана на открытых источниках ³)	Срок сдачи объекта перенесен с 4 кв. 2023 г. на 1 кв. 2024 г. (информация основана на открытых источниках ⁴)
Описание основных конструктивных элементов		
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

³ https://neometria.ru/sochi/complex-flora/?utm_source=ya.maps

⁴ https://neometria.ru/sochi/complex-flora/?utm_source=ya.maps



Таблица 9. Описание квартир

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» июля 2023 года (номер регистрации 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669 от 20.07.2023 года)

№ п/п (строительный номер квартиры)	Этаж	литер	блок секция	жилых комнат	проектная площадь, кв. м		жилая площадь комнаты 1, кв. м	жилая площадь комнаты 2, кв. м	жилая площадь комнаты 3, кв. м	площадь кухни, кв. м	площадь коридора, кв. м	площадь санузла, кв. м	площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента, кв. м	Состояние отделки
					общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона	приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3								
1	2	1	1	1	36,20	37,40	16,60			11,10	4,10	4,40	4,10	без отделки
3	2	1	1	2	45,00	47,50	10,20	14,10		11,40	4,90	4,40	4,3;3,9	без отделки
4	2	1	1	2	43,40	45,80	10,30	14,10		10,30	4,30	4,40	4,2;3,7	без отделки
7	2	1	1	1	37,60	38,90	12,10			17,00	3,30	5,20	4,30	без отделки
11	2	1	1	1	41,80	43,20	14,80			20,70	2,00	4,30	4,50	без отделки
12	2	1	1	3	68,30	71,50	10,30	12,70	10,80	17,20	9,10	4,3; 3,9	4,3;6,4	без отделки
17	3	1	1	2	44,60	47,10	14,10	10,20		11,40	4,90	4,00	4,3;3,9	без отделки
18	3	1	1	2	43,00	45,40	10,30	14,10		10,30	4,30	4,00	3,7;4,2	без отделки
26	3	1	1	1	41,20	42,60	14,80			20,30	2,00	4,10	4,50	без отделки
27	3	1	1	3	67,80	71,00	10,30	12,70	10,80	17,20	9,10	3,8;3,9	4,3;6,4	без отделки
153	12	1	1	2	43,00	45,40	10,30	14,10		10,30	4,30	4,00	4,2;3,7	без отделки
57	5	1	1	3	67,80	71,00	10,30	12,70	10,80	17,20	9,10	3,8;3,9	4,3;6,4	без отделки
72	6	1	1	3	67,80	71,00	10,30	12,70	10,80	17,20	9,10	3,8;3,9	4,3;6,4	без отделки
<i>Договор № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12, 15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года (номер регистрации 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679 от 24.07.2023 года)</i>														
86	8	2	1	2	45,10	47,50	10,20	14,10		11,70	5,10	4,00	3,8;4,4	без отделки
12	2	2	1	1	37,80	39,10	11,40			16,60	5,40	4,40	4,40	без отделки
15	3	2	1	1	36,30	37,50	10,80			17,40	3,90	4,20	4,10	без отделки
22	3	2	1	1	36,10	37,20	11,10			16,80	4,00	4,20	3,70	без отделки
30	4	2	1	2	45,10	47,50	10,20	14,10		11,70	5,10	4,00	3,8;4,4	без отделки
80	7	2	1	2	51,70	54,90	12,90	11,00		18,70	5,50	3,60	4,1;6,6	без отделки



Далее представлены фотографии Объекта оценки



Фото № 1. Фасад здания Литер-1



Фото № 2. Фасад здания Литер-1



Фото № 3. Придомовая территория



Фото № 4. Паркинг



Фото № 5. Паркинг



Фото № 6. Холл





Фото № 7. Холл



Фото № 8. Лифты



Фото № 9. Лестничная площадка



Фото № 10. Лестничная площадка



Фото № 11. Квартира, строительный номер - 1



Фото № 12. Квартира, строительный номер - 1





Фото № 13. Квартира, строительный номер - 1



Фото № 14. Квартира, строительный номер - 1



Фото № 15. Квартира, строительный номер - 3



Фото № 16. Квартира, строительный номер - 3



Фото № 17. Квартира, строительный номер - 3



Фото № 18. Квартира, строительный номер - 3





Фото № 19. Квартира, строительный номер-4



Фото № 20. Квартира, строительный номер-4



Фото № 21. Квартира, строительный номер-4



Фото № 22. Квартира, строительный номер-4



Фото № 23. Квартира, строительный номер - 7



Фото № 24. Квартира, строительный номер - 7





Фото № 25. Квартира, строительный номер - 7



Фото № 26. Квартира, строительный номер - 7



Фото № 27. Квартира, строительный номер - 12



Фото № 28. Квартира, строительный номер - 12



Фото № 29. Квартира, строительный номер - 12



Фото № 30. Квартира, строительный номер - 12





Фото № 31. Квартира, строительный номер - 17



Фото № 32. Квартира, строительный номер - 17



Фото № 33. Квартира, строительный номер - 17



Фото № 34. Квартира, строительный номер - 17



Фото № 35. Квартира, строительный номер - 17

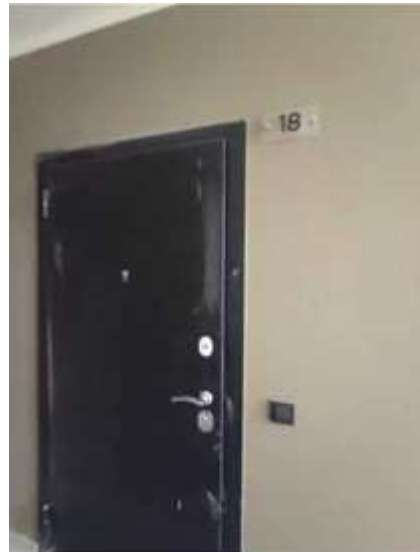


Фото № 36. Квартира, строительный номер - 18





Фото № 37. Квартира, строительный номер - 18



Фото № 38. Квартира, строительный номер - 18



Фото № 39. Квартира, строительный номер-26



Фото № 40. Квартира, строительный номер-26



Фото № 41. Квартира, строительный номер-26



Фото № 42. Квартира, строительный номер - 27





Фото № 43. Квартира, строительный номер - 27



Фото № 44. Квартира, строительный номер - 27



Фото № 45. Квартира, строительный номер - 57



Фото № 46. Квартира, строительный номер - 57



Фото № 47. Квартира, строительный номер - 57



Фото № 48. Квартира, строительный номер - 57





Фото № 49. Квартира, строительный номер - 72



Фото № 50. Квартира, строительный номер - 72



Фото № 51. Квартира, строительный номер - 72



Фото № 52. Квартира, строительный номер - 72



Фото № 53. Фасад здания Литер-2



Фото № 54. Фасад здания Литер-2





Фото № 55. Придомовая территория



Фото № 56. Придомовая территория



Фото № 57. Паркинг



Фото № 58. Паркинг



Фото № 59. Холл



Фото № 60. Холл





Фото № 61. Лестничная площадка



Фото № 62. Лифты



Фото № 63. Квартира, строительный номер - 12



Фото № 64. Квартира, строительный номер - 12



Фото № 65. Квартира, строительный номер - 12



Фото № 66. Квартира, строительный номер - 12





Фото № 67. Квартира, строительный номер - 15



Фото № 68. Квартира, строительный номер - 15



Фото № 69. Квартира, строительный номер - 15



Фото № 70. Квартира, строительный номер - 15



Фото № 71. Квартира, строительный номер - 30



Фото № 72. Квартира, строительный номер - 30





Фото № 73. Квартира, строительный номер - 30



Фото № 74. Квартира, строительный номер - 30



Фото № 75. Квартира, строительный номер-80



Фото № 76. Квартира, строительный номер-80



Фото № 77. Квартира, строительный номер-80



Фото № 78. Квартира, строительный номер-80



Определение класса отделки квартир проведено с использованием следующей классификации:⁵

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Рис. 3. Корректировка на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 годаб

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица 10. Социально-экономическое положение страны и региона по итогам 2023 года

Факторы	Социально-экономическое положение РФ ⁷	Регион (Краснодарский край) ⁸		
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.	Валовый региональный продукт (ВРП) Краснодарского края в 2023 году, по состоянию на декабрь, вырос на 400 миллиардов рублей по сравнению со всем 2022 годом и уже составляет 3,9 триллиона рублей		
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,7%.	Индекс промышленного производства в декабре 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. составил 88,9%, в 2023 г. - 104,3%. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в 2023 г. составил 414,6 млрд рублей, или 99,3% (в сопоставимых ценах) к уровню предыдущего года.		
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:	Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в миллионах рублей; в действующих ценах:		
	Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.	Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.
	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	365870,1
	Добыча полезных ископаемых	13, %	Добыча полезных ископаемых	43426
	Обрабатывающие производства	13,9%		

⁵ *Статриелт - Statrielt* – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка). Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартир и жилых домов (без указания даты материала) // URL: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/371-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-demo>

6

⁷ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-декабрь 2023 года» (опубликовано 07.02.2024) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>

⁸ Федеральная служба государственной статистики управление федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и республике Адыгея социально-экономическое положение Краснодарского края в 2023 году, https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doclad_12_23.pdf/



Факторы	Социально-экономическое положение РФ ⁷	Регион (Краснодарский край) ⁸																																																																				
	<table border="1"> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,0%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>13,0%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,9</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,1%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставлении прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr> </table>	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	,9%	Деятельность в области информации и связи	2,9	Деятельность финансовая и страховая	4,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%	Образование	2,9%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставлении прочих видов услуг	0,5%	<table border="1"> <tr><td></td><td>,7</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>1588419,3</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>368708,0</td></tr> <tr><td>Водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>50021,1</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>325600,3</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>3567846,5</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>977174,6</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>127466,3</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>108677,0</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>2919,0</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>117462,4</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>220574,9</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>58825,6</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>3931,0</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>28893,6</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>180126,5</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>50135,3</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>7740,9</td></tr> </table>		,7	Обрабатывающие производства	1588419,3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	368708,0	Водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	50021,1	Строительство	325600,3	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3567846,5	Транспортировка и хранение	977174,6	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	127466,3	Деятельность в области информации и связи	108677,0	Деятельность финансовая и страховая	2919,0	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	117462,4	Деятельность профессиональная, научная и техническая	220574,9	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	58825,6	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3931,0	Образование	28893,6	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	180126,5	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	50135,3	Предоставление прочих видов услуг	7740,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																					
Строительство	5,0%																																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,0%																																																																					
Транспортировка и хранение	6,5%																																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	,9%																																																																					
Деятельность в области информации и связи	2,9																																																																					
Деятельность финансовая и страховая	4,3%																																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%																																																																					
Образование	2,9%																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																					
Предоставлении прочих видов услуг	0,5%																																																																					
	,7																																																																					
Обрабатывающие производства	1588419,3																																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	368708,0																																																																					
Водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	50021,1																																																																					
Строительство	325600,3																																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3567846,5																																																																					
Транспортировка и хранение	977174,6																																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	127466,3																																																																					
Деятельность в области информации и связи	108677,0																																																																					
Деятельность финансовая и страховая	2919,0																																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	117462,4																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	220574,9																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	58825,6																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3931,0																																																																					
Образование	28893,6																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	180126,5																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	50135,3																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	7740,9																																																																					
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2023 г. составил 47404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - 4943,5 млрд рублей, или 110,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в 2023 г. составил 2329,0 млрд рублей, что в товарной массе на 6,1% больше, чем в 2022 г.																																																																				
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 73383 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,2%.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 56320 рублей. По сравнению с ноябрем 2022 г. она увеличилась на 14,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за ноябрь 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. увеличилась на 5,6%.																																																																				
Наиболее значимые предприятия региона	<p>В пятерку крупнейших компаний России по чистой прибыли в 2022 г. по версии СПАРК вошли:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ПАО "ГАЗПРОМ" 8 трлн · 7736050003 2 ПАО "ЛУКОЙЛ" 3 трлн · 7708004767 3 АО "ТАНДЕР" 2 трлн · 2310031475 4 ООО "АГРОТОРГ" 2 трлн · 7825706086 5 ПАО "ТАТНЕФТЬ" ИМ. В.Д. ШАШИНА 1 трлн · 1644003838 	<p>В пятерку крупнейших компаний Краснодарского края по чистой прибыли в 2022 г. по версии СПАРК вошли:</p> <ol style="list-style-type: none"> АО "ТАНДЕР" 2 трлн · 2310031475 ООО "БИОАГРОПЛЮС" 152 млрд · 2311300917 ООО "ДЕМЕТРА ТРЕЙДИНГ" 106 млрд · 2310175205 ПАО "ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ" 71 млрд · 2308119595 ООО "ПИЩЕВЫЕ ИНГРЕДИЕНТЫ" 66 млрд · 2352038521 																																																																				



Факторы	Социально-экономическое положение РФ ⁷	Регион (Краснодарский край) ⁸
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. ⁹	Рейтинг кредитоспособности региона (муниципалитета) (ruAA+). ¹⁰

Макроэкономический прогноз развития экономики РФ¹¹

Результаты опроса: февраль 2024 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка**)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	4,9	-4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9	4,3	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	13,9	9,2	7,4
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,5	1,6	1,5	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	2,9	3,0	3,1	3,2
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,3	14,1	13,4	9,5	7,0	6,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,0	-1,4	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	463	482	494	494
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	385	396	410
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	51,1	63,0	69,0
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	79	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,3	103,6	105,4	107,0
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,3	7,1	2,4	2,3	2,0
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	107,4	110,0	112,5	114,6
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	84	97	97	84
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	7,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	5,8-8,0				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 – 2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	0,9-2,0				

* В скобках — результаты опроса в декабре 2023 года.

** В 2023 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.

*** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 2 — 6 февраля 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 29 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Рис. 4. Результаты опроса Банка России

Инфляция: По прогнозу аналитиков, инфляция замедлится до 4,9% в 2024 году (-0,2 п.п. к декабрьскому опросу), вернется к 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке в 2024 году — 13,9% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на 2025 год — в среднем 9,2% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой

⁹ Сетевое издание "Интерфакс.ру". ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну.

15.03.2022 г. Информация действительна на дату оценки // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

¹⁰ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX: <https://raexpert.ru/database/regions/krasnodar/>

¹¹ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2024 года // URL: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/



ставки к концу прогнозного горизонта выросли до 7,4% годовых (+0,4 п.п.). Это согласуется с повышением оценки нейтральной ключевой ставки до 7,0% годовых (+0,5 п.п.); диапазон центральной тенденции изменился в меньшей степени (5,8–8,0% годовых, в декабре — 5,5–8,0% годовых).

ВВП: Аналитики значительно повысили оценку ВВП в 2023 году — рост на 3,5% (+0,4 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 1,6%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,0% (опрос в декабре: +6,3%).

Уровень безработицы: по оценкам аналитиков, в 2023 году безработица составила 2,9% (-0,1 п.п.). Прогнозы на 2024–2026 годы не изменились — аналитики ожидают постепенного роста безработицы до 3,2% к концу прогнозного горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики повысили оценку роста за 2023 год до 13,4% (+0,4 п.п.). Далее аналитики прогнозируют замедление роста до 9,5% (+0,3 п.п.) в 2024 году, до 7,0% (+0,4 п.п.) в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,4%, в 2025 году — на 2,3%, в 2026 году — на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 14,8% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: без существенных изменений. Аналитики ожидают постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 1,4% ВВП в 2024 году, 1,0% ВВП в 2025 и 2026 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы значимо понижены на всем горизонте — до 482 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2024 году, 494 млрд долл. (-21 млрд долл.) в 2025 году, 494 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2026 году. Это на 10,2% ниже, чем в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы лишь немного понижены на всем горизонте — 385 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2024 году и 396 млрд долл. в 2025 году (-10 млрд долл.). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта — 410 млрд долл. (-4 млрд долл.). Это на 7,9% выше, чем в 2021 году.

Курс USD/RUB: ожидания по траектории курса почти не изменились. Аналитики по-прежнему ждут его постепенного ослабления. Прогноз на 2024 год — 91,1 рублей за долл., на 2025 год — 93,0 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл. (пересмотр на -1,0–0,2% с декабряского опроса).

Цена на нефть марки Brent: практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 79 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

Вывод: В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.

Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью¹².

3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой : недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 19 ед. по Договору от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 и . по Договору от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 (список объектов указан в соответствующем разделе) Таким образом, Объект оценки позиционируется в сегменте: жилой недвижимости г. Сочи на первичном рынке.

¹² [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf) от 01.11.2022



3.3. Анализ рынка жилой недвижимости города-курорта Сочи¹³

Подъем рынка недвижимости в городе-курорте начался в 2004-2007 гг, когда 5 июля 2007 г. в Гватемале, на сессии МОК Сочи был избран городом-организатором и столицей зимних Олимпийских игр 2014 года. В этот период сочинский рынок жилой недвижимости развивался в геометрической прогрессии.

В период с 2012 по 2014 гг. новая застройка, с повышенным уровнем комфорта (вид на море, спа, бассейны, благоустройство дворовых территорий) становится более конкурентной в предложениях.

Общий кризис 2014 г. увеличил продажи жилья на курорте до небывалого уровня. Интерес к Сочи достиг пиковой точки. Новостройки инвесторы покупали этажами, считая это самым надёжным активом. Что отразилось на спросе и соответственно на уровне цен на жильё. И к началу пандемии в Сочи сформировалась полноценная инфраструктура и пул объектов – от бизнес- до премиум-класса.

При этом для нового строительства Сочи непростой город. С одной стороны он ограничен Черным морем, с другой – горами и представляет собой довольно узкую полосу.

Сочи разделен на Лазаревский, Центральный, Хостинский, Адлерский внутригородские районы и Сириус, территорию которого правительство РФ наделило статусом федерального значения (ФЗ-495 от 5 декабря 2022 года).

Лазаревский — это самый большой и протяженный район Большого Сочи раскинулся вдоль моря на 105 км с широкими, чистыми и обустроенными пляжами.

В его состав входят 27 курортных поселков. Мало новостроек, преобладает малоэтажная застройка.

Из минусов— удаленность от центра Сочи.

Динамика цен жилой недвижимости в Лазаревском районе Сочи за период декабрь 2022 г. - декабрь 2023 г. представлена на диаграмме ниже.

Важно отметить, что стоимость кв. м новых квартир выше, чем на вторичном рынке

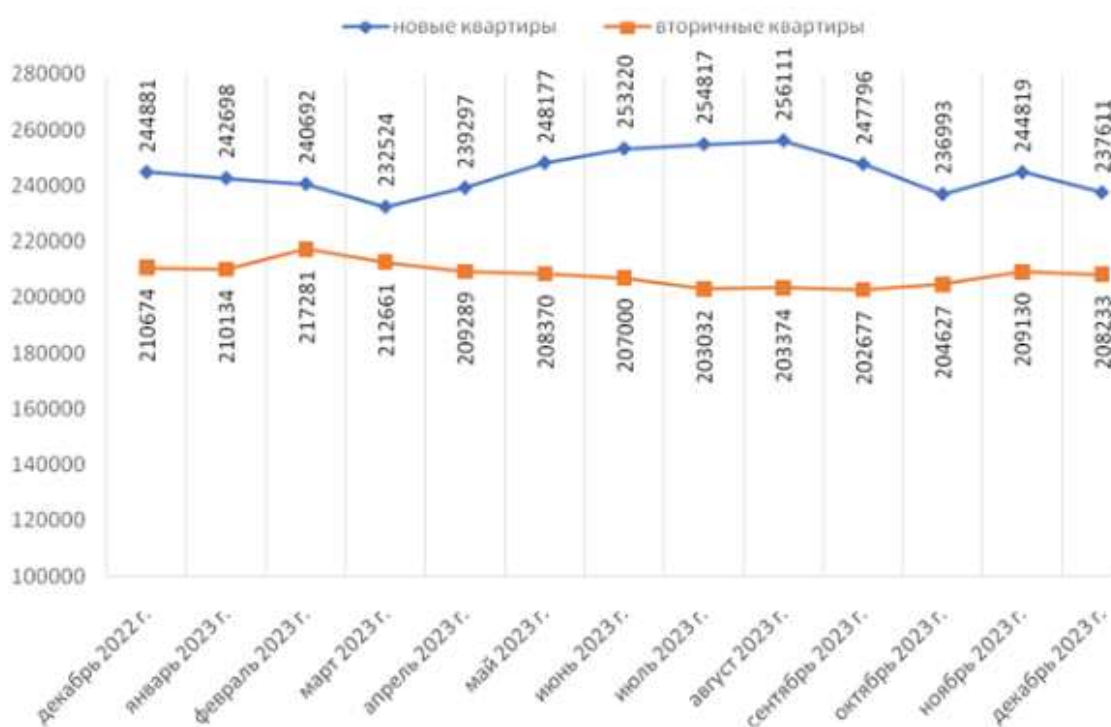


Рис. 5. Динамика стоимости новых и вторичных квартир на рынке жилья Лазаревского района, руб/кв. м .

¹³ По материалам:

Драпкина Г.С., Удотова О.А. Мониторинг рынка жилой недвижимости города-курорта Сочи в современных экономических условиях // Жилищные стратегии. – 2024. – Том 11. – № 1. – doi: 10.18334/zhs.11.1.120204. <https://economics.ru/lib/120204>



Наблюдается неоднозначное изменение средних рыночных цен квартир. Рост цен новых квартир отмечен с мая по август 2023 г. Самая высокая цена составила 256 111 р/м². В декабре текущего года цена кв. м. ниже на 7 270 р. и составляет 237 611 р. и это на 2,97% меньше, чем в аналогичном периоде 2022 г. 2023 г.

Самая высокая цена квартир на вторичном рынке отмечена в феврале 2023 г. В целом, за период снижения цены за кв. м. составило 2,4%.

Стоит отметить, что цены на квартиры в Лазаревском районе ниже, чем в других локациях.

Центральный район Сочи является самым дорогостоящим и плотно заселенным районом, а заодно и самым маленьким. Центр Сочи является не только деловым районом, но и сочетает в себе рекреационные зоны с парками, ресторанами, туристическими местами, люксовое жилье и комнатухи эконом-класса.

Минусы района — пробки, недостаточно парковок, много туристов не зависимо от сезона. Хаос на рынке недвижимости.

Например, жилье ближе к морю, тем оно дороже и цена за квадрат может доходить до 2-2,5 млн. рублей. В спальнях кварталах, в основном расположенных в горной части цены ниже. Где очень узкие дороги и там сложнее передвигаться на машине.

Изменение стоимости жилой недвижимости на первичном и вторичном рынке жилья в Центральном районе в рассматриваемом периоде отражена на диаграмме ниже.



Рис. 6. Динамика стоимости квартир в Центральном районе Сочи, руб./кв. м

На графиках видно, как меняется стоимость кв. м. жилья в Центральном районе, в течение 12 месяцев.

За весь период динамика цен на новостройки и вторичное жилье негативная. Наблюдается снижение цены за 1 кв. м. новой квартиры на 77524 руб. или 21,52%.

На вторичные квартиры выявлена ценовая стабильность. Хотя они потеряли в цене. Снижение составило 5,63% или 14 973 руб. за кв. м.

В целом, динамика цен на квартиры в этом районе города неоднозначная. На новые квартиры наблюдается краткосрочное повышение цен в марте 2023 г., а далее происходит их снижение до уровня 2022 г. На вторичные квартиры рост цен прослеживается в апреле 2023. Можно сказать, что весной рынок жилой недвижимости активизируется.

Граница Хостинского района начинается рядом с дендрарием. Этот район широко известен своими природными парками, особенным микроклиматом, минеральными источниками (сероводородная и йодобромная



вода). Это центр лечебного туризма. Включает довольно крупные микрорайоны: Светлана (часть); Хоста; Мацеста; Бытха; Малый Ахун; Кудепста (часть)

Из минусов - пробки на дорогах. Они есть утром, днем и вечером. Чаще всего на участках от Хосты до Адлера (туда и обратно); от Бытхи до Светланы.

Недвижимость в Хостинском районе цены на новые квартиры в этом районе выше средних по Сочи (рисунок ниже)

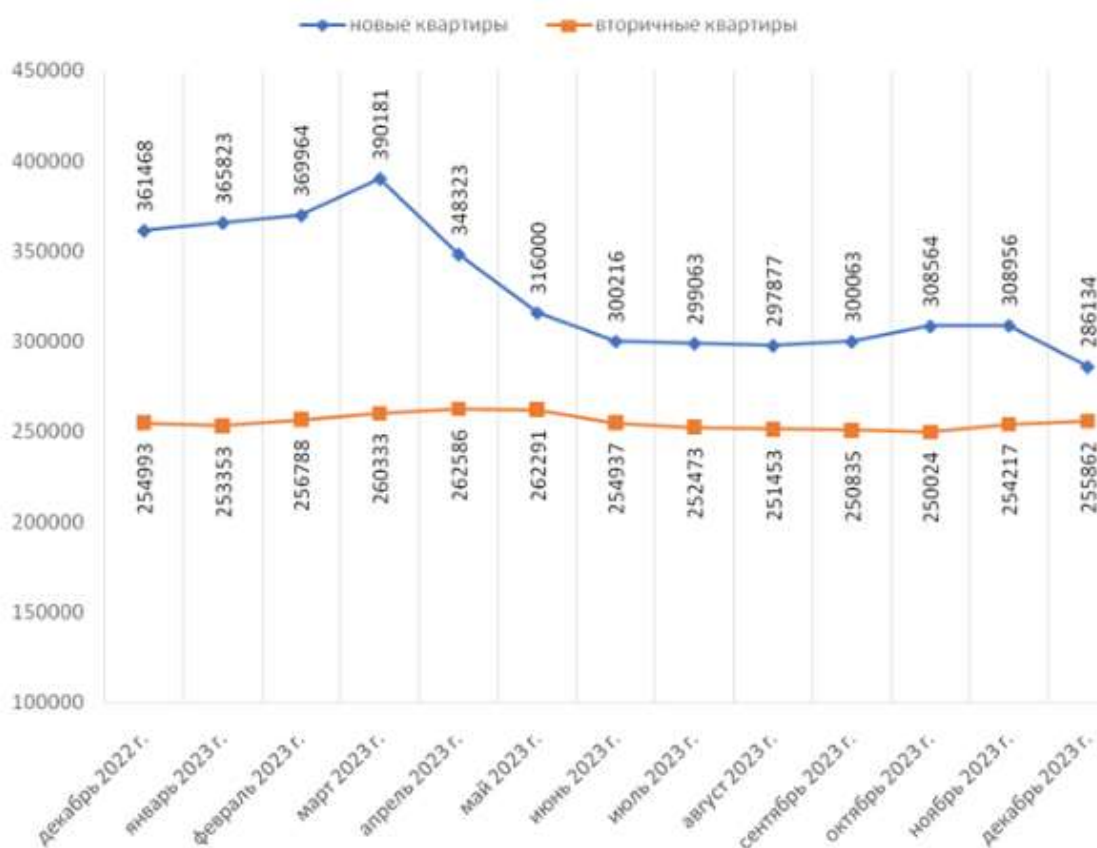


Рис. 7. Динамика стоимости квартир в Хостинском районе Сочи, руб/м²

На диаграмме динамика цен на новое жилье имеет отрицательную динамику, в данном районе Сочи.

Цены на вторичное жилье прекратили падение. Но и роста пока не наблюдается.

Адлерский район Сочи простирается от Хостинского района до Красной Поляны. Здесь находится аэропорт и железнодорожный вокзал.

Красная поляна - это место, где расположены лучшие горнолыжные курорты в России. В Красной Поляне спрос на жилье превышает предложение. Поэтому цены на квартиры, которых очень мало, высокие.

Из минусов. Плотная, хаотичная застройка. Во время дождей, подтопление некоторых улиц. Пробки по пути Центральный района Сочи – Адлер.



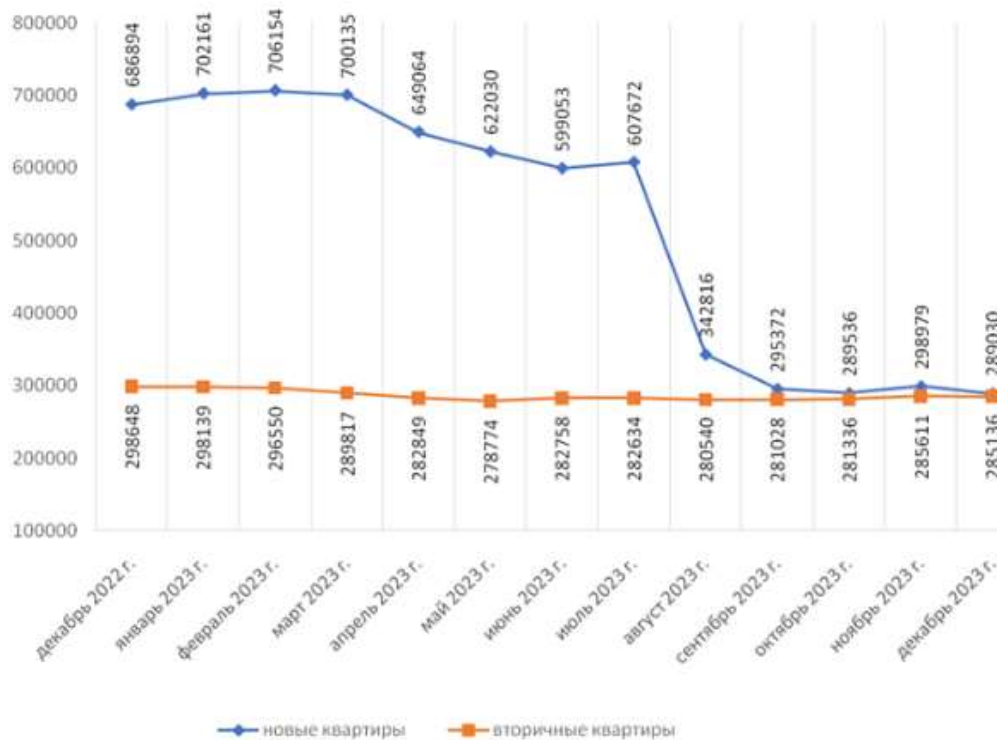


Рис. 8. Динамика стоимости квартир в Адлерском районе Сочи, руб/м²

В рассматриваемом периоде прослеживается отрицательная динамика стоимости новых квартир. В декабре 2023 г. стоимость кв. м. в новостройке снизилась более чем в 2 раза.

Снижение стоимости в 2023 г. зафиксировано из-за значительного сокращения объема доступного жилья на рынке и снижения интереса со стороны покупателей.

Цены на вторичные квартиры уверенно держатся на своих позициях. Стоимость вторичной недвижимости чем ближе к морю, тем дороже. В спальнях районах Адлера в среднем от 280 000 за кв. м.

Сириус — город федерального значения в России. Здесь находятся не только олимпийские объекты, но и просторные пляжи без волнорезов, прогулочная набережная, длиной 6 км. Он активно строится и развивается.

В последние годы Сириус стал один из популярных районов для жизни на побережье Черного моря. Здесь есть высокий спрос на недвижимость, но очень мало предложений. Цены в новостройках доходят до 3 млн за 1 м².

Из минусов: частные дома соседствуют с отелями, не достаточно зелени, много проблемных объектов, хаотичная застройка.

В 2020 году на фоне пандемии и закрытия границ возник высокий интерес к курортной недвижимости, в том числе на черноморском побережье Кавказа. Это подтверждают данные ниже.



Период	Цена, за м ²		Изменение цены за м ²	
	новые квартиры	вторичные квартиры	новые квартиры	вторичные квартиры
2023	309 630	255 422	2,05%	2,43%
2022	303 384	249 422	37,28%	36,61%
2021	220 989	182 528	81,73%	53,48%
2020	121 600	118 919	16,61%	8,34%
2019	104 278	109 756	20,00%	11,34%
2018	86 896	95569	17,5%	11,18%

Таблица составлена авторами по данным портала о недвижимости RealtyMag.ru

Рис. 9. Средняя стоимость квартир в Сочи в 2018-2023 гг.

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- актуальность на дату оценки;
- местоположение объекта: г. Сочи;
- тип – квартиры на первичном рынке жилой недвижимости
- масштаб (максимально приближенный к площади объектов оценки)



Таблица 11. Предложения по продаже

Адрес	Срок сдачи	Вид права	Площадь, кв. м	Кол-во комнат	Вид и состояние отделки	Этаж / этажность	Цена	Цена кв. м	Ссылка	Тип дома	НЭИ
Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.	Право требования	48	2	чистовая	8/12.	19 429 050	404 772	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_48m_811et._3792518670?src=catalog_jk_card	монолитный	квартира
Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.	Право требования	55,7	2	чистовая	10/12.	21 970 980	394 452	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_557m_1011et._3184679856?src=catalog_jk_card	монолитный	квартира
Краснодарский край, Сочи, ул. Ясногорская, стр. 12	1 квартал 2024	Право требования	51	2	без отделки	7/19.	18 420 336	361 183	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_719_et._3477980534	монолитный	квартира
Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3	1 квартал 2024	Право требования	48,39	2	без отделки	2/19.	17 560 731	362 900	https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269117/	монолитный	квартира
Краснодарский край, ул. Ясногорская, стр. 12	1 квартал 2024	Право требования	38,2	1	без отделки	2/12.	14 516 051	380 001	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_382_m_219_et._3478418442	монолитный	квартира
Краснодарский край, ул. Ясногорская, стр. 3	1 квартал 2024	Право требования	38	1	без отделки	17/19.	15 944 800	419 600	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1719_et._3573830447	монолитный	квартира
Краснодарский край, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.	Право требования	34,8	1	чистовая	2/12.	13 789 780	396 258	https://sochi.cian.ru/sale/flat/290012026/	монолитный	квартира
							среднее	388 452			
							макс	419 600			
							мин	361 183			



3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Таблица 12. Ценообразующие факторы

Ценообразующий фактор	Характеристика					Источник																																												
	Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																													
Материал стен дома	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3325-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda																																												
	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02																																													
	Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95																																													
	Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91																																													
	Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58																																													
Общая площадь квартиры	<p>Использование Среднего из данных аналогов при наличии в здании не менее 3-х аналогов</p> <p>площадь, мес/кв.м. квартиры принимает вид:</p> $K_s = (S_o/S_a) \cdot 0,11$ <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)</th> <th rowspan="2">Корректировка к цене аналога (K_s) *</th> </tr> <tr> <th>от</th> <th>до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,58</td> <td>0,63</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>0,65</td> <td>0,70</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>0,70</td> <td>0,75</td> <td>1,04</td> </tr> </tbody> </table> <p>недвижимости (кв.м.), Среднее значение данных по 1 фактору.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 30</th> <th>30-50</th> <th>50-90</th> <th>90-150</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>до 30</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,12</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>30-50</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>50-90</td> <td>0,89</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>90-150</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>					Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *	от	до	0,58	0,63	1,06	0,65	0,70	1,05	0,70	0,75	1,04	Площадь, кв.м.	аналог				до 30	30-50	50-90	90-150	объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3338-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda Справочник оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. . стр. 270
Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *																																																
от	до																																																	
0,58	0,63	1,06																																																
0,65	0,70	1,05																																																
0,70	0,75	1,04																																																
Площадь, кв.м.	аналог																																																	
	до 30	30-50	50-90	90-150																																														
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16																																													
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08																																													
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04																																													
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00																																													



Ценообразующий фактор	Характеристика				Источник	
Количество комнат	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог			Справочник оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер .Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Стр. 241
			1- комнатная	2-3- комнатная	4- и более комнатная	
	объект оценки	1- комнатная	1,00	1,08	1,14	
		2-3- комнатная	0,93	1,00	1,05	
4- и более комнатная		0,88	0,95	1,00		



Ценообразующий фактор	Характеристика					Источник
	№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	
Расположение на этаже		на средних этажах:				Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3334-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartimom-dome-korrektirovki-na-01-01-2024-goda
	1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00	
	2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97	
	3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	0,96	
		на крайних этажах:				
	4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93	
	5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	1,02	
	7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95	
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%		

Примечание:

- Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.
*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.
*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.



Ценообразующий фактор	Характеристика					Источник
	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	
Класс качества отделки	Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3345-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda
	Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06	
	Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00	
	Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86	
Наличие балкона (лоджии)	№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3341-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2024-goda
	1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	0,98	0,97	
	2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	0,95	
	3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	0,94	
	4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92	
	5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02	
	6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02	
	7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07	
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03		



Ценообразующий фактор	Характеристика						Источник		
Тип и количество санузлов	№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3344-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda			
	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, ванны, 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				
Скидки на торг	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²			Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024
	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	А группа	Б группа	В группа	
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94	
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93	
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91	
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97	
	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96	
	7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95	



Ценообразующий фактор	Характеристика							Источник	
	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³			
						А группа	Б группа		В группа
Сроки ликвидности	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	5	3	3	3	4	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3347-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-porynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2024-goda
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	4	
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	9	6	5	6	6	
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	9	
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0	4	2	2	2	3	
	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	5	3	3	3	5	
	7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	3	3	5	



3.3.3. Основные выводы

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с оцениваемыми объектами составляет:

- от 361 183 руб./кв. м до 419 600 руб./кв. м;

Диапазон скидки на торг при продаже квартир, сопоставимых с Объектом оценки, составляет 3%-8% %. Для группы А к которой относятся объекты оценки скидка на торг составляет 4%.

Сроки ликвидности составляют в среднем 2 мес.

3.4. Анализ ликвидности

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги.

Таблица 13. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Отделка помещений требует ремонта (понижает ликвидность).
Масштабность	Площадь до 100 кв. м, относится к группе ликвидных площадей, пользующихся наибольшим спросом (повышает ликвидность).
Местоположение	Объект оценки находится в Хостинском районе Сочи (повышает ликвидность).
Количество потенциальных потребителей в регионе	Потенциальными покупателями квартир могут быть жители Сочи, а также других регионов, заинтересованные в приобретении квартиры в Сочи, в районе с хорошей транспортной доступностью. Количество покупателей оценивается как умеренное.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация о продаже сопоставимых объектов недвижимости ограниченная, тем не менее, есть возможность определить средние цены на аналогичное имущество.
Степень уникальности объекта залога	Не является уникальным (повышает ликвидность).
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов экономически нецелесообразна.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Относительно активное по сравнению с другими регионами России.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:¹⁴

Таблица 14. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может составлять 60 дней (соответствует типичному сроку экспозиции сопоставимых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости). Степень ликвидности Объекта оценки определена как выше средней.

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки не проводился, т. к., в соответствии с Задаанием на оценку Оценщику надлежит определить рыночную стоимость исходя из рыночных предпосылок в текущем использовании, а именно: в качестве квартир.

¹⁴ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышинов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.



Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;



- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены



- приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
 3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.



Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

К оценке Объекта оценки применен сравнительный подход, т. к. рынок жилой недвижимости г. Сочи развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов оцениваемого объекта.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).



Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;
- 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - c. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Доходный подход не применялся, т. к. возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых объектов отсутствует, доходный подход не применялся.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

В состав Объекта оценки входят встроенные жилые помещения. На основании положения п. 24а (затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений) ФСО № 7 затратный подход не применялся.

5.2. Рыночный (сравнительный) подход

5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации»). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- назначение (квартиры первичного рынка)
- местоположение (Сочи, преимущественно Хостенский район)
- масштаб (максимально сопоставимый с масштабом объекта оценки)
- срок сдачи 4 кв. 2023-1 кв. 2024 гг

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице



выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Для расчетов в качестве эталонного объекта для двухкомнатных и трехкомнатных квартир применялся следующий объект оценки (для 2,3-комнатных квартир):

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.

Для расчетов в качестве эталонного объекта применялся следующий объект оценки (для 1-комнатных квартир):

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.

Таблица 15. Описание объектов сравнения (2- комнатные квартиры)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 1, 2	Краснодарский край, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Краснодарский край, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, ул. Ясногорская, стр. 12	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3
Жилой комплекс	ЖК Флора	ЖК Флора	ЖК Флора	ЖК "Кислород"	ЖК "Кислород"
Количество комнат	2	2	2	2	2
Срок сдачи жилого дома	1 кв. 2024	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартале 2024 года.	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартале 2024 года.	1 кв. 2024	1 кв. 2024
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Дата предложения	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Скидка к цене предложения	x	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, кв. м	45,00	48,00	55,70	51,00	48,39
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	2/12	8/12	10/12	7/19	2/19
Вид и состояние отделки	без отделки	чистовая	чистовая	без отделки	без отделки
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Класс ЖК	комфорт	комфорт	комфорт	бизнес	бизнес
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Видовые характеристики	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	есть
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_48m_811et_3792518670?src=ca	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_557m_1011et_3184679856?src=ca	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_51m_719et_3477980534	https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269117/



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		talog_jk_card	catalog_jk_card		
Источник данных	x	тел. 8-918-946-58-63	тел. 8-918-020-91-06	тел. 8-918-370-43-84	тел. 8-861-298-31-94
Цена предложения, руб.	?	19 429 050	21 970 980	18 420 336	17 560 731
Цена предложения, руб./кв. м	?	404 772	394 452	361 183	362 900

Таблица 16. Описание объектов сравнения (1- комнатные квартиры)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 1, 2	Краснодарский край, ул. Ясногорская, стр. 12	Краснодарский край, ул. Ясногорская, стр. 3	Краснодарский край, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2
Жилой комплекс	ЖК Флора	ЖК "Кислород"	ЖК "Кислород"	ЖК Флора
Количество комнат	1	1	1	1
Срок сдачи жилого дома	1 кв. 2024	1 кв. 2024	1 кв. 2024	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Дата предложения	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Скидка к цене предложения	x	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, кв. м	36,20	38,20	38,00	34,80
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	2/12	2/19	17/19	2/12
Вид и состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	чистовая
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется
Класс ЖК	комфорт	бизнес	бизнес	комфорт
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Видовые характеристики	во двор	во двор	во двор	во двор
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k.kvartira_382_m_219.et._3478418442	https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k.kvartira_38_m_1719.et._3573830447	https://sochi.cian.ru/sale/fat/290012026/
Источник данных	x	тел. 8-918-330-46-68	тел. 8-918-260-81-44	тел. 8-861-298-21-23
Цена предложения, руб.	?	14 516 051	15 944 800	13 789 780
Цена предложения, руб./кв. м	?	380 001	419 600	396 258

5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы¹⁵ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):

¹⁵ Пункт 22(е) ФСО № 7



- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

5.2.3. Внесение корректировок

Последовательность корректировок¹⁶

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются *последовательно*, т. к. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки, по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r).^{17}$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются *на независимой основе (параллельные корректировки)*, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + \dots + a_k\Delta x_k$.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i[(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r)](1 + a_{r+1}\Delta + \dots + a_k\Delta x_k),$$

где:

$Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой *показатель стоимости Объекта оценки*, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Таким образом, произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок цены аналога по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки – *последовательные (зависимые) корректировки*. А сумма, стоящая за произведением в квадратных скобках, – совокупность корректировок цены аналога по второй группе факторов, характеризующих отличия Объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам, -

¹⁶ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

¹⁷ Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.



независимые корректировки. При этом произведение $a_j \Delta x_j$ в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены i -го аналога по j -му элементу сравнения *в процентах или в долях единицы.*

Итоговый результат (V_{oi}) представляет собой показатель стоимости Объекта оценки на основе информации о цене объекта-аналога: $V_{oi} = \Pi_i^{кор}$.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Объекты оценки, как и все объекты аналоги предоставляются на праве требования, корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; расщотчка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов типичны. На рынке жилой недвижимости г. Москвы заключается значительное число сделок купли-продажи, поэтому условия продажи объектов-аналогов так же являются типичными. Корректировка не требуется.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. При оценке квартир под компонентами стоимости, не входящими в состав недвижимости, подразумевается, например, наличие мебели, вместе с которой продаются объекты-аналоги. Объекты-аналоги предлагаются к продаже без мебели. Корректировка не применялась.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Согласно данным анализа рынка, учитывая общую не стабильную ситуацию на рынке недвижимости в среднем по РФ, в расчетах применялось значение в размере 4%¹⁸, которое относится к группе А.

Таблица 17. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения (2-комнатные квартиры)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	404 772	394 452	361 183	362 900
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	404 772	394 452	361 183	362 900
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	404 772	394 452	361 183	362 900
Дата продажи	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	404 772	394 452	361 183	362 900
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	388 581	378 674	346 736	348 384
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	388 581	378 674	346 736	348 384

¹⁸ *Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>*



Таблица 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения (1- комнатные квартиры)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №2
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	380 001	419 600	396 258
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	380 001	419 600	396 258
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	380 001	419 600	396 258
Дата продажи	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	380 001	419 600	396 258
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	364 801	402 816	380 408
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	364 801	402 816	380 408

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Расположение объектов оценки и объектов аналогов см. на карте ниже:

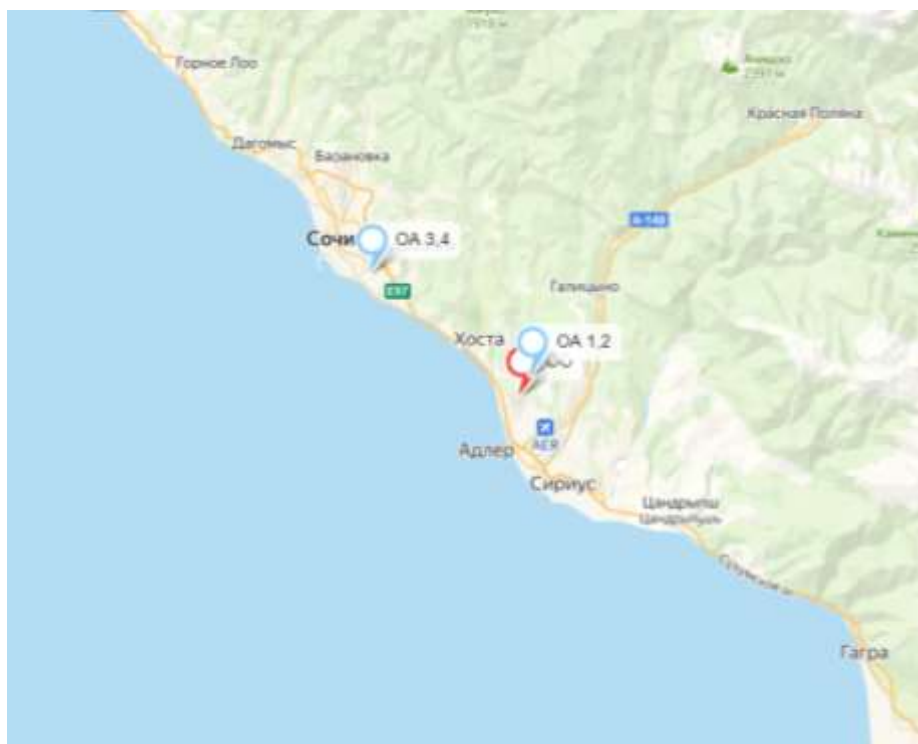

Рис. 10. Расположение объектов оценки и объектов аналогов на карте г. Сочи (2,3- комнатные квартиры)




Рис. 11. Расположение объектов оценки и объектов аналогов на карте г. Сочи (1- комнатные квартиры)

В данном случае местоположение сопоставимо, корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь квартиры. Корректировка на различие в общей площади квартир применялась на основании Справочника оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. . стр. 270.

Корректировка на тип дома. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены в одном типе жилых домов, корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения. Оцениваемые квартиры и объекты-аналоги расположены на средних этажах, корректировка не вводилась.

Корректировка на класс отделки. Класс отделки оцениваемых квартир, а также всех подобранных к ним объектов-аналогов, характеризуется как «без отделки» и «с чистовой отделкой», корректировка применялась на основании Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3345-na-klasse-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>. В расчетах использовалась среднее значение.

Здесь и далее корректировки производятся формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1, \text{ где:}$$

где:

i – процентная поправка стоимости объекта-аналога;

$K_{оц}$ – значение соответствующего коэффициента для объекта оценки;

$K_{ан}$ – значение соответствующего коэффициента для объекта-аналога.

Корректировка на наличие балкона (лоджии). Все объекты оценки имеют лоджию/балкон, и подобранные к ним объекты-аналоги не имеют различий по данному фактору, для них введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип санузла. Оцениваемые квартиры также как и все объекты -аналоги имеют совмещенный санузел, корректировка не требуется.

Корректировка на классность жилого комплекса



Класс жилья - понятие условное. В российском законодательстве нет закрепленных параметров которым должна соответствовать недвижимость комфорт-, бизнес- или элит-класса. Зачастую маркетологи строительных компаний на основе собственного видения решают то, к какому классу относится их проект. Эксперты агентства недвижимости “Мандарин” проанализировали предложения квартир в объектах разных классов в Сочи и выяснили, насколько существенна разница в ценах между такими лотами.

Объекты эконом-класса и комфорт-класса зачастую путают. Сделать это несложно, так как основные параметры очень схожи. Если площадь квартир различается, то очень не существенно. Например, в обоих указанных классах средняя площадь квартир-студий находится на уровне 30 квадратных метров, а однокомнатных квартир на уровне 35 квадратных метров. В связи с этим, стоимость таких предложений на первичном рынке во многом схожа. Так, средняя цена на студию в эконом-сегменте составляет около 2,5 млн. рублей, а в комфорт-классе - около 2,1 млн. рублей. Еще более незначительная разница у лотов с одной жилой комнатной. Стоимость “однушки” в экономе составляет 2,4 млн. рублей, а в комфорте - почти 2,3 млн. рублей.

Более существенную разницу в ценах можно найти в квартирах с двумя и тремя жилыми комнатами. Так, средняя цена за двушку в эконом-сегменте составляет около 2,9 млн. рублей, а в комфорт-классе - превышает 4 млн. рублей.¹⁹

Таблица 19. Расчет корректировки на классность жилого комплекса

Стоимость объектов комфорт класса	Стоимость объектов бизнес класса, руб.	Процентное соотношение стоимости, %
2100000	2 500 000,00	-16%
2900000	4 000 000,00	-28%
Величина корректировки, %		-22%

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица 20. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу (2- комнатные квартиры)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	388 581	378 674	346 736	348 384
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл.	Краснодарский край, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Краснодарский край, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский,	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский,

¹⁹ https://vk.com/@aleksei_shcherbatykh-udivitelnyi-fakt-o-rynke-zhilya-sochi



Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
	66/9, ЖК Флора, лит. 1, 2			мкр. Бытха, ул. Ясногорская, стр. 12	мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Срок сдачи жилого дома	1 кв. 2024	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.	1 кв. 2024	1 кв. 2024
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв. м	45,00	48,00	55,70	51,00	48,39
Корректировка, %	x	0,00%	4,00%	4,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	15 147	13 869	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Этаж расположения / этажность	2/12	8/12	10/12	7/19	2/19
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Вид и состояние отделки	без отделки	чистовая	чистовая	без отделки	без отделки
Коэффициент вариации	0,86	1,00	1,00	0,86	0,86
Корректировка, %	x	-14,00%	-14,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-54 401	-53 014	0	0
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Класс ЖК	комфорт	комфорт	комфорт	бизнес	бизнес
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	-76 282	-76 644
Относительная коррекция, %	x	-14,00%	-10,00%	-18,00%	-22,00%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-54 401,3	-37 867,4	-62 412,4	-76 644,5
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м	x	334 180	340 807	284 323	271 740
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	14,00%	18,00%	26,00%	22,00%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,86	0,82	0,74	0,78
Коэффициент вариации	x	11%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	25%			
Весовой коэффициент	100%	27%	26%	23%	24%
Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	309 130	89 811	87 332	65 750	66 237

Удельная стоимость эталонного объекта составляет 309 130 руб./кв. м.

Таблица 21. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу (1- комнатные квартиры)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	364 801	402 816	380 408
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, вл. 66/9, ЖК Флора, лит. 1, 2	Краснодарский край, ул. Ясногорская, стр. 12	Краснодарский край, ул. Ясногорская, стр. 3	Краснодарский край, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Срок сдачи жилого дома	1 кв. 2024	1 кв. 2024	1 кв. 2024	Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.



Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв. м	36,20	38,20	38,00	34,80
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Этаж расположения / этажность	2/12	2/19	17/19	2/12
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Вид и состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	чистовая
Коэффициент вариации	0,86	0,86	0,86	1,00
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-14,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	-53 257
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Класс ЖК	комфорт	бизнес	бизнес	комфорт
Корректировка, %		-22,00%	-22,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		-80 256	-88 620	0
Относительная коррекция, %	x	-22,00%	-22,00%	-14,00%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-80 256,3	-88 619,5	-53 257,1
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м	x	284 545	314 196	327 151
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>x</i>	<i>22,00%</i>	<i>22,00%</i>	<i>14,00%</i>
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,78	0,78	0,86
Коэффициент вариации	x	7%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	15%		
Весовой коэффициент	100%	32%	32%	36%
Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	309 243	91 713	101 270	116 260

Удельная стоимость эталонного объекта составляет 309 243 руб./кв. м.

Для 3-комнатных квартир корректировка на количество комнат не применялась, т.к. 2-х и 3-х комнатные относятся к одному сегменту, удельный показатель стоимости 1 кв. м применялась для 2-комнатных квартир.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Рис. 12. Корректировка на количество комнат²⁰

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.

²⁰ Справочник оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Стр. 241



Таблица 22. Расчет стоимости объектов оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

№ п/п (строительный номер квартиры)	Этаж	общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона	площадь санузла	Состояние отделки	Скорректированная цена, руб. за кв. м	Корректировка на площадь	Корректировка на тип санузла	Корректировка на этаж	Удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается
1	2	36,20	4,40	без отделки	309 243	0%				11 194 597
3	2	45,00	4,40	без отделки	309 130	0%				13 910 850
4	2	43,40	4,40	без отделки	309 130	0%				13 416 242
7	2	37,60	5,20	без отделки	309 243	0%				11 627 537
11	2	41,80	4,30	без отделки	309 243	0%				12 926 357
12	2	68,30	4,3; 3,9	без отделки	309 130	-4%	5%			21 303 170
17	3	44,60	4,00	без отделки	309 130	0%				13 787 198
18	3	43,00	4,00	без отделки	309 130	0%				13 292 590
26	3	41,20	4,10	без отделки	309 243	0%				12 740 812
27	3	67,80	3,8;3,9	без отделки	309 130	-4%	5%			21 147 217
153	12	43,00	4,00	без отделки	309 130	0%			-5%	12 627 961
57	5	67,80	3,8;3,9	без отделки	309 130	-4%	5%			21 147 217
72	6	67,80	3,8;3,9	без отделки	309 130	-4%	5%			21 147 217
86	8	45,10	4,00	без отделки	309 130	0%				13 941 763
12	2	37,80	4,40	без отделки	309 243	0%				11 689 385
15	3	36,30	4,20	без отделки	309 243	0%				11 225 521
22	3	36,10	4,20	без отделки	309 243	0%				11 163 672
30	4	45,10	4,00	без отделки	309 130	0%				13 941 763
80	7	51,70	3,60	без отделки	309 130	-4%				15 342 740
ИТОГО										273 259 887



5.3. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В расчетах применялся только сравнительный (рыночный) подход, согласование результатов не требуется.

Таблица 23. Определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
<i>право требования по Договору от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, с учетом Дополнительного соглашения № 1, 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, в том числе:</i>		
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.	11 194 597	11 200 000
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.	13 910 850	13 900 000
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.	13 416 242	13 400 000
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.	11 627 537	11 600 000
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.	12 926 357	12 900 000
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.	21 303 170	21 300 000
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.	13 787 198	13 800 000
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.	13 292 590	13 300 000
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.	12 740 812	12 700 000
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.	21 147 217	21 100 000
11. Квартира, строительный номер – 153 (условный номер согласно проектной декларации – 153),	12 627 961	12 600 000



Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
этаж – 12, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 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.	21 147 217	21 100 000
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.	21 147 217	21 100 000
право требования по Договору от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома с учетом Дополнительного соглашения №1 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, в том числе:		
14. Квартира, строительный номер – 86 (условный номер согласно проектной декларации – 86), этаж – 8, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.	13 941 763	13 900 000
15. 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.	11 689 385	11 700 000
16. Квартира, строительный номер – 15 (условный номер согласно проектной декларации – 15), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1, проектная площадь: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,3 кв. м.	11 225 521	11 200 000
17. 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.	11 163 672	11 200 000
18. Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.	13 941 763	13 900 000
19. 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.	15 342 740	15 300 000
	277 573 810	277 200 000

Таким образом:

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», по состоянию на 22 февраля 2024 года составляет:

277 200 000 (Двести семьдесят семь миллионов двести тысяч) рублей (НДС не облагается).



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".
6. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
7. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
9. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.
10. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
11. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL <https://statrielt.ru>
12. Справочник оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер .Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.



Приложение 2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1
к Договору № 141-ОБН/130/2023
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от «28» марта 2023 года

г. Москва

«20» февраля 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/24 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях Договора № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «28» марта 2023 года (далее – «Договор»), приняло обязанности по оказанию следующих услуг:

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости следующего имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Южные метры» (далее – «Фонд»):

1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Объект оценки: 1. право требования по Договору от 04.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, с учетом Дополнительного соглашения № 1, 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, в том числе:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 – 44,6 кв. м.</p>
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	

Страница 1 из 9



	<p>лых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11. Квартира, строительный номер – 153 (условный номер согласно проектной декларации – 153), этаж – 12, литер-1, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,0 кв. м.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. право требования по Договору от 13.07.2023 г. № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участка в долевом строительстве многоквартирного дома с учетом Дополнительного соглашения №1 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, в том числе:</p> <p>14. Квартира, строительный номер – 86 (условный номер согласно проектной декларации – 86), этаж – 8, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2, проектная площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.</p> <p>15. 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.</p> <p>16. 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.</p> <p>17. 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.</p> <p>18. 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.</p> <p>19. 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.</p> <p>Право требования без учета ограничений (обременений) прав.</p>
2.	<p>Цель оценки</p> <p>Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации» от 28.12.2015 № 217н/н, утратившими силу некоторых приказов (отдельных страниц) №</p>



2



		приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
3.	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 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4.	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5.	Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))</p>
6.	Дата оценки	22.02.2024 г.
7.	Специальные допущения	Отсутствуют
8.	Иные существенные допущения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной.</p>

Передан через Диадок 26.02.2024 15:00 GMT+03:00
737ea072-0c1a-4109-9c1e2-50833ab5f589
Страница 3 из 9



	<p>ной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых факторов, необходимость выявления таковых и влияние данных факторов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные</p>
--	---

Передан через Диадок 20.02.2024 13:00 GMT+03:00
737e0073-0e1a-4105-946c-50832ab55999



Страница 4 из 9

4



	<p>Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуации. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости пересчитать стоимость.</p>
--	--

Передан через Диадок 26.02.2024 15:00 GMT+03:00
737a072-0c1a-4109-9d62-50833a69589

Страница 5 из 9



		<p>лизацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является непропорциональным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>— Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались</p>
--	--	--

Передан через Диадок 26.02.2024 15:00 GMT+03:00
737ea072-0c1a-4109-9d62-50833ab5f589

Страница 6 из 9



6



9.	Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
10.	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
11.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
12.	Указание на форму составления отчета об оценке	полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)
13.	Форма представления итоговой стоимости:	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа
14.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; • сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика: отсутствуют • специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; • необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; • предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; • процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:

3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:

3.1.1. Общие 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 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);

3.1.2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).

3.1.3. Прочие нормативные акты:

Передан через Диадок 20.02.2024 13:00 GMT+03:00
737ea072-0c1a-4109-9de2-50833ab5f589
Страница 7 из 9



7



- Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
 - Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
4. Срок оказания услуг Оценщиком: 7 (семь) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.
 5. Стоимость услуг Оценщика по настоящему Заданию на оценку составляет _____ рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации
 6. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.
 7. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:
 - 7.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.
 - 7.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.
 - 7.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».
 - 7.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.
 8. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному для Заказчика и Оценщика.

Оценщик

Заказчик

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

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

С.О. Найчук.

А.В. Стисневый

М.П.

М.П. Передан через Диадок 26.02.2024 13:00 GMT+03:00
737ea072-0c1a-4109-9de2-50833ab5f589

Страница 8 из 9







8



Идентификатор документа 737ea072-0c1a-4109-9de2-50833ab5f589



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
Подпись отправителя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Слисский Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 B13DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	20.02.2024 13:00 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	 Не требуется для подписания	02A800C5000E80E48446FF45A6 B699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	20.02.2024 16:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 9 из 9



Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже квартир

2-комнатные квартиры

https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_48m_811et_3792518670?src=catalog_jk_card

www.avito.ru 2-к. квартира, 48 м², 8/11 эт, на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито

Н Федеральный девелопер «Неометрия»

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 2-комнатные

2-к. квартира, 48 м², 8/11 эт.

19 429 050 Р
404,772 ₽ за м²
8 лет от 2015/11/25/26
Посмотреть фото

8 918 946-58-63

Написать сообщение
Отправить в избранное

Заказать звонок

Федеральный девелопер
«Неометрия»
Дистрибуция
Лицензия: 50/0000000000

Подписать инициалы

Сопровождение
Эксперт: 30/0000000000

Федеральный девелопер
«Неометрия»
Качественно строит, продвигает
Апартаменты, красивые и удобные места
общего пользования, безопасные
Эксплуатационная принадлежность
территории

1-к. квартира,
30,8 м², 10/11 эт.
9 950 000 Р

2-к. квартира,
48,3 м², 11/11 эт.
9 950 000 Р

1-к. квартира,
44,9 м², 10/11 эт.
9 950 000 Р

Смотреть объявления застройщика

Акции в этом ЖК

Квартира + кладовка до 29.02.24	Готовый ремонт под... до 29.02.24	Квартира + мебель + техн... до 29.02.24	Скидка до 3 млн. до 29.02.24
---------------------------------------	---	---	------------------------------------

Посмотреть подробности

О квартире

Количество комнат: 2	Этаж: 8 из 11
Общая площадь: 48 м²	Встроенные шкафы: балкон
Площадь кухни: 11,7 м²	Теплопровод: изолированные
Жилая площадь: 24,3 м²	Остатки: чистовая

Возможности



www.avito.ru

2-к. квартира, 55,7 м², 10/11 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито

Описание

Продается квартира в ЖК «Флора» от федерального девелопера «Неометрия». Это жилой комплекс комфорт-класса в самом зеленом районе Сочи. При проектировании постарались максимально сохранить окружающую флору и фауну. Тепло море, горы, целебные источники, река, близость заповедника – все это уже рядом с вами.

Жилой комплекс «Флора» – это:

- Благоустроенная территория с собственной набережной.
- 15 минут до моря
- Современные детские площадки для веселых игр на свежем воздухе.
- Красивые аллеи с цветниками и кустарниками для прогулок и утренних пробежек.
- Амфиатер с ландшафтным озеленением для просмотра фильмов под звездным небом.
- Спортивные зоны для любителей пляжного волейбола, бадминтона и йоги.

Лучшие пляжи, нетронутая природа, целебные источники. Кудепста – это прекрасный зеленый оазис, который расположилось между историческим центром Сочи и Адлером. Благодаря выгодному местоположению ЖК «Флора» между Адлером и центром Сочи до самых популярных социальных, культурных и развлекательных объектов города можно добраться за считанные минуты: Олимпийский парк, Красная Поляна, аэропорт, жд-вокзал. Кроме того, в шаговой доступности расположена вся необходимая социальная инфраструктура, что удобно для жизни всей вашей семьи:

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

1-я очередь, жилого комплекса сдана. Сдана 2-й очереди - в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартал 2024 года.
Дома строятся по 214-ФЗ с использованием эскроу-счетов.

О застройщике

Группа компаний: Неометрия
Официальный застройщик: ООО СЗ «Рафстрой»

Сдано: 57 домов в 12 ЖК
Строится: 26 домов в 7 ЖК
Срок сдачи: 50% сдается в срок. 6/

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Название новостройки: ЖК «Флора»
Корпус, строение: 2 этаж (литер 2)
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Срок сдачи: Сдана в 4 кв. 2023
Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 11

[Узнать больше о ЖК](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть ли ипотека?](#) [Почему так?](#) [Когда можно рассмотреть?](#)

№ 2044674820 - 16 февраля 15:09 - 257 просмотров (10 человек)

[Показать](#)

Закажите бесплатный звонок

Менеджер Авито расскажет подробности о квартире в ЖК, предложит варианты для проведения консультации.

21 970 980 Р

394 450 Р за м²
В ипотеку от 250 431 Р мес.
[Посмотреть расчеты](#)



8 918 020-91-06

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Заказать звонок](#)

Федеральный девелопер
«Неометрия»
Застройщик
[Узнать подробнее](#)



Подписать заявку

Контактное лицо
Отдел продаж ОД Неометрия

Федеральный девелопер
«Неометрия»
Качественный отдел, проданные планы, красивые и удобные места, общие пользования, благоустроенная придомовая территория.

1-к. квартира,
20,8 м², 10/11 эт.
11 500 000 Р

2-к. квартира,
43,3 м², 10/11 эт.
9 500 000 Р

1-к. квартира,
43,6 м², 10/11 эт.
8 100 000 Р

[100% одобренной застройщика](#)

Неометрия

1-к. квартира,
20,8 м², 10/11 эт.
11 500 000 Р

2-к. квартира,
43,3 м², 10/11 эт.
9 500 000 Р

1-к. квартира,
43,6 м², 10/11 эт.
8 100 000 Р

[100% одобренной застройщика](#)



https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_719_et_3477980534

2-к. квартира, 51 м², 7/19 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 51 м², 7/19 эт.

18 420 336 Р

8 918 370-43-84

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

AVA СКРУП ЖК «Кислород»

2-комнатная квартира 51,04 м² 4 м² 7/19

Акция в этом ЖК

Рассрочка

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 51 м²
Площадь кухни: 5 м²
Этаж: 7 из 19

Высота потолка: 2,7 м
Однокл.: без отделки
Способ продажи: договор долевого участия



Расположение

ул. Волжская, стр. 12
р.н. Казанский

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается 2-комнатная квартира в новостройке ЖК "Каспироз" Липары 12. Общая площадь квартиры - 50,04 кв. м, этаж - 19. Вокруг дома - развитая инфраструктура.

ЖК "Каспироз" - это комплексная застройка на 10 домов бизнес-класса. ЖК находится на северном побережье Волги, откуда открывается великолепный вид на море и город. Район расположен заповедным, тут будут не только туристические тропы, но и самые красивые виды на реку. При этом же участок в районе с развитой инфраструктурой: густая сеть автомагистралей, общественный транспорт, поликлиники.

- 7 минут на машине до центра Сочи
- 10 минут до моря
- 6 минут пешком до Гимназия №16 и 10 до двух детских садов
- 3 минут до магазина + магазин спортивной одежды
- 14 минут на машине до авто и ЖД-вокзалов, 33 минут до аэропорта
- 16 минут на машине до бизнес-центра и курорта Миллениум Прент

Предлагается строительство собственной школы и детского сада. Условно строительство в полуэтаж.

- Сквозь оплату: распродажа, стандартная ипотека, двойная ипотека, льготная первоначальный взнос, материнский капитал (АОО 02109924)

О застройщике

Группа компаний АВА Групп
Официальный застройщик: ООО «СЗ Каспироз»

Сдано: 17 домов в 18 ЖК
Строится: 41 дома в 7 ЖК
Срок сдачи: 88% объектов в срок

[Узнать больше о застройщике](#)

О доме

Новостройка: ЖК "Каспироз" | Тип дома: монолитный
Корпус: стритовый корпус 12 | Этажи в доме: 18
Тип участка: ДДУ по ФЗ-214 | Планировочный этаж: 1
Срок сдачи: Сдана в 2024 | Групповой этаж: 1

[Узнать больше о доме](#)

18 420 336 Р
301 кв. м
Ипотека от 210 010 Р/мес.
[Посчитать ипотеку](#)

8 918 370-43-04

[Заказать звонок](#)

[Расчитать ипотеку](#)

АСК
Застройщик
[Посчитать ипотеку](#)

[Посчитать ипотеку](#)

АСК

В составе АВА Групп

- 1-к. квартира, 42,1 м², 12/12 эт. 6 714 950 Р
- 2-к. квартира, 59,6 м², 12/12 эт. 8 504 920 Р
- 1-к. квартира, 41,6 м², 12/12 эт. 6 635 200 Р

[4683 объявления застройщика](#)

 16,4% 210 010 Р	 16,6% 211 681 Р	 16,8% 213 913 Р	 17% 17,6% 216 152 Р
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3477980534 · 11 февраля в 19:06 · 1 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Закажите бесплатный звонок

Менеджер Авито расскажет подробности о квартире и ЖК, предложит варианты. Как проходит консультация >

+7

09:00-10:00

Уточните запрос, если хотите



<https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269117/>

Продажа двухкомнатной квартиры 48,39м² Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Битка, Кислород жилой комплекс, 3 - база ЦИАН, объявление

Объявление №193, 13.07.2024 • 7 фотографий, 3 видео • [Оценить](#)

2-комн. квартира, 48,39 м² в ЖК «Кислород»

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский мкр. Битка, Кислород жилой комплекс, 3 - на карте

[Просмотр](#) [Оценить](#) [Сохранить](#) [Поделиться](#) [Позвонить](#)

AVA GROUP ЖК «Кислород»

- Такой же ценный район
- Ландшафтный дизайн двора
- До центра Сочи 7 минут

2-комн. кварти...

Планировка • План этажа • 17 фото

Площадь: 48,39 м² | Этаж: 2 из 19 | Год: 2024

Дом: Не дан | Статус: Без отделки

Продается 2-комнатная квартира в новостройке ЖК «Кислород» Литер 3. Обшир площадь, квартиры - 48,39 кв. м, этаж 2 из 19, солнечный санузел, большой лоджия, большие окна. Без отделки, но с возможностью завести отделку.

ЖК Кислород - это комплексная застройка из 15 домов бизнес-класса. ЖК находится на окраине района горы Битка, откуда открывается великолепный вид на море и горы. Рядом расположены заведения, где берут начало туристические тропы на самые красивые водопады региона. При этом на территории в районе с развитой инфраструктурой, где есть магазины, школы, общественный транспорт, поликлиника.

17 560 731 ₽

[Смотреть все объявления по цене](#)

Уточнить

Цена за метр: 362 900 €/м²

Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

+7 (861) 298-31-94

- Статус: работает с 2000 по 17:00
- Иногда только для звонков, сообщения не идут
- Если хотите оставить заявку, напишите нам

[Заказать звонок](#)

ACK Ипотека

ACK Ипотека

ЖК «Океанград» Развитая инфраструктура, удобный вид, отличные проектные решения, зеленая зона. Цена от 32 000 руб/м². **+7 (861) 204-10-42**

Среды в ЖК «Океанград» Большой вид 1, 3 и 4 комнатные квартиры. Цена от 22 000 руб/м² на квартиру в Краснодаре. **+7 (861) 294-09-39**

Продажа двухкомнатной квартиры 48,39м² Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Битка, Кислород жилой комплекс, 3 - база ЦИАН, объявление 29

Видео: [Описание](#) [Навигация](#) [История](#) [Компьютерный вид](#) [Полное объявление](#)

2-комн. квартира, 48,39 м²

7 минут на машине до центра Сочи
10 минут до моря
3 минут пешком до Пляжиков 10 и 12 до двух детских садов
3 минут до парковки - парковка открытая на первом этаже
14 минут на машине до авто и ЖК «Океанград», 30 минут до аэропорта
14 минут на машине до Бальнеологического курорта Машук. Предлагает строительный субсидируемый ипотеку и длительный срок. Условно строительство и покупка. Способы оплаты: наличные, кредитная карта, банковский перевод, наличный расчет, материнский капитал ИЖС/ИЖО.

[Смотреть](#)

О квартире

Тип жилья	Новостройка	Количество комнат	1-комнатный, 1-комнатный
Общая площадь	48,39	Этаж	Мезентный
Высота потолка	2,72 м		
Отделка	Без отделки		

О доме

[Подписаться на дом](#)

Варианты отделки в ЖК

17 560 731 ₽

[Смотреть все объявления по цене](#)

Уточнить

Цена за метр: 362 900 €/м²

Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

+7 (861) 298-31-94

- Статус: работает с 2000 по 17:00
- Иногда только для звонков, сообщения не идут
- Если хотите оставить заявку, напишите нам

[Заказать звонок](#)

ACK Ипотека

ACK Ипотека

ЖК «Океанград» Развитая инфраструктура, удобный вид, отличные проектные решения, зеленая зона. Цена от 32 000 руб/м². **+7 (861) 204-10-42**



1- комнатные квартиры

https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k._kvartira_382_m_219_et._3478418442

www.avito.ru 1-к. квартира, 38,2 м², 2/19 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито

Avito Все категории Поиск по объявлениям

ACK Строительство

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 1-комнатные

1-к. квартира, 38,2 м², 2/19 эт. **14 516 051 Р**
380 000 Р за м²
В ипотеку от 185 437 Р в мес.
[Посмотреть расчеты](#)

Добавить в избранное Сохранить Добавить заметку

AVA GROUP ЖК «Кислород»

- Тихий зеленый район
- Ремонтный отделочный отдел
- Два центра Сочи 7 минут

1-комнатная квартира 38,17 м² 12,57 м² 2 / 19

8 918 330-46-66
Звонить звонком
Рассчитать ипотеку

ACK Строительство
Застройщик
[Результаты проверки](#)
Подписаться на проекты

Акции в этом ЖК

Рассрочка Позвоните, чтобы узнать подробности
Бесплатно ☎ [Телефон застройщика](#)

[Посмотреть подробности](#)

В составеAVA Group

1-к. квартира 421 м² 1212 м²	8 794 900 Р
2-к. квартира 103 м² 1072 м²	8 934 900 Р
1-к. квартира 418 м² 1212 м²	8 839 200 Р

[4002 объявлений застройщика](#)



АКЦИИ В ЭТОМ ЖК

Расрочка

Позвоните, чтобы узнать подробности

Звоним застраиваем

[Посмотреть подробности](#)

О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2.7 м
Общая площадь: 38.2 м ²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 12.6 м ²	Окна: во двор
Жилая площадь: 17.6 м ²	Отделка: без отделки
Этаж: 2 из 19	Способ продажи: договор долевого участия
Балкон или лоджия: лоджия	

Расположение

ул. Яснаягорская, стр. 12
р-н Хостинский

[Показать карту](#)

Описание

Продается 1-комнатная квартира в новостройке ЖК "Кислород" Гитар 12. Общая площадь квартиры - 38,17 кв. м., этаж 2 из 19. Без отделки, но с возможностью заказать отделку.

ЖК "Кислород" - это комплексная застройка из 19 домов бизнес-класса. ЖК находится на северном склоне горы Бакта, откуда открывается великолепный вид на море и горы. Рядом расположены заповедник, где берут начало туристические тропы на самые красивые водопады региона. При этом он строится в районе с развитой инфраструктурой, где есть магазины, школы, общественный транспорт, поликлиника.

- 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 магазина + магазин открыт на первом этаже
- 14 минут на машине до авто и КД вокзалов, 30 минут до аэропорта
- 14 минут на машине до Ботанико-биологического курорта Мидаста Проект предполагает строительство собственной школы и детского сада. Условно строительства и покупки
- Способы оплаты: расрочка, стандартная ипотека, военная ипотека, сниженный первоначальный взнос, материнский капитал (AGD02309900)

О застройщике

14 516 051 Р

2 902 210 Р

20 100 Р

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВЕРИМ	15.4%	165 487 Р
СБ	16.6%	186 816 Р
Ак Барс	16.8%	168 573 Р
Промсвязьбанк	17% 67.6%	170 337 Р

[Перейти к анкете](#)

МФ 34760844 - 10 февраля в 09:08 - 10 просмотров (0 лайков)

Закажите бесплатный звонок

Менеджер Авито расскажет подробности о квартире и ЖК, предложит варианты. Как проходит консультация?

+7 Как можно скорее

Укажите адрес, если есть

14 516 051 Р

380 001 Р за м²

В ипотеку от 165 487 Р в мес.

[Посмотреть ипотеку](#)

8 918 330-46-68

Заказать звонок

Расчитать ипотеку

[Звоним застраиваем](#)

[Подписаться на новости](#)

АКЦИ

В составе АМ Group

1-к квартира, 43.7 м ² , 10/12 эт.	6 714 850 Р
2-к квартира, 59.4 м ² , 10/12 эт.	8 914 823 Р
1-к квартира, 43.8 м ² , 10/12 эт.	6 675 233 Р

[СМОТРЕТЬ ОБЪЕКТЫ ЗАСТРАИВАЕМ](#)



https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k._kvartira_38_m_1719_et._3573830447

www.avito.ru 1-к. квартира, 38 м², 17/19 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 1-комнатные


1-к. квартира, 38 м², 17/19 эт.

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку

15 944 800 Р
415 600 Р за м²
В ипотеку от 181 787 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

AVA СЮИП ЖК «Кислород»

- Тихий зеленый район
- Ландшафтный дизайн двора
- До центра Сочи 7 минут



1-комнатная квартира 38^{м²} 12,78 м² 17 / 19
Общая площадь, кухня, этаж


8 918 260-81-44

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

АСК
Застрахован
[Знакомьтесь поближе](#)

Получить консультацию



Акции в этом ЖК

Рассрочка Позвоните, чтобы узнать подробности

Безопасно Позвонить застройщику

[Посмотреть подробности](#)

АСК

В составе ЖК Сюип

- 1-к. квартира, 42,7 м², 12/12 эт. 8 774 800 Р
- 2-к. квартира, 68,6 м², 12/12 эт. 8 004 000 Р
- 1-к. квартира, 41,6 м², 12/12 эт. 8 438 200 Р

[100% официально зарегистрировано](#)

О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2,7 м
Общая площадь: 38 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 12,8 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 17 м²	Отделка: без отделки
Этаж: 17 из 19	Способ продажи: договор долевого участия
Балкон или лоджия: лоджия	Надстройка: возможна ипотека



Расположение

ул. Ионгородская, стр. 3
р-н Хостинский



419 600 ₽ за м²

В ипотеку от 181 767 ₽ в мес.
[Посмотреть график](#)



8 918 260-81-44

[Заказать звонок](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

АКЖ

Застройщик

[Посмотреть проекты](#)

[Подписаться на новости](#)

Описание

Продается 1-комнатная квартира в новостройке ЖК "Кислород", литер 3. Общая площадь квартиры - 38 кв. м., этаж 17 из 19, смежный санузел, поджики, большая кухня без отделки, но с возможностью заказать отделку.

ЖК "Кислород" - это комплексная застройка из 18 домов бизнес-класса. ЖК находится на северном склоне горы Бытца. Отсюда открывается великолепный вид на море и горы. Рядом расположен заповедник, где берут начало туристические тропы на самые красивые водопады региона. При этом он строится в районе с развитой инфраструктурой, где есть магазины, школы, общественный транспорт, поликлиники.

- 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 открываются 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, накопленный первоначальный взнос, материнский капитал (АКЖ0230625В)

В составе АКЖ Group

- 1-к. квартира, 42,1 м², 12/19 эт. 8 174 950 ₽
- 2-к. квартира, 58,8 м², 12/19 эт. 8 174 950 ₽
- 3-к. квартира, 82,8 м², 12/19 эт. 8 828 200 ₽

[СМОТРЕТЬ ОБЪЕКТЫ ЗАСТРОЙЩИКА](#)

О застройщике

Группа компаний: **AKJ Group**

Сдано: 97 домов в 18 ЖК

Официальный застройщик: ООО «СЗ

Строител: 41 дом в 7 ЖК

«Кислород»

Площадь в доме: 88,5% площади в доме

Одна заявка в несколько банков

Сбер	ВТБ	АКБАР	ПРОМОБАВАН
16,4%	16,6%	16,8%	17% (3,6%)
181 767 ₽	183 253 ₽	185 165 ₽	187 525 ₽

[Перейти к заявке](#) Перейти к заявке, вы согласившись с условиями предоставления информации

№ 0278801417 - введена в 02.05.2024 - в проекте (18 объектов)

[Позвонить](#)

Закажите бесплатный звонок

Менеджер Авито расскажет подробности о квартире и ЖК, предоставит варианты. Как проводить консультацию?

+7 Как именно говорить

Укажите запрос, если есть

[Заказать звонок](#) Перейти к заявке, вы согласившись с условиями предоставления информации

В составе АКЖ Group

- 1-к. квартира, 42,1 м², 12/19 эт. 8 174 950 ₽
- 2-к. квартира, 58,8 м², 12/19 эт. 8 174 950 ₽
- 3-к. квартира, 82,8 м², 12/19 эт. 8 828 200 ₽

[СМОТРЕТЬ ОБЪЕКТЫ ЗАСТРОЙЩИКА](#)



https://sochi.cian.ru/sale/flat/290012026/

Продажа однокомнатной квартиры 34,8м² ул. Искры, 66/9к2, Сочи, Краснодарский край, р-н Адлерский, мкр. Кудепста - база ЦИАН, объявление 2900

1-комн. квартира, 34,8 м²
в ЖК «Флора»

Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры 66/9к2. На карте

В избранном | Сравнить | Фотогалерея

Планировка | 3D-тур по квартире | 16 фото

Общая площадь: 34,8 м² | Жилая площадь: 9,8 м² | Площадь кухни: 15,3 м²

Этаж: 2 из 12 | Год сдачи: 2023 | Дом: Сдан

Состояние: Чистовая

Информация о цене и истории объявления 29.02.2024

13 789 780 Р

Уточнить

Цена за метр: 394 238 Р/м²
Уровень цен: выше среднего

+7 (861) 298-21-23

Чем больше заявок, тем быстрее мы найдем покупателя

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Задать вопрос

Н Агентство недвижимости **Н** **Искандер** **Искандер** Новый застройщик

Выстроено: 2000 | Девиз компании: 19

Срок: 43 дня в 15 РМ | Статус: 25 домов в 7 ЖК

В топ-3 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

30 000 рублей
Агент в постоянном доступе

1 000 000 м²
Выстроено и использовано с 2000 года

Предлагается квартира в ЖК "Флора" от федерального девелопера "Искандер". Это жилой комплекс комфорт-класса в самом зеленом районе Сочи. План просторно зонирован, позволяя максимально комфортно организовать флору и фауну. Только море, горы, солнечные источники, свежий воздух - это уже рядом с вами. Жилой комплекс "Флора" это:

- Жилой комплекс "Флора" это:
- Эксклюзивная территория с собственной набережной, 11 минут до моря
- Содержание детских площадок для развития детей на свежем воздухе
- Два фитнеса с тренажерами и оборудованием для групповых и индивидуальных тренировок
- Дизайнерский ландшафтный дизайн для комфортного отдыха под зеленым небом
- Спортивные зоны для любителей активного отдыха, бадминтона и волейбола
- Личный пляж, террасная терраса, детские площадки
- Надлежащее экологическое состояние, который расположен между историческим центром Сочи и Адлером. Благодаря выделению территории ЖК "Флора" между Адлером и центром Сочи для семьи, приятная обстановка, прогулки и развлекательные объекты города можно добраться за считанные минуты! Спортивный парк, Курортный Парк, аэропорт, набережная.
- Время года, в зависимости от расположения все необходимые социальные инфраструктуры, что удобно для жизни всей семьи
- 2 школы;
- 2 детских сада;
- 2 поликлиники;
- 2 фитнес-центра;
- 2 магазина и гипермаркета;
- спортивная школа;
- 2 остановки общественного транспорта.
- 1-й квартал начался возведение сдан. 2-й квартал в 3 квартале 2023 года, 3-й и 5 квартал 2024 года.
- Дома строятся по 214-ФЗ с использованием корпоратива.

Сменить <

О квартире | **О доме** | **Написать на дом**

Тип жилья	Настройка	Количество этажей	2 лифта, 2 лифта
Общая площадь	34,8	Тип дома	Многоэтажный
Жилая площадь	9,8		
Площадь кухни	15,3		
Высота потолков	2 м		
Вид из окна	Во двор		
Отделка	Чистовая		

Отделка квартиры





Копии иных материалов. не обеспеченных свободным доступом к ним

КО-Инвест, Лейфер, СтатРиелт и т.д.



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены
при различной площади объекта недвижимости для
различных групп городов⁵⁹**

Усредненные данные по России

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен
продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта
недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до
150 кв.м.

⁵⁹ Для всех типов квартир.



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 141. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1- комнатная	2-3- комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1- комнатная	1,00	1,09	1,17
	2-3- комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

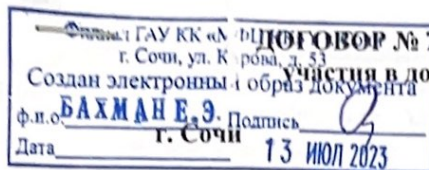
Таблица 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1- комнатная	2-3- комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1- комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3- комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00



Приложение 4. Документы Заказчика





«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 **гр. РФ Макеевой Татьяны Юрьевны**, 29.08.1987 года рождения, место рождения: с. Бижбуляк Бижбулякского р-на Респ. Башкортостан, паспорт гражданки Российской Федерации: 36 07 708895, выданный Отделом УФМС России по Самарской области в Автозаводском районе гор. Тольятти, 09.10.2007 г., код подразделения: 630-033, зарегистрированная по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Сочи, ул. Гастелло, д. 19, кв. 29, действующей на основании доверенности бланк 23AB2096603 от 08.11.2021 г., удостоверенной Гордиенко Юлией Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса Лагодиной Елены Ивановны Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: №23/113-н/23-2021-10-1857, с одной стороны, и

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

дата выдачи: 04.06.2021 г.;

номер: №RU-23-309-8380-2021.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Квартира, строительный номер – 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 Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

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

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

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

- правоустанавливающие документы на земельный участок:

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

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

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

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

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



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

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

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

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

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

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

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

3.1.5. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение 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



внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, **Литер 1**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

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

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

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

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

ё) 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 **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 (м ²)	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 «Рафстрой»

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** 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 привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения, указанного требований.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

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

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

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

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: стяжка пола машинного нанесения;
- стены в санитарных узлах и ванной: без подготовки под отделку, полы — выполняется гидроизоляция и стяжка;
- входные двери в квартиру — металлические;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна, балконные блоки, (витражи для квартир на 12 этаже): металлопластиковые, с однокамерными стеклопакетами;
- канализация: стояки из полиэтиленовых труб в санитарных узлах;
- водоснабжение: коллекторная система разводки от стояка в межквартирном коридоре до квартиры без внутренней разводки по санитарному узлу и без установки унитаза, раковины и ванны. Установка приборов учета горячей и холодной воды в межквартирном коридоре;



- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, ввод кабеля в квартиру с установкой вводного автомата, разводка по квартире не выполняется;

- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой стальных радиаторов;

- средства связи: Дом подключен к телефонной и интернет-сети, точка подключения в этажном распределительном щите. В прихожей квартиры розетка радиовещания и заведен кабель эфирного телевидения без установки розетки. Трубка замочно-переговорного устройства в коридоре квартиры;

- высота потолков - 2,7 м., для квартир на 12 этаже - 3 м.;

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

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

7.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывезить 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 оплата 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 оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

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

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

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

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

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

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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



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

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

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

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

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

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

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

12.3. Застройщик предоставил участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом



окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

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

_____ *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 30101810200000000593, БИК 044525593

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

_____ Зеленов В.А.

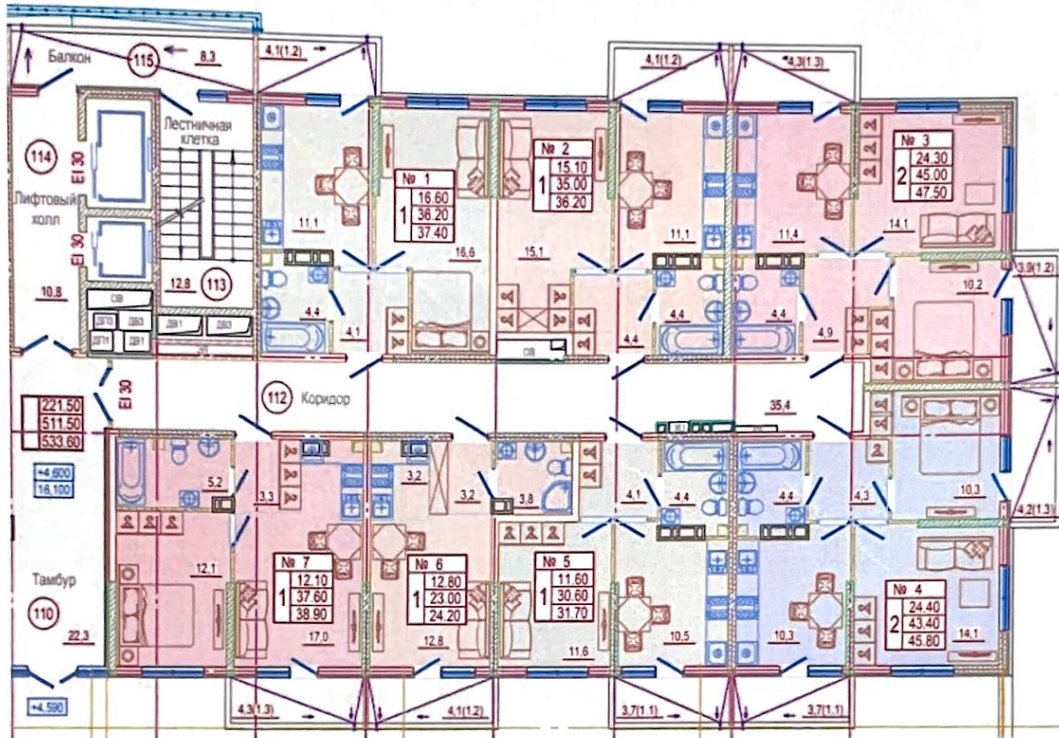




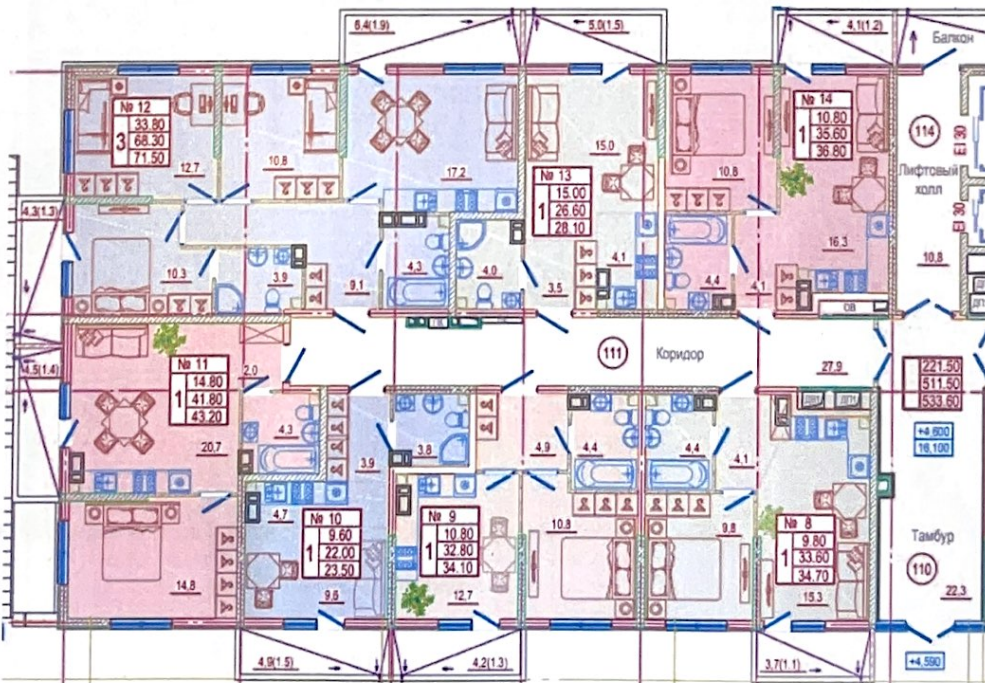
Приложение № 1
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

План

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



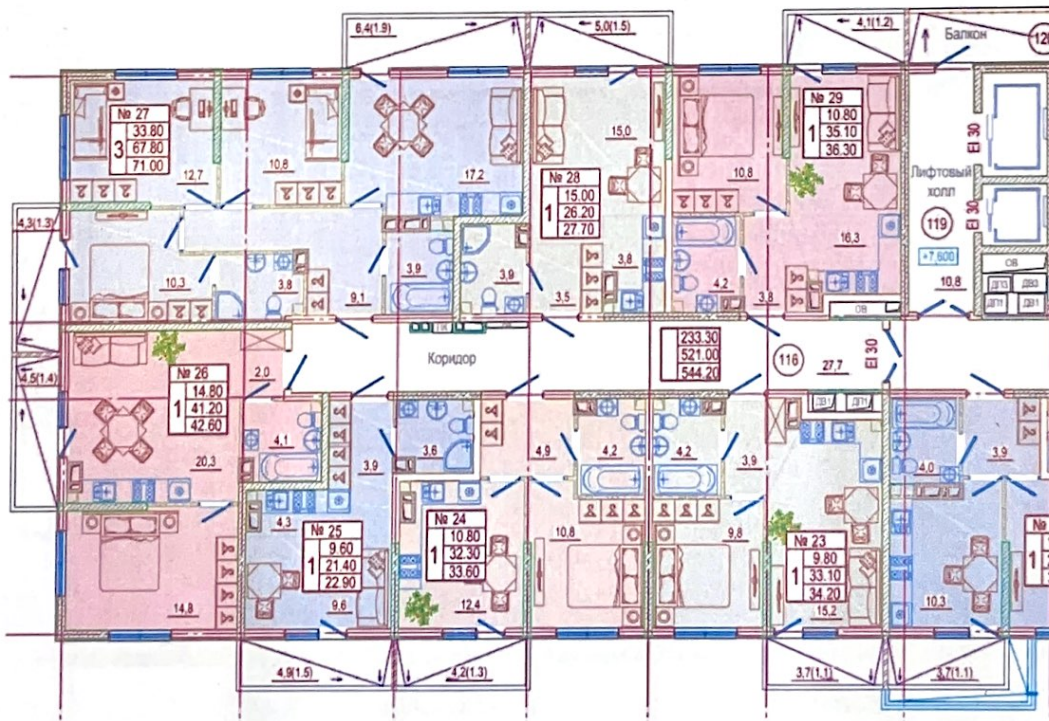
Литер - 1, БС - 1, 2 этаж, кв. 11,12



Литер - 1, БС - 1, 3 этаж, кв. 17,18



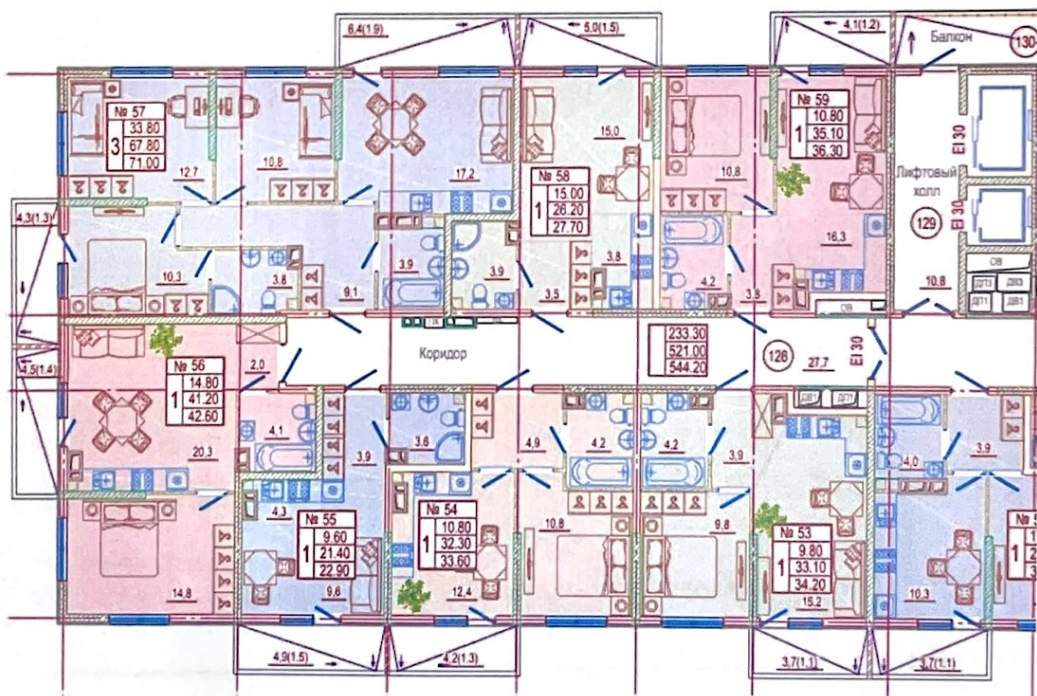
Литер - 1, БС - 1, 3 этаж, кв. 26,27



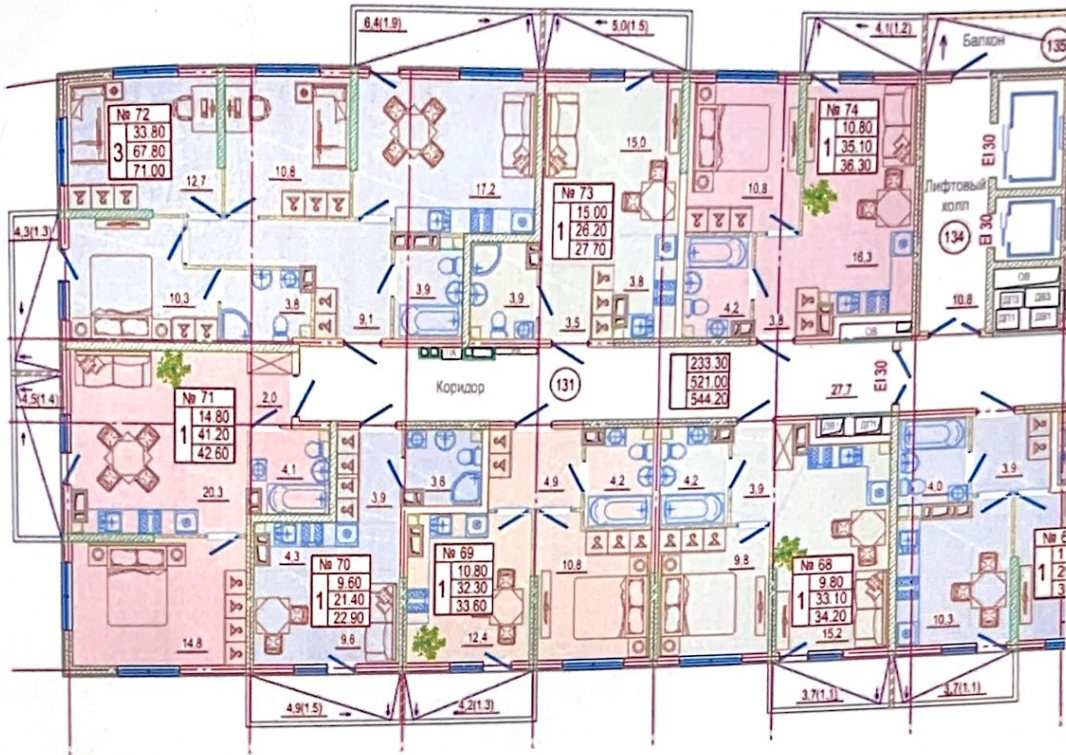
Литер - 1, БС - 1, 4 этаж, кв. 32



Литер - 1, БС - 1, 5 этаж, кв. 57



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 «Южные метры»



Макеева Т.Ю.



Зеленов В.А.





Table with 4 columns and 10 rows, containing faint, illegible data.



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

г. Сочи

«13» июля 2023 года

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

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

дата выдачи: 04.06.2021 г.;

номер: №RU-23-309-8380-2021.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 43,5 кв. м.,
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 45,8 кв. м.,
жилая площадь комнаты 1 – 14,0 кв. м.
жилая площадь комнаты 2 – 10,4 кв. м.
площадь кухни – 10,2 кв. м.
площадь коридора – 4,5 кв. м.
площадь санузла – 4,4 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,0 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 3,7 кв. м.

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

проектная площадь:
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 37,8 кв. м.,
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 39,1 кв. м.,
жилая площадь комнаты 1 – 11,4 кв. м.
площадь кухни – 16,6 кв. м.
площадь коридора – 5,4 кв. м.
площадь санузла – 4,4 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 4,4 кв. м.

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

проектная площадь:



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

- Квартира, строительный номер – 22 (условный номер согласно проектной декларации – 22), этаж – 3, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 36,1 кв. м.,
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 37,2 кв. м.,
жилая площадь комнаты 1 – 11,1 кв. м.
площадь кухни – 16,8 кв. м.
площадь коридора – 4,0 кв. м.
площадь санузла – 4,2 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента – 3,7 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 30 (условный номер согласно проектной декларации – 30), этаж – 4, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 45,1 кв. м.,
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 47,5 кв. м.,
жилая площадь комнаты 1 – 10,2 кв. м.
жилая площадь комнаты 2 – 14,1 кв. м.
площадь кухни – 11,7 кв. м.
площадь коридора – 5,1 кв. м.
площадь санузла – 4,0 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 3,8 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 4,4 кв. м.

- Квартира, строительный номер – 80 (условный номер согласно проектной декларации – 80), этаж – 7, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 2,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – 51,7 кв. м.,
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 54,9 кв. м.,
жилая площадь комнаты 1 – 12,9 кв. м.
жилая площадь комнаты 2 – 11,0 кв. м.
площадь кухни – 18,7 кв. м.
площадь коридора – 5,5 кв. м.
площадь санузла – 3,6 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона 1 без учета понижающего коэффициента – 4,1 кв. м.
площадь лоджии и/или балкона 2 без учета понижающего коэффициента – 6,6 кв. м.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- действующее разрешение на строительство № RU-23-309-8380-2021 от 04.06.2021 г., выданное 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 домовладения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9, **Литер 2**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

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

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

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

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

ё) 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 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 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 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 ²)	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** сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или направить электронный образец настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

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

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

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

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

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

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



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

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

7.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, 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 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. 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.



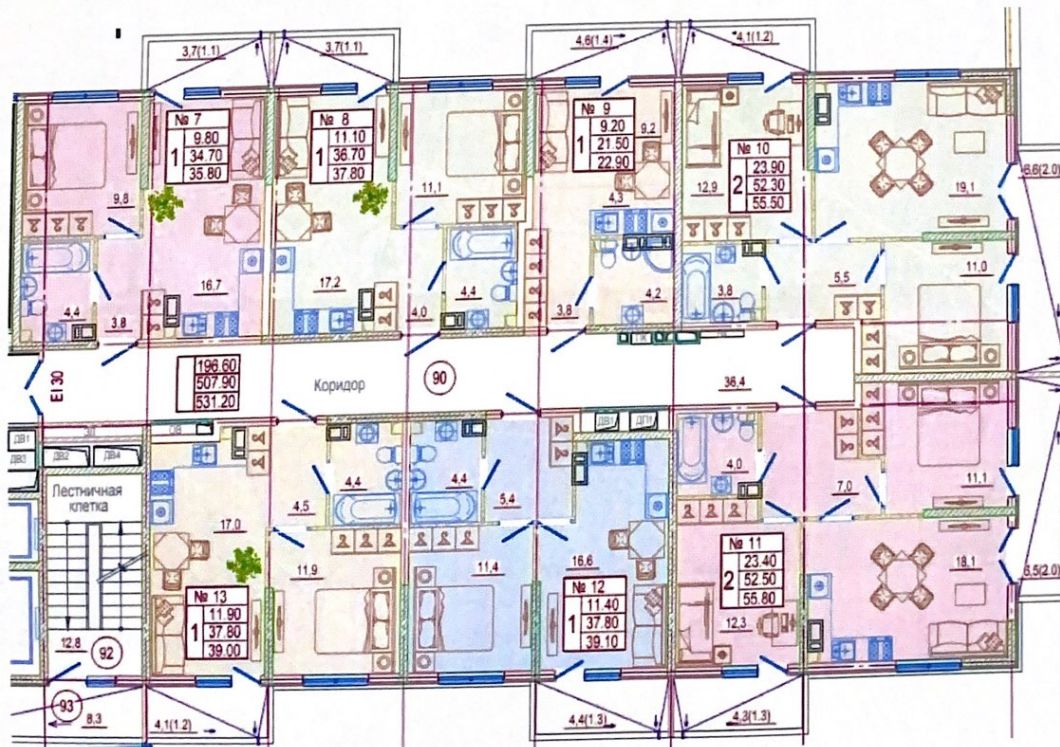
Приложение № 1
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

План

Литер - 2, БС - 1, 2 этаж, кв. 4



Литер - 2, БС - 1, 2 этаж, кв. 12



Лигер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 15



Лигер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 22



Литер - 2, БС - 1, 4 этаж, кв. 30



Литер - 2, БС - 1, 7 этаж, кв. 80



Застройщик
ООО СЗ «Рафстрой»

действующая на основании доверенности



Макеева Т.Ю.

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



Зеленов В.А.

Фирма ГАУ КК «МФЦ КК» в г. Сочи
г. Сочи, ул. Кирова, д. 53
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Макеева Т.Ю. Подпись [Signature]
Дата 26.02.2024 15:01 GMT+03:00
363de384-0ecd-4abb-a9e8-24e9bc490d7a





Филиал ГАУ КК «МФЦ КК» в г. Сочи
г. Сочи, ул. Кирова, д. 53
Создан электронный образ документа
ф.и.о. МАРОВА В.С. Подпись *Ma*
Дата 17 ИЮЛ 2023



**Дополнительное соглашение № 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 от «04» июля 2023 года**

г. Сочи

«22» февраля 2024 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 Аракелян Амаяка Александровича, 10.04.1986 г., место рождения: гор. Краснодар, паспорт: 03 23 709201, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю, 27.10.2023 г., код подразделения: 230-004, зарегистрированного по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Краснодар, пр. Чехистов, д. 22, кв. 85, действующий на основании доверенности бланк 23АВ4363797 от 05.09.2023 г., удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: №23/113-н/23-2023-6-740, 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 Антипова Николая Николаевича действующего на основании доверенности № 246/23 от 22.12.2023г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 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 от «04» июля 2023 года, (далее – Дополнительное соглашение №1) о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению о заключении Дополнительного соглашения №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 от «04» июля 2023 года (номер регистрации 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669 от 20.07.2023 года) (далее Договор).

2. Стороны согласовали изменение в п. 1.6.1 Договора в связи с заменой Квартиры, со строительный номером – 32 на Квартиру, со строительный номером – 153, и изложили его в следующей редакции:

«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),

Передан через Диадок 26.02.2024 15:01 GMT+03:00
363de384-0eccd-4abb-a9ee-24e9bc490d7a

Страница 142 из 158



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 – 153 (условный номер согласно проектной декларации – 153), этаж – 12, 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 – 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.»

3. Изменить пункт 4.1. Договора и изложить его в следующей редакции:

«4.1. Цена настоящего Договора составляет 183 006 000 (Сто восемьдесят три миллиона 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 (м ²)	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	



27	71,0	270 000,00	19 170 000,00
153	45,4	270 000,00	12 258 000,00
57	71,0	270 000,00	19 170 000,00
72	71,0	270 000,00	19 170 000,00

4. С момента регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 1 к Договору у Застройщика возникает задолженность перед Участником долевого строительства в размере 459 000 (Четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

5. Застройщик обязуется оплатить задолженность Участнику долевого строительства, указанную в п. 4., в срок до 31 марта 2024 года по реквизитам, указанным в п. 12 настоящего Дополнительного соглашения № 1 к Договору при условии государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 1 к Договору в регистрирующем органе.

6. За задержку оплаты в срок по п.5. Дополнительного соглашения № 1 к Договору Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пеню в размере двойной ключевой ставки ЦБ РФ от задержанной суммы за каждый день просрочки.

7. Изложить в новой редакции Приложение №1 к Договору в редакции Приложения № 1 к Дополнительному соглашению № 1 к Договору.

8. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением №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 от «04» июля 2023 года, стороны руководствуются положениями Договора № 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» июля 2023 года.

9. Настоящее Дополнительное соглашение №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 от «04» июля 2023 года, составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. Настоящим Стороны подтверждают, что смысл и значение настоящего Дополнительного соглашения №1 им ясны и понятны, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие подписать документ на крайне невыгодных для сторон условиях

11. Во всем остальном, что не установлено настоящим Дополнительным соглашением № 1, Стороны руководствуются условиями ДОГОВОРА № 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» июля 2023 года.

12. Адреса, реквизиты и подписи 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

Аракелян А.А.

действующий 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

Антипов Н.Н.

действующий на основании доверенности

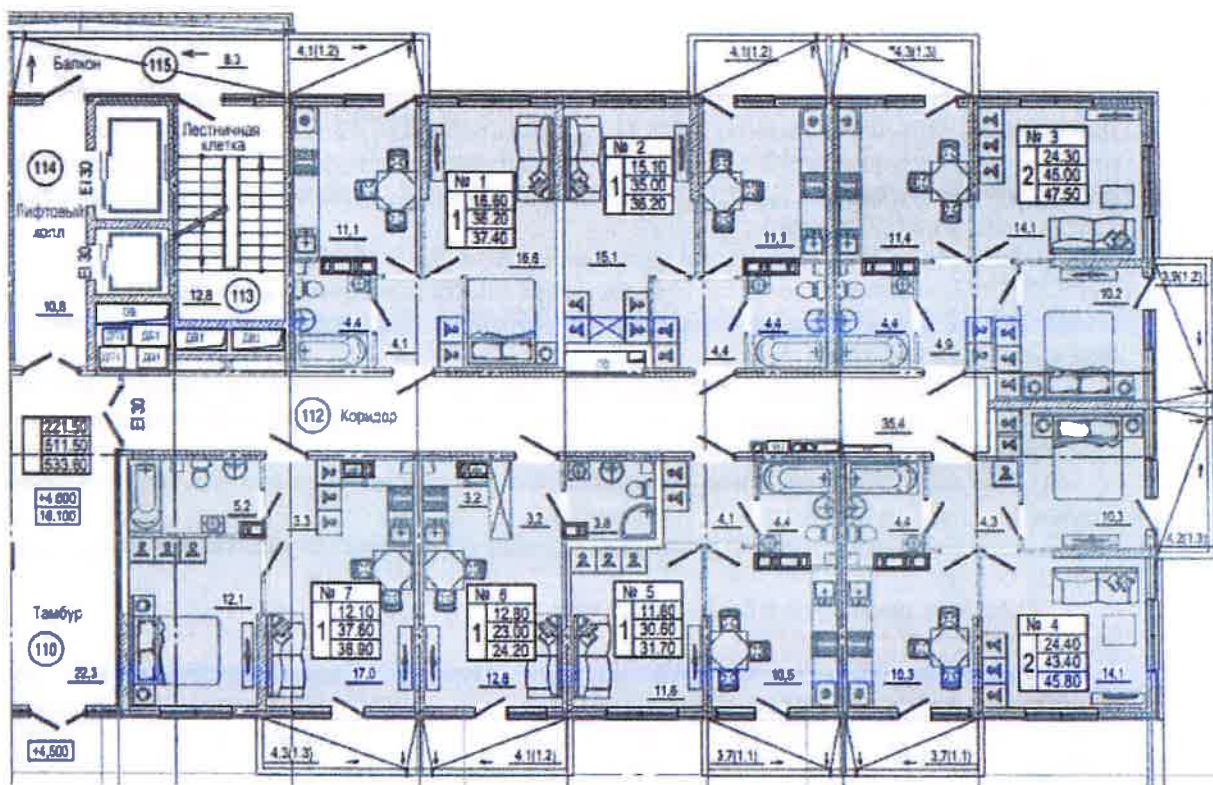


Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 1
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-
1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «04» июля 2023 года

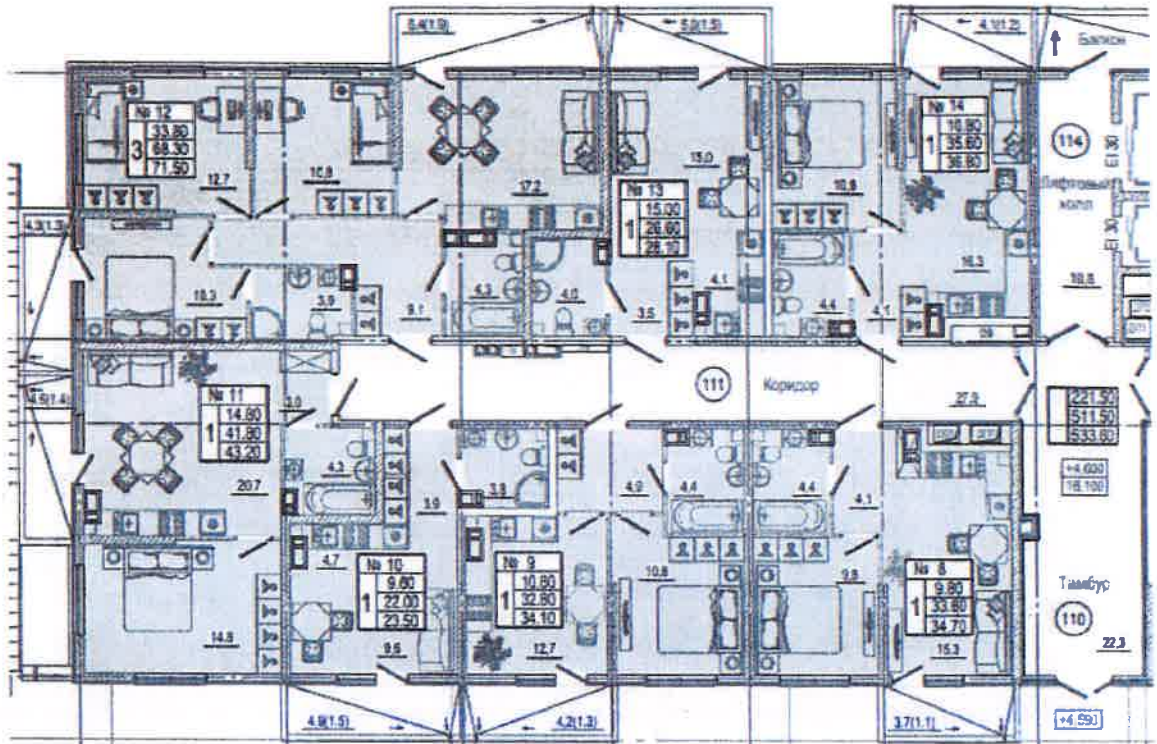
Приложение № 1
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

План

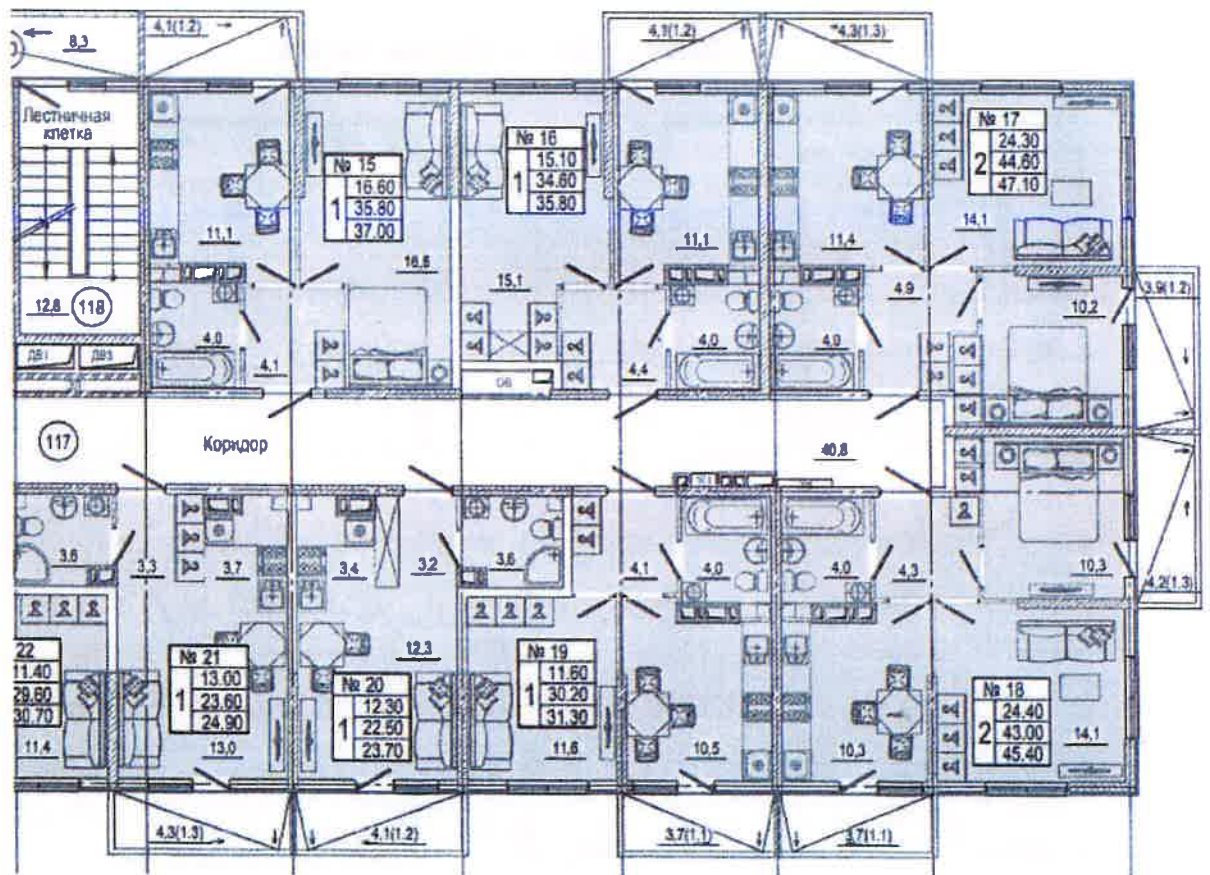
Литер - 1, БС - 1, 2 этаж, кв. 1,3,4,7



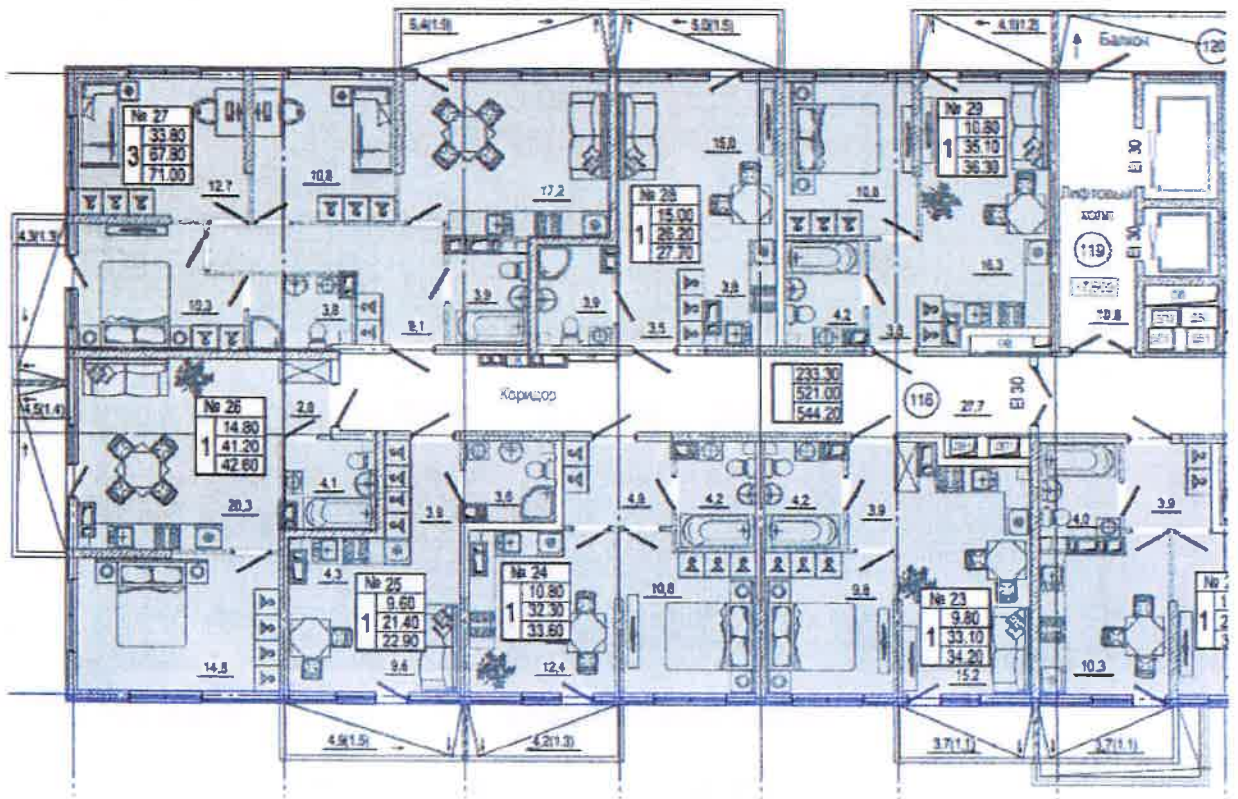
Литер - 1, БС - 1, 2 этаж, кв. 11,12



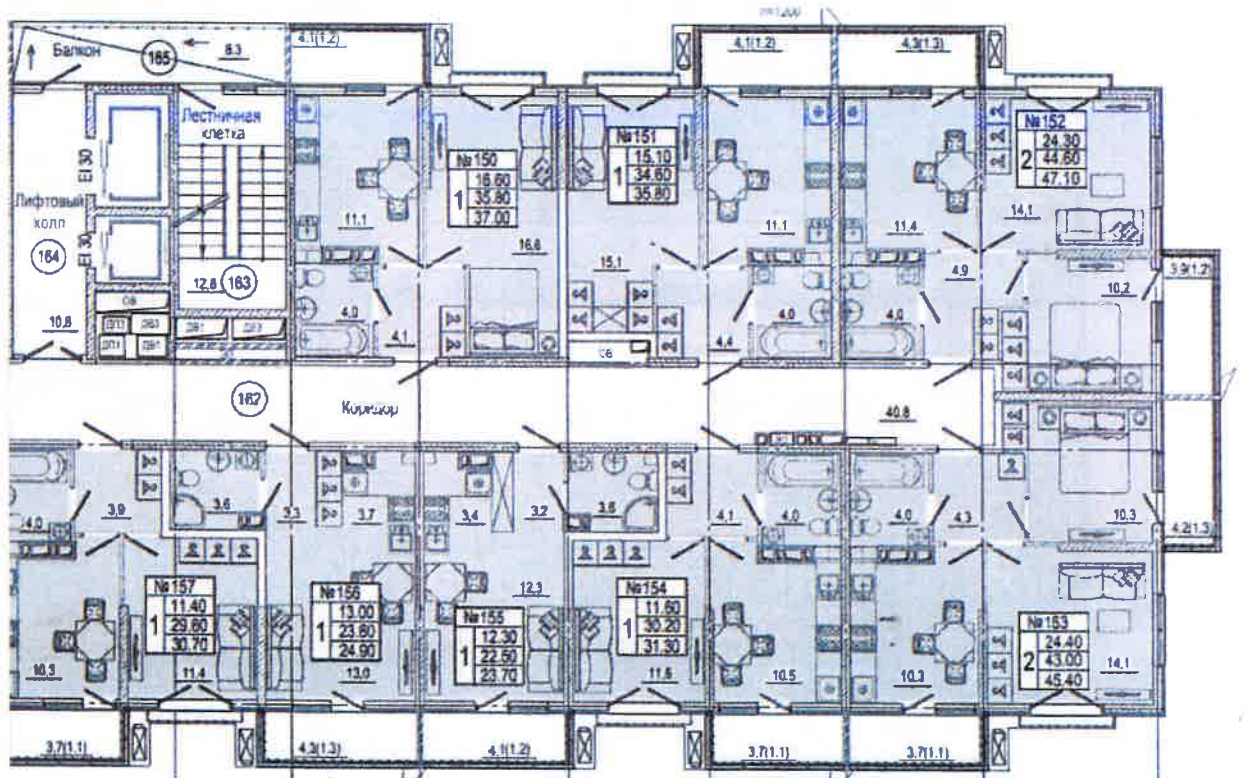
Литер - 1, БС - 1, 3 этаж, кв. 17,18



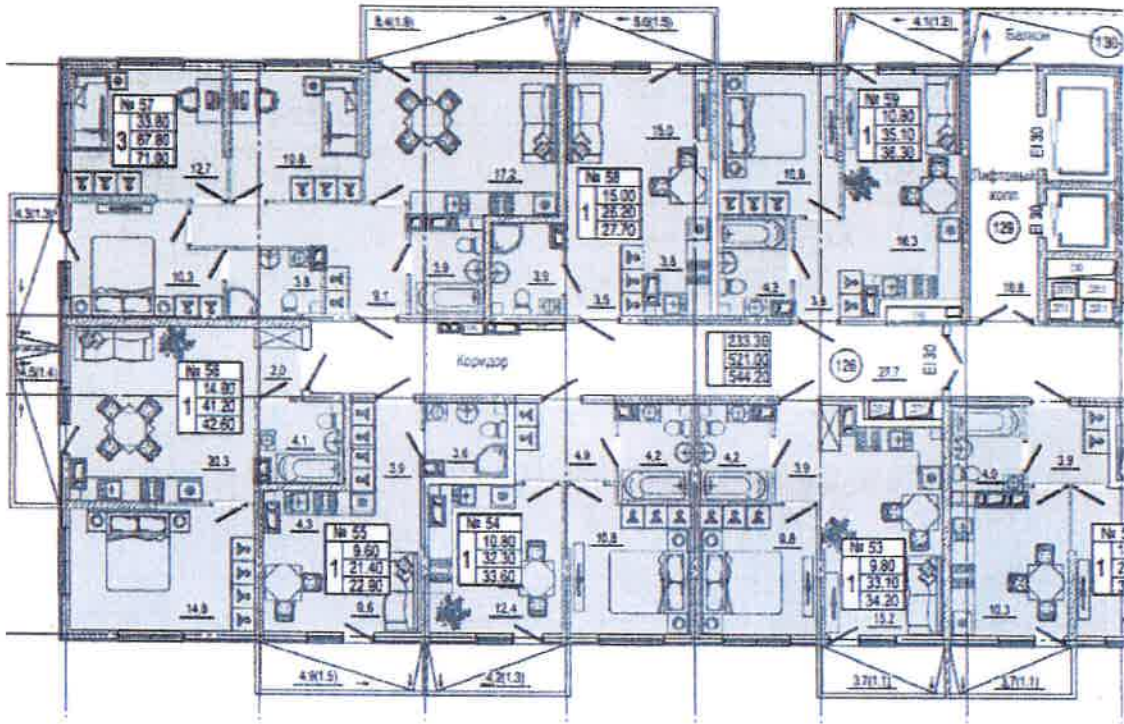
Литер - 1, БС - 1, 3 этаж, кв. 26,27



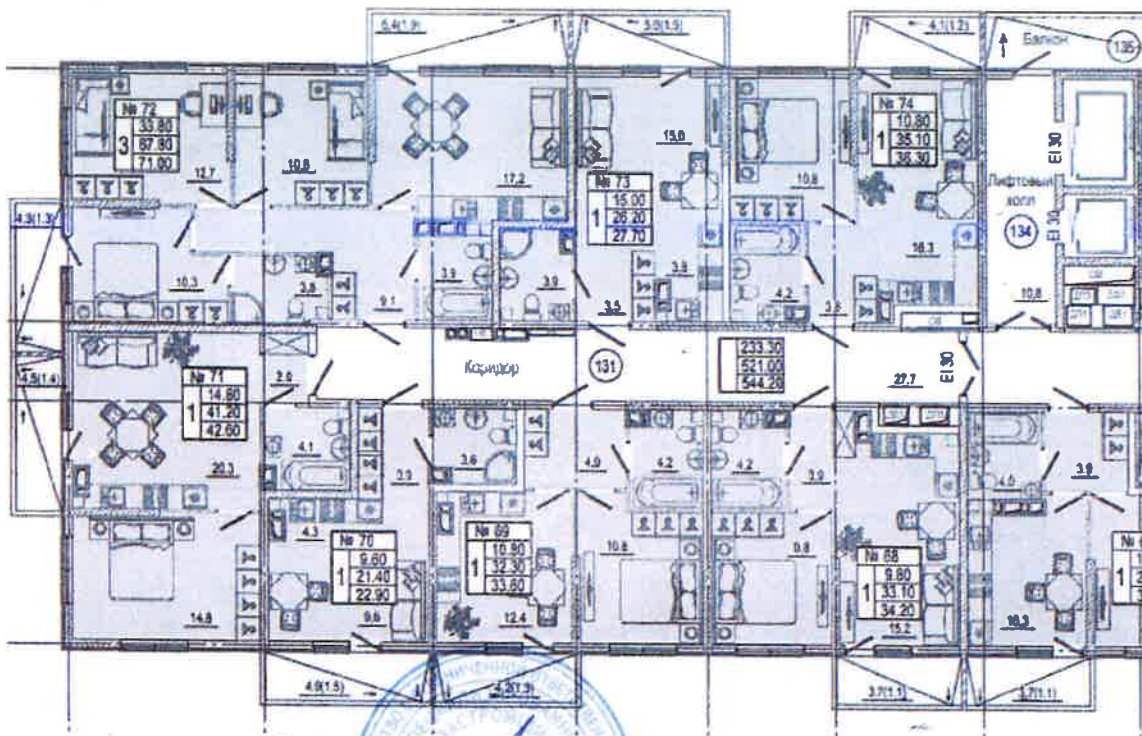
Литер - 1, БС - 1, 12 этаж, кв. 153



Литер - 1, БС - 1, 5 этаж, кв. 57



Литер - 1, БС - 1, 6 этаж, кв. 72



Застройщик: ООО СЗ «Рафстрой»

действующий на основании доверенности

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

действующий на основании доверенности

Аракелян А.А.

Антипов Н.Н.

Передан через Диадок 26.02.2024 15:01 GMT+03:00
363de384-0ecd-4abb-a9ee-24e9bc490d7a
Страница 150 из 158



**Дополнительное соглашение № 1
к ДОГОВОРУ № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года**

г. Сочи

«22» февраля 2024 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 Аракелян Амаяка Александровича, 10.04.1986 г., место рождения: гор. Краснодар, паспорт: 03 23 709201, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю, 27.10.2023 г., код подразделения: 230-004, зарегистрированного по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Краснодар, пр. Чекистов, д. 22, кв. 85, действующий на основании доверенности бланк 23АВ4363797 от 05.09.2023 г., удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: №23/113-н/23-2023-6-740, 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 Антипова Николая Николаевича действующего на основании доверенности № 246/23 от 22.12.2023г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года, (далее – Дополнительное соглашение №1) о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению о заключении Дополнительного соглашения №1 к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года (номер регистрации 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679 от 24.07.2023 года) (далее Договор).

2. Стороны согласовали изменение в п. 1.6.1 Договора в связи с заменой Квартиры, со строительный номером – 4 на Квартиру, со строительный номером – 86, и изложили его в следующей редакции:

«1.6.1. Объектами долевого строительства по настоящему договору являются:

- Квартира, строительный номер – 86 (условный номер согласно проектной декларации – 86), этаж – 8, 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 – 12 (условный номер согласно проектной декларации – 12), этаж – 2, литер-2, блок секция - 1, жилых комнат - 1,

проектная площадь:

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

приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона 0,5/0,3 – 39,1 кв. м.,

жилая площадь комнаты 1 – 11,4 кв. м.

площадь кухни – 16,6 кв. м.

площадь коридора – 5,4 кв. м.

площадь санузла – 4,4 кв. м.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3. Изменить пункт 4.1. Договора и изложить его в следующей редакции:

«4.1. Цена настоящего Договора составляет **71 199 000,00 (Семьдесят один миллион сто девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек** и складывается из стоимости квартир (исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры и приведенной площади квартир):

Передан через Диадок 26.02.2024 15:01 GMT+03:00

363de384-0ecd-4abb-a9ee-24e9bc490d7a

Страница 152 из 158



Строительный номер квартиры	Приведенная площадь квартиры (м ²)	Стоимость одного квадратного метра квартиры (руб.)	Стоимость квартиры (руб.)
86	47,5	270 000,00	12 825 000,00
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. С момента регистрации настоящего Дополнительного соглашения 1 к Договору возникает задолженность перед Застройщиком в размере 459 000,00 (Четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

5. Участник долевого строительства обязуется оплатить задолженность Застройщику, указанную в п. 4., в срок до 31 марта 2024 года по реквизитам, указанным в п. 12 настоящего Дополнительного соглашения № 1 к Договору при условии государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 1 к Договору в регистрирующем органе.

6. За задержку оплаты в срок по п.5. Дополнительного соглашения № 1 к Договору Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пеню в размере двойной ключевой ставки ЦБ РФ от задержанной суммы за каждый день просрочки.

7. Изложить в новой редакции Приложение №1 к Договору в редакции Приложения № 1 к Дополнительному соглашению № 1 к Договору.

8. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением №1 к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года, стороны руководствуются положениями Договора № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года.

9. Настоящее Дополнительное соглашение №1 к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года, составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. Настоящим Стороны подтверждают, что смысл и значение настоящего Дополнительного соглашения №1 им ясны и понятны, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие подписать документ на крайне невыгодных для сторон условиях

11. Во всем остальном, что не установлено настоящим Дополнительным соглашением № 1, Стороны руководствуются условиями ДОГОВОРА № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года.

12. Адреса, реквизиты и подписи 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

Аракелян А.А.

действующий 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

Антипов Н.Н.

действующий на основании доверенности

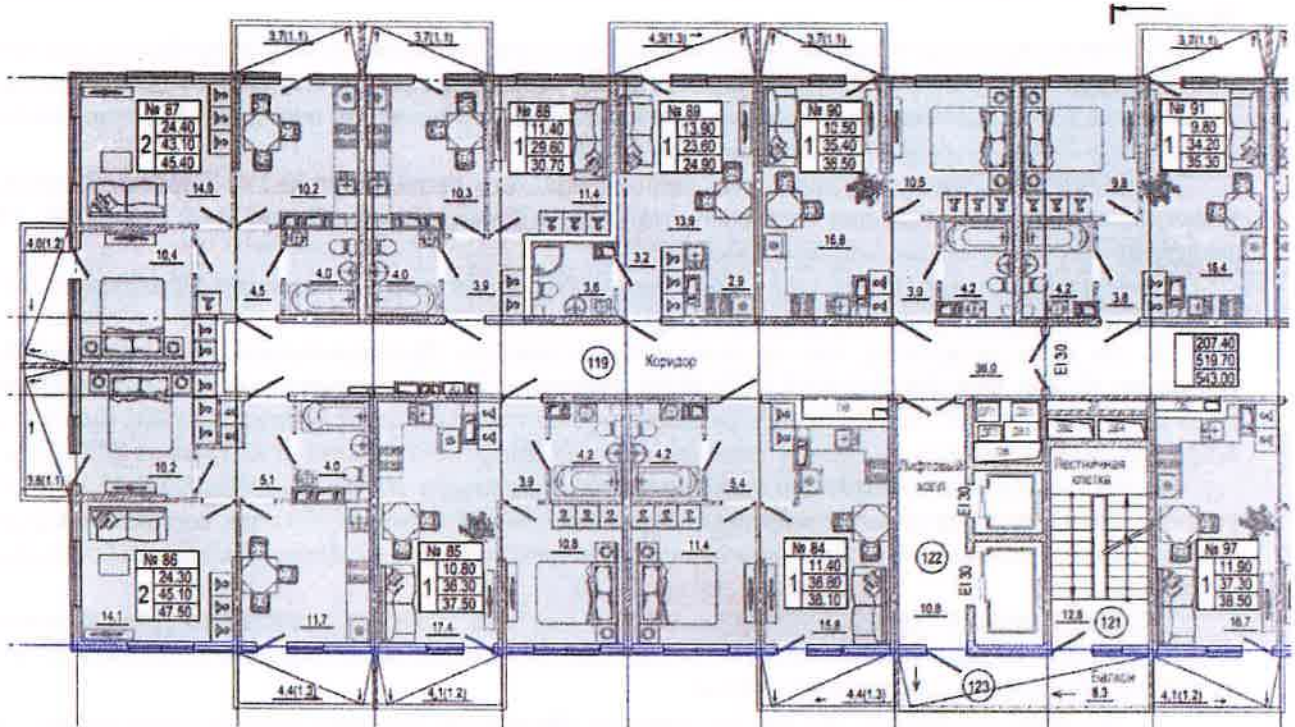


Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 1
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» июля 2023 года

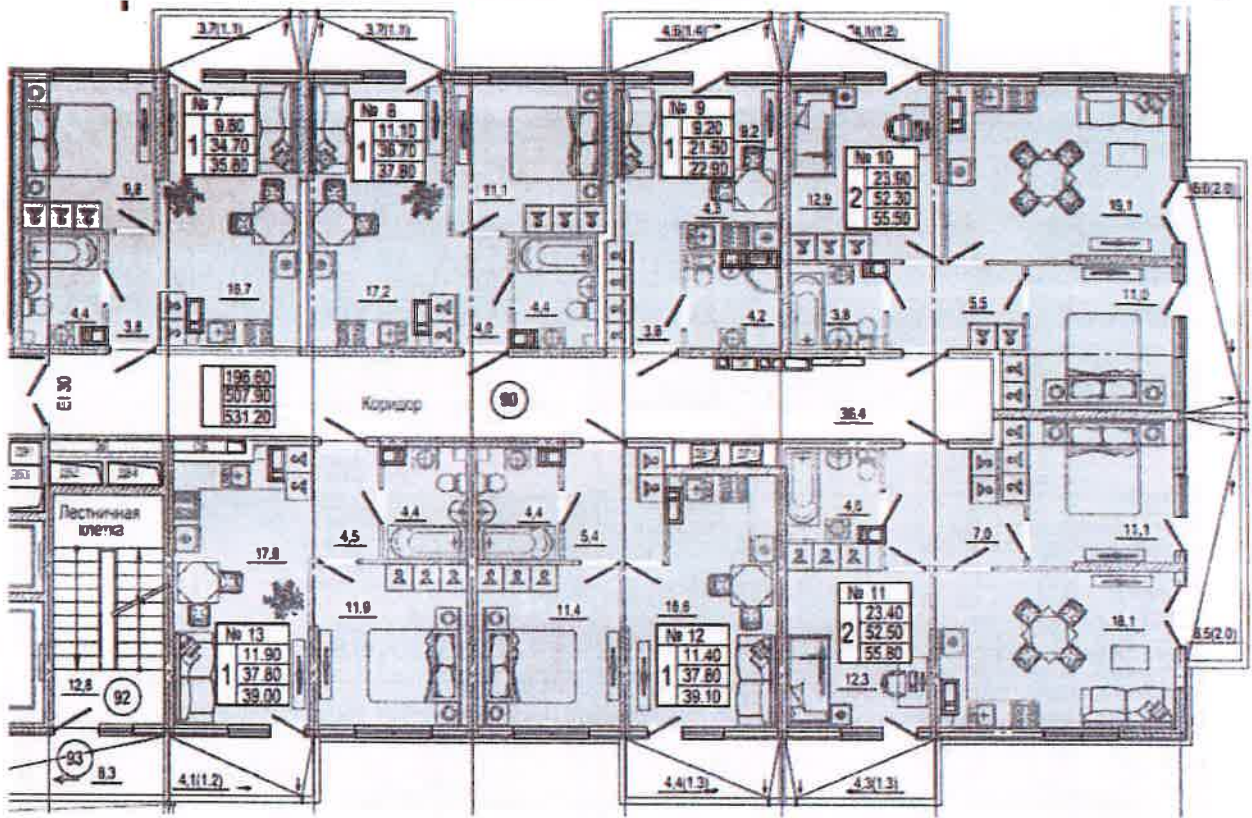
Приложение № 1
к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

План

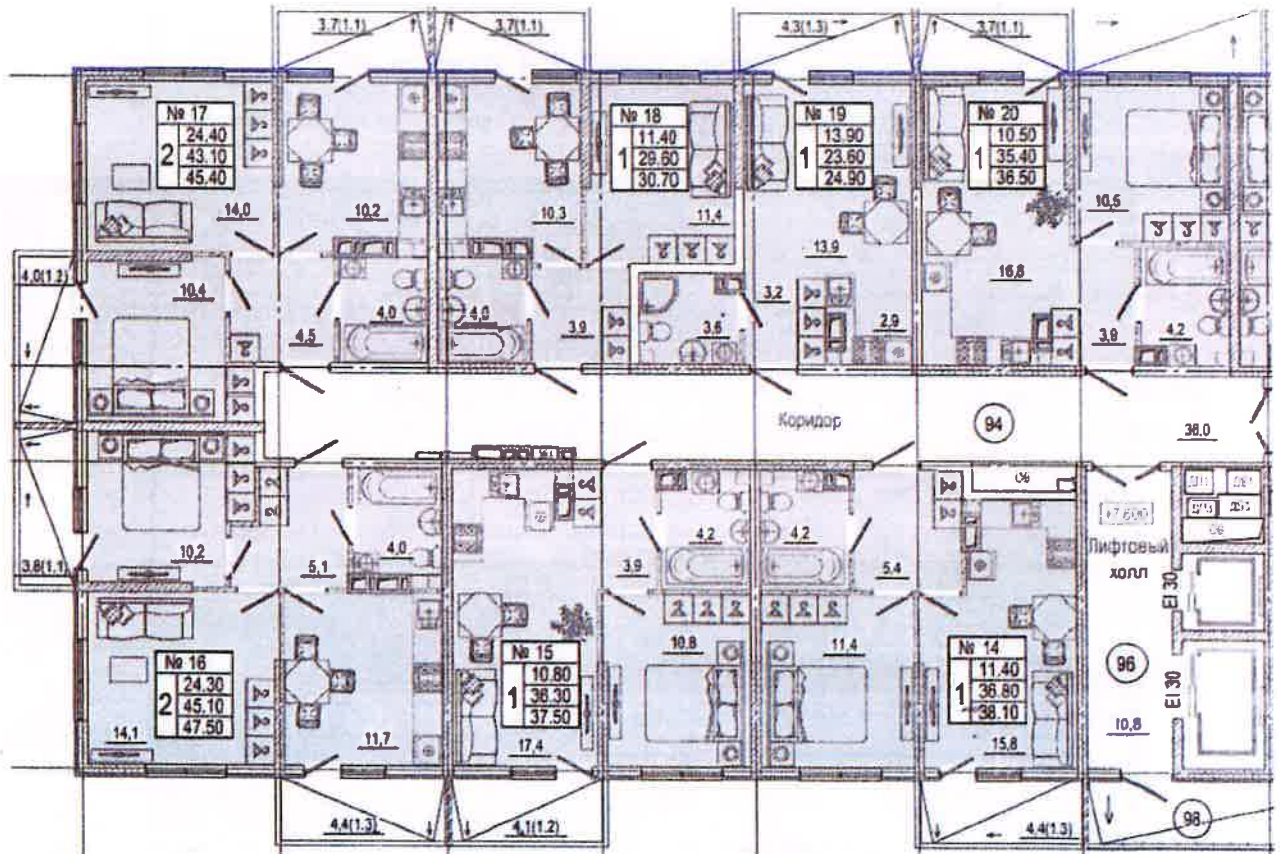
Литер - 2, БС - 1, 8 этаж, кв. 86



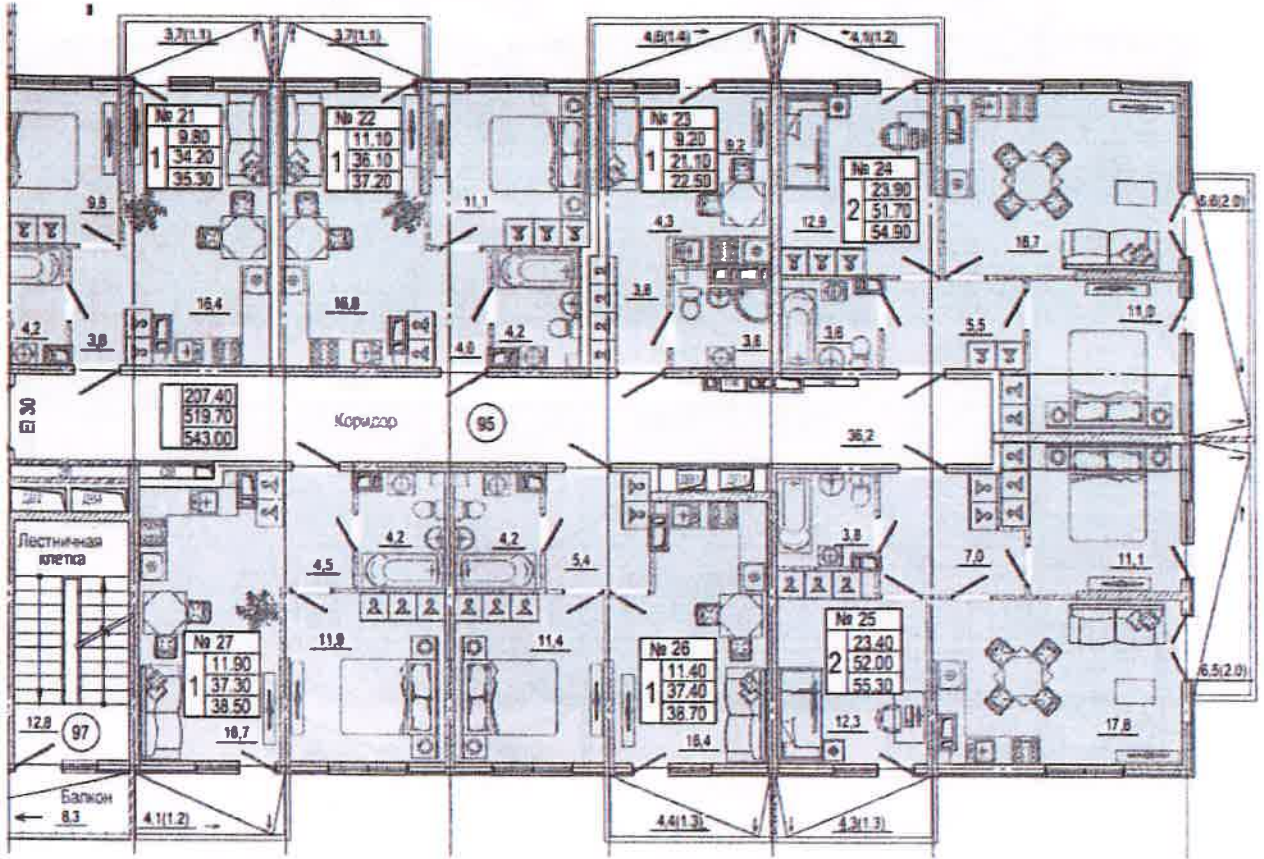
Литер - 2, БС - 1, 2 этаж, кв. 12



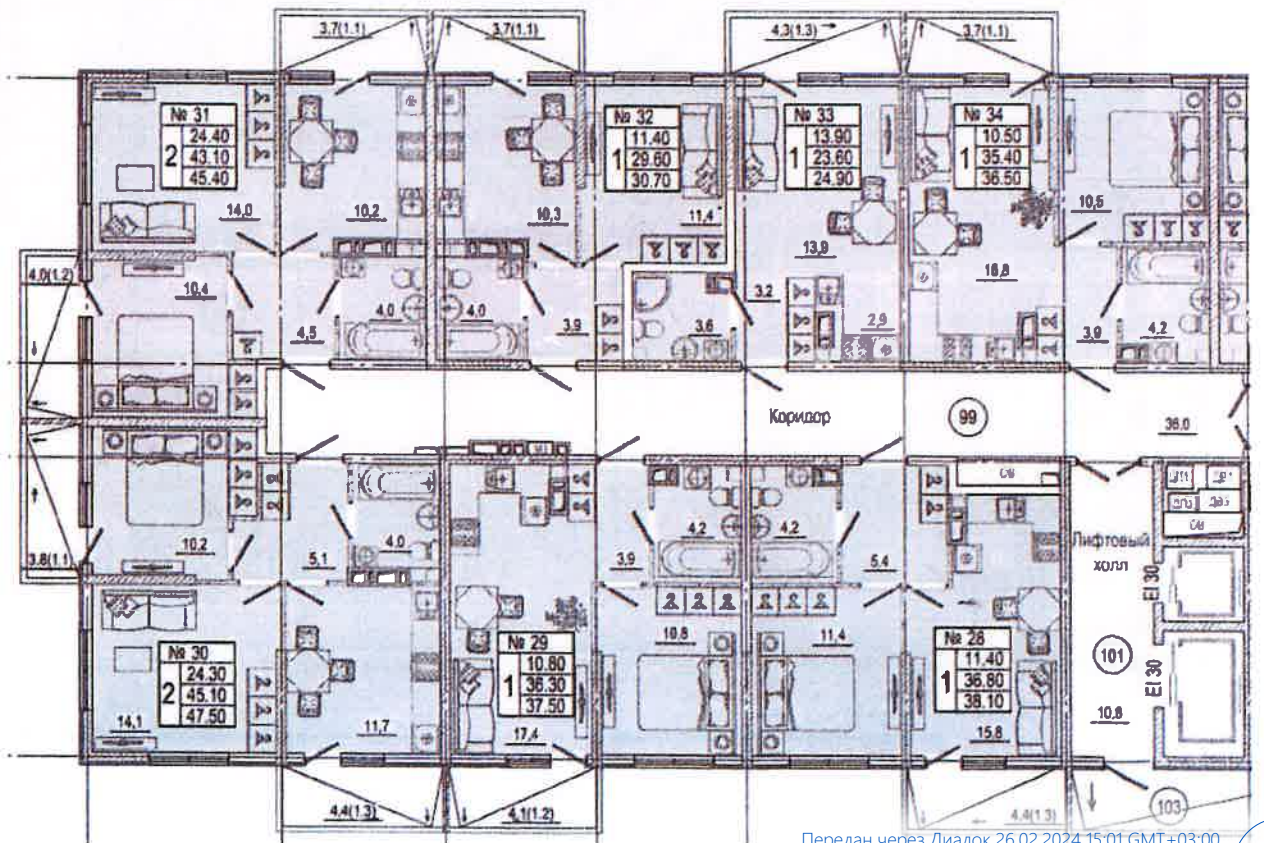
Литер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 15



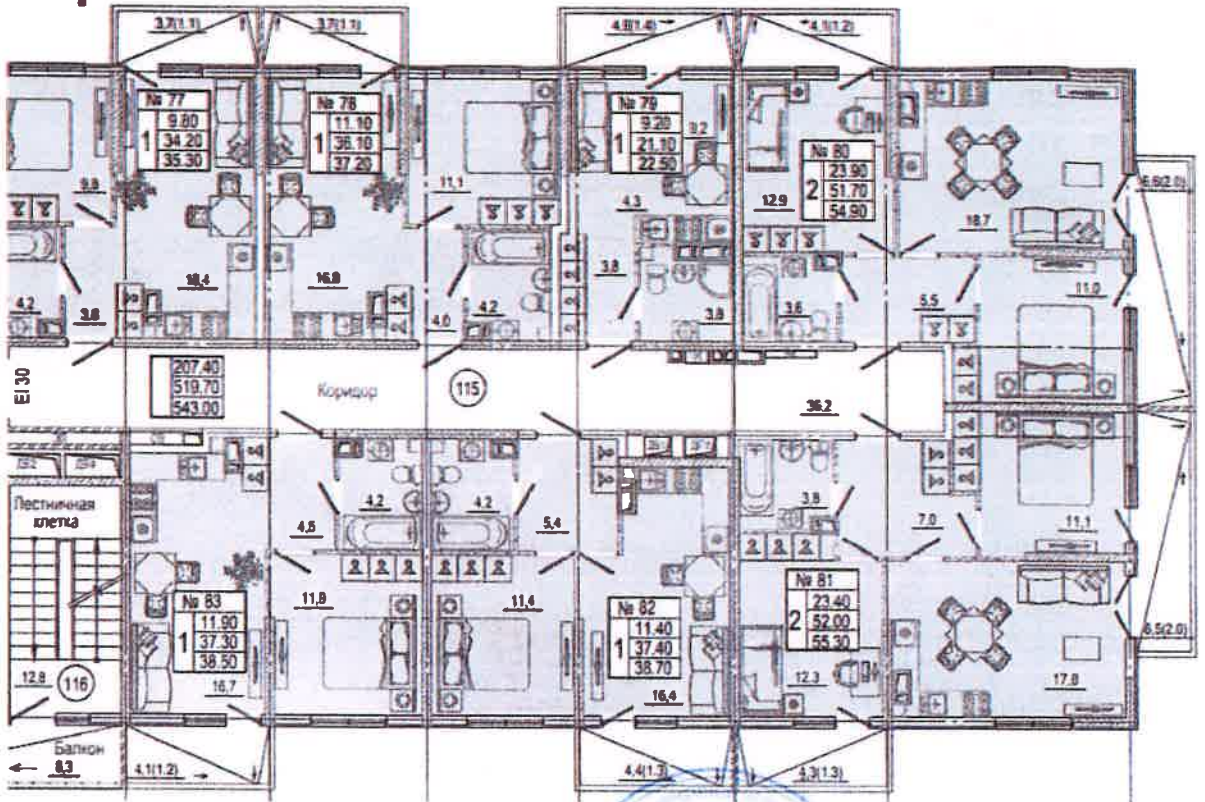
Литер - 2, БС - 1, 3 этаж, кв. 22



Литер - 2, БС - 1, 4 этаж, кв. 30



Литер - 2, БС - 1, 7 этаж, кв. 80



Застройщик: ООО СЗ «Рафстрой»



Аракелян А.А.

действующий на основании доверенности

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



Антипов Н.Н.

действующий на основании доверенности





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 "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	Не требуется для подписания	02A80DC5000EB0E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	26.02.2024 15:01 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	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	26.02.2024 15:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа