

16 сентября 2024 г.

Отчет об оценке №20240916-1

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

Отчет об оценке недвижимого имущества – 39-и квартир,  
расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-  
курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и  
корпус 3, по состоянию на 15 сентября 2024 г.





Конфиденциально

16 сентября 2024 г.

**Внимание:**

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №02022024/22 от 02 февраля 2024 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд и Задания на оценку №1 от 28 августа 2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости – 39-и квартир, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3, по состоянию на 15 сентября 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости – 39-и квартир, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3, по состоянию на 15 сентября 2024 г., составила:

**676 161 000 (Шестьсот семьдесят шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча) руб. 00 коп., НДС не облагается**

С уважением,  
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

**Важное уведомление**

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

**Колоколов Алексей**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
▶ Основные факты и выводы	14
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	45
<b>Приложения</b>	49



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/4)

Описание объекта/объектов оценки, позволяющее осуществить его/их идентификацию, включая права на объект/объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ <b>Объект оценки:</b> Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 39 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3</li><li>▶ Полный перечень оцениваемых объектов представлен в таблице далее</li><li>▶ <b>Права на объект оценки:</b> право общей долевой собственности</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Южные метры»</li></ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 15 сентября 2024 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 15 сентября 2024 г.</li></ul>



Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления настоящего задания на оценку

▶ Отсутствуют

Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления настоящего задания на оценку

▶ Отсутствуют

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

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

Указание на форму составления отчета об оценке

▶ Отчет составляется на бумажном носителе



**Иные существенные допущения**

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ На момент осмотра отсутствовал доступ в квартиру №153 корпус 3, площадь квартиры 43,4 кв. м



## Состав Объекта оценки

1. Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корп. 3

2. Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корп. 2

№	№ квартиры	Этаж	Площадь. кв. м	Кадастровый номер	№	№ квартиры	Этаж	Площадь. кв. м	Кадастровый номер
1	1	2	36,1	23:49:0401008:5033	21	2	2	37,1	23:49:0401008:4845
2	3	2	45,5	23:49:0401008:5107	22	3	2	46,0	23:49:0401008:4856
3	4	2	43,8	23:49:0401008:5118	23	6	2	42,1	23:49:0401008:4889
4	7	2	37,8	23:49:0401008:5151	24	8	2	37,1	23:49:0401008:4911
5	11	2	42,1	23:49:0401008:4945	25	10	2	53,0	23:49:0401008:4708
6	12	2	68,2	23:49:0401008:4956	26	11	2	53,2	23:49:0401008:4719
7	15	3	35,7	23:49:0401008:4989	27	12	2	38,2	23:49:0401008:4730
8	17	3	44,9	23:49:0401008:5011	28	15	3	36,6	23:49:0401008:4763
9	18	3	43,5	23:49:0401008:5022	29	16	3	45,7	23:49:0401008:4774
10	26	3	41,4	23:49:0401008:5093	30	22	3	36,5	23:49:0401008:4838
11	27	3	68,1	23:49:0401008:5094	31	24	3	52,5	23:49:0401008:4840
12	30	4	35,9	23:49:0401008:5098	32	30	4	45,7	23:49:0401008:4847
13	33	4	43,3	23:49:0401008:5101	33	38	4	52,5	23:49:0401008:4855
14	47	5	44,9	23:49:0401008:5116	34	39	4	52,7	23:49:0401008:4857
15	57	5	68,3	23:49:0401008:5127	35	52	5	52,5	23:49:0401008:4871
16	62	6	44,9	23:49:0401008:5133	36	53	5	52,7	23:49:0401008:4872
17	72	6	68,3	23:49:0401008:5144	37	66	6	52,5	23:49:0401008:4886
18	77	7	44,9	23:49:0401008:5149	38	80	7	52,5	23:49:0401008:4902
19	92	8	44,9	23:49:0401008:5166	39	86	8	45,7	23:49:0401008:4908
20	153	12	43,4	23:49:0401008:4983	<b>Итого</b>			<b>1830,7</b>	



## Информация о применяемых стандартах оценки

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

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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



**Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки**

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ На момент осмотра отсутствовал доступ в квартиру №153 корпус 3, площадь квартиры 43,4 кв. м



## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» («Заказчик», «Компания»):
  - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
  - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
  - ОГРН: 1027739292283
  - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
  - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»):
  - Место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17/23, Мосэнка Парк Тауэрс, Блок D, 5 этаж
  - Юридический адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, стр. 3, пом. 3Н
  - ОГРН: 1117746185369
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис №0991R/776/0000150/22, срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей

## Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2024 г. до «31» декабря 2024 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



## Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

## Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

## Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

## Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Договор на проведение оценки №020220234/22 от 02.02.2024 г. и задание на оценку №1 от 28 августа 2024 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)</li></ul>
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке №20240916-1 от 16 сентября 2024 г.</li></ul>
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 39 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3</li><li>▶ Полный перечень оцениваемых объектов представлен в таблице далее</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 15 сентября 2024 г.</li></ul>
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 11 сентября 2024 г.</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 676 161 000 руб. 00 коп., НДС не облагается</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Доходный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ <b>676 161 000 (Шестьсот семьдесят шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча) руб. 00 коп., НДС не облагается</b></li></ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Результат оценки может использоваться для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Южные метры». Иное использование отчета не предусмотрено</li></ul>



## Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Корпус	Номер квартиры	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь квартиры	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
1	Корпус 3	1	4 178 319	36,1	378 234	13 654 000
2	Корпус 3	3	5 266 302	45,5	369 049	16 792 000
3	Корпус 3	4	5 069 539	43,8	370 719	16 238 000
4	Корпус 3	7	4 375 082	37,8	376 147	14 218 000
5	Корпус 3	11	4 872 776	42,1	372 389	15 678 000
6	Корпус 3	12	7 893 666	68,2	368 905	25 159 000
7	Корпус 3	15	4 132 022	35,7	378 651	13 518 000
8	Корпус 3	17	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
9	Корпус 3	18	5 034 816	43,5	371 137	16 144 000
10	Корпус 3	26	4 791 756	41,4	372 807	15 434 000
11	Корпус 3	27	7 882 091	68,1	368 905	25 122 000
12	Корпус 3	30	4 155 170	35,9	378 234	13 579 000
13	Корпус 3	33	5 011 668	43,3	371 137	16 070 000
14	Корпус 3	47	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
15	Корпус 3	57	7 905 240	68,3	368 905	25 196 000
16	Корпус 3	62	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
17	Корпус 3	72	7 905 240	68,3	368 905	25 196 000
18	Корпус 3	77	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
19	Корпус 3	92	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
20	Корпус 3	153	5 023 242	43,4	356 291	15 463 000
21	Корпус 2	2	3 953 843	37,1	376 981	13 986 000
22	Корпус 2	3	4 902 339	46,0	369 049	16 976 000
23	Корпус 2	6	4 486 706	42,1	372 389	15 678 000
24	Корпус 2	8	3 953 843	37,1	376 981	13 986 000
25	Корпус 2	10	5 648 347	53,0	363 622	19 272 000
26	Корпус 2	11	5 669 661	53,2	363 205	19 322 000
27	Корпус 2	12	4 071 073	38,2	375 729	14 353 000
28	Корпус 2	15	3 900 556	36,6	377 399	13 813 000
29	Корпус 2	16	4 870 367	45,7	369 049	16 866 000
30	Корпус 2	22	3 889 899	36,5	377 816	13 790 000

Источник: анализ Исполнителя



## Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки (продолжение)

№ п/п	Литера	Номер квартиры	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь квартиры	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
31	Корпус 2	24	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
32	Корпус 2	30	4 870 367	45,7	369 049	16 866 000
33	Корпус 2	38	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
34	Корпус 2	39	5 616 375	52,7	363 622	19 163 000
35	Корпус 2	52	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
36	Корпус 2	53	5 616 375	52,7	363 622	19 163 000
37	Корпус 2	66	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
38	Корпус 2	80	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
39	Корпус 2	86	4 870 367	45,7	377 399	16 866 000
<b>Итого</b>				<b>1830,7</b>		<b>676 161 000</b>

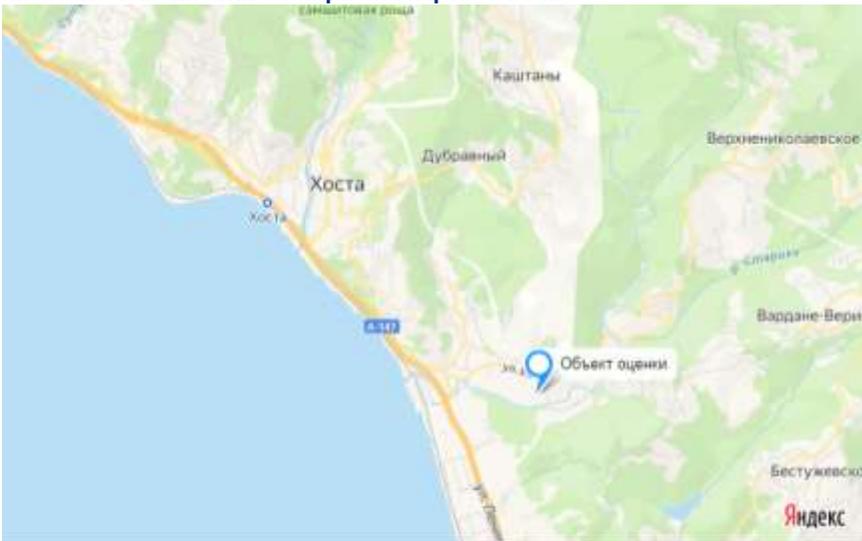
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	22
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	45
<b>Приложения</b>	49



Местоположение ЖК «Флора» на карте г. Сочи



Источники: Открытые источники

Локальное местоположение корпусов на территории ЖК «Флора»



Источники: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 39 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3
- ▶ Оцениваемые квартиры располагаются в ЖК «Флора». Застройщиком является федеральный девелопер СК Неометрия. Комплекс состоит из семи 12-этажных зданий комфорт-класса и имеет следующие преимущества:
  - Собственная благоустроенная набережная реки Кудепста
  - 7 минут до моря
  - Школа и детский сад в 10-минутной шаговой доступности, эко-площадки для детей
  - Закрытый двор и видеонаблюдение
  - Расположение рядом с плантацией пробкового дуба и Тисо-самшитовая роща — объект наследия ЮНЕСКО
- ▶ Корпус 2 и корпус 3 сданы в эксплуатацию 26.12.2023 в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №23-49-1600-2023
- ▶ ЖК «Флора» входит в концепцию комплексного развития территории микрорайона Кудепста, которая утверждена администрацией города Сочи. В радиусе 30-минутной транспортной доступности располагаются олимпийские объекты, экстрим-парк «Sky-park», морской порт Сочи, дендрарий, океанариум
- ▶ ЖК Флора — это жилой комплекс на закрытой охраняемой территории из 7 домов комфорт-класса по 12 этажей с подземными многоуровневыми паркингами и колясочными с кладовыми помещениями, детскими и спортивными площадками, фитнес-залом. ЖК Флора строится в самом зеленом районе Сочи Кудепсте между Адлером и Центром
- ▶ Квартиры доступны без отделки, с предчистовой, черновой и чистовой отделками
- ▶ Оцениваемые квартиры принадлежат на праве общей долевой собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры», согласно выпискам из ЕГРН от 08.04.2024 г. Ограничения (обременения) права на данные объекты: доверительное управление
- ▶ Полный перечень и подробные характеристики объектов анализа представлены в таблицах далее. Фотографии корпусов, в которых располагаются оцениваемые квартиры, приведены далее

Фотографии ЖК Флора Корпус-3



Источники: Открытые источники

Фотографии ЖК Флора Корпус-2



Источники: Данные визуального осмотра

Описание местоположения ЖК "Флора"

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

Источник: Анализ Исполнителя

Физические характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

Показатель	Значение	Значение
№ корпуса	Корпус 3	Корпус 2
Год постройки	2023 г.	2023 г.
Тип здания, серия дома	12-и этажный монолитный многоквартирный жилой дом	12-и этажный монолитный многоквартирный жилой дом
Этажность	13, в том числе 1 подземный	13, в том числе 1 подземный
Наличие лифта	имеется	имеется
Внешний вид фасада дома	оштукатурен и окрашен	оштукатурен и окрашен
Состояние здания	отличное	отличное
Состояние подъезда	отличное	отличное
Инженерно-технические коммуникации	электроснабжение, канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция	электроснабжение, канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция
Материал стен	монолитный железобетонный каркас	монолитный железобетонный каркас
Материал перекрытий	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	подземная парковка	подземная парковка
Источники	Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00 https://epr43878ec87a9974-c3a25f852a5b44a93c792bk-flora-sochi.ru/	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
https://epr43878ec87a9974-c3a25f852a5b44a93c792bk-flora-sochi.ru/

Страница 19 из 198

Описание Объекта оценки									
№ п/п	Корпус	Номер квартиры	Этаж расположения	Количество комнат	Площадь квартиры, кв. м	Наличие балкона/лоджии	Санузел	Отделка помещений	
1	Корпус 3	1	2	1	36,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
2	Корпус 3	3	2	2	45,5	присутствует	совмещенный	без отделки	
3	Корпус 3	4	2	2	43,8	присутствует	совмещенный	без отделки	
4	Корпус 3	7	2	1	37,8	присутствует	совмещенный	без отделки	
5	Корпус 3	11	2	2	42,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
6	Корпус 3	12	2	3	68,2	присутствует	2 санузла	без отделки	
7	Корпус 3	15	3	1	35,7	присутствует	совмещенный	без отделки	
8	Корпус 3	17	3	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
9	Корпус 3	18	3	2	43,5	присутствует	совмещенный	без отделки	
10	Корпус 3	26	3	2	41,4	присутствует	совмещенный	без отделки	
11	Корпус 3	27	3	3	68,1	присутствует	2 санузла	без отделки	
12	Корпус 3	30	4	1	35,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
13	Корпус 3	33	4	2	43,3	присутствует	совмещенный	без отделки	
14	Корпус 3	47	5	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
15	Корпус 3	57	5	3	68,3	присутствует	2 санузла	без отделки	
16	Корпус 3	62	6	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
17	Корпус 3	72	6	3	68,3	присутствует	2 санузла	без отделки	
18	Корпус 3	77	7	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
19	Корпус 3	92	8	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
20	Корпус 3	153	12	2	43,4	присутствует	совмещенный	без отделки	
21	Корпус 2	2	2	1	37,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
22	Корпус 2	3	2	2	46,0	присутствует	совмещенный	без отделки	
23	Корпус 2	6	2	1	42,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
24	Корпус 2	8	2	1	37,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
25	Корпус 2	10	2	2	53,0	присутствует	совмещенный	без отделки	
26	Корпус 2	11	2	2	53,2	присутствует	совмещенный	без отделки	
27	Корпус 2	12	2	1	38,2	присутствует	совмещенный	без отделки	
28	Корпус 2	15	3	1	36,6	присутствует	совмещенный	без отделки	
29	Корпус 2	16	3	2	45,7	присутствует	совмещенный	без отделки	
30	Корпус 2	22	3	1	36,5	присутствует	совмещенный	без отделки	
31	Корпус 2	24	3	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки	

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

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 20 из 198



## Описание Объекта оценки (продолжение)

№ п/п	Корпус	Номер квартиры	Этаж расположения	Количество комнат	Площадь квартиры, кв. м	Наличие балкона/лоджии	Санузел	Отделка помещений
32	Корпус 2	30	4	2	45,7	присутствует	совмещенный	без отделки
33	Корпус 2	38	4	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки
34	Корпус 2	39	4	2	52,7	присутствует	совмещенный	без отделки
35	Корпус 2	52	5	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки
36	Корпус 2	53	5	2	52,7	присутствует	совмещенный	без отделки
37	Корпус 2	66	6	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки
38	Корпус 2	80	7	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки
39	Корпус 2	86	8	2	45,7	присутствует	совмещенный	без отделки

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

## Перечень предоставленных документов:

- ▶ Выписки из ЕРГН от 08.04.2024 г.
- ▶ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №23-49-1600-2023 от 26.12.2023 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 39 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3

- ▶ Учитывая местоположение, объемно-планировочные и конструктивные решения, функциональное назначение и текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка жилой недвижимости г. Сочи (анализ приведен в разделе «Обзор рынка квартир в г. Сочи»), наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование в качестве жилых помещений (квартиры)
- ▶ Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
  - Оцениваемые объекты расположены в 12-ти этажных монолитных многоквартирных жилых домах
  - В состав объекта оценки входят 39 жилых квартир общей площадью 1 830,7 кв. м
  - Функциональное назначение – жилые квартиры, фактическое использование – используется в качестве жилых квартир
  - На основании информации с открытых источников (<https://sochi.cian.ru/zhiloy-kompleks-flora-sochi-1907295/>), ЖК «Флора» является жилым комплексом комфорт-класса
  - На основании анализа доступной информации из открытых источников (<http://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>), можно сделать обоснованный вывод о наличии стабильного спроса на тот тип недвижимости, к которому относится Объект оценки
- ▶ Основываясь на п. 17 ФСО №7 («Оценка недвижимости») анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Текущее функциональное назначение Объекта – жилые квартиры многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилых помещений (квартиры)

	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>17</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ <b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	<b>24</b>
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>33</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>45</b>
<b>Приложения</b>	<b>49</b>



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

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,1%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,7%	10,0%	15,9%	12,4%	9,4%
Рост номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	12,8%	7,8%	6,8%
Курс рубля к доллару на конец периода	74,3	70,3	89,7	98,1	99,1	103,0
Курс рубля к доллару на середину периода	73,7	68,6	85,3	94,7	98,6	101,2

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации, ЦБ РФ

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

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 г. было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 г.). В целом за I полугодие 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.
- Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. промышленное производство выросло на +4,4% г/г.
- Обработывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 кв. 2024 г. – рост на +7,3% г/г)
- Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.)
- Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.
- Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

Источник: ЦБ РФ

- Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство химических веществ и продуктов выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство лекарственных средств продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост химической промышленности составил +5,7% г/г
- Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.
- Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом добыча металлических руд осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее. По итогам 1 пол. 2024 г. производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 кв. 2024 года: -1,7% г/г)
- Рост объема строительных работ в июне 2024 г. в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 г. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за 1 пол. 2024 г. объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.
- Объем оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. объем оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г.
- В июне 2024 г. грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 г. уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.
- В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам 1 пол. 2024 г. рост потребительской активности на +7,5% г/г.

Передач через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00

dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 24 из 198

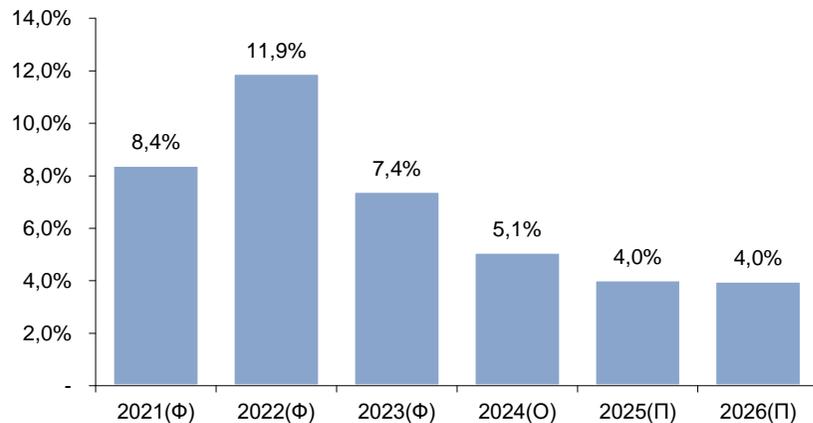
Financial

Consulting

Group

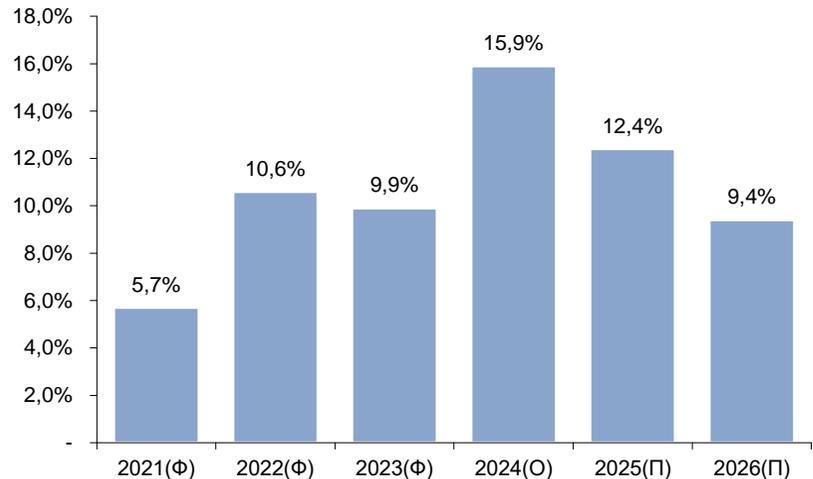


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации  
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

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



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В декабре 2023 – феврале 2024 г. месячный рост потребительских цен замедлился по сравнению с осенним пиком. Это отражает действие ужесточившихся денежно-кредитных условий, прежде всего в части возросшей привлекательности сбережений. Тем не менее рост цен остается повышенным. Это предполагает, что для попадания в прогнозный диапазон инфляции 4,0–4,5% в декабре 2024 г. к 2 или 3 кв. процесс дезинфляции должен усилиться, а месячный рост цен – замедлиться несколько ниже 4% в пересчете на год. Для этого необходимо поддержание жесткой ДКП
- ▶ В январе рост потребительских цен немного ускорился: до 6,7 с 6,3% м/м SAAR. Замедление в продовольственном сегменте было компенсировано небольшим ускорением в непродовольственном сегменте (за счет нефтепродуктов), а также возвратом к повышенным темпам роста цен в услугах, прежде всего, в санаторно-курортном сегменте. При этом в последние месяцы текущие темпы роста цен заметно снизились: в декабре – январе рост цен замедлился до 6,5 после 11,5% м/м SAAR в осенние месяцы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 6,5%, в 2025 – 4,5%, в 2026-2027 гг. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ В 2 кв. 2024 г. профицит счета текущих операций сформировался на уровне 18 млрд долл. США. Он увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (8 млрд долл. США) за счет сокращения импорта (-6% г/г) в условиях усложнения логистики. Свой вклад в увеличение профицита текущего счета внесло расширение экспорта (+1% г/г) в условиях роста цен на нефть. Сказалось также и сужение дефицита баланса первичных и вторичных доходов за счет сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров перешел к росту в 2 кв. 2024 г. К соответствующему кв. 2023 г. он увеличился на 1% г/г (1 кв. 2024 г.: -4% г/г) в связи с более высокими ценами на нефть, расширением внешнего спроса в условиях роста мировой экономики
- ▶ Снижение стоимостного объема импорта товаров к аналогичному периоду прошлого года продолжилось (2 кв. 2024 г.: -8% г/г, 1 кв. 2024 г.: -10% г/г). Поддержку импорту со стороны увеличения внутреннего спроса нивелировал эффект ослабления рубля и сложностей с логистикой
- ▶ Как и в соответствующий период предыдущего года, чистое кредитование остального мира в 2 кв. 2024 г. обеспечивалось за счет более значительного (по сравнению с внешними обязательствами) роста иностранных активов. Иностранные активы (исключая резервные активы) в 2 кв. 2024 г. увеличились на 17 млрд долл. США, то есть значительно, чем в аналогичном кв. 2023 г. (11 млрд долл. США). В то же время их рост замедлился по сравнению с предыдущим кв. (24 млрд долл. США)

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00

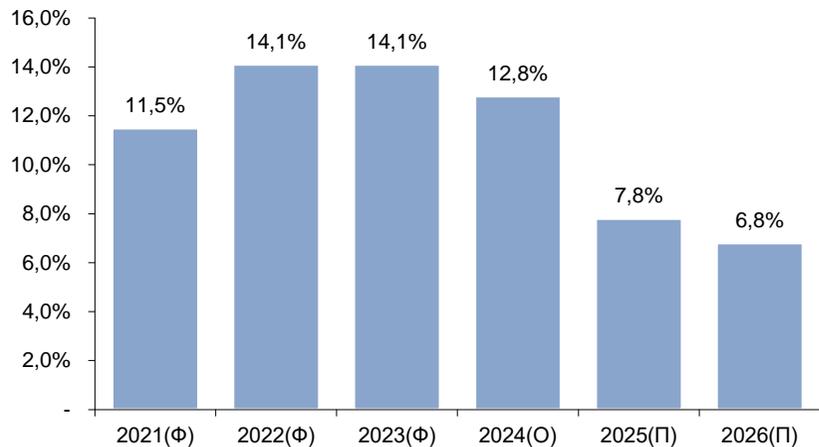
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 25 из 198

Financial  
Consulting  
Group

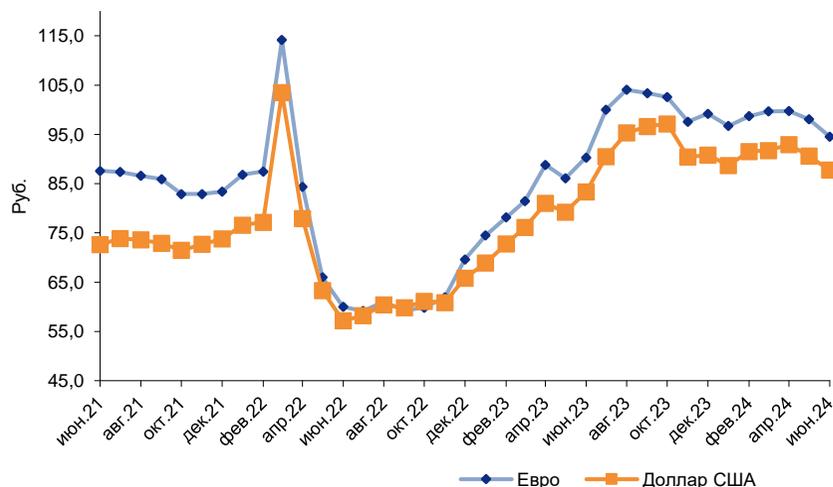


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 г.



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

## Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 г.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- ▶ Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 г/ показатель в среднем держится на уровне 2,7%
- ▶ По последним оперативным данным Министерства экономического развития РФ, рост заработной платы в мае в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г
- ▶ Текущие темпы роста потребительских цен в мае – начале июля существенно повысились. Это сопровождалось менее значительным, но все же повышением инфляционных ожиданий и показателей устойчивой инфляции, в частности медиан роста цен, трендовой инфляции, модифицированных индексов базовой инфляции. Своевременное возвращение инфляции к 4% предполагает более жесткие ДКУ, чем те, что сложились в первом полугодии 2024 г.

## Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в июне по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 3,1% по номинальному курсу, в то время как в мае усиление рубля составило 2,5% относительно апреля. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 87,75 руб. (против 90,61 руб. в мае), средний курс с начала года — 90,54 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июне укрепился на 3,6% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 94,56 руб. (против 98,07 руб. в мае). Средний курс за 2024 г. – 97,91 руб. за евро
- ▶ Увеличение потребительского спроса и расходов продолжает опережать увеличение сбережений населения благодаря быстрому росту реальных заработных плат и доходов в условиях нехватки рабочих рук в экономике. Это означает, что повышенный инфляционный фон может сохраняться какое-то время, а процесс дезинфляции может оказаться более растянут во времени при прочих равных условиях

Экономическая динамика первого полугодия 2024 г. свидетельствует об адаптации российской экономики к высоким номинальным процентным ставкам, что раньше наблюдалось только в периоды высокой инфляции. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении активного роста ВВП в 2 кв. после ускорения по итогам 1 кв. Рост по-прежнему прежде всего обеспечивается стабильной динамикой частного спроса. После краткосрочной апрельской паузы промышленность вернулась к росту в мае. Для возвращения инфляции к целевому показателю, а экономики – к сбалансированному росту требуется, чтобы ДКУ во втором полугодии были более жесткими, чем в первом, а также поддержание жестких ДКУ продолжительное время

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 26 из 198

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Сочи



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Сочи



Источник: Открытые Источники

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

#### Основная информация

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

#### Экономика

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

#### Туризм

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

#### Транспорт

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

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 27 из 198

Financial  
Consulting  
Group

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 39 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3
- ▶ Оцениваемое недвижимое имущество относится к рынку жилых помещений. С учетом имеющихся характеристик, объект оценки был отнесен к сегменту жилой недвижимости

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

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

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

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

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых Передано через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00 dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, могут получать Страница 28 из 198 разный доход

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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



## Рейтинг городов России по росту средней цены на вторичном жилье во 2 кв. 2024 г.

Город	Значение, руб./кв.м	Динамика
Сочи	264 993	6,4%
Нижний Новгород	135 205	3,1%
Ростов-на-Дону	122 036	2,8%
Казань	169 595	2,6%
Севастополь	165 493	2,5%
Новосибирск	119 009	2,1%
Уфа	113 989	1,4%
Краснодар	115 960	0,1%
Москва	323 493	-0,5%
Санкт-Петербург	208 470	-0,5%

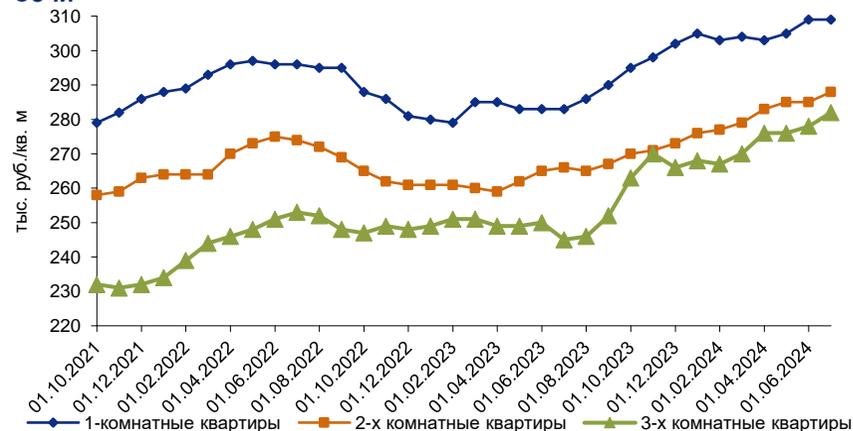
Источник: Группа компаний SRG

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

Класс	Первичный рынок	Вторичный рынок
Эконом	-	200 000 - 300 000
Комфорт	300 000 - 500 000	250 000 - 350 000
Бизнес	500 000 - 800 000	500 000 - 600 000
Премиум	900 000 - 3 100 000	800 000 - 2 700 000

Источник: «Циан», АН «Винсент Недвижимость»

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



Источник: «Неагент»

## Анализ рынка жилой недвижимости Сочи

### Предложение

- ▶ По данным платформы «Неагент», средневзвешенная стоимость квадратного метра в г. Сочи по итогам июня 2024 г. составила 300 тыс. руб.
- ▶ «Во-первых, Сочи остается одним из наиболее привлекательных курортных городов России, что делает его востребованным как для постоянного проживания, так и для инвестиций в арендуемую недвижимость. Во-вторых, улучшение инфраструктуры и проведение крупных международных мероприятий способствуют повышению привлекательности города и, соответственно, росту цен на недвижимость», – прокомментировала причины роста цен на недвижимость в Сочи Юлия Усачева, генеральный директор ООО «Городской Риэлторский Центр»
- ▶ По данным инвестиционно-строительного холдинга «AVA», в первой половине 2024 г. в Сочи на первичном рынке наблюдается заметный ажиотаж – относительно января 2024 г. был продемонстрирован трехкратный рост. Количество сделок резко выросло на фоне ожидания завершения массовой льготной ипотеки и прогнозов повышения ключевой ставки ЦБ, а средняя цена 1 кв. м в новостройках достигла 410 тыс. руб.
- ▶ В центральных районах, где преобладает дорогая застройка, цены на квартиры составляют 550-600 тыс. руб./кв. м и выше. Элитные новостройки премиум-класса с начала года подорожали на 11%, до 1,77 млн руб. за 1 кв. м. При этом спрос на элитные новостройки в Сочи заметно сократился. В первой половине года количество сделок упало почти на четверть по сравнению с прошлогодним уровнем, что связано с дефицитом качественного жилья

### Спрос

- ▶ Ограничения на ипотечные программы отразились на спросе. Спад на первичном рынке недвижимости Сочи достигает 21%, в ИЖС — 19%, меньше пострадал сегмент вторичного рынка и составил всего 11,2%, подсчитали в сообществе независимых брокеров города Сочи.
- ▶ Аналитики ожидают, что во второй половине года спрос на первичную недвижимость в Сочи снизится на 35–40%. При этом эксперты не ждут значительного снижения цен на жилье.
- ▶ Цены показывают стабильный рост на 3-4% в месяц. Так, с июня по август стоимость выросла на 10 тыс. руб. за квадратный метр и составляет в среднем по городу 310 – 315 тыс. руб. Тенденция сохранится в ближайшие месяцы
- ▶ Наибольшей популярностью среди покупателей сейчас пользуются однокомнатные квартиры. Это связано с их относительно низкой ценой по сравнению с более просторными объектами. Для многих покупателей однокомнатные квартиры являются оптимальным вариантом для инвестиций, так как они проще в содержании и легче сдаются в аренду

### Прогнозы

- ▶ По данным сообщества независимых брокеров города Сочи, недвижимость на курорте продолжит дорожать, в том числе из-за дефицита предложений, который обусловлен объявленным в 2021 г. мораторием на строительство
- ▶ На вторичном рынке в Сочи складывается противоречивая ситуация, отмечают в агентстве недвижимости «Городской риэлторский центр». Эксперты ожидают, что осенью покупатели «вторички» смогут рассчитывать на скидки 5 – 7%, а в некоторых случаях дисконт может достигать 25%, при этом не все продавцы готовы на уступки

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 30 из 198

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (8/9)

### Предложения по продаже квартир в г. Сочи

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Сочи, Пластунская улица, 104Бк1	48,0	17 214 050	359 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245902">https://www.cian.ru/sale/flat/303245902</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Б	41,6	15 448 440	371 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245891">https://www.cian.ru/sale/flat/303245891</a>
Сочи, Кислород ЖК, 12	43,0	15 536 586	361 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306404979">https://www.cian.ru/sale/flat/306404979</a>
Сочи, Кислород ЖК, 5	42,8	16 856 325	394 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303315316">https://www.cian.ru/sale/flat/303315316</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16А	48,8	17 600 000	360 656	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/288651653">https://www.cian.ru/sale/flat/288651653</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2к2	48,6	18 114 005	373 100	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306404978">https://www.cian.ru/sale/flat/306404978</a>
Сочи, Кислород ЖК, 13	48,7	18 480 574	379 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/302663491">https://www.cian.ru/sale/flat/302663491</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Б	42,4	18 566 820	438 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245841">https://www.cian.ru/sale/flat/303245841</a>
Сочи, Кислород ЖК, 5	48,4	18 718 222	386 900	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/302661784">https://www.cian.ru/sale/flat/302661784</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2к2	50,7	19 396 575	382 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305745493">https://www.cian.ru/sale/flat/305745493</a>
Сочи, Кислород ЖК, 5	48,4	19 878 612	410 800	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/302661754">https://www.cian.ru/sale/flat/302661754</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Б	44,3	19 944 000	450 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245868">https://www.cian.ru/sale/flat/303245868</a>
Сочи, Кислород ЖК, 13	50,9	20 112 864	395 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/302663552">https://www.cian.ru/sale/flat/302663552</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Бк1	56,4	20 074 840	356 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245901">https://www.cian.ru/sale/flat/303245901</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Бытха, 48	50,2	20 500 000	408 367	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306552845">https://www.cian.ru/sale/flat/306552845</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Б	51,1	22 781 680	446 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245885">https://www.cian.ru/sale/flat/303245885</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Б	63,5	23 166 550	365 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245848">https://www.cian.ru/sale/flat/303245848</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Бытха, 48	70,3	23 605 000	335 775	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/288870959">https://www.cian.ru/sale/flat/288870959</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2к6	65,5	24 071 250	367 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/302662129">https://www.cian.ru/sale/flat/302662129</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Бк1	54,3	24 304 000	448 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303245897">https://www.cian.ru/sale/flat/303245897</a>
Сочи, Кислород ЖК, 13	66,1	24 536 320	371 200	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/302663370">https://www.cian.ru/sale/flat/302663370</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16А	61,6	24 800 000	402 597	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/288871159">https://www.cian.ru/sale/flat/288871159</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2к6	65,5	24 782 433	378 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/302662214">https://www.cian.ru/sale/flat/302662214</a>
Сочи, Новый Сочи мкр, улица Цюрупы, 13Д	41,6	11 700 000	281 250	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303875630">https://www.cian.ru/sale/flat/303875630</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Б	44,0	12 000 000	272 727	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306897644">https://www.cian.ru/sale/flat/306897644</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская	50,1	14 700 000	293 413	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299473009">https://www.cian.ru/sale/flat/299473009</a>
Сочи, Кислород ЖК, 11	50,0	15 000 000	300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304944980">https://www.cian.ru/sale/flat/304944980</a>
Сочи, Приморье мкр, улица Есауленко, 6Ак2	47,0	15 500 000	329 787	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304813044">https://www.cian.ru/sale/flat/304813044</a>
Сочи, Пластунская улица, 104А	57,3	16 300 000	284 468	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304482572">https://www.cian.ru/sale/flat/304482572</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2к1	62,3	16 820 000	269 984	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306222818">https://www.cian.ru/sale/flat/306222818</a>
Сочи, Приморье мкр, улица Есауленко, 6Ак2	61,0	18 000 000	295 082	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304822975">https://www.cian.ru/sale/flat/304822975</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Бытха, 4/11	55,0	18 500 000	336 364	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306610862">https://www.cian.ru/sale/flat/306610862</a>

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 31 из 198



Financial  
Consulting  
Group

## Анализ рынка Объекта оценки (9/9)

### Предложения по продаже квартир в г. Сочи (продолжение)

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к6	64,4	18 960 000	294 410	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301824499">https://www.cian.ru/sale/flat/301824499</a>
Сочи, Завокзальный мкр, переулок Трунова, 6к7	48,0	19 000 000	395 833	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306008586">https://www.cian.ru/sale/flat/306008586</a>
Сочи, Кислород ЖК, 12	65,9	19 000 000	288 141	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306173417">https://www.cian.ru/sale/flat/306173417</a>
Сочи, Завокзальный мкр, переулок Трунова	64,0	21 700 000	339 063	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305588949">https://www.cian.ru/sale/flat/305588949</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Бк3	58,8	24 500 000	416 383	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301647469">https://www.cian.ru/sale/flat/301647469</a>
Сочи, Приморье мкр, улица Есауленко, 6Ак2	71,4	29 110 000	407 703	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303813462">https://www.cian.ru/sale/flat/303813462</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Бк3	41,0	11 223 000	273 732	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301212032">https://www.cian.ru/sale/flat/301212032</a>
Сочи, Новый Сочи мкр, улица Цюрупы, 13Д	43,0	11 500 000	267 442	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306295717">https://www.cian.ru/sale/flat/306295717</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Б	45,6	12 200 000	267 779	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300829308">https://www.cian.ru/sale/flat/300829308</a>
Сочи, Макаренко мкр, Южный Парк ЖК	41,2	13 400 000	325 480	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300053365">https://www.cian.ru/sale/flat/300053365</a>
Сочи, Пластунская улица, 104А	51,8	14 450 000	278 958	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291311423">https://www.cian.ru/sale/flat/291311423</a>
Сочи, Пластунская улица, 104Бк3	42,0	14 500 000	345 238	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307238671">https://www.cian.ru/sale/flat/307238671</a>
Сочи, Кислород ЖК, 10	51,0	15 000 000	294 349	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305978192">https://www.cian.ru/sale/flat/305978192</a>
Сочи, Завокзальный мкр, переулок Трунова	48,0	15 800 000	329 167	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301085916">https://www.cian.ru/sale/flat/301085916</a>
Сочи, Кислород ЖК, 12	45,5	16 000 000	351 648	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296421566">https://www.cian.ru/sale/flat/296421566</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к6	45,7	15 995 000	350 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301424389">https://www.cian.ru/sale/flat/301424389</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская	48,2	15 900 000	329 876	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295245190">https://www.cian.ru/sale/flat/295245190</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к5	46,0	16 500 000	358 696	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299567704">https://www.cian.ru/sale/flat/299567704</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к6	45,3	16 600 000	366 446	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/283057468">https://www.cian.ru/sale/flat/283057468</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2лит7	52,0	16 800 000	323 077	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304122115">https://www.cian.ru/sale/flat/304122115</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к4	64,4	16 900 000	262 422	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305285630">https://www.cian.ru/sale/flat/305285630</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская	49,4	17 000 000	344 130	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306273940">https://www.cian.ru/sale/flat/306273940</a>
Сочи, Пластунская улица	41,2	17 000 000	412 722	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295116969">https://www.cian.ru/sale/flat/295116969</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Бытха, 4/11	45,0	17 500 000	388 889	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306824453">https://www.cian.ru/sale/flat/306824453</a>
Сочи, Пластунская улица, 104А	51,0	17 500 000	343 137	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304590746">https://www.cian.ru/sale/flat/304590746</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к4	64,4	17 800 000	276 398	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305684492">https://www.cian.ru/sale/flat/305684492</a>
Сочи, Новый Сочи мкр, улица Цюрупы, 13Д	43,5	18 100 000	416 092	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301670897">https://www.cian.ru/sale/flat/301670897</a>
Сочи, Кислород ЖК, 12	51,2	18 250 000	356 445	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303616928">https://www.cian.ru/sale/flat/303616928</a>
Сочи, Завокзальный мкр, переулок Трунова	49,0	18 700 000	381 633	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301631953">https://www.cian.ru/sale/flat/301631953</a>
Сочи, Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к5	64,4	19 000 000	295 031	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305636284">https://www.cian.ru/sale/flat/305636284</a>

**Минимальное значение**

**262 422**

**Максимальное значение**

**450 000**

**Среднее значение**

**349 756**

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00

dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 32 из 198

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>17</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	<b>23</b>
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	<b>34</b>
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	<b>37</b>
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	<b>38</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>45</b>
<b>Приложения</b>	<b>49</b>



## Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Стандартами оценки установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - Заключение с заказчиком договора об оценке
  - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
  - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
  - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
  - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
  - Составление и передача заказчику отчета об оценке

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

## Вид определяемой стоимости

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

## Подходы к определению справедливой стоимости

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

## Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
  - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
  - Объект является объектом специального назначения
  - Возможность определения стоимости строительства объекта
  - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
  - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

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

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

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc06102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 34 из 198



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

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

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

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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

*Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства*

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

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

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

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

*Определение накопленного износа*

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

*Определение прибыли предпринимателя*

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



### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

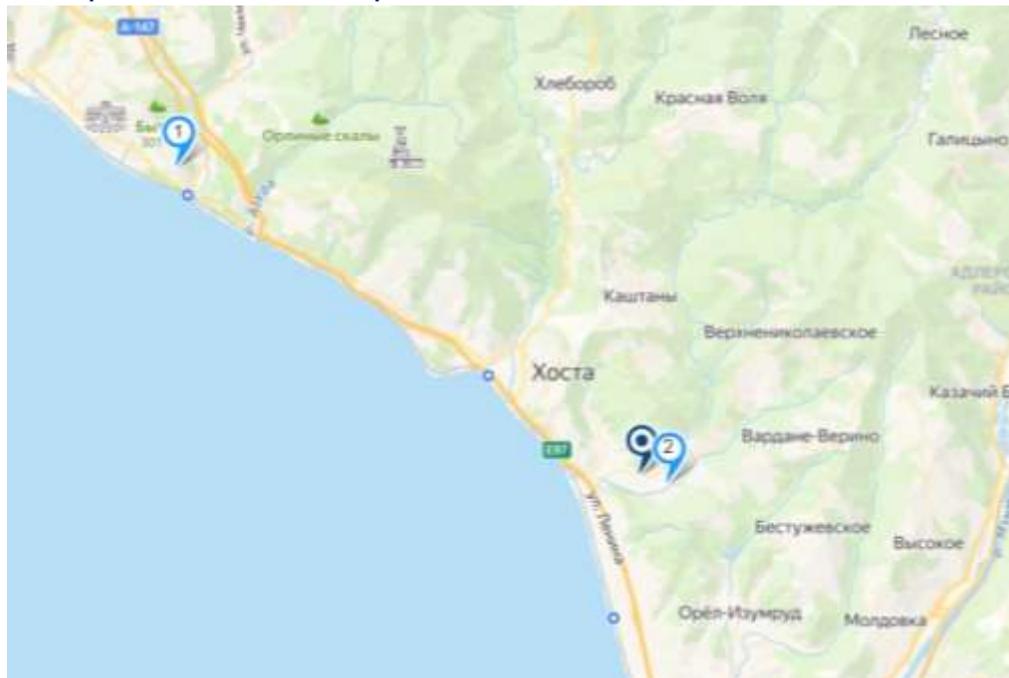
#### ▶ Доходный подход

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

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

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

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



Источники: Открытые источники

Объект анализа (метка б/н): Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3

Объект-аналог №1 (метка 1): Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Приморье, ул. Есауленко, 6Ак2, ЖК «Южное море»

Объект-аналог №2 (метка 2): Краснодарский край, Сочи, Краснодарский край, , р-н Хостинский, мкр. Кудепста, ул. Искры, ЖК «Лестория»

Объект-аналог №3 (метка б/н): Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9, ЖК «Флора»

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой:
  - Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 39 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3
- ▶ Подробный перечень объектов представлен в соответствующем разделе
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом анализа объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 помещения (квартиры), наиболее сопоставимых с анализируемыми помещениями
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение ЖК «Флора» и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта анализа была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта анализа
- ▶ Удельный показатель справедливой стоимости 1 кв. м квартир был рассчитан для квартиры №10, Корпус 2 и общей площадью 53,0 кв. м., этаж №5. Итоговое значение справедливой стоимости помещений определялось в результате произведения удельного показателя стоимости квартир на корректирующий коэффициент площади, корректирующий коэффициент количества санузлов, корректирующий коэффициент расположения на этаже и на площадь самого оцениваемого объекта
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта анализа сравнительным подходом приведен далее

## Краткое описание объекта анализа и объектов аналогов

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корп. 2, кв. 10	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, мкр. Приморье, ул. Есауленко, 6Ак2, ЖК «Южное море»	Краснодарский край, г. Сочи, , р-н Хостинский, мкр. Кудепста, ул. Искры, ЖК «Лестория»	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9, ЖК «Флора»
Передаваемые права	право общей долевой собственности	право собственности	право требования	право собственности
Год постройки	2023 г.	2023 г.	дата сдачи 2025 г.	2023 г.
Дата предложения	15.09.2024	15.09.2024	15.09.2024	15.09.2024
Класс качества недвижимости	комфорт	комфорт	комфорт	комфорт
Удаленность от ж/д станции	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	5 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия
Общая площадь, кв. м	53,0	71,4	53,1	48,2
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Этажность здания	12	15	17	12
Этаж расположения	5	11	10	10
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Вид из окна	во двор	во двор	во двор	во двор
Состояние отделки	без отделки	без отделки	чистовая отделка	без отделки
Цена предложения, руб.		29 110 000	20 000 000	18 683 280
Цена предложения, руб./кв. м		407 703	376 648	387 620
Контакты		7 918 437-24-43, Дарья	7 961 523-79-10, Елена	7 (861) 298-97-54, Магазин новостроек
Источник*		<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/303813462/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/303813462/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/29692233">https://sochi.cian.ru/sale/flat/29692233</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/304980174/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/304980174/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Страница 39 из 198

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет стоимости сравнительным подходом

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м НДС не облагается</b>		<b>407 703</b>	<b>376 648</b>	<b>387 620</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	право общей долевой собственности	право собственности	право требования	право собственности
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	15,0%	-
<b>Условия сделки</b>	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия сделки, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	15.09.2024	15.09.2024	15.09.2024	15.09.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,6%)	(8,6%)	(8,6%)
Скорректированная цена, руб./кв. м		372 641	395 895	354 285
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корп. 2, кв. 10	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, мкр. Приморье, ул. Есауленко, 6Ак2, ЖК «Южное море»	Краснодарский край, г. Сочи, , р-н Хостинский, мкр. Кудепста, ул. Искры, ЖК «Лестория»	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9, ЖК «Флора»
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Удаленность от ж/д станции</b>	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	5 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Тип дома</b>	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
<i>Корректировка тип дома, %</i>		-	-	-
<b>Класс качества недвижимости</b>	комфорт	комфорт	комфорт	комфорт
<i>Корректировка на класс качества, %</i>		-	-	-
<b>Общая площадь, кв. м</b>	53,0	71,4	53,1	48,2
<i>Корректировка на площадь, %</i>		3,0%	-	(1,0%)
<b>Этажность здания</b>	12	15	17	12
<b>Этаж расположения</b>	5	11	10	10
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет стоимости сравнительным подходом

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		-	-	-
<b>Тип санузла</b>	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка на количество санузлов, %		-	-	-
<b>Вид из окна</b>	во двор	во двор	во двор	во двор
Корректировка на вид из окна, %		-	-	-
<b>Состояние отделки</b>	без отделки	без отделки	под чистовую отделку	без отделки
Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м		-	(10,0%)	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>383 820</b>	<b>356 305</b>	<b>350 742</b>
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торговлю), %		3,0%	10,0%	1,0%
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>363 622</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

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

- Удельный показатель справедливой стоимости 1 кв. м квартир был рассчитан для квартиры №10, Корпус 2 общей площадью 53,0 кв. м, этаж 5
- Остальные помещения имеют сопоставимые характеристики с применяемым в расчете нежилым помещением за исключением общей площади, количества санузлов и расположения на этаже
- Корректировка на площадь применялась также на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г., квартиры, стр. 267, рис. 65). Формула, по которой определяется корректирующий коэффициент по критерию общей площади для жилья повышенной комфортности, выглядит следующим образом: удельный показатель =  $1,306 \cdot x^{(-0,102)}$
- Для определения корректирующего коэффициента к остальным оцениваемым помещениям Исполнитель использовал отношение коэффициентов по уравнению регрессии:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{K_{\text{квартиры площадью } S}}{K_{\text{квартиры площадью } 53,0}}$$

- Корректирующий коэффициент на количество санузлов рассчитан согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3495-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>) и составил 1,041 (=1,02/0,98)
- Корректирующий коэффициент на этаж был основан на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», стр. 280, табл. 171) и составил минус 0,96 (=1,00-1,04)
- Итоговое значение справедливой стоимости помещений определялось в результате произведения удельного показателя стоимости квартир на корректирующий коэффициент площади, корректирующий коэффициент количества санузлов, корректирующий коэффициент расположения на этаже и на площадь самого оцениваемого объекта



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (5/7)

## Расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Номер квартиры	Площадь квартиры, кв. м	Санузел	Отделка	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Корректировка на площадь	Корректировка на тип санузла	Корректировка на этаж	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
1	1	36,1	совмещенный	без отделки	363 622	1,040	-	-	378 234	13 654 000
2	3	45,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,015	-	-	369 049	16 792 000
3	4	43,8	совмещенный	без отделки	363 622	1,020	-	-	370 719	16 238 000
4	7	37,8	совмещенный	без отделки	363 622	1,034	-	-	376 147	14 218 000
5	11	42,1	совмещенный	без отделки	363 622	1,024	-	-	372 389	15 678 000
6	12	68,2	2 санузла	без отделки	363 622	0,975	1,041	-	368 905	25 159 000
7	15	35,7	совмещенный	без отделки	363 622	1,041	-	-	378 651	13 518 000
8	17	44,9	совмещенный	без отделки	363 622	1,017	-	-	369 884	16 608 000
9	18	43,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,021	-	-	371 137	16 144 000
10	26	41,4	совмещенный	без отделки	363 622	1,025	-	-	372 807	15 434 000
11	27	68,1	2 санузла	без отделки	363 622	0,975	1,041	-	368 905	25 122 000
12	30	35,9	совмещенный	без отделки	363 622	1,040	-	-	378 234	13 579 000
13	33	43,3	совмещенный	без отделки	363 622	1,021	-	-	371 137	16 070 000
14	47	44,9	совмещенный	без отделки	363 622	1,017	-	-	369 884	16 608 000
15	57	68,3	2 санузла	без отделки	363 622	0,975	1,041	-	368 905	25 196 000
16	62	44,9	совмещенный	без отделки	363 622	1,017	-	-	369 884	16 608 000
17	72	68,3	2 санузла	без отделки	363 622	0,975	1,041	-	368 905	25 196 000
18	77	44,9	совмещенный	без отделки	363 622	1,017	-	-	369 884	16 608 000
19	92	44,9	совмещенный	без отделки	363 622	1,017	-	-	369 884	16 608 000
20	153	43,4	совмещенный	без отделки	363 622	1,021	-	0,960	356 291	15 463 000
21	2	37,1	совмещенный	без отделки	363 622	1,037	-	-	376 981	13 986 000
22	3	46,0	совмещенный	без отделки	363 622	1,015	-	-	369 049	16 976 000
23	6	42,1	совмещенный	без отделки	363 622	1,024	-	-	372 389	15 678 000
24	8	37,1	совмещенный	без отделки	363 622	1,037	-	-	376 981	13 986 000
25	10	53,0	совмещенный	без отделки	363 622	1,000	-	-	363 622	19 272 000
26	11	53,2	совмещенный	без отделки	363 622	0,999	-	-	363 205	19 322 000
27	12	38,2	совмещенный	без отделки	363 622	1,033	-	-	375 729	14 353 000
28	15	36,6	совмещенный	без отделки	363 622	1,038	-	-	377 399	13 813 000
29	16	45,7	совмещенный	без отделки	363 622	1,015	-	-	369 049	16 866 000
30	22	36,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,039	-	-	377 816	13 790 000

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 42 из 198



Financial  
Consulting  
Group

## Расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Номер квартиры	Площадь квартиры, кв. м	Санузел	Отделка	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Корректировка на площадь	Корректировка на тип санузла	Корректировка на этаж	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
31	24	52,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,001	-	-	364 040	19 112 000
32	30	45,7	совмещенный	без отделки	363 622	1,015	-	-	369 049	16 866 000
33	38	52,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,001	-	-	364 040	19 112 000
34	39	52,7	совмещенный	без отделки	363 622	1,000	-	-	363 622	19 163 000
35	52	52,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,001	-	-	364 040	19 112 000
36	53	52,7	совмещенный	без отделки	363 622	1,000	-	-	363 622	19 163 000
37	66	52,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,001	-	-	364 040	19 112 000
38	80	52,5	совмещенный	без отделки	363 622	1,001	-	-	364 040	19 112 000
39	86	45,7	совмещенный	без отделки	363 622	1,015	-	-	369 049	16 866 000
<b>Итого:</b>		<b>1 830,7</b>								<b>676 161 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- Корректировка на качество передаваемых прав:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 на Дату оценки находятся в достроенных и сданных домах, объект-аналог №2 планируется к сдаче в 2025 г., в связи с чем требуется корректировка. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия». стр. 384, табл. 296). Для расчетов использовалось среднее значение расширенного интервала. Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 15%, рассчитанная следующим образом:  $(1/0,85-1)*100\%$
- Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Корректировка была основана Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 111, табл. 77). Для расчетов использовалось среднее значение по средним городам для квартир. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,6%
- Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты аналоги находятся в разных районах г. Сочи, но с сопоставимой инфраструктурой, наличием транспорта и расстоянием до основных рекреационных локаций и достопримечательностей города, поэтому корректировка не применялась
- Корректировка на удаленность от ж/д станции:** Объект анализа и объекты-аналоги находятся на сопоставимом расстоянии от остановок ж/д транспорта
- Корректировка на тип дома:** корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках домов. Объект анализа и объекты-аналоги располагаются в монолитных домах, корректировка на тип дома не применялась
- Корректировка на класс качества недвижимости:** Объект анализа и объекты-аналоги находится в ЖК комфорт класса поэтому корректировка не применялась
- Корректировка на этаж расположения:** корректировка не применялась, т. к. Объект оценки и объекты аналоги находятся на средних этажах

- Корректировка на площадь:** одним из основных ценообразующих факторов является площадь объекта. В качестве базового удельного показателя была взята площадь квартиры №10, Корпус 2 и общей площадью 53,0 кв. м. Корректировка на площадь применялась также на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г., квартиры, стр. 267, рис. 65). Формула, по которой определяется корректирующий коэффициент по критерию общей площади для жилья повышенной комфортности, выглядит следующим образом: удельный показатель  $=1,3056*x^{(-0,102)}$ . Расчет корректировки на площадь приведен в таблице далее

### Корректировка на площадь

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
		№1	№2	№3
Площадь объекта, кв. м	53,0	71,4	53,1	48,2
Удельная цена	0,87	0,84	0,87	0,88
<b>Корректировка, %</b>		<b>3,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-1,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

- Корректировка на площадь остальных квартир** рассчитывалась также с помощью данной формулы. Корректирующий коэффициент применялся к базовому итоговому удельному показателю справедливой стоимости
- Корректировка на этаж:** Объект анализа и объекты-аналоги располагаются на средних этажах, применение корректировки не требуется
- Корректировка на наличие балкона/лоджии:** Объект анализа, как и объекты аналоги, представлены с балконом/лоджией, поэтому корректировка по данному показателю не применялась
- Корректировка на тип санузла:** Объект анализа, как и объекты аналоги, имеют сопоставимый тип санузла, поэтому корректировка по данному показателю не применялась
- Корректировка на вид из окна:** Объект анализа, как и объекты аналоги, имеют сопоставимый вид из окна, поэтому корректировка по данному показателю не применялась
- Корректировка на состояние отделки:** Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», стр. 336, табл. 244). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 10%, рассчитанная следующим образом  $=(0,90-1)*100\%$

Передан через Диадок 16.09.2024 10:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 44 из 198



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	46
<b>Приложения</b>	49



Согласование результатов оценки			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	676 161 000	1	676 161 000
Доходный	не применялся	-	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно НДС не облагается</b>			<b>676 161 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не применялись
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку в расчетах использовался только сравнительный подход, было принято решение присвоить ему вес в 100% рамках согласования результатов
- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость недвижимого имущества (квартир) в количестве 39 ед., расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корпус 2 и корпус 3, по состоянию на 15 сентября 2024 г., составила:  
**676 161 000 (Шестьсот семьдесят шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча) руб. 00 коп., НДС не облагается**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

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

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

### Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Корпус	Номер квартиры	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь квартиры	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
1	Корпус 3	1	4 178 319	36,1	378 234	13 654 000
2	Корпус 3	3	5 266 302	45,5	369 049	16 792 000
3	Корпус 3	4	5 069 539	43,8	370 719	16 238 000
4	Корпус 3	7	4 375 082	37,8	376 147	14 218 000
5	Корпус 3	11	4 872 776	42,1	372 389	15 678 000
6	Корпус 3	12	7 893 666	68,2	368 905	25 159 000
7	Корпус 3	15	4 132 022	35,7	378 651	13 518 000
8	Корпус 3	17	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
9	Корпус 3	18	5 034 816	43,5	371 137	16 144 000
10	Корпус 3	26	4 791 756	41,4	372 807	15 434 000
11	Корпус 3	27	7 882 091	68,1	368 905	25 122 000
12	Корпус 3	30	4 155 170	35,9	378 234	13 579 000
13	Корпус 3	33	5 011 668	43,3	371 137	16 070 000
14	Корпус 3	47	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
15	Корпус 3	57	7 905 240	68,3	368 905	25 196 000
16	Корпус 3	62	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
17	Корпус 3	72	7 905 240	68,3	368 905	25 196 000
18	Корпус 3	77	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
19	Корпус 3	92	5 196 856	44,9	369 884	16 608 000
20	Корпус 3	153	5 023 242	43,4	356 291	15 463 000
21	Корпус 2	2	3 953 843	37,1	376 981	13 986 000
22	Корпус 2	3	4 902 339	46,0	369 049	16 976 000
23	Корпус 2	6	4 486 706	42,1	372 389	15 678 000
24	Корпус 2	8	3 953 843	37,1	376 981	13 986 000
25	Корпус 2	10	5 648 347	53,0	363 622	19 272 000
26	Корпус 2	11	5 669 661	53,2	363 205	19 322 000
27	Корпус 2	12	4 071 073	38,2	375 729	14 353 000
28	Корпус 2	15	3 900 556	36,6	377 399	13 813 000
29	Корпус 2	16	4 870 367	45,7	369 049	16 866 000
30	Корпус 2	22	3 889 899	36,5	377 816	13 790 000

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 47 из 198



Financial  
Consulting  
Group

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

№ п/п	Литера	Номер квартиры	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь квартиры	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м, НДС не обл.	Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.
31	Корпус 2	24	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
32	Корпус 2	30	4 870 367	45,7	369 049	16 866 000
33	Корпус 2	38	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
34	Корпус 2	39	5 616 375	52,7	363 622	19 163 000
35	Корпус 2	52	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
36	Корпус 2	53	5 616 375	52,7	363 622	19 163 000
37	Корпус 2	66	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
38	Корпус 2	80	5 595 060	52,5	364 040	19 112 000
39	Корпус 2	86	4 870 367	45,7	377 399	16 866 000
<b>Итого</b>				<b>1830,7</b>		<b>676 161 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Список используемой литературы	50
2. Полисы страхования ответственности	51
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	52
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	53
5. Фотографии объекта оценки	54
6. Информация из сети Интернет	85
7. Документы, предоставленные Заказчиком	91
8. Дополнительные материалы и расчеты	194

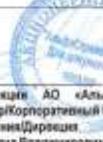


- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах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



# Полисы страхования ответственности

<p><b>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> 	
<p>г. Москва <span style="float: right;">28 ноября 2022 г.</span></p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	<p><b>АО «АльфаСтрахование»</b>                  Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б                  ИНН 7713056834, КПП 772501001                  р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,                  г. Москва, к/с 30101810200000000593,                  БИК 044525593</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p><b>ООО "ЭФ СИ ДЖИ"</b>                  101000, г. Москва, ул. Попова, д. 1/134 стр. 2, этаж 3 комн.ком.Юрид.ИП/ИТ                  ИНН 7701910499 / КПП 770101051</p>
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценок, стоимости. Сотрудники Страхователя являются оценщиками – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 20.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.                  Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.</p>
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)                  Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)                  Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует).</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются на территории законодательства территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риске возникновения неуразрешенных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с: заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском по настоящему Договору является предельное Страхователем претензии (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда третьим лицом Страхователем добровольно оспаривается договором Страхования или исполнена в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии, требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) или же не позднее 3-х трех лет от даты окончания настоящего Договора.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>ООО "ЭФ СИ ДЖИ"</p>
СТРАХОВЩИК:	<p>АО "АльфаСтрахование"</p>
<p>в лице Генерального директора Страхователя Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава</p> 	<p>в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Российский филиал/Блок/Служба/Управление коммерческого страхования/Дирекция) страхования ответственности Бузуцкого Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 048322</p> 

<p><b>ПОЛИС №0991R/776/20487/23</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> 	
<p>г. Москва <span style="float: right;">20.10.2023 г.</span></p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	<p><b>АО «АльфаСтрахование»</b>                  Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б                  ИНН 7713056834, КПП 772501001                  р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,                  г. Москва, к/с 30101810200000000593,                  БИК 044525593</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p><b>Оценщик Ситников Артём Дмитриевич</b>                  Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</p>
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценок, стоимости.</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.                  Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.</p>
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)                  Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)                  Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неуразрешенных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с: заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском по настоящему Договору является риск наступления ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценок, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба: - действием / бездействием / omission / нарушением Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - наличием прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - наличием о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация.                  Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Ситников Артём Дмитриевич</p> 
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> 
<p>в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Российский филиал/Блок/Служба/Управление коммерческого страхования/Дирекция) страхования ответственности Бузуцкого Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 048322N от 28 июля 2022 г.</p>	

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
 dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b

Страница 51 из 198

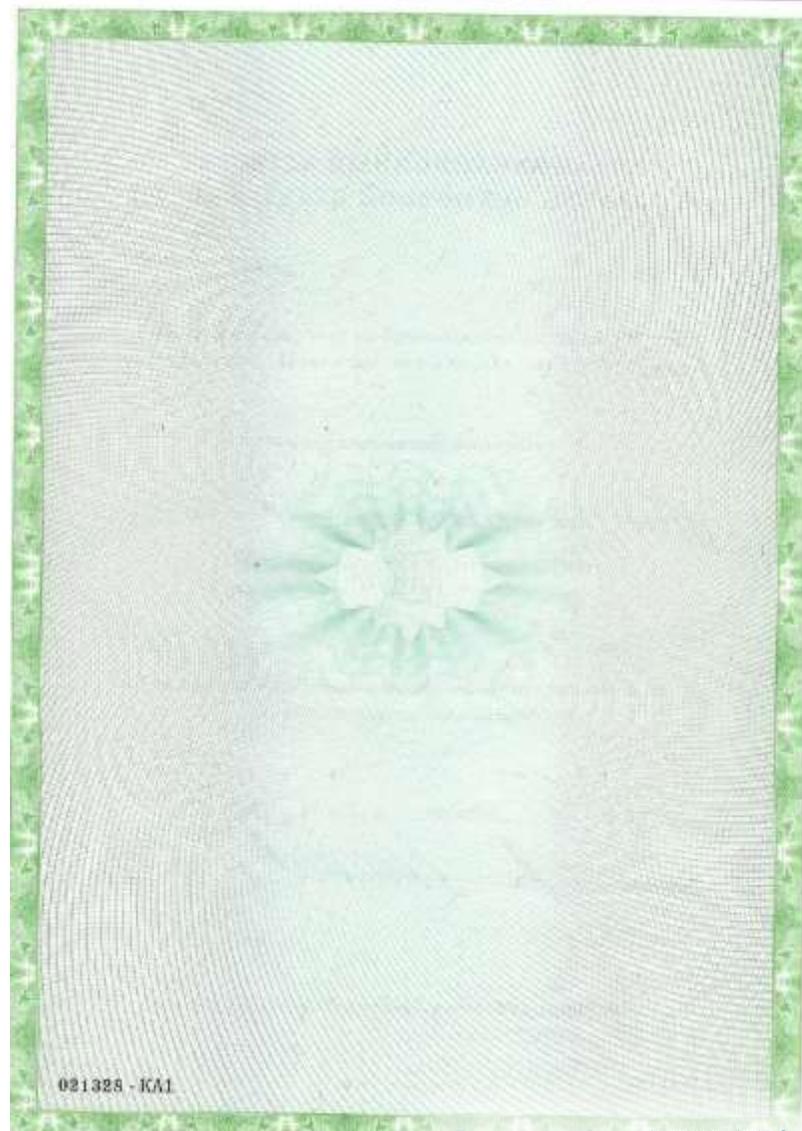
Financial Consulting Group





Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 52 из 198





Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 53 из 198



Фасад здания корпус 3



Фасад здания корпус 3



Фасад здания корпус 3



Фасад здания корпус 3



Паркинг



Паркинг



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 54 из 198

Информационная табличка



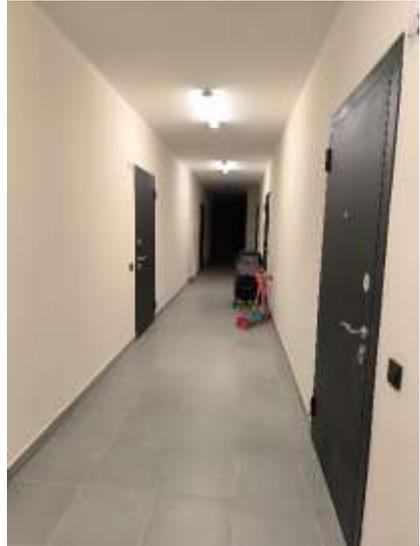
Холл



Лифты



Лестничная площадка



Лестничная площадка



Лестничная площадка



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 55 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5033



Квартира, кад №23:49:0401008:5033



Квартира, кад №23:49:0401008:5033



Квартира, кад №23:49:0401008:5033



Квартира, кад №23:49:0401008:5107



Квартира, кад №23:49:0401008:5107



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 56 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5107



Квартира, кад №23:49:0401008:5107



Квартира, кад №23:49:0401008:5118



Квартира, кад №23:49:0401008:5118



Квартира, кад №23:49:0401008:5118



Квартира, кад №23:49:0401008:5118



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 57 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5151



Квартира, кад №23:49:0401008:5151



Квартира, кад №23:49:0401008:5151



Квартира, кад №23:49:0401008:5151



Квартира, кад №23:49:0401008:4945



Квартира, кад №23:49:0401008:4945



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 58 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4945



Квартира, кад №23:49:0401008:4945



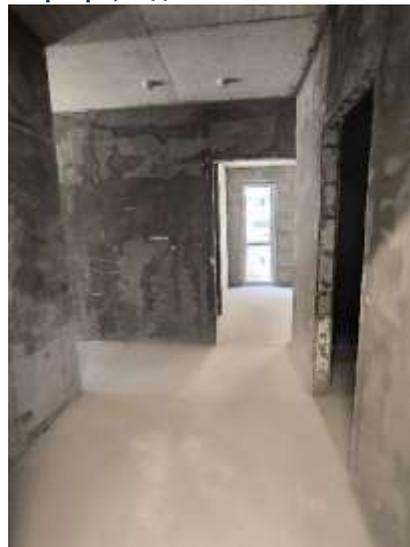
Квартира, кад №23:49:0401008:4945



Квартира, кад №23:49:0401008:4956



Квартира, кад №23:49:0401008:4956



Квартира, кад №23:49:0401008:4956



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 59 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4956



Квартира, кад №23:49:0401008:4989



Квартира, кад №23:49:0401008:4989



Квартира, кад №23:49:0401008:4989



Квартира, кад №23:49:0401008:4989



Квартира, кад №23:49:0401008:4989



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 60 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5011



Квартира, кад №23:49:0401008:5011



Квартира, кад №23:49:0401008:5011



Квартира, кад №23:49:0401008:5011



Квартира, кад №23:49:0401008:5022



Квартира, кад №23:49:0401008:5022



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 61 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5022



Квартира, кад №23:49:0401008:5022



Квартира, кад №23:49:0401008:5093



Квартира, кад №23:49:0401008:5093



Квартира, кад №23:49:0401008:5093



Квартира, кад №23:49:0401008:5093



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 62 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5094



Квартира, кад №23:49:0401008:5094



Квартира, кад №23:49:0401008:5094



Квартира, кад №23:49:0401008:5094



Квартира, кад №23:49:0401008:5098



Квартира, кад №23:49:0401008:5098



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 63 из 198

Квартира, кад №23:49:0401008:5098



Квартира, кад №23:49:0401008:5098



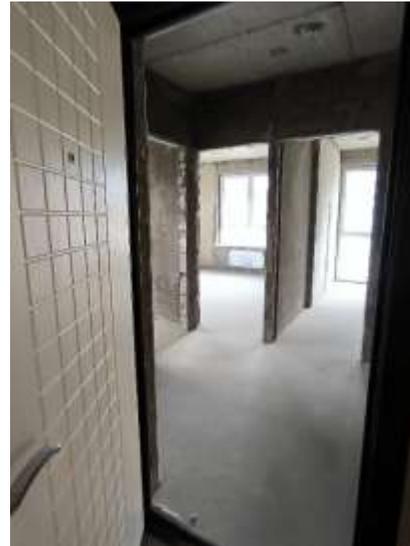
Квартира, кад №23:49:0401008:5098



Квартира, кад №23:49:0401008:5101



Квартира, кад №23:49:0401008:5101



Квартира, кад №23:49:0401008:5101



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 64 из 198



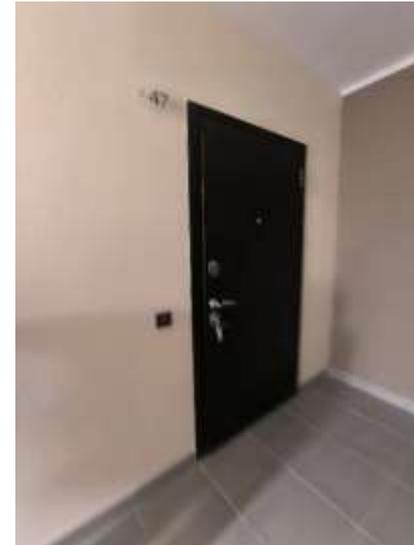
Квартира, кад №23:49:0401008:5101



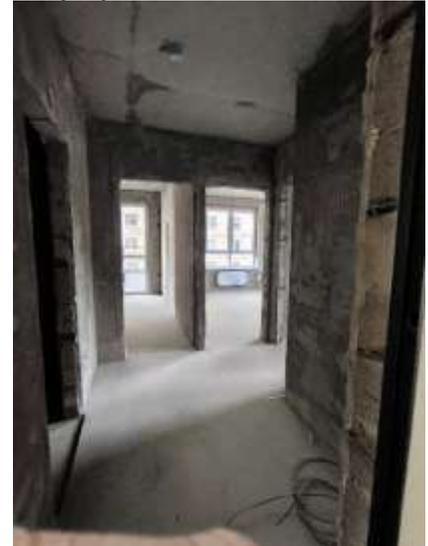
Квартира, кад №23:49:0401008:5101



Квартира, кад №23:49:0401008:5116



Квартира, кад №23:49:0401008:5116



Квартира, кад №23:49:0401008:5116



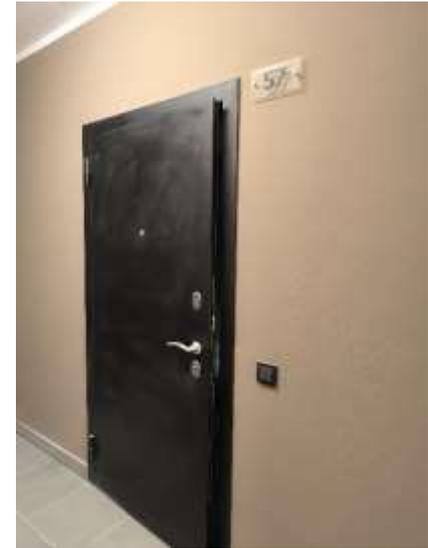
Квартира, кад №23:49:0401008:5116



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 65 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5127



Квартира, кад №23:49:0401008:5127



Квартира, кад №23:49:0401008:5127



Квартира, кад №23:49:0401008:5127



Квартира, кад №23:49:0401008:5127



Квартира, кад №23:49:0401008:5133



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 66 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5133



Квартира, кад №23:49:0401008:5133



Квартира, кад №23:49:0401008:5133



Квартира, кад №23:49:0401008:5144



Квартира, кад №23:49:0401008:5144



Квартира, кад №23:49:0401008:5144



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 67 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5144



Квартира, кад №23:49:0401008:5144



Квартира, кад №23:49:0401008:5149



Квартира, кад №23:49:0401008:5149



Квартира, кад №23:49:0401008:5149



Квартира, кад №23:49:0401008:5149



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 68 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:5149



Квартира, кад №23:49:0401008:5166



Квартира, кад №23:49:0401008:5166



Квартира, кад №23:49:0401008:5166



Квартира, кад №23:49:0401008:5166



Квартира, кад №23:49:0401008:5166



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 69 из 198



Фасад здания корпус 2



Фасад здания корпус 2



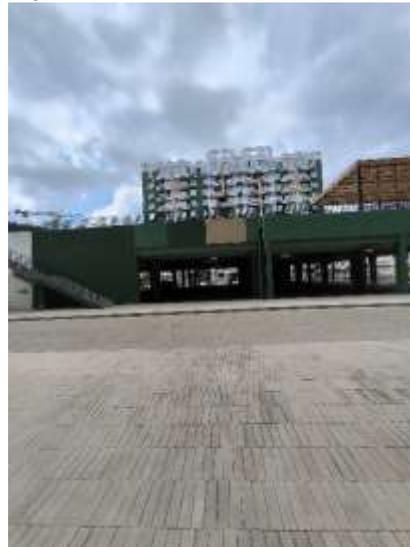
Фасад здания корпус 2



Информационный указатель



Паркинг

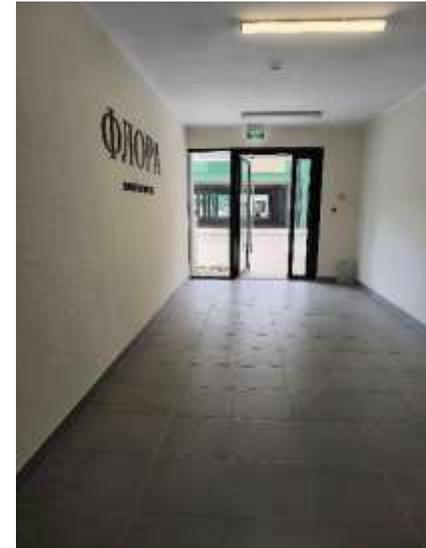


Придомовая территория



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 70 из 198

Холл



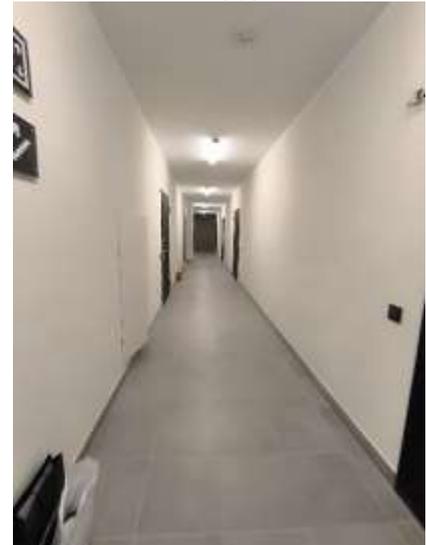
Холл



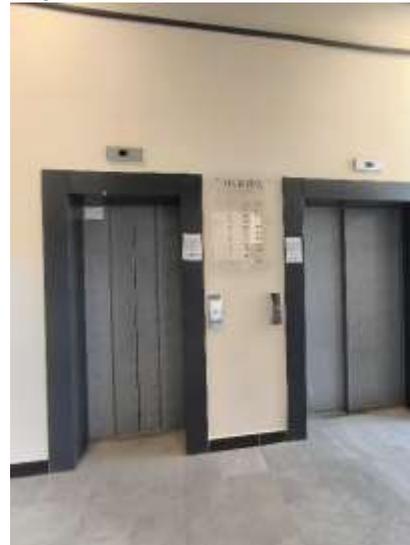
Холл



Лестничная площадка



Лифты



Лестничная площадка



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 71 из 198

Квартира, кад №23:49:0401008:4845



Квартира, кад №23:49:0401008:4845



Квартира, кад №23:49:0401008:4845



Квартира, кад №23:49:0401008:4845



Квартира, кад №23:49:0401008:4856



Квартира, кад №23:49:0401008:4856



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 72 из 198

Квартира, кад №23:49:0401008:4856



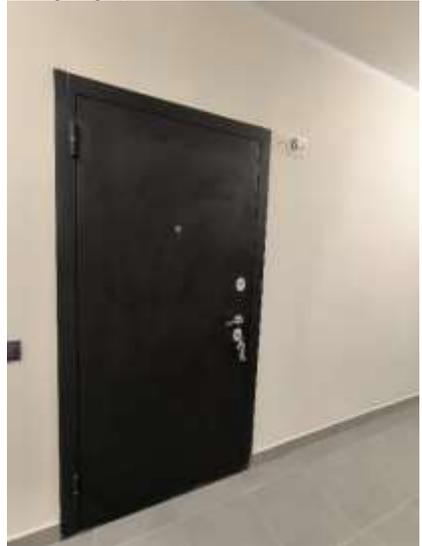
Квартира, кад №23:49:0401008:4856



Квартира, кад №23:49:0401008:4856



Квартира, кад №23:49:0401008:4889



Квартира, кад №23:49:0401008:4889



Квартира, кад №23:49:0401008:4889



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 73 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4889



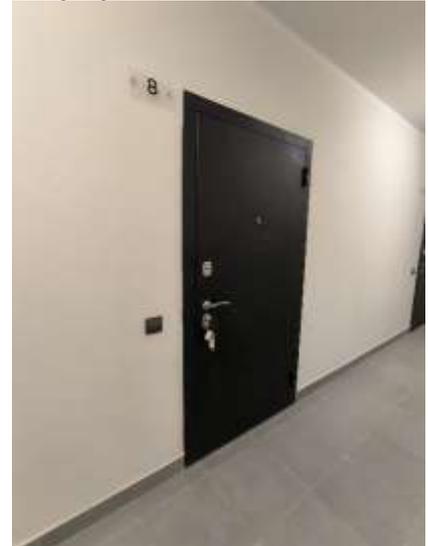
Квартира, кад №23:49:0401008:4889



Квартира, кад №23:49:0401008:4889



Квартира, кад №23:49:0401008:4911



Квартира, кад №23:49:0401008:4911



Квартира, кад №23:49:0401008:4911



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 74 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4911



Квартира, кад №23:49:0401008:4911



Квартира, кад №23:49:0401008:4708



Квартира, кад №23:49:0401008:4708



Квартира, кад №23:49:0401008:4708



Квартира, кад №23:49:0401008:4708



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 75 из 198

Квартира, кад №23:49:0401008:4730



Квартира, кад №23:49:0401008:4730



Квартира, кад №23:49:0401008:4730



Квартира, кад №23:49:0401008:4730



Квартира, кад №23:49:0401008:4763



Квартира, кад №23:49:0401008:4763



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 76 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4763



Квартира, кад №23:49:0401008:4763



Квартира, кад №23:49:0401008:4774



Квартира, кад №23:49:0401008:4774



Квартира, кад №23:49:0401008:4774



Квартира, кад №23:49:0401008:4774



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 77 из 198

Квартира, кад №23:49:0401008:4838



Квартира, кад №23:49:0401008:4838



Квартира, кад №23:49:0401008:4838



Квартира, кад №23:49:0401008:4838



Квартира, кад №23:49:0401008:4840



Квартира, кад №23:49:0401008:4840



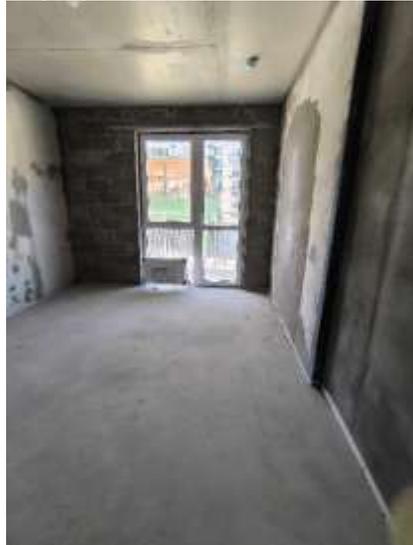
Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 78 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4840



Квартира, кад №23:49:0401008:4840



Квартира, кад №23:49:0401008:4847



Квартира, кад №23:49:0401008:4847



Квартира, кад №23:49:0401008:4847



Квартира, кад №23:49:0401008:4847



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 79 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4855



Квартира, кад №23:49:0401008:4855



Квартира, кад №23:49:0401008:4855



Квартира, кад №23:49:0401008:4855



Квартира, кад №23:49:0401008:4857



Квартира, кад №23:49:0401008:4857



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 80 из 198

Квартира, кад №23:49:0401008:4857



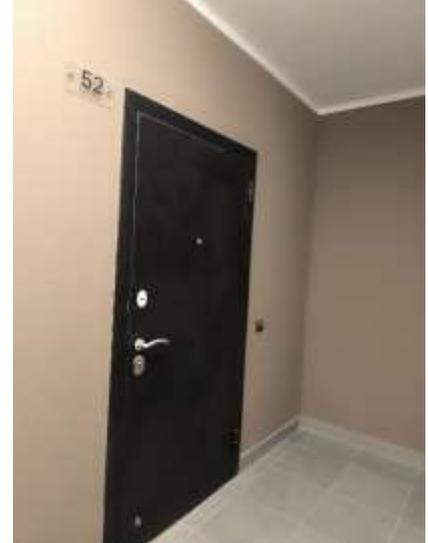
Квартира, кад №23:49:0401008:4857



Квартира, кад №23:49:0401008:4857



Квартира, кад №23:49:0401008:4871



Квартира, кад №23:49:0401008:4871



Квартира, кад №23:49:0401008:4871



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 81 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4871



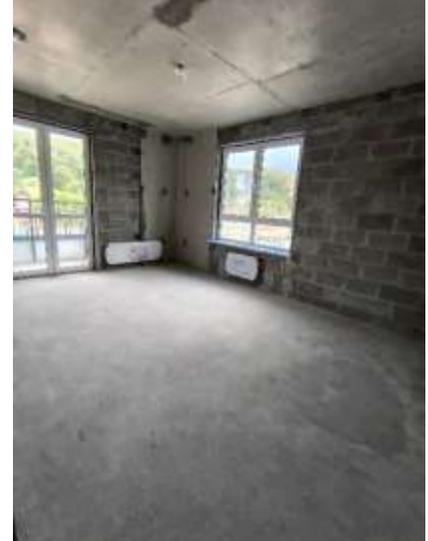
Квартира, кад №23:49:0401008:4872



Квартира, кад №23:49:0401008:4872



Квартира, кад №23:49:0401008:4872



Квартира, кад №23:49:0401008:4872



Квартира, кад №23:49:0401008:4872



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 82 из 198

Квартира, кад №23:49:0401008:4886



Квартира, кад №23:49:0401008:4886



Квартира, кад №23:49:0401008:4886



Квартира, кад №23:49:0401008:4886



Квартира, кад №23:49:0401008:4902



Квартира, кад №23:49:0401008:4902



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 83 из 198



Квартира, кад №23:49:0401008:4902



Квартира, кад №23:49:0401008:4902



Квартира, кад №23:49:0401008:4908



Квартира, кад №23:49:0401008:4908



Квартира, кад №23:49:0401008:4908



Квартира, кад №23:49:0401008:4908



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 84 из 198



## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Приморье, ул. Есауленко, 6Ак2. На карте

Сравнить

29 110 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 28 236 700

**Выгодная ипотека**

- Скидка 4% от базовой ставки
- Ипотека

Цена за метр: 407 703 ₽/м²  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможна

+7 918 437-24-43  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут.  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Vitamin realty**  
Документы проверены

На рынке 4 года  
Объектов в работе 355

ИДЕАЛТОР  
Дарья Бояркина

Общая площадь: 71,4 м²  
Жилая площадь: 53 м²  
Площадь кухни: 10 м²

Этаж: 11 из 15  
Под. построено: 2023

Срочная продажа квартиры с прямым видом на море!

Квартира общей площадью 71,4 квадратных метра, с панорамным видом на море! Квартира отлично планируется в 2 изолированные комнаты и кухню-гостиную, так же на балконе отлично размещается зона кабинета.

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



Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 85 из 198



## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

https://sochi.cian.ru/sale/flat/303813462/

2-комн. квартира, 71,4 м²

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Мусоропровод	Да
Общая площадь	71,4	Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Жилая площадь	53	Тип дома	Монолитный
Площадь кухни	10	Парковка	Наземная
Высота потолков	3 м		
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 балкон		
Вид из окон	На улицу и двор		
Ремонт	Без ремонта		

О доме

Подписаться на дом

29 110 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 28 236 700

Выгодная ипотека

Скидка 4% От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 407 700 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 918 437-24-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Vitamin realty

Документы проверены

на сайте 4 года

Объекты в работе 355

Отзыв о сайте

Расположение

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

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

**Продается 2-комн. квартира, 54,6 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Лестория»**

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Кудалста, ул. Иокры [На карте](#)

Сравнить Пожаловаться

**20 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)  
 Предложите свою цену

Например, 19 400 000

**Ипотeka**

Цена за метр 366 300 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки переуступка  
 Ипотека возможна

**+7 961 523-79-10**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

**АВТОР ОБЪ**  
**Елена П**  
**Документы**

**ЦИАН.ИПОТ**  
 Один запрос в 7 банках  
 10 минут на предварит.  
**Ставки от 4,9%**

**Планировка** **17 фото**

**2-х комн. кв. 54,6 м2 на 10 этаже**

Общая площадь **54,6 м<sup>2</sup>** Жилая площадь **24,5 м<sup>2</sup>** Площадь кухни **15,9 м<sup>2</sup>**  
 Этаж **10 из 17** Год сдачи **2024** Вид **На улицу**

**Планировка:** 13,1, 15,9, 4,9 (1,5), 11,4, 8,5, 4,2

Площадь объекта-аналога без летних помещений составляет 53,1

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
 dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
 Страница 87 из 198

## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

https://sochi.cian.ru/sale/flat/296923356/

Этаж 10 из 17  
Подъезд 2025  
Дом Не сдан

Статус Без отделки

Продается потрясающая 2-х комн. квартира с хорошей функциональной планировкой, двумя отдельными спальнями 13 м2 и 11.5 м2 и просторной кухней-гостиной 16 м2 с выходом на балкон! Квартира на высоком 10-м этаже в монолитном доме в новом микрорайоне эко-комфорт+ с предчистовой отделкой white box.

Квартира с четырьмя широкими окнами, максимально светлая и просторная, идеально подходит для начала новой семейной жизни или организации своего уютного бизнес-пространства.

Из окон открывается хороший вид на набережную реки, многовековой заповедник, горный хребет Кавказский гор, благоустроенный двор, детские и спортивные площадки, ландшафтные прогулочные аллеи.

Территория комплекса огорожена, система умный дом, безопасность и уют тихой и спокойной жизни.

Вся социальная инфраструктура в шаговой доступности. Новая образовательная школа, детский сад, спортивный комплекс, торговый центр. Здесь есть все для вашего удобства и комфорта.

Лестория это самое уютное место в сочетании снежных вершин Кавказского хребта, горной реки Кудепсты и лазурного Чёрного моря, которые создают неповторимую атмосферу спокойствия и гармонии. Место, идеальное для тех, кто стремится к гармонии с природой.

Также нужно подчеркнуть, что это новый микрорайон с хорошей транспортной развязкой, недалеко от курортного городка, всего 10 минут на автомобиле. До центра Адлера около 15-ти минут, в до Красной Поляны не более 40-ти минут благодаря новой дороге, которая будет проходить до горнолыжного курорта.

У нас прямая продажа, квартира без обременений, была куплена за наличные.  
Продажа от собственника. Эксклюзив!

Подробнее о микрорайоне, новом строящемся жилом комплексе и квартире расскажу по телефону, звоните или пишите, вышлю презентацию квартиры по запросу! Если Вы ищете себе квартиру для жизни это прекрасный вариант.

Условия покупки и стоимость обсуждаем, рада буду передать такую замечательную квартиру будущим

20 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 400 000

Ипотека

Цена за метр 366 300 ₽/м²  
Условия сделки переуступка  
Ипотека возможна

+7 961 523-79-10

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

Написать

Напишите, как приехать в сеть

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
Елена Петрухина  
Документы проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,9%

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

## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing for an apartment in Sochi. The main details are:

- Price:** 18 683 280 Р
- Area:** 50.4 m² (Total area), 15.2 m² (Balcony area)
- Floors:** 10 out of 12
- Status:** Not sold, no finish
- Year:** 2023
- Mortgage:** Available, interest rate from 4.9%
- Contact:** +7 (861) 298-97-54

The listing also features a large photo of the apartment building and a gallery of smaller images below it. A text box highlights that the area of the analog object without summer rooms is 48.2 sq. m.

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



## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

https://sochi.cian.ru/sale/flat/304980174/

3-комн. квартира, 50,4 м²

Комплекс расположен в микрорайоне Кудеस्ता города Сочи. В окрестностях района находится большая плантация пробкового дуба. В пешей доступности есть школы, детские сады, магазины, медучреждения, салоны красоты и места для отдыха. Комплекс расположен в 1,9 км от моря, и 7 км до Сочи.

Свернуть

### О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	50,4
Площадь кухни	15,2
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	2 балкона
Отделка	Без отделки

### О доме

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитный

Подписаться на дом

### Варианты отделки в ЖК



Чистовая



Предчистовая



Черновая

**18 683 280 Р**

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 370 700 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

**+7 (861) 298-97-54**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Записаться на просмотр    Заказ звонка

МАГАЗИН ИПОТЕКА

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
**Магазин новостроек**

**циан.ипотека**

Один запрос в 7 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

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





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Полн. наименование владельца, индиф.-идентификатор или этаж (при наличии)

Лист 5 / Лист 4

Сведения			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 1
08.04.2024г.	21-49-0401/006-5/03	Листов 1 из 4 (Листов 2)	1
Лист №1 раздела 2			
Всего листов раздела 2			
Всего разделов 2			
Всего листов выписки 1			
Масштаб 1:200			
			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Лист №1 раздела 2</p> <p>Всего листов раздела 2</p> <p>Всего разделов 2</p> <p>Всего листов выписки 1</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Документ подписан Электронной подписью Стороны, обладающей правом собственности на объект недвижимости, в отношении которого выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрационный номер 08.04.2024</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Лист №1 раздела 2</p> <p>Всего листов раздела 2</p> <p>Всего разделов 2</p> <p>Всего листов выписки 1</p> </div> </div>			

Лист 3			
Плановые			
Лист №1 раздела 2			
Всего листов раздела 2			
Всего разделов 2			
Всего листов выписки 1			
Кадстровый номер			
08.04.2024г.	21-49-0401/006-5/03	Листов 1 из 4 (Листов 2)	
Лист №1 раздела 2			
Всего листов раздела 2			
Всего разделов 2			
Всего листов выписки 1			
<p>предание об утверждении застройки в о соответствии с требованиями законодательства, если таковой договор застроен для использования нецелевым назначением</p> <p>предание о законности, которой осуществляется предоставление объектов недвижимости государственной или муниципальной собственности о законности приобретения или предоставления в аренду государственного земельного участка</p> <p>Законность в отношении наличия требований</p> <p>Сведения о законности и описании</p> <p>Зарегистрированные права</p> <p>Сведения о законности предоставления прав на земельный участок, принадлежащий лицу, владеющему земельным участком</p> <p>Сведения о наличии права обременения объекта недвижимости для предоставления и использования</p> <p>Сведения о возможности предоставления государственной услуги без личного участия правообладателя или его законного представителя</p> <p>Предоставление и сведения о наличии документов, необходимых для предоставления государственной услуги (сведения, предоставляемые при предоставлении права на объект недвижимости, объект недвижимости, сведения о состоянии объекта недвижимости)</p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Лист №1 раздела 2</p> <p>Всего листов раздела 2</p> <p>Всего разделов 2</p> <p>Всего листов выписки 1</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Документ подписан Электронной подписью Стороны, обладающей правом собственности на объект недвижимости, в отношении которого выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрационный номер 08.04.2024</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Лист №1 раздела 2</p> <p>Всего листов раздела 2</p> <p>Всего разделов 2</p> <p>Всего листов выписки 1</p> </div> </div>			

Лист 4			
Плановые			
Лист №1 раздела 2			
Всего листов раздела 2			
Всего разделов 2			
Всего листов выписки 1			
Кадстровый номер			
08.04.2024г.	21-49-0401/006-5/03	Листов 1 из 4 (Листов 2)	
Лист №1 раздела 2			
Всего листов раздела 2			
Всего разделов 2			
Всего листов выписки 1			
<p>предание об утверждении застройки в о соответствии с требованиями законодательства, если таковой договор застроен для использования нецелевым назначением</p> <p>предание о законности, которой осуществляется предоставление объектов недвижимости государственной или муниципальной собственности о законности приобретения или предоставления в аренду государственного земельного участка</p> <p>Законность в отношении наличия требований</p> <p>Сведения о законности и описании</p> <p>Зарегистрированные права</p> <p>Сведения о законности предоставления прав на земельный участок, принадлежащий лицу, владеющему земельным участком</p> <p>Сведения о наличии права обременения объекта недвижимости для предоставления и использования</p> <p>Сведения о возможности предоставления государственной услуги без личного участия правообладателя или его законного представителя</p> <p>Предоставление и сведения о наличии документов, необходимых для предоставления государственной услуги (сведения, предоставляемые при предоставлении права на объект недвижимости, объект недвижимости, сведения о состоянии объекта недвижимости)</p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Лист №1 раздела 2</p> <p>Всего листов раздела 2</p> <p>Всего разделов 2</p> <p>Всего листов выписки 1</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Документ подписан Электронной подписью Стороны, обладающей правом собственности на объект недвижимости, в отношении которого выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрационный номер 08.04.2024</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Лист №1 раздела 2</p> <p>Всего листов раздела 2</p> <p>Всего разделов 2</p> <p>Всего листов выписки 1</p> </div> </div>			





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристическом и идентификационном кадастровом кадастровом плане на объект недвижимости  
 Типа размещения недвижимости, индентификатора и адреса (полное наименование)

Лист 5 / Лист 4

Информация			
Лист №1, страница 2	Всего листов документа 5	Всего страниц 3	Всего листов выписки 4
Кадастровый номер: 23:49:0401006/5107	Площадь здания (кв.м): 2		
Масштаб 1:200			

Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Органа государственной власти  
 Московской области  
 в соответствии с требованиями  
 Федерального закона от 06.04.2011  
 № 63-ФЗ «Об электронной  
 подписи» (http://www.gosstat.ru)  
 Дата подписания: 16.09.2024 18:15:00

Информация			
Тип объекта недвижимости			
Лист №2, страница 2	Всего листов документа 2	Всего страниц 3	Всего листов выписки 4
Кадастровый номер:	23:49:0401006/5107		

6	Земельная владения является кадастровым объектом, кадастровый номер которого указан в выписке.	данные отсутствуют
7	Сведения о конфигурации и площади	данные отсутствуют
8	Сведения о безопасности предоставления участка лицам, проживающим в данном здании	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости Московской области	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности предоставления участка лицам, проживающим в данном здании	данные отсутствуют
11	Предоставление информации о наличии застройщика, но не государственной регистрации права (сведения о государственной регистрации права, информации о правах на объект недвижимости, сведения о состоянии объекта недвижимости)	отсутствуют

Информация о документе	
Кадастровый номер:	23:49:0401006/5107
Лист №2, страница 2	Всего листов документа 2
Кадастровый номер:	23:49:0401006/5107
Информация о документе	
Кадастровый номер:	23:49:0401006/5107
Лист №2, страница 2	Всего листов документа 2
Кадастровый номер:	23:49:0401006/5107





Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Дат № 2 раздела 2			Всего листов раздела 2. 3		
Квартальный номер			Всего листов выписки 5		
06.04.2024г.	23.49.0401008.5118	Изменение и дополнение № 2 в проект долевого договора купли-продажи земельного участка инвестиционной жилой застройки № 2024	23.49.0401008.5118		

1	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
2	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
3	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
4	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
5	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
6	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
7	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
8	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
9	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
10	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
11	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о правах и ограничениях права

Листов 2 / Лист 3

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

1	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
2	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
3	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
4	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
5	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

# Документы, предоставленные Заказчиком (6/103)

Лист 5 / Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и эталонной площади помещений, принадлежащих на праве собственности

План размещения помещений, многоэтажного или многоквартирного дома (полное наименование)

Комплексные  
Зем. участки, принадлежность

Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
Договорной номер: 21-49-04/01/008-5118	Исчерпывающий (полный) 2		



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	Исполнитель: Физлицо
------------------------------	----------------------


 ДРОЖИНА ПОДПИСАЛ  
 Специальное техническое задание  
 на выполнение работ по проектированию  
 и строительству объектов капитального  
 строительства в составе проектной  
 документации на строительство  
 объектов капитального строительства







		Сведения			Лист 4		
		Имя объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2 2			Всего листов раздела 3		
09.04.2024г.		23.09.2024 008 5151					
Квартальный отчет		Изменение и дополнение № 2 в проект договорного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ЛПХ, датой 19.02.2024			Имя объекта недвижимости		
<p>принятия об осуществлении государственной регистрации сделок, сделок, совершаемых иными лицами, сделок.</p> <p>принятия об осуществлении сделок и о договорном управлении ином, чем таковой договором назовен при осуществлении договорной.</p> <p>принятия об осуществлении договорного управления фондом об осуществлении договорной.</p> <p>принятия об осуществлении сделок и о договорном управлении ином, чем таковой договором назовен при осуществлении договорной.</p>		Имя объекта недвижимости					
6	Заключение в суд/иные органы власти и государственные органы	Имя объекта недвижимости					
7	Сделки о покупке и продаже	Имя объекта недвижимости					
8	Сделки о покупке и продаже недвижимости	Имя объекта недвижимости					
9	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости					
10	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости					
11	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости					

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
--------------------------	--------------------------	--------------------------

**Экспертный комментарий**  
 Сформированы сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ".  
 Данные сведения соответствуют сведениям, указанным в документах, предоставленных заявителем.

Лист 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правилах об объекте недвижимости

		Сведения		
		Имя объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2 2		
09.04.2024г.		23.09.2024 008 5151		
Квартальный отчет		Имя объекта недвижимости		
1	Принятие в собственность	Имя объекта недвижимости		
2	Сделки о покупке и продаже недвижимости	Имя объекта недвижимости		
3	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости		
4	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости		
5	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости		

		Сведения		
		Имя объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2 2		
09.04.2024г.		23.09.2024 008 5151		
Квартальный отчет		Имя объекта недвижимости		
1	Принятие в собственность	Имя объекта недвижимости		
2	Сделки о покупке и продаже недвижимости	Имя объекта недвижимости		
3	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости		
4	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости		
5	Сделки о покупке и продаже недвижимости и иных объектов	Имя объекта недвижимости		

**Экспертный комментарий**  
 Сформированы сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ".  
 Данные сведения соответствуют сведениям, указанным в документах, предоставленных заявителем.

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и этатипификационных признаках объектов недвижимости  
План реконструкции помещений, включая поэтажный план (полное этажи)

Этап 5    Этап 5

Комплекс		
Имя объекта недвижимости		
Этап № 1 Этапы 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3
09.04.2024г		
Адрес объекта: номер 23.49.0401.008.5151	Этапы этапов (этапы) 2	

Масштаб 1:200



Масштаб 1:200

Индивидуальное предприятие «ДИАДОК»	Индивидуальное предприятие
 ДИАОДОК ПОДПИСАН ЗАКОННЫМИ ПОДПИСАМИ ВЫСШЕГО РАДОВАТЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ СЛУЖБЫ ПОДПИСАТЕЛЬСКИХ РАБОТ ИЛИ ПОДПИСАТЕЛЬСКИХ РАБОТНИКОВ ПОДПИСАТЕЛЬСКИХ РАБОТ	Индивидуальное предприятие



Сведения			Лист 2
Лист № 2 (всего 1)	Всего листов всего 1	Всего листов 3	Всего листов выписки 3
06.04.2024			
Квартальный номер	23.49.0401.008.4945		
Плательщик выписки	Сведения об объекте недвижимости, застроенном зданием (зданием), принадлежащим на праве собственности ООО «Жилинвест», далее о котором устанавливается на основании данных сведений сведений информация, позволяющая идентифицировать объект недвижимости, подлежащий государственной регистрации недвижимости.		

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
 dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
 Страница 101 из 198

# Документы, предоставленные Заказчиком (11/103)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4945

вид объекта недвижимости	земельный участок	назначение, функция
 Организация, осуществляющая государственную регистрацию недвижимости на территории Российской Федерации		

Удостоверенная федеральной службой государственной регистрации и кадастра недвижимости выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сведения об объектах недвижимости			Лист 1
Земельные участки			
Лист № 1 (всего 1)	Всего листов всего 1	Всего листов 3	Всего листов выписки 3
06.04.2024			
Квартальный номер	23.49.0401.008.4945		
Наименование объекта недвижимости	23.49.0401.008		
Датум государственной регистрации	02.02.2024		
Район государственной регистрации	п/данные отсутствуют		
Местоположение	Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский район, поселковый район город Сочи, ул. Дельта, д. 66/9, к. 2, кв. 11		
Прочная н/д	42-1		
Назначение	земельный участок		
Назначение	п/данные отсутствуют		
Наименование	Ул. Дельта № 1		
Вид земельного участка	земельный участок		
Квартальный номер	483.777.6/9		
Квартальный номер	23.49.0401.008.4945		
Назначение	п/данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	п/данные отсутствуют		
Сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Жилинвест», далее о котором устанавливается на основании данных сведений сведений информация, позволяющая идентифицировать объект недвижимости, подлежащий государственной регистрации недвижимости.	п/данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости отсутствуют		
Особые отметки	п/данные отсутствуют		

вид объекта недвижимости	земельный участок	назначение, функция
 Организация, осуществляющая государственную регистрацию недвижимости на территории Российской Федерации		



<p>Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и этатипификационных признаках объектов недвижимости                  (План размещения помещений, многоэтажные жилые дома (полно этажи))</p>			
<p>Листов 5 / Лист 5</p>			
<p>Комплекс</p>			
<p>Имя объекта недвижимости</p>			
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
Договорной номер: 21-49-04/1/086-945	Исчерпывающий лист 2		
<p>Масштаб 1:200</p>			
			
<p>Исходные данные: ДУИ/ИОС/И</p>			
<p>Сторона, обязанная предоставить сведения                  Федеральное государственное учреждение                  «Федеральный центр управления делами Президента Российской Федерации»                  125008, Москва, ул. Мясницкая, д. 26/28</p>			
<p>Инициалы, Фамилия</p>			







Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном зарегистрированном и зарегистрированном праве на объект недвижимости  
План размещения планировки, инвентаризации и поэтажного плана на этаже (этажи этаж)

Лист 5 / Лист 4

Безопасность			
Лист №1, рисунок 2		Всего листов рисунка 2	
Лист №2, рисунок 3		Всего листов рисунка 3	
Лист №3, рисунок 4		Всего листов рисунка 4	
Лист №4, рисунок 5		Всего листов рисунка 5	
Экспликация			
Лист №1, рисунок 1		Всего листов рисунка 1	
Лист №2, рисунок 2		Всего листов рисунка 2	
Лист №3, рисунок 3		Всего листов рисунка 3	
Лист №4, рисунок 4		Всего листов рисунка 4	
Лист №5, рисунок 5		Всего листов рисунка 5	
Масштаб 1:200			
			

Инициалы, фамилия	подпись, фамилия
 Директор ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	 ЭКСПЛУАТАЦИОННО-СЛУЖБОВАЯ КОМПАНИЯ

Планировка			
Лист №1, рисунок 1		Всего листов рисунка 1	
Лист №2, рисунок 2		Всего листов рисунка 2	
Лист №3, рисунок 3		Всего листов рисунка 3	
Лист №4, рисунок 4		Всего листов рисунка 4	
Масштаб 1:200			

Инициалы, фамилия	подпись, фамилия
 Директор ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	 ЭКСПЛУАТАЦИОННО-СЛУЖБОВАЯ КОМПАНИЯ

6	Заявленная в Едином государственном реестре недвижимости информация о количестве помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, стр. 1, этаж 1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Сведения о количестве помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, стр. 1, этаж 1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о количестве помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, стр. 1, этаж 1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о количестве помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, стр. 1, этаж 1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Сведения о количестве помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, стр. 1, этаж 1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	Сведения о количестве помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, стр. 1, этаж 1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Инициалы, фамилия	подпись, фамилия
 Директор ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	 ЭКСПЛУАТАЦИОННО-СЛУЖБОВАЯ КОМПАНИЯ

# Документы, предоставленные Заказчиком (15/103)



Выписка по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Листов 2 / Лист 2

		Единое наименование	
		Идентификационный номер объекта недвижимости	
Лист №1, листы 2		Всего листов: раздел 2. 1	Всего разделов: 3
Лист №2, листы 3-4		Всего листов: раздел 3. 2	Всего листов: листы: 4
Квартальный номер:		21-49/0401/008-4/989	
1	Предоставление (присвоение)	1.1	Выдача свидетельства о государственном кадастре недвижимости на объект недвижимости
	Сведения о законности предоставления права на имущество государственного или муниципального имущества, данных кадастрового учета	1.1.1	"Земле не подлежит"
2	Ввод в эксплуатацию в сроки государственной регистрации	2.1	Объем сведений государственного кадастра недвижимости 21-49/0401/008-4/989-25-2/9-2024-1 08.04.2024 15:32:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права (без предоставления земельного участка, без предоставления в аренду земельного участка, без предоставления в аренду земельного участка, без предоставления в аренду земельного участка)	4.1	Данные отсутствуют
3	Отчуждение имущества и предоставление объекта недвижимости		
	5.1	5.1	Договор купли-продажи
	дата государственной регистрации	08.04.2024 15:32:58	
	номер государственной регистрации	21-49/0401/008-4/989-25-2/9-2024-2	
	примечание к государственной регистрации	Срок действия с 08.04.2024 по 31.08.2026	
	сведения об объекте недвижимости	ОБЪЕКТНО-КАДАСТРОВЫЙ СПЕЦИФИЧЕСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС "АНЬФА-КАПИТАЛ", ДИИД: 7728144692-09/РП, 02/07/929283	
	сведения о законности предоставления права на имущество государственного или муниципального имущества	Противоречий нет	
	сведения о государственной регистрации	Введен в эксплуатацию 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Договор купли-продажи Удмуртскреда 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Заключение и доп. соглашение №1 в пользу договорного управления. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Договор купли-продажи Удмуртскреда 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Договор купли-продажи Удмуртскреда 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023.	

единый государственный реестр недвижимости	договор купли-продажи	недвижимое имущество
--	-----------------------	----------------------

Единое наименование  
 Идентификационный номер объекта недвижимости  
 Единое наименование  
 Идентификационный номер объекта недвижимости  
 Единое наименование  
 Идентификационный номер объекта недвижимости

Удмуртская федеральная служба государственного кадастра недвижимости и государственного реестра недвижимости

Выписка по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Единое наименование	
		Идентификационный номер объекта недвижимости	
Лист №1, листы 1		Всего листов: раздел 1. 1	Всего разделов: 3
Лист №2, листы 2-4		Всего листов: раздел 2. 1	Всего листов: листы: 4
Квартальный номер:		21-49/0401/008-4/989	
1	Ввод в эксплуатацию в сроки государственной регистрации	1.1	Объем сведений государственного кадастра недвижимости 21-49/0401/008-4/989-25-2/9-2024-1 08.04.2024 15:32:58
2	Ввод в эксплуатацию в сроки государственной регистрации	2.1	Объем сведений государственного кадастра недвижимости 21-49/0401/008-4/989-25-2/9-2024-1 08.04.2024 15:32:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права (без предоставления земельного участка, без предоставления в аренду земельного участка, без предоставления в аренду земельного участка)	4.1	Данные отсутствуют
3	Отчуждение имущества и предоставление объекта недвижимости		
	5.1	5.1	Договор купли-продажи
	дата государственной регистрации	08.04.2024 15:32:58	
	номер государственной регистрации	21-49/0401/008-4/989-25-2/9-2024-2	
	примечание к государственной регистрации	Срок действия с 08.04.2024 по 31.08.2026	
	сведения об объекте недвижимости	ОБЪЕКТНО-КАДАСТРОВЫЙ СПЕЦИФИЧЕСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС "АНЬФА-КАПИТАЛ", ДИИД: 7728144692-09/РП, 02/07/929283	
	сведения о законности предоставления права на имущество государственного или муниципального имущества	Противоречий нет	
	сведения о государственной регистрации	Введен в эксплуатацию 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Договор купли-продажи Удмуртскреда 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Заключение и доп. соглашение №1 в пользу договорного управления. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Договор купли-продажи Удмуртскреда 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023. Договор купли-продажи Удмуртскреда 04.07.2023. Выдана кадастровая карта 04.07.2023.	

Единое наименование  
 Идентификационный номер объекта недвижимости  
 Единое наименование  
 Идентификационный номер объекта недвижимости  
 Единое наименование  
 Идентификационный номер объекта недвижимости



Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном зарегистрированном и зарегистрированном правах на объект недвижимости  
План размещения планировки, инвентаризации на этаже (плановый этаж)

Этаж: 5 / Лист: 4

Этаж: №1, раздел: 2 | Вид: объект недвижимости | Этаж: раздел: 3 | Вид: объект недвижимости

08.04.2024 | Вид: объект недвижимости 2 | Вид: объект недвижимости 3 | Вид: объект недвижимости 4

Коды: раздел: номер: 21-09-0401-006-4/089 | Плановый этаж (плановый этаж) | Вид: объект недвижимости 1



Масштаб: 1:200

Вид: объект недвижимости | Вид: объект недвижимости | Вид: объект недвижимости | Вид: объект недвижимости

Информация о документе  
Электронный документ  
Сформирован в соответствии с требованиями к документам, содержащим сведения об объектах недвижимости  
Дата формирования: 2024.04.08 10:00:00  
Действителен до: 2024.04.08 10:00:00

Лист: 3

Лист: № 2, раздел: 2 | Вид: объект недвижимости 2 | Вид: объект недвижимости 3 | Вид: объект недвижимости 4

08.04.2024

6	Земельная в собственности лица, указанного в листе №2 раздела 2	данные отсутствуют
7	Сведения о коэффициентах и ограничениях	данные отсутствуют
8	Сведения о безопасности предоставления	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изменении объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужды	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без участия участника правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Приоритетности и наличие записей, но не государственной регистрации права (сведения, предоставляемые при осуществлении государственной регистрации права, отражающие наличие ограничений, связанных с объектом недвижимости)	отсутствуют

Информация о документе  
Электронный документ  
Сформирован в соответствии с требованиями к документам, содержащим сведения об объектах недвижимости  
Дата формирования: 2024.04.08 10:00:00  
Действителен до: 2024.04.08 10:00:00

Лист 5 / Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости и зарегистрированных и зарегистрированных сделок по объекту недвижимости

План регистрационных документов, выданных на этот объект (полно лист)

Комплексные

Или объект недвижимости

Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
Договорной номер: 21-49-04/1/086-945	Исходный этап (этапы): 2		



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	Исполнитель: Физлицо
------------------------------	----------------------


 ДЕКЛАРАЦИЯ ПОДПИСАНИИ  
 ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО ПОРЯДКА  
 О форме, объеме и способе предоставления информации  
 в Едином государственном реестре недвижимости  
 Регистрационный номер: 0204/01/000-2024





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (План размещения недвижимости, индентификатор на плане (ИПН))

Лист 5 / Лист 4

Сведения

Идентификатор объекта недвижимости	Идентификатор участка	Идентификатор здания	Идентификатор помещения
Дат. № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 1	Всего разделов 3	Всего листов здания 4
08.04.2024			
Кадастровый номер: 23:09:0401006:5011	Помещ. № (категория) 1		



Масштаб 1:200

Идентификатор объекта недвижимости	Идентификатор участка	Идентификатор здания	Идентификатор помещения
Дат. № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 1	Всего разделов 3	Всего листов здания 4
08.04.2024			
Кадастровый номер: 23:09:0401006:5011	Помещ. № (категория) 1		

Информация об объекте недвижимости  
 Сведения об объекте недвижимости  
 Сведения об объекте недвижимости  
 Сведения об объекте недвижимости  
 Сведения об объекте недвижимости

Лист 2 / Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (Сведения о зарегистрированных правах)

Сведения

Идентификатор объекта недвижимости	Идентификатор участка	Идентификатор здания	Идентификатор помещения
Дат. № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 1	Всего разделов 3	Всего листов здания 4
08.04.2024			
Кадастровый номер: 23:09:0401006:5011	Помещ. № (категория) 1		

1	Права собственности (зарегистрированные)	1.1	Зарегистрированы права собственности на объект недвижимости «Жилое помещение» площадью 11.1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, кв. 11.1, принадлежащие на праве собственности ООО «Эксперт-Инвест».
2	Сведения о возможности предоставления в аренду жилого помещения, принадлежащего на праве собственности	2.1	Общая долевая собственность 23.49/0401006/5011/2023/2004-1/08.04.2024/15.45.35
3	Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем на праве собственности	3.1	Зарегистрированы права собственности на объект недвижимости «Жилое помещение» площадью 11.1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, кв. 11.1, принадлежащие на праве собственности ООО «Эксперт-Инвест».
4	Сведения о возможности предоставления в аренду жилого помещения, принадлежащего на праве собственности	4.1	Общая долевая собственность 23.49/0401006/5011/2023/2004-1/08.04.2024/15.45.35
5	Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем на праве собственности	5.1	Зарегистрированы права собственности на объект недвижимости «Жилое помещение» площадью 11.1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, кв. 11.1, принадлежащие на праве собственности ООО «Эксперт-Инвест».
6	Сведения о возможности предоставления в аренду жилого помещения, принадлежащего на праве собственности	6.1	Общая долевая собственность 23.49/0401006/5011/2023/2004-1/08.04.2024/15.45.35
7	Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем на праве собственности	7.1	Зарегистрированы права собственности на объект недвижимости «Жилое помещение» площадью 11.1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, кв. 11.1, принадлежащие на праве собственности ООО «Эксперт-Инвест».
8	Сведения о возможности предоставления в аренду жилого помещения, принадлежащего на праве собственности	8.1	Общая долевая собственность 23.49/0401006/5011/2023/2004-1/08.04.2024/15.45.35
9	Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем на праве собственности	9.1	Зарегистрированы права собственности на объект недвижимости «Жилое помещение» площадью 11.1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, кв. 11.1, принадлежащие на праве собственности ООО «Эксперт-Инвест».
10	Сведения о возможности предоставления в аренду жилого помещения, принадлежащего на праве собственности	10.1	Общая долевая собственность 23.49/0401006/5011/2023/2004-1/08.04.2024/15.45.35
11	Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем на праве собственности	11.1	Зарегистрированы права собственности на объект недвижимости «Жилое помещение» площадью 11.1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 1, кв. 11.1, принадлежащие на праве собственности ООО «Эксперт-Инвест».

Идентификатор объекта недвижимости	Идентификатор участка	Идентификатор здания	Идентификатор помещения
Дат. № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 1	Всего разделов 3	Всего листов здания 4
08.04.2024			
Кадастровый номер: 23:09:0401006:5011	Помещ. № (категория) 1		

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и этатипификационных признаках объектов недвижимости  
План реконструкции помещений, включая поэтажный план (полноэтаж)

Лист 5 / Лист 5

Комплекс		
Ивл. объект недвижимости		
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3
08.01.2024		
Адрес объекта: номер 21-49-0401-008-945		
Этаж: этаж (этажи) 2		

Масштаб 1:200



Исполнитель: Организация	Исполнитель: Физлицо
Исполнитель: Подпись	Исполнитель: Подпись

Сфера: объект недвижимости  
 Вид: план реконструкции помещений  
 Вид: поэтажный план (полноэтаж)  
 Вид: реконструкция помещений  
 Вид: поэтажный план (полноэтаж)







# Документы, предоставленные Заказчиком (23/103)

Информация		Лист 4	
Имя объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Листов раздела 3	Всего листов раздела 3
06.04.2024г.		23.09.2024 10:08:50Z	
Категория объекта	23.09.2024 10:08:50Z	<p>Наименование и доменная № 1 в форме договорного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности Южнек холдинга, выдан 06.07.2023</p> <p>Документ: Инвдоговор 06.07.2023. Идентификатор: 71959-177-2023-5-185</p> <p>Наименование и доменная № 1 в форме договорного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности Южнек холдинга, выдан 19.02.2024</p> <p>Документ: Инвдоговор 19.02.2024</p>	
1	Приведены ли документы, подтверждающие регистрацию объектов, права, принадлежащие права (вер) недвижимого з лицу (лицам), сведения (сведения) о нем (них), сведения (сведения) о государственном кадастре недвижимости, сведения о законности приобретения или допущения з регистрации земельного участка об ипотечное кредитование?	да/нет/не указано	
2	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
3	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
4	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, принадлежащие права (вер) недвижимого з лицу (лицам), сведения (сведения) о нем (них), сведения (сведения) о государственном кадастре недвижимости, сведения о законности приобретения или допущения з регистрации земельного участка об ипотечное кредитование?	да/нет/не указано	
5.1	Имя объекта недвижимости	<p>Документ: Инвдоговор 06.07.2023</p> <p>Документ: Инвдоговор 19.02.2024</p>	
6	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
7	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
8	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
9	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
10	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	
11	Сведения о возможности предоставления Фрактане паевых долевых участиях, данных финансового документа	да/нет/не указано	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о праве собственности на объект недвижимости

Лист 2 Лист 3

Имя объекта недвижимости

Документ: Инвдоговор 06.07.2023

Документ: Инвдоговор 19.02.2024

Имя объекта недвижимости

Лист 5 / Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости и зарегистрированных и зарегистрированных сделок по объекту недвижимости  
План регистрационных назначений, выданный на право (полное право)

Комплекс  
Зем. участка, кадастровый

Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 5
08.04.2024г	Адрес: кадастровый номер: 24:09:0401:008:002	Исходный этаж (этажи): 3	



Масштаб 1:200

исходный вариант документа: ДИИ/ИИ/ИИ/ИИ

ДЛЯ ПОДПИСИ

Инициалы, Фамилия

Сформировано в соответствии с требованиями  
 Единого государственного реестра недвижимости  
 Регистрационный номер: 0204/020/001/000/001





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Типа нежилого назначения, нежилого этажа на этаже (полное наименование)

Формат 5 / Лист 4

Формат 5			
тип объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 4
Коды разделов листов: 21-09-0401-006-5/05	Листов листов (листов): 1		
Масштаб 1:200			

документ подписан  
 Электронной подписью  
 Юристом ООО «Эф Си Джи» в соответствии с  
 требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ  
 «Об электронной подписи»  
 Действительна до: 15.08.2024

Формат 2 / Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Судового и портового назначения, причала

Формат 2			
тип объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 4
Коды разделов листов	21-09-0401-006-5/05		

1	Приобретатель (архитектор/инженер)	1.1	Заручившийся проектной организацией фирма индивидуальности "Южнефтегаз" данные в которых указаны сведения на основании данных кадастра сведения дополнительно неактуализированы, либо в реестре недвижимости неактуализированы, либо в своем доме дополнительно неактуализированы, либо данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов недвижимости	2.1	Общая площадь земельного участка: 21,49 0401 006 5/05-2/025/20/04-1/06/04/2004/15/88/32 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, приобретенные лицом без необходимости в силу закона регистрировать сделки	4.1	данные отсутствуют
5	Земельный участок, кадастровый номер, наименование		данные отсутствуют
7	Сведения о возведении в эксплуатацию		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов недвижимости		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии права обременения недвижимости для государственного и муниципального использования		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации сделок, права, приобретенные лицом без необходимости в силу закона регистрировать сделки		данные отсутствуют
11	Предоставление и сведения о наличии законных, либо не законных оснований для проведения государственной регистрации права (сведения, предоставляющие право для формирования объектов недвижимости, сведения о наличии объектов недвижимости)		данные отсутствуют

документ подписан Электронной подписью Юристом ООО «Эф Си Джи» в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Лист 5 Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости и зарегистрированных и зарегистрированных сделок по объекту недвижимости  
План регистрационных изменений, изменений в отношении, изменений в отношении на уровне (полное наименование)

Показатели		
Итого объектов недвижимости	Итого сделок	Итого сделок

Лист № 1 из листа 5	Итого сделок раздела 5.1	Итого сделок: 3	Итого сделок раздела 5
Адрес: район № 21, д. 49, кв. 108, стр. 3	Итого сделок (страницы): 3		



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	Исполнитель: Физлицо
------------------------------	----------------------

Дирекция по техническому регулированию  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1







Лист 5 / Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости и зарегистрированных и зарегистрированных сделок по объекту недвижимости  
План регистрационных изменений, изменений в отношении, изменений в отношении (полное наименование)

Комплект  
Ивл. объект, недвижимости

Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
Договорной номер: 21.49.0401.008.5.094	Исполн. услуга (ссылка): 3		



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	Договорной номер: 21.49.0401.008.5.094	Исполн. услуга (ссылка): 3
------------------------------	--	----------------------------

Сторона, обязанная предоставить сведения  
 о фактах совершения сделок по объекту недвижимости  
 в Едином государственном реестре недвижимости  
 (далее - Единый государственный реестр недвижимости)  
 (полное наименование)







# Документы, предоставленные Заказчиком (32/103)

Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Итого листов раздела 2: 2	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 5	Итого листов раздела 5
06.04.2024г.	23.49.0401008.5098				

10	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
11	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
12	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
13	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
14	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
15	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
16	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
17	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
18	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
19	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
20	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация
21	Сведения о недвижимости государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	Имеется государственная регистрация

Имеется государственная регистрация

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

06.04.2024г.	23.49.0401008.5098		
Лист № 1 раздела 2	Итого листов раздела 2: 2	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 5

1	Приобретение (уверенности)	1.1	Заручившись именной инвестиционной формой собственности "Южное море" диние в журнале учета владельцев на основании данных подлинных сведений документов, находящихся под охраной государственной регистрации
2	Выд. номер: для в брони государственной регистрации	2.1	Общая доля в собственности 23.49.0401008.5098-23/462/20/04-1 08.04.2024. 16.16.36
3	Сведения об объектах государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	3.1	Имеется государственная регистрация
4	Сведения об объектах государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	4.1	Имеется государственная регистрация
5	Сведения об объектах государственной регистрации по адресу: ул.Свободы, д.101, кв.101, г.Москва	5.1	Имеется государственная регистрация

Итого объектов недвижимости	Итого объектов недвижимости	Итого объектов недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Итого листов раздела 2: 2	Итого листов раздела 3
06.04.2024г.	23.49.0401008.5098	

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и эталонной площади помещений, принадлежащих на праве (полном праве) собственности

План помещений на основании информации, указанной в Едином государственном реестре недвижимости

Этап 5      Этап 5

Комплекс			
Имя объекта недвижимости			
Этап № 1 Этап 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
08.04.2024			
Адрес объекта: номер 21.49.0401.008.5.026			
Исходный этап (этап) - 4			

Масштаб 1:200



Институт геоинформационных технологий

Директор Подписан

Служба кадастрового учета и регистрации недвижимости

Министерство экономического развития Российской Федерации

Республика Татарстан, г. Казань







Сведения			Лист 4		
Или объект недвижимости					
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 3
08.04.2024	23.49.0401008.5101				
Категория земель		пашни	отсутствуют		
		уточнение назов, если таковой договор заключен для кадастровой пашни			
		расширение о признании, другой истукстант			
		заявление об изменении кадастровой пашни			
		заявление о внесении изменений или ликвидации а			
		регламентов землепользования			
6	Земельные участки в границах земель, подлежащих изъятию	данные отсутствуют			
7	Земельные участки в границах земель, подлежащих изъятию	данные отсутствуют			
8	Земельные участки в границах земель, подлежащих изъятию	данные отсутствуют			
9	Земельные участки в границах земель, подлежащих изъятию	данные отсутствуют			
10	Земельные участки в границах земель, подлежащих изъятию	данные отсутствуют			
11	Земельные участки в границах земель, подлежащих изъятию	отсутствуют			

08.04.2024	23.49.0401008.5101				
Категория земель		пашни	отсутствуют		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Сведения					
Или объект недвижимости					
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 3
08.04.2024	23.49.0401008.5101				

1	Приобретение (уверенная сделка)	1.1	Заручившись именной инвестиционной формой участия в закрытом паевом инвестиционном фонде «Южнефтегаз» для участия в распределении доходов от деятельности по поиску, разведке, добыче углеводородного сырья на новом лицензионном участке недр в районе месторождения «Альфа-КАПИТАЛ» ДИД: 772814-20699	23.49.0401008.5101-230218-2004-1	08.04.2024.18.11.49
2	Сведения о возможности предоставления в аренду права на использование для размещения объектов недвижимости	2.1	Общая доля участия в ООО «Южнефтегаз»	23.49.0401008.5101-230218-2004-1	08.04.2024.18.11.49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, государственной регистрации права на ипотеку, государственной регистрации права на ипотеку, государственной регистрации права на ипотеку	3.1	Получение права на ипотеку	23.49.0401008.5101-230218-2004-1	08.04.2024.18.11.49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, государственной регистрации права на ипотеку, государственной регистрации права на ипотеку	4.1	Получение права на ипотеку	23.49.0401008.5101-230218-2004-1	08.04.2024.18.11.49

Сведения					
Или объект недвижимости					
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 3
08.04.2024	23.49.0401008.5101				

Лист 5 Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и эталонной площади помещений, принадлежащих на праве (полном или же)

Фондовый		
Лист № 1 из листа 5	Лист № 1 из листа 5	Лист № 1 из листа 5
Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 5

08.01.2024г	08.01.2024г	08.01.2024г
Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 103	Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 103	Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 103



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "Эф Си Джи"	Исполнитель: ООО "Эф Си Джи"
Индивидуальный Фискальный код: 7707083893	Индивидуальный Фискальный код: 7707083893

Сформировано в соответствии с требованиями к документам, предоставляемым в Единый государственный реестр недвижимости. Документ подписан в соответствии с требованиями к документам, предоставляемым в Единый государственный реестр недвижимости.





# Документы, предоставленные Заказчиком (38/103)

		Содержание				Лист 4	
		Лист №1, страница 2		Всего листов всего: 2		Всего листов выдано: 3	
				23.09.2023			
				23:49:0401008:5116			
11		Предупреждение и сведения о намерении предоставить, но не исполнить государственные услуги (сведения, предоставляемые государственным органом для обеспечения объектов недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости)					

		Содержание				Лист 3	
		Лист № 2, страница 2		Всего листов всего: 2		Всего листов выдано: 3	
				23.09.2023			
				23:49:0401008:5116			
11		Предупреждение и сведения о намерении предоставить, но не исполнить государственные услуги (сведения, предоставляемые государственным органом для обеспечения объектов недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости)					

		Содержание				Лист 3	
		Лист № 2, страница 2		Всего листов всего: 2		Всего листов выдано: 3	
				23.09.2023			
				23:49:0401008:5116			
11		Предупреждение и сведения о намерении предоставить, но не исполнить государственные услуги (сведения, предоставляемые государственным органом для обеспечения объектов недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости)					
10		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
9		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
8		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
7		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
6		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
5		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
4		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
3		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
2		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					
1		Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка кадастровый номер 50:08:0080000:001:001/008/5116					

		Содержание				Лист 4	
		Лист № 1, страница 2		Всего листов всего: 2		Всего листов выдано: 3	
				23.09.2023			
				23:49:0401008:5116			
11		Предупреждение и сведения о намерении предоставить, но не исполнить государственные услуги (сведения, предоставляемые государственным органом для обеспечения объектов недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости)					



<p>Выплата за Единого заказчика/заказчика регистра неактивности об основных характеристиках и энергетических показателях объектов неактивности                  (План размещения помещений, многоэтажные жилые дома (полно этажи))</p>			
<p>Листы 5 / Лист 5</p>			
<p>Континент</p>			
<p>Имя объекта, неактивности</p>			
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
08.04.2024г			
Адрес объекта: номер 21.49.0401.008.5116	Исходный этап (этажи): 5		
<p>Масштаб 1:200</p>			
			
<p>Масштаб 1:200</p>			
<p>Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"</p>		<p>Исполнитель: Физлицо</p>	
<p>Информация о документе: Подпись                  Имя: Александр Владимирович                  Инициалы: Александр Владимирович                  Дата: 08.04.2024 в 10:58:04</p>			



Выписка по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о зарегистрированных правах)

		Единое государственное реестровое дело об объекте недвижимости			
		Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
		Квартальный номер			
09.04.2024г		23.49.0401.006.5127			
1	Предоставление информации (фрагментации)	1.1	Закрытый массив информации о факте наличия информации «Кто имеет право?» является доступным для просмотра лицам, имеющим доступ к информации о недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.		
2	Сведения о возможности предоставления сведений по информации о недвижимости, данных кадастрового учета	1.1.1	информация отсутствует		
3	Ввод, вводно-вывод и права государственной регистрации права	2.3	Объект является объектом недвижимости. 09.04.2024, 09.51.09		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в свою пользу описания предмета права, кроме	4.1	данные отсутствуют		
5	Участие в праве и обременение объекта недвижимости	5.1	Действующее Учредительное соглашение		
5.1	данные	09.04.2024 09 51 09	23.49.0401.006.5127.23.78.2024.4		
5.1	квитанция государственной регистрации акта приема-передачи имущества, оформленного в пользу участника долевого строительства, на основании которого зарегистрировано право собственности на объект недвижимости. Информация об объекте недвижимости	09.04.2024 09 51 09	Срок действия с 08.04.2024 по 31.08.2026		
5.1	данные в отношении участия в праве в форме участия в долевом строительстве	09.04.2024 09 51 09	ОБЪЕКТ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЪЕКТОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСРЕДСТВОМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОЛУЧИЛ ПРАВА В ФОРМУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ		
5.1	сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости. Сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости	09.04.2024 09 51 09	Доплата долевых взносов участником долевого строительства является обязательным условием предоставления права участия в долевом строительстве. Квартал, датами 04.07.2023		
5.1	сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости. Сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости	09.04.2024 09 51 09	Изменение и дополнение №1 к договору долевого участия в строительстве. Закрытым является информация о факте наличия информации Южного сектора, датой 06.07.2023		

единица измерения	единица измерения	единица измерения
единица измерения	единица измерения	единица измерения

Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Выписка по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Единое государственное реестровое дело об объекте недвижимости			
		Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
		Квартальный номер			
09.04.2024г		23.49.0401.006.5127			
1	Предоставление информации (фрагментации)	1.1	Закрытый массив информации о факте наличия информации «Кто имеет право?» является доступным для просмотра лицам, имеющим доступ к информации о недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.		
2	Сведения о возможности предоставления сведений по информации о недвижимости, данных кадастрового учета	1.1.1	информация отсутствует		
3	Ввод, вводно-вывод и права государственной регистрации права	2.3	Объект является объектом недвижимости. 09.04.2024, 09.51.09		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в свою пользу описания предмета права, кроме	4.1	данные отсутствуют		
5	Участие в праве и обременение объекта недвижимости	5.1	Действующее Учредительное соглашение		
5.1	данные	09.04.2024 09 51 09	23.49.0401.006.5127.23.78.2024.4		
5.1	квитанция государственной регистрации акта приема-передачи имущества, оформленного в пользу участника долевого строительства, на основании которого зарегистрировано право собственности на объект недвижимости. Информация об объекте недвижимости	09.04.2024 09 51 09	Срок действия с 08.04.2024 по 31.08.2026		
5.1	данные в отношении участия в праве в форме участия в долевом строительстве	09.04.2024 09 51 09	ОБЪЕКТ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЪЕКТОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОЛУЧИЛ ПРАВА В ФОРМУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ		
5.1	сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости. Сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости	09.04.2024 09 51 09	Доплата долевых взносов участником долевого строительства является обязательным условием предоставления права участия в долевом строительстве. Квартал, датами 04.07.2023		
5.1	сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости. Сведения о возможности предоставления права участия в долевом строительстве на объект недвижимости	09.04.2024 09 51 09	Изменение и дополнение №1 к договору долевого участия в строительстве. Закрытым является информация о факте наличия информации Южного сектора, датой 06.07.2023		



Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристиках и характеристиках помещений, принадлежащих на праве собственности  
План размещения помещений, машино-мест на этаже (плановый)

Лист 5 / Лист 4

Безопасность

Лист №1, раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов 2	Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 4
Кодовый документ: 21-09-0401-006-5127	Листы: 1, 2, 3, 4, 5	Листы: 1, 2, 3, 4, 5		



Масштаб 1:200

Кодовый документ: 21-09-0401-006-5127	Листы: 1, 2, 3, 4, 5	Листы: 1, 2, 3, 4, 5		
---------------------------------------	----------------------	----------------------	--	--

Документ подписан  
Электронный Подписью  
Сформированной в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»  
Выдана: 21.09.2024 в 10:00:00  
Действительна до: 21.09.2024 в 10:00:00

Лист 3

Плановые			
Лист № 2, раздел 2		Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 3
Кодовый документ: 21-09-0401-006-5127		Листы: 1, 2, 3, 4, 5	Листы: 1, 2, 3, 4, 5

6	Заявленная в уведомлении о предоставлении государственной услуги информация о наличии у заявителя информации об осуществлении государственной регистрации объектов, права, ограниченные права без исключительного в силу закона случаев предоставления права, сведения	Данные отсутствуют
7	Сведения о квалификации и специальности заявителя	Данные отсутствуют
8	Сведения о безопасности предоставления услуги лицами, предоставляющими государственную услугу	Данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об инициации оказания государственной услуги	Данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без участия заявителя	Данные отсутствуют
11	Происхождение и принадлежность помещений, но не государственной регистрации права (сведения, предоставляемые, оформление права для размещения объектов недвижимости, сведения о объектах недвижимости)	Данные отсутствуют

Кодовый документ: 21-09-0401-006-5127	Листы: 1, 2, 3, 4, 5	Листы: 1, 2, 3, 4, 5		
---------------------------------------	----------------------	----------------------	--	--

Документ подписан  
Электронный Подписью  
Сформированной в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»  
Выдана: 21.09.2024 в 10:00:00  
Действительна до: 21.09.2024 в 10:00:00



# Документы, предоставленные Заказчиком (43/103)

			Лист 4		
			Имя объекта инвестирования		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Всего листов 3	Всего листов выписки 5		
08.04.2024г.					
Категория инвестора	23.49.0401008.5133				
	Изменения и дополнения № 2 в проект договора долевого участия в строительстве нежилого инвестиционного жилого жил. здания 19.02.2024 поименно инвестором				
	поименно инвестором				
	поименно инвестором				
	поименно инвестором				
	поименно инвестором				
	поименно инвестором				
4	Заказчиком в судебном порядке করা 1 требована	поименно инвестором			
7	Сметная оценка в соответствии с требованиями	поименно инвестором			
8	Сметная оценка в соответствии с требованиями	поименно инвестором			
9	Сметная оценка в соответствии с требованиями	поименно инвестором			
10	Сметная оценка в соответствии с требованиями	поименно инвестором			
11	Сметная оценка в соответствии с требованиями	поименно инвестором			

		Имя объекта инвестирования	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости  
Судислов о праве собственности на объект

Лист 2 / Лист 3

		Имя объекта инвестирования	

1	Привлечение внимания (запрос) инвестора	1.1	Выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости
2	Сметная оценка в соответствии с требованиями	2.1	Оценка договора собственности
3	Сметная оценка в соответствии с требованиями	3.1	Оценка договора собственности
4	Сметная оценка в соответствии с требованиями	4.1	Оценка договора собственности
5	Сметная оценка в соответствии с требованиями	5.1	Оценка договора собственности

		Имя объекта инвестирования	



<p>Выплата за Единого поставщика/поставителя реестра неактивности об основных характеристиках и энергетических показателях объектов неактивности                  (План размещения помещений, многоэтажные жилые дома (полно этажи))</p>			
<p>Листы 5 / Лист 5</p>			
<p>Комплект:</p>			
<p>Ивл. объекта, неактивности</p>			
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
<p>08.04.2024г.</p>			
<p>Адрес: район №17, 21.49.04.01.008.5.113</p>			
<p>Исполн. уполн. (отраж.) 6</p>			
<p>Масштаб 1:200</p>			
			
<p>Масштаб 1:200</p>			
<p>Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"</p>		<p>Исполнитель: Физлицо</p>	
<p>Информация о документе, подтверждающем подлинность документа:</p>			
<p>Сведения об объекте: 21.49.04.01.008.5.113</p>			
<p>Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"</p>			
<p>Исполнитель: Физлицо</p>			





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Формат 2 | Лист 2

		Единица измерения	
		Или объект недвижимости	
Лист №1 раздела 2		Всего листов раздела 2 1	Всего листов 3
Лист №2 раздела 2		Всего листов раздела 2 2	Всего листов раздела 4
Квартальный номер		21-49-0401/008-5144	
1	Предельная высота (максимальная)	1.1	Высотные ограничения для застройки данного инвестиционного фонда недвижимости отсутствуют
2	Создание о собственности недвижимости (прямая или долевая) или иных прав на недвижимое имущество, принадлежащее другим лицам на праве собственности	1.1.1	Иные ограничения отсутствуют
3	Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости	2.1	Объем сведений об объекте недвижимости 21-49-0401/008-5144-21-21-08-2024-1 08-04-2024 17:47:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, влияющих на объект недвижимости (без учета сведений о праве собственности)	4.1	Данные отсутствуют
5	Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости		
5.1	код	Договорные отношения	
	деталь/долевая/иная информация	08-04-2024 17:47:29	
	номер документа/сведения/выписка	21-49-0401/008-5144-21-21-08-2024-2	
	прос. на проверку информации о наличии прав и ограничений/обременения на объект недвижимости	Срок действия с 08.04.2024 по 31.08.2026	
	дата вступления в силу/дата прекращения действия/дата окончания действия/дата истечения срока действия	08.04.2024 17:47:29	
	примечание о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	ОБЪЕКТНО-СУБЪЕКТИВНОЕ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» ИНН 7728144692 ОГРН 10277029283	
	сведения о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	Привлечение к участию в участии в закупках публичной материальной формы недвижимости Южине метр. листы 04.07.2023 договор подряда №202408-04-07-2023 Выполнил: Девелопер Группы 7746-077-2023-5-3187	
	сведения о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	Изменение и дополнение №1 в проекте договорного управления Закупкой публичной материальной формы недвижимости Южине метр. листы 04.07.2023 договор подряда №202408-04-07-2023 Выполнил: Сегундас 77850-077-2023-5-3185	

		Единица измерения	
		Или объект недвижимости	
Лист №1 раздела 1		Всего листов раздела 1 1	Всего листов раздела 3
Лист №2 раздела 1		Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 4
Квартальный номер		21-49-0401/008-5144	
1	Предельная высота (максимальная)	1.1	Высотные ограничения отсутствуют
2	Создание о собственности недвижимости (прямая или долевая) или иных прав на недвижимое имущество, принадлежащее другим лицам на праве собственности	1.1.1	Иные ограничения отсутствуют
3	Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости	2.1	Объем сведений об объекте недвижимости 21-49-0401/008-5144-21-21-08-2024-1 08-04-2024 17:47:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, влияющих на объект недвижимости (без учета сведений о праве собственности)	4.1	Данные отсутствуют
5	Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости		
5.1	код	Договорные отношения	
	деталь/долевая/иная информация	08-04-2024 17:47:29	
	номер документа/сведения/выписка	21-49-0401/008-5144-21-21-08-2024-2	
	прос. на проверку информации о наличии прав и ограничений/обременения на объект недвижимости	Срок действия с 08.04.2024 по 31.08.2026	
	дата вступления в силу/дата прекращения действия/дата истечения срока действия	08.04.2024 17:47:29	
	примечание о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	ОБЪЕКТНО-СУБЪЕКТИВНОЕ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» ИНН 7728144692 ОГРН 10277029283	
	сведения о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	Привлечение к участию в участии в закупках публичной материальной формы недвижимости Южине метр. листы 04.07.2023 договор подряда №202408-04-07-2023 Выполнил: Девелопер Группы 7746-077-2023-5-3187	
	сведения о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	Изменение и дополнение №1 в проекте договорного управления Закупкой публичной материальной формы недвижимости Южине метр. листы 04.07.2023 договор подряда №202408-04-07-2023 Выполнил: Сегундас 77850-077-2023-5-3185	

Удостоверенная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

		Единица измерения	
		Или объект недвижимости	
Лист №1 раздела 1		Всего листов раздела 1 1	Всего листов раздела 3
Лист №2 раздела 1		Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 4
Квартальный номер		21-49-0401/008-5144	
1	Предельная высота (максимальная)	1.1	Высотные ограничения отсутствуют
2	Создание о собственности недвижимости (прямая или долевая) или иных прав на недвижимое имущество, принадлежащее другим лицам на праве собственности	1.1.1	Иные ограничения отсутствуют
3	Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости	2.1	Объем сведений об объекте недвижимости 21-49-0401/008-5144-21-21-08-2024-1 08-04-2024 17:47:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, влияющих на объект недвижимости (без учета сведений о праве собственности)	4.1	Данные отсутствуют
5	Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости		
5.1	код	Договорные отношения	
	деталь/долевая/иная информация	08-04-2024 17:47:29	
	номер документа/сведения/выписка	21-49-0401/008-5144-21-21-08-2024-2	
	прос. на проверку информации о наличии прав и ограничений/обременения на объект недвижимости	Срок действия с 08.04.2024 по 31.08.2026	
	дата вступления в силу/дата прекращения действия/дата истечения срока действия	08.04.2024 17:47:29	
	примечание о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	ОБЪЕКТНО-СУБЪЕКТИВНОЕ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» ИНН 7728144692 ОГРН 10277029283	
	сведения о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	Привлечение к участию в участии в закупках публичной материальной формы недвижимости Южине метр. листы 04.07.2023 договор подряда №202408-04-07-2023 Выполнил: Девелопер Группы 7746-077-2023-5-3187	
	сведения о возможности предоставления сведений о наличии прав и обременения объектов недвижимости	Изменение и дополнение №1 в проекте договорного управления Закупкой публичной материальной формы недвижимости Южине метр. листы 04.07.2023 договор подряда №202408-04-07-2023 Выполнил: Сегундас 77850-077-2023-5-3185	



Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:5149

Экспертное заключение			Лист 2
Лист № 2 Эксперт 1	Вместо листа Эксперт 1 - 2	Вместо листа Эксперт 3	Вместо листа Эксперт 5
09.04.2024г.			
Кадастровый номер	23:49:0401008:5149		
Получатель выписки	Судебно-экспертная заградительная и штрафная (исполнительная) служба, принадлежащая на праве собственности ООО «Южсити Трейд», являясь о котором осуществляется на основании данных сведений сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости «ЕГРН»		

Экспертное заключение	Лист 3
Экспертное заключение	Экспертное заключение

Экспертное заключение службы государственной кадастровой и выписки на кадастровый объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Единый государственный реестр недвижимости		Лист 1, Лист 1	
Лист № 1 Эксперт 1		Вместо листа Эксперт 1 - 2	Вместо листа Эксперт 3
09.04.2024г.			
Кадастровый номер	23:49:0401008:5149		
Наименование помещения	23:49:0401008		
Датум предоставления кадастровых сведений	02.02.2024		
Район кадастрового участка	Южная территория		
Местоположение	Крестьянские фермы территории садоводства «Солн. Ул. Давыд. Д. 60/9, к. 2, кв. 71		
Площадь кв. м.	24,9		
Назначение	Жилище		
Назначение	Жилище		
Наименование	пятиэтажный многоквартирный жилой дом		
Наименование	Этаж № 7		
Вид жилого помещения	Квартира		
Кадастровый номер	5198876-21		
Кадастровый номер	23:49:0401008:4922		
Кадастровый номер	23:49:0401008:4922		
Виды разрешенного использования	для размещения объектов недвижимости		
Сведения об объекте недвижимости	для размещения объектов недвижимости		
Статус здания	Статус «Жилая недвижимость»		
Сведения об объекте недвижимости	для размещения объектов недвижимости		

Экспертное заключение	Лист 1
Экспертное заключение	Экспертное заключение





		Сведения			
		Или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Листов раздела 3	Всего листов раздела 5	
09.04.2024г.		23.09.2024 008.5149			
Категория земель		Изменены и дополнены № 2 в разделах договорного управления Закрытого Акционерного общества инвестиционной фирмой ЗАО «СБДЛ»			
<p>решения об осуществлении государственной регистрации сделок, сделок, оформленных после вступления в силу закона, такими сделками являются:</p> <p>Сделки:</p> <p>решения об осуществлении сделок и о допущении к участию в сделке, если такой договор заключен после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p>		<p>данные отсутствуют</p>			
6	Заключение в судебном порядке акта о признании	данные отсутствуют			
7	Снятие с регистрации и отмене	данные отсутствуют			
8	Закрытие ликвидационного дела	данные отсутствуют			
9	Снятие с регистрации сделок, оформленных после вступления в силу закона, такими сделками являются: <p>Сделки:</p> <p>решения об осуществлении сделок и о допущении к участию в сделке, если такой договор заключен после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p>	данные отсутствуют			
10	Снятие с регистрации сделок, оформленных после вступления в силу закона, такими сделками являются: <p>Сделки:</p> <p>решения об осуществлении сделок и о допущении к участию в сделке, если такой договор заключен после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p>	данные отсутствуют			
11	Признание и отмене и отмене и отмене сделок, оформленных после вступления в силу закона, такими сделками являются: <p>Сделки:</p> <p>решения об осуществлении сделок и о допущении к участию в сделке, если такой договор заключен после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p>	данные отсутствуют			

<p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p> <p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p> <p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p> <p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p>		<p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p>	
---	--	--	--

Лист 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

		Сведения	
		Или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела 3
09.04.2024г.		23.09.2024 008.5149	

1	Привлечение к ответственности (арбитражный суд)	1.1	Выданы и неоплаченные штрафы за нарушение законодательства
2	Сведения о возможности предоставления в аренду имущества	2.1	Общая стоимость собственности
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, оформленных после вступления в силу закона, такими сделками являются: <p>Сделки:</p> <p>решения об осуществлении сделок и о допущении к участию в сделке, если такой договор заключен после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p> <p>решения об осуществлении сделок, оформленных после вступления в силу закона;</p>	3.1	Договоры на выполнение работ

<p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p> <p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p> <p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p> <p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p>		<p>ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СБДЛ»</p>	
---	--	--	--

# Документы, предоставленные Заказчиком (48/103)

# Документы, предоставленные Заказчиком (49/103)

<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и этатиповременных площадях помещений, являющихся объектом недвижимости                  (План размещения помещений, многоэтажного или многоквартирного здания)</p>			
<p>Этажи: 5 / Этаж: 5</p>			
<p>Совместные</p>			
<p>Знач. объекта недвижимости</p>			
Этаж № 1 Этажи: 5	Всего кв.м. этажа: 5,1	Всего этажей: 3	Всего кв.м. напольное: 3
Квартальный номер: 21.49.04.01.008.5.149	Этаж: этаж (этажи): 7		
<p>Масштаб: 1:200</p>			
			
<p>Масштаб: 1:200</p>			
<p>Исходные сведения документа</p>		<p>Инициалы, Фамилия</p>	
			







Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Дом № 2, Россия 2			Всего листов выписки 2, 3		
Кодированный номер			Всего листов выписки 5		
06.04.2024	23:49:0401008:5166	Изменение и дополнение № 2 в проект долевого участия в строительстве многоквартирного жилого здания Южного микрорайона, выдан 19.02.2024	Имя объекта недвижимости	Всего листов выписки 2, 3	Всего листов выписки 5
1	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
2	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
3	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
4	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
5	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
6	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
7	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
8	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
9	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
10	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			
11	Изменение об осуществлении государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	Имя объекта недвижимости			

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

Лист 2 / Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

1	Привлечение к участию в государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	1.1	Заручившись заявкой инвестиционной фирмы ликвидности "Южная микрорайон" диние в журнале регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)
2	Привлечение к участию в государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	2.1	Общая доля в собственности 23:49:0401008:5166:2/0:18:20/04-1/08:04:2024:18:48:39
3	Привлечение к участию в государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)	3.1	Имя объекта недвижимости
4	Привлечение к участию в государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)		
5	Привлечение к участию в государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)		
5.1	Привлечение к участию в государственной регистрации сделок купли, приобретенная права (права собственности) в силу закона, сделки (сделки)		

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

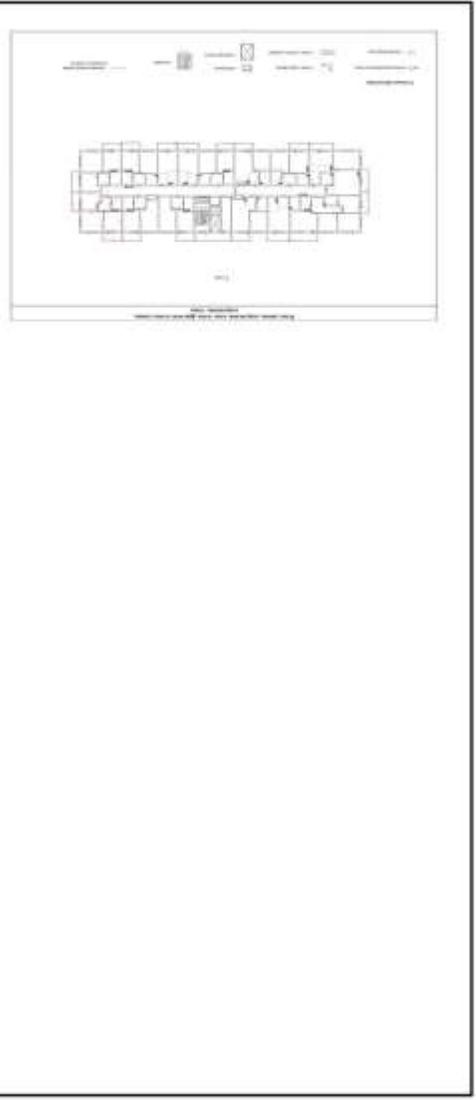
# Документы, предоставленные Заказчиком (52/103)

Лист 5 Лист 5

Выплата за Единого поставщика/поставщика некачественности по основным характеристикам и зрительного/осязательного контроля по объему некачественности  
План размещения помещений, включая поэтажный план (поэтажный)

Комплекс			
Ивл. объект, уникальности			
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3

08.04.2024	Договорной номер: 21.49.04.01.008.5.166	Исполн. этап (страниц): 8
------------	---	---------------------------



Масштаб 1:200

Исполнитель: <b>ДИЗАЙН-СТУДИЯ</b> Юридический адрес: <b>Москва, Ленинградский проспект, дом 118А, корпус 2, этаж 3, строение 1</b> ИНН: 50-07-0001021, ОГРН: 5037093021, ОГРНИП: 10550030210001021	Заказчик: <b>Федеральное государственное учреждение "Центральный банк Российской Федерации"</b> Юридический адрес: <b>Москва, Лаврский переулок, дом 1/1</b> ИНН: 50-07-0001021, ОГРН: 5037093021, ОГРНИП: 10550030210001021
--	--



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Формат 2 / Лист 3

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2		Лист раздела 3	
08.04.2024г.		08.04.2024г.	
Квартальный номер		23.49.0401.008.4983	
1		1.1	
Присвоение адреса (присвоение)		Закрытый нежилой инвестиционный фонд недвижимости "Южная метр" для целей размещения объектов на территории общего пользования для размещения объектов недвижимости для размещения объектов недвижимости	
2		2.1	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права		Объект недвижимости: 23.49.0401.008.4983.23.27.58.2024.2	
3		3.1	
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в свою пользу права собственности		Договор купли-продажи	
4		4.1	
Сведения о государственной регистрации права без предоставления в свою пользу права собственности		Договор купли-продажи	
5		5.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
6		6.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
7		7.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
8		8.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
9		9.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	

Информация федеральной службы государственной регистрации и кадастра и выделены по законодательству

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

08.04.2024г.		23.49.0401.008.4983	
Квартальный номер		23.49.0401.008	
1		1.1	
Присвоение адреса (присвоение)		Закрытый нежилой инвестиционный фонд недвижимости "Южная метр" для целей размещения объектов на территории общего пользования для размещения объектов недвижимости	
2		2.1	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права		Объект недвижимости: 23.49.0401.008.4983.23.27.58.2024.2	
3		3.1	
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в свою пользу права собственности		Договор купли-продажи	
4		4.1	
Сведения о государственной регистрации права без предоставления в свою пользу права собственности		Договор купли-продажи	
5		5.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
6		6.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
7		7.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
8		8.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	
9		9.1	
Сведения о государственной регистрации права		08.04.2024 12:27:57	

Документы, предоставленные Заказчиком (53/103)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4983





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и архитектурно-планировочных данных по объекту недвижимости  
План размещения планировки, инженерных и иных сетей (план этажа)

Безопасные

Лист №1, страница 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Кодовый раздел №109: 21-09-0401-006-4845	Проект №109.1.006.4845.1		



Масштаб 1:200

Всего выделенных документов	1	неизвестно	фрагмент
-----------------------------	---	------------	----------

Документ подписан  
Электронной подписью  
Стороны, обладающей правом собственности  
на объект недвижимости, в отношении которой  
выдается выписка из Единого государственного  
реестра недвижимости  
Решение от 06.09.2024 № 109/01/006.4845.1

Лист 3

Лист № 2, страница 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 2
Кодовый раздел №109: 21-09-0401-006-4845	Проект №109.2.006.4845		

5	Указание в отношении объекта недвижимости	Планировка	данная отсутствует
6	Указание в отношении объекта недвижимости	данная отсутствует	данная отсутствует
7	Указание в отношении объекта недвижимости	данная отсутствует	данная отсутствует
8	Указание в отношении объекта недвижимости	данная отсутствует	данная отсутствует
9	Указание в отношении объекта недвижимости	данная отсутствует	данная отсутствует
10	Указание в отношении объекта недвижимости	данная отсутствует	данная отсутствует
11	Указание в отношении объекта недвижимости	данная отсутствует	данная отсутствует

Информация об объекте недвижимости  
Информация об объекте недвижимости  
Информация об объекте недвижимости  
Информация об объекте недвижимости  
Информация об объекте недвижимости







Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Плана размещения вывески, вывески-вывета на здании (плановый этаж)

Этап 5 Лист 6

Плановые			
Лист № 1 Этажа № 5	Всего листов выписки № 1	Лист выписки № 3	Всего листов выписки № 6
08.04.2024	23:49:04(0) 00844876	План № 5(этаж) 2	
			
Масштаб 1:300			
Инициалы заказчика	Инициалы заказчика	Инициалы заказчика	Инициалы заказчика
			

Плановые			
Или объект недвижимости			
Лист № 3 Этажа № 2	Всего листов выписки № 3	Лист выписки № 3	Всего листов выписки № 6
08.04.2024	23:49:04(0) 00844876		
6	Заказчиком в графическом изображении проработаны требования	данное отсутствует	
7	Сметные о возмещениях в отношении	данное отсутствует	
8	Сметные о возмещениях денежных средств третьим лицам	данное отсутствует	
9	Сметные о возмещениях денежных средств третьим лицам	данное отсутствует	
10	Сметные о возмещениях государственных расходов (без денежного участия) федеральных органов государственной власти	данное отсутствует	
11	Сметные о возмещениях и оплате о материальных затратах, но не расходованных, связанных с проведением государственной регистрации права (сведения, представляющие право), отнесенные права для обеспечения объекта недвижимости, включая отнесенные объекты недвижимости	данное отсутствует	

Лист 5

Инициалы заказчика	Инициалы заказчика	Инициалы заказчика	Инициалы заказчика
			





# Документы, предоставленные Заказчиком (61/103)

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристиках и характеристиках объектов права на объект недвижимости  
 Пути размещения планировки, инвентаризации или кадастра (планы этажей)

Лист 5 / Лист 4

Информация об объекте недвижимости

Дат. №1, планов. 2 | Вост. листовой планов. 1 | Вост. планов. 3 | Вост. листовой планов. 4

Кодовый номер: 21-09-0401-006-4889 | Планов. №1(а) (Лит.№1) 1

Имя объекта недвижимости

Дат. №1, планов. 2

Восточный планов. 1

Восточный планов. 3

Восточный листовой планов. 4



Масштаб 1:200

Восточный листовой планов. 1

Имя объекта недвижимости

Дат. №1, планов. 2

Восточный листовой планов. 1

Восточный листовой планов. 3

Восточный листовой планов. 4

Имя объекта недвижимости

Дат. №1, планов. 2

Восточный листовой планов. 1

Восточный листовой планов. 3

Восточный листовой планов. 4

Кодовый номер: 21-09-0401-006-4889

Имя объекта недвижимости

Дат. №1, планов. 2

Восточный листовой планов. 1

Восточный листовой планов. 3

Восточный листовой планов. 4

10	Сведения о ликвидности государственной регистрации права земельного участка, кадастровый номер которого указан в документе, являющемся объектом недвижимости, сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка, кадастровый номер которого указан в документе, являющемся объектом недвижимости, сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка, кадастровый номер которого указан в документе, являющемся объектом недвижимости.	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	21-09-0401-006-4889	Исковые и допсоискания № 1 в порядке разрешения споров управления Корпусом подают истребованием фидуциарной ликвидности Юридыко МГТРО, датой 06.01.2024. Исковые и допсоискания Юридыко МГТРО, датой 09.01.2024.
11	Сведения о наличии ограничений в отношении государственной регистрации права, ограничений права на объект недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости.	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Исковые и допсоискания № 1 в порядке разрешения споров управления Корпусом подают истребованием фидуциарной ликвидности Юридыко МГТРО, датой 06.01.2024. Исковые и допсоискания Юридыко МГТРО, датой 09.01.2024.
12	Сведения о наличии ограничений в отношении государственной регистрации права, ограничений права на объект недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости.	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Исковые и допсоискания № 1 в порядке разрешения споров управления Корпусом подают истребованием фидуциарной ликвидности Юридыко МГТРО, датой 06.01.2024. Исковые и допсоискания Юридыко МГТРО, датой 09.01.2024.
13	Сведения о наличии ограничений в отношении государственной регистрации права, ограничений права на объект недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости.	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Исковые и допсоискания № 1 в порядке разрешения споров управления Корпусом подают истребованием фидуциарной ликвидности Юридыко МГТРО, датой 06.01.2024. Исковые и допсоискания Юридыко МГТРО, датой 09.01.2024.
14	Сведения о наличии ограничений в отношении государственной регистрации права, ограничений права на объект недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости.	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Исковые и допсоискания № 1 в порядке разрешения споров управления Корпусом подают истребованием фидуциарной ликвидности Юридыко МГТРО, датой 06.01.2024. Исковые и допсоискания Юридыко МГТРО, датой 09.01.2024.
15	Сведения о наличии ограничений в отношении государственной регистрации права, ограничений права на объект недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости, сведений о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости.	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Имя объекта недвижимости <p>Дат. №1, планов. 2</p> <p>Восточный листовой планов. 1</p> <p>Восточный листовой планов. 3</p> <p>Восточный листовой планов. 4</p>	Исковые и допсоискания № 1 в порядке разрешения споров управления Корпусом подают истребованием фидуциарной ликвидности Юридыко МГТРО, датой 06.01.2024. Исковые и допсоискания Юридыко МГТРО, датой 09.01.2024.

Информация об объекте недвижимости

Дат. №1, планов. 2

Восточный листовой планов. 1

Восточный листовой планов. 3

Восточный листовой планов. 4

Кодовый номер: 21-09-0401-006-4889

Имя объекта недвижимости

Дат. №1, планов. 2

Восточный листовой планов. 1

Восточный листовой планов. 3

Восточный листовой планов. 4







Выполнено по заказу государственного учреждения по обеспечению безопасности объектов государственной власти и государственного управления (далее - Заказчик) в соответствии с условиями контракта № 23-09-0401-006-4911 от 21.09.2023 г. (далее - Контракт).  
Исполнитель: ООО "Эф Си Джи".

Лист 5 из 7

Лист 5 из 7

Лист №1, раздел 2

Всего листов раздела 2: 1

Всего разделов: 3

Всего листов раздела 1

08.04.2024г.

Контрактный номер: 23-09-0401-006-4911

Лист №1, раздел 2



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "Эф Си Джи"	Заказчик: Министерство обороны Российской Федерации
------------------------------	---

Содержит подложку  
Электронный документ  
Содержит подложку  
Электронный документ  
Содержит подложку  
Электронный документ  
Содержит подложку  
Электронный документ

Лист 3	
Лист №2, раздел 2	
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 1	Всего листов раздела 4
Контрактный номер: 23-09-0401-006-4911	

6	Закладываем в конструкцию здания: жилая, нежилая	данные отсутствуют
7	Создание и оформление в отношении здания: право собственности	данные отсутствуют
8	Создание и оформление в отношении земельного участка: право собственности	данные отсутствуют
9	Создание и оформление в отношении земельного участка: право собственности	данные отсутствуют
10	Создание и оформление в отношении земельного участка: право собственности	данные отсутствуют
11	Проектирование и строительство объектов недвижимости, не являющихся объектами государственной собственности (в том числе: объекты государственной собственности, объекты государственной собственности, объекты государственной собственности)	данные отсутствуют

Исполнитель: ООО "Эф Си Джи"	Заказчик: Министерство обороны Российской Федерации
------------------------------	---





Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном зарегистрированном и зарегистрированном правах на объект недвижимости  
План размещения планировки, инженерных и иных сетей на этаже (планы этажа)

Этаж 5 / Лист 4

Безнал

Или объект недвижимости

Лист №1, страница 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2	Всего листов раздела 4
---------------------	--------------------------	------------------	------------------------

08.04.2024	21:49:04(01:006.4:708)	Протокол №160 (Литература) 2
------------	------------------------	------------------------------



Масштаб 1:200

Итого выделено листов 1

Документ подписан  
Электронной подписью  
Стороны, оформившей документ,  
наименование которой указано  
в выделенной области подписания  
Документ: 0166-0166-100-001

Лист 3

Планировка

Или объект недвижимости

Лист №2, страница 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
---------------------	--------------------------	------------------	------------------------

08.04.2024	21:49:04(01:006.4:708)	
------------	------------------------	--

Изменения в допуске № 1 в проекте декларировать управление объектами недвижимого имущества  
физлица, владеющие объектами недвижимости, кадастровый номер: 50:07:0030101/006/4:708/2024

Изменения в допуске № 2 в проекте декларировать управление объектами недвижимого имущества  
физлица, владеющие объектами недвижимости, кадастровый номер: 50:07:0030101/006/4:708/2024

сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона, сведения. Предельно  
штраф: штраф

сведения об осуществлении сделок и о передаче  
управления объектами недвижимого имущества  
для осуществления сделок

сведения о допусках, которыми осуществляются  
сделки, осуществляемые доверенными  
лицами, лицами, осуществляющими  
деловую или хозяйственную деятельность  
в отношении объектов недвижимости или доверенный  
лицом:

6	Сведения о сведениях о выданных документах	Итого выделено листов 1
7	Сведения о выданных документах	Итого выделено листов 1
8	Сведения о выданных документах	Итого выделено листов 1
9	Сведения о выданных документах	Итого выделено листов 1
10	Сведения о выданных документах	Итого выделено листов 1
11	Сведения о выданных документах	Итого выделено листов 1

Документ подписан  
Электронной подписью  
Стороны, оформившей документ,  
наименование которой указано  
в выделенной области подписания  
Документ: 0166-0166-100-001

# Документы, предоставленные Заказчиком (65/103)





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Полн. наименование владельца, индиф.-идент. на жилье (полив. этаж)

Сведения

Имя объекта недвижимости

Лист №1, площадь: 2

Всего листов: площадь: 1

Всего листов: 3

Всего листов: площадь: 4

08.04.2024г.

Коды листов: номер: 21-09/040/006.4.719

Листы: площадь: 1, площадь: 1



Масштаб: 1:200

Имя объекта недвижимости	документ подержан	инициалы, фамилия
Сведения	Экспертный подержан	
Имя объекта недвижимости	Экспертный подержан	
Сведения	Экспертный подержан	
Имя объекта недвижимости	Экспертный подержан	
Сведения	Экспертный подержан	

Лист 3

Полн. наименование

Имя объекта недвижимости

Лист №2, площадь: 2

Всего листов: площадь: 2

Всего листов: 3

Всего листов: площадь: 4

08.04.2024г.

Коды листов: номер: 21-09/040/006.4.719

6	Земельный участок в собственности	данные отсутствуют
7	Сведения о координатах и площади	данные отсутствуют
8	Сведения о безопасности предоставления	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без участия участника торгов/аукциона или иного способа	данные отсутствуют
11	Предупреждения и предупреждения о наличии заложенных, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав, ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок и иных обстоятельств	отсутствуют

Имя объекта недвижимости	документ подержан	инициалы, фамилия
Сведения	Экспертный подержан	
Имя объекта недвижимости	Экспертный подержан	
Сведения	Экспертный подержан	
Имя объекта недвижимости	Экспертный подержан	
Сведения	Экспертный подержан	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Полн. наименование земельного участка: участок на землях (полное наименование)

Сведения

Лист №1, страница 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Коды разделов земель: 21-09-0401-006-4-710	Проект: №104 (Литера): 2		



Масштаб 1:200

видов недвижимости: земельный	недвижимый объект
-------------------------------	-------------------

Документ подписан  
Электронный документ  
Сформирован в соответствии с требованиями  
Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ  
включением в Единый государственный реестр недвижимости  
Решение: 07/01/2024 в 10:04:04

Лист 3

Лист №1, страница 2			
Всего листов раздела 2.1		Всего разделов 2	
Всего листов раздела 2.2		Всего листов раздела 3	
Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 4	
Коды разделов земель: 21-09-0401-006-4-710			

5	Установление в границах земельного участка требований	лишние отсутствуют
6	Установление ограничений в отношении	лишние отсутствуют
7	Установление ограничений в отношении	лишние отсутствуют
8	Установление ограничений в отношении	лишние отсутствуют
9	Установление ограничений в отношении	лишние отсутствуют
10	Установление ограничений в отношении	лишние отсутствуют
11	Установление ограничений в отношении	лишние отсутствуют

Документ подписан  
Электронный документ  
Сформирован в соответствии с требованиями  
Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ  
включением в Единый государственный реестр недвижимости  
Решение: 07/01/2024 в 10:04:04

# Документы, предоставленные Заказчиком (69/103)





Фондирование			
Имя объекта инвестирования			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Листов раздела 3	Всего листов раздела 3
06.04.2024г.			
Кодированный номер	23.49.0401008.4.163		

1	дополнительно предоставленной регистрацией отчета, подготовленного в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
2	дополнительно предоставленной регистрацией отчета, подготовленного в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
3	дополнительно предоставленной регистрацией отчета, подготовленного в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
4	дополнительно предоставленной регистрацией отчета, подготовленного в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
5	дополнительно предоставленной регистрацией отчета, подготовленного в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
6	Заключенная в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
7	Заключенная в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
8	Заключенная в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
9	Заключенная в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
10	Заключенная в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют
11	Заключенная в соответствии с требованиями пункта 6(в) постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.2023 № 1213-ПП. Отчет:	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Листов 2 Лист 3

Фондирование			
Имя объекта инвестирования			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
06.04.2024г.			
Кодированный номер	23.49.0401008.4.163		

1	Привлечение к участию в осуществлении инвестиционной деятельности на территории Московской области	1.1	Зарегистрирован инвестиционный фонд недвижимости "Южное море" с целью привлечения инвестиций в жилищно-коммунальный сектор экономики Московской области
2	Выявление объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд Московской области	2.1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50/08/004/008/4.163.2/06/20/04-1/08.04.2024.18.04.44
3	Составление проекта договора купли-продажи недвижимости, подлежащего государственной регистрации	3.1	данные отсутствуют
4	Составление проекта договора купли-продажи недвижимости, подлежащего государственной регистрации		
5	Оформление права и предоставление сведений о недвижимости		
5.1	Оформление права и предоставление сведений о недвижимости		

Фондирование	
Имя объекта инвестирования	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2
06.04.2024г.	
Кодированный номер	23.49.0401008.4.163

Лист 5 / Лист 5

Выплата до Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План реконструкции помещений, включая поэтажный план (полноэтаж)

Компание

Имя объекта недвижимости

Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5 1	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
Объем информации: 21,49 0401 006 8 105			
Индекс учета (квартал) 3			



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "СДС-СИТИ"

ПРОЕКТ ПОДПИСАН

ЗАМЕЧАНИЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО

Содержит сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Исходные данные: 1. 21.49.0401.006.8.105

Датум: 2024.09.16 16:52

Исполнитель: Физлице







Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характере земель и зрелости плодов и ягод на объект недвижимости  
План размещения планировки, инженер-инженерный план (инженерный)

Формат: png

Дат. №1, раздел 5 Вост. листов раздела 5 1 Вост. разделов 3 Вост. листов выделов 4

06.04.2024 06.04.2024 23:49:04(06.04.2024) 23:49:04(06.04.2024) 23:49:04(06.04.2024) 23:49:04(06.04.2024)



Масштаб 1:200

Информационная документация  
Эксплуатационный план  
Инженерный план

Стороне, обладающей правом собственности на объект недвижимости, предоставляется возможность ознакомиться с документами, необходимыми для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Лист 3

Плановые

Лист № 2 раздела 2

Вост. листов раздела 2 2 Вост. разделов 3 Вост. листов выделов 4

06.04.2024 06.04.2024 23:49:04(06.04.2024) 23:49:04(06.04.2024) 23:49:04(06.04.2024) 23:49:04(06.04.2024)

5	Сведения о состоянии объектов недвижимости	информационная документация	Информация и документация № 1 в проекте для размещения информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Единый государственный реестр недвижимости) на объект недвижимости, кадастровый номер которого указан в документе, являющемся основанием для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.
6	Сведения о состоянии объектов недвижимости	информационная документация	Информация и документация № 2 в проекте для размещения информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровый номер которых указан в документе, являющемся основанием для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.
7	Сведения о состоянии объектов недвижимости	информационная документация	Информация и документация № 3 в проекте для размещения информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровый номер которых указан в документе, являющемся основанием для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.
8	Сведения о состоянии объектов недвижимости	информационная документация	Информация и документация № 4 в проекте для размещения информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровый номер которых указан в документе, являющемся основанием для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.
9	Сведения о состоянии объектов недвижимости	информационная документация	Информация и документация № 5 в проекте для размещения информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровый номер которых указан в документе, являющемся основанием для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.
10	Сведения о состоянии объектов недвижимости	информационная документация	Информация и документация № 6 в проекте для размещения информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровый номер которых указан в документе, являющемся основанием для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.
11	Сведения о состоянии объектов недвижимости	информационная документация	Информация и документация № 7 в проекте для размещения информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровый номер которых указан в документе, являющемся основанием для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Стороне, обладающей правом собственности на объект недвижимости, предоставляется возможность ознакомиться с документами, необходимыми для предоставления информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.





Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристиках и зрительном восприятии проекта на объект недвижимости  
План размещения планировки, инженерных и иных сетей (инженерный)

Лист 5 Лист 4

Формат: png

Лист №1, размер: 5      Всего листов: 5      1      3      4

Код документа: 23-49-0401-006-4-818      Проект: 1 (№1.1, №1.2)      1



Масштаб: 1:200

Лист 3  
Лист №2, размер: 2      Всего листов: 2      2      3      4

Документ подписан  
Электронно-цифровой подписью  
Стороны: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"  
Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"  
Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"  
Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"

Лист 3

Лист №2, размер: 2      Всего листов: 2      2      3      4

Код документа: 23-49-0401-006-4-818

5	Сведения о состоянии и эксплуатации	Исполнение в соответствии с проектом	Исполнение в соответствии с проектом
6	Сведения о возмещении и оплате	Исполнение в соответствии с проектом	Исполнение в соответствии с проектом
7	Сведения о возмещении и оплате	Исполнение в соответствии с проектом	Исполнение в соответствии с проектом
8	Сведения о возмещении и оплате	Исполнение в соответствии с проектом	Исполнение в соответствии с проектом
9	Сведения о возмещении и оплате	Исполнение в соответствии с проектом	Исполнение в соответствии с проектом
10	Сведения о возмещении и оплате	Исполнение в соответствии с проектом	Исполнение в соответствии с проектом
11	Сведения о возмещении и оплате	Исполнение в соответствии с проектом	Исполнение в соответствии с проектом

Документ подписан  
Электронно-цифровой подписью  
Стороны: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"  
Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"  
Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"  
Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"

# Документы, предоставленные Заказчиком (76/103)







# Документы, предоставленные Заказчиком (80/103)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4847

Экспертное заключение			Лист 2
Лист № 2 Эксперт 1	Вместе с листом Эксперт 1 - 2	Вместе с листом Эксперт 3	Вместе с листом Эксперт 5
08.04.2024г.	23:49:0401008:4847		
Квартальный номер			
Планировка помещений	Составлено экспертным заключением и экспертным заключением на основании данных, полученных в ходе проведения осмотра помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт», в отношении помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт», в отношении помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт».		

Экспертное заключение		Лист 1
Лист № 1 Эксперт 1	Вместе с листом Эксперт 1 - 2	Вместе с листом Эксперт 3
08.04.2024г.	23:49:0401008:4847	
Квартальный номер		
Планировка помещений	Составлено экспертным заключением и экспертным заключением на основании данных, полученных в ходе проведения осмотра помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт», в отношении помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт».	

### Экспертное заключение эксперта о соответствии помещений условиям размещения объектов недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Экспертное заключение		Лист 1
Лист № 1 Эксперт 1	Вместе с листом Эксперт 1 - 2	Вместе с листом Эксперт 3
08.04.2024г.	23:49:0401008:4847	
Квартальный номер		
Планировка помещений	Составлено экспертным заключением и экспертным заключением на основании данных, полученных в ходе проведения осмотра помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт», в отношении помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт».	

Экспертное заключение		Лист 1
Лист № 1 Эксперт 1	Вместе с листом Эксперт 1 - 2	Вместе с листом Эксперт 3
08.04.2024г.	23:49:0401008:4847	
Квартальный номер		
Планировка помещений	Составлено экспертным заключением и экспертным заключением на основании данных, полученных в ходе проведения осмотра помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт», в отношении помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт».	





<p>Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и этатипификационных признаках объектов недвижимости                  (План размещения помещений, многоэтажные жилые дома (полно этажи))</p>			
<p>Этап 5 / Лист 5</p>			
<p>Комплекс:</p>			
<p>Имя объекта недвижимости:</p>			
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 3
<p>Об. от 2024г</p>			
<p>Адрес объекта: номер 21.49.0401.006-4647</p>			
<p>Исходный этап (этажи): 4</p>			
<p>Масштаб 1:200</p>			
			
<p>Масштаб 1:200</p>			
<p>Исполнитель: ООО «ЭФ СИ ДЖИ»</p>		<p>Исполнитель: Физлице</p>	
<p>Информация о документе: Документ</p>			
<p>Сформирован документ: 16.09.2024 18:15:03</p>			







Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характере земель и зрелости плодового дерева на объект недвижимости  
План реконструктивных мероприятий, включая вывоз мусора (применительно)

Лист 5 Лист 4

Формат: илс

Лист №1, размер: 5

Всего листов: 2

Всего листов: 3

Всего листов: 4

06.04.2024

Код документа: 21-49-0401-006-4-835

Лист №1 (из 1, листов) 4



Масштаб: 1:200

документ подписан	ЭЛТ (подпись)	подпись	фамилия
Организация: ООО "ЭФ СИ ДЖИ" Адрес: Московская область, г. Видное, ул. Мухоморова, д. 10 Контакт: 8 (495) 100-006-4835			

Лист 3

План: илс

Лист №2, размер: 2

Всего листов: 2

Всего листов: 3

Всего листов: 4

06.04.2024

Код документа: 21-49-0401-006-4-835

21-49-0401-006-4-835	Исполнение и дополнение №1 в проекте договорного управления объектом недвижимости (фрагмент) многоквартирного жилого комплекса Южные холмы, кадастр 06.01.2023 (документ подготовлен Заказчиком от 07.2023. Телефон Виталия Сергеевича 71850477-2023-4-835)	Исполнение и дополнение №2 в проекте договорного управления объектом недвижимости (фрагмент) жилого комплекса Южные холмы, кадастр 06.01.2023
5	разработка и утверждение проекта реконструкции объекта недвижимости и согласование документации на выполнение работ по реконструкции	
6	Составление и утверждение проекта реконструкции	подпись отсутствует
7	Составление и утверждение проекта реконструкции	подпись отсутствует
8	Составление и утверждение проекта реконструкции	подпись отсутствует
9	Составление и утверждение проекта реконструкции	подпись отсутствует
10	Составление и утверждение проекта реконструкции	подпись отсутствует
11	Составление и утверждение проекта реконструкции	подпись отсутствует

Исполнитель: Фамилия	Инициалы, Фамилия
Организация: ООО "ЭФ СИ ДЖИ" Адрес: Московская область, г. Видное, ул. Мухоморова, д. 10 Контакт: 8 (495) 100-006-4835	

# Документы, предоставленные Заказчиком (84/103)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4857

Сведения			
Лист № 2 из листа 1	Всего листов: 1	Всего листов: 2	Всего листов: 3
06.04.2024			
Кад. №: 23:49:0401008:4857			
Планировка помещений	Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857.		

Лист № 1 из листа 1	Всего листов: 1	Всего листов: 2	Всего листов: 3
06.04.2024			
Кад. №: 23:49:0401008:4857			
Планировка помещений	Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857.		

Удостоверенная физическим лицом государственной инспекцией жилищной и жилищно-коммунального хозяйства по Краснодарскому краю выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сведения об объекте недвижимости			
Лист № 1 из листа 1			
06.04.2024			
Кад. №: 23:49:0401008:4857			
Планировка помещений	Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857.		

Лист № 1 из листа 1	Всего листов: 1	Всего листов: 2	Всего листов: 3
06.04.2024			
Кад. №: 23:49:0401008:4857			
Планировка помещений	Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857. Описание: нежилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности ООО «Эф Си Джи», кадастровый номер: 23:49:0401008:4857.		





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (План размещения земельного участка, индентификатор земельного участка)  
 (Итого листов: 4)

Листов: 5 / Лист: 4

Формат выписки			
тип объекта недвижимости			
Лист №1 из листа: 5	Всего листов выписки: 5 / 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
Код выписки: номер: 23-09-0401/006-4/857	Плановый номер участка: 4		
Масштаб: 1:200			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>документ подписан            Электронно-цифровой подписью            собственника земельного участка            (индентификатор земельного участка)            Регистрационный номер: 23/09/0401/006-4/857</p> </div>			
недействителен			

Листов: 2 / Лист: 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (Сведения о зарегистрированных правах)

Формат выписки			
тип объекта недвижимости			
Лист №1 из листа: 2	Всего листов выписки: 2 / 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
Код выписки: номер: 23-09-0401/006-4/857	Плановый номер участка: 4		

1	Приведены сведения (зарегистрированы):	1.1	Зарегистрирован инвестиционный фонд недвижимости "Южные мосты" с целью предоставления на основании данных данных сведений сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости для использования инвестиционных прав в целях предоставления инвестиционных прав
2	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов недвижимости	2.1	Общая площадь земельного участка: 23,49 0401/006-4/857-2/0218/20/04-1/06/04/2024-1/2/16/24
4	Сведения об установленных ограничениях в отношении использования земельного участка, права, зарегистрированы на земельный участок в целях предоставления права на объект недвижимости	4.1	данные отсутствуют
5	Земельный участок, кадастровый номер: 23/09-0401/006-4/857-2/0218/20/04-1/06/04/2024-1/2/16/24		данные отсутствуют
7	Сведения о зарегистрированных правах		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов недвижимости		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии ограничений в отношении использования земельного участка для размещения объектов недвижимости		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов недвижимости		данные отсутствуют
11	Приведены сведения и сведения о наличии зарегистрированных прав на земельный участок, права, зарегистрированы на земельный участок в целях предоставления права на объект недвижимости		данные отсутствуют

Информация о заявителе		Информация о документе	
Имя: ФИО: Должность: Подпись:		Имя: ФИО: Должность: Подпись:	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>Сведения об объекте недвижимости:            кадастровый номер: 23/09-0401/006-4/857-2/0218/20/04-1/06/04/2024-1/2/16/24            кадастровый номер: 23/09-0401/006-4/857-2/0218/20/04-1/06/04/2024-1/2/16/24</p> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>Сведения об объекте недвижимости:            кадастровый номер: 23/09-0401/006-4/857-2/0218/20/04-1/06/04/2024-1/2/16/24            кадастровый номер: 23/09-0401/006-4/857-2/0218/20/04-1/06/04/2024-1/2/16/24</p> </div>	

# Документы, предоставленные Заказчиком (86/103)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о зарегистрированных правах)

Листов 2 / Лист 2

Table with columns: Дата, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости. Includes details about the property and registered rights.

Удостоверяется подлинность сведений, содержащихся в выписке, и достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости (Сведения об основном характеристиках объекта недвижимости)

Table with columns: Дата, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости. Includes details about the property and registered rights.

Документы, предоставленные Заказчиком (87/103)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4871



Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристиках и зрительном восприятии проекта на объект недвижимости  
План размещения планировки, инженерных и других сетей на этаже (итоговый)

Этаж 5 | Лист 4

Формат: png

Лист №1, размер: 5 | Всего листов: 3 | Всего листов вышло: 4

Код документа: 23-49-0401-006-4871 | Проект: 1.001.1.001.001\_5



Масштаб: 1:200

Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ" | Адрес: г. Москва, ул. ...

Информация об объекте недвижимости: кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования.

Лист 3

Планировка

Лист №2, размер: 2 | Всего листов: 3 | Всего листов вышло: 4

Код документа: 23-49-0401-006-4871

1	Сведения об объекте недвижимости	информация отсутствует
2	Сведения о владельце	информация отсутствует
3	Сведения о кадастровом номере	информация отсутствует
4	Сведения о площади	информация отсутствует
5	Сведения о виде разрешенного использования	информация отсутствует
6	Сведения о кадастровой стоимости	информация отсутствует
7	Сведения о кадастровом номере	информация отсутствует
8	Сведения о кадастровой площади	информация отсутствует
9	Сведения о кадастровой стоимости	информация отсутствует
10	Сведения о кадастровой стоимости	информация отсутствует
11	Сведения о кадастровой стоимости	информация отсутствует

Информация об объекте недвижимости: кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования.



Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характере права и зарегистрированном праве на объект недвижимости  
 Типа жилищные помещения, много-квартирные жилые (индивидуально)

Лист 5 Лист 4

Форматные			
Лист №1, высота: 5	Всего листов формата: 5	Всего листов: 3	Всего листов вышеле: 4
Кодовый номер: 21-49-0401-008-4872	Листы: 1 (выс. 5)	Листы: 3	
Масштаб: 1:200			

	Документ подписан Электронно-цифровой подписью сотрудника государственного учреждения Федерального государственного технического университета архитектуры и строительства (VuzGIZ)	недействителен Форматные
--	---	-----------------------------

Лист 3			
Плановый			
Лист №2, высота: 2			
Всего листов формата: 2		Всего листов: 3	
Всего листов вышеле: 4		Всего листов вышеле: 4	
Кодовый номер:			
06-01-2024-	21-49-0401-008-4872		

6	Закладная в государственном техническом университете архитектуры и строительства (VuzGIZ) о предоставлении государственной регистрации права, оформленного при безвозмездном в силу закона передаче имущества (земельного участка)	данного отсутствуют
7	Сведения о регистрации и описании зарегистрированного права:	данного отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду:	данного отсутствуют
9	Сведения о возможности получения объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данного отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации права дарения участку недвижимости или его доли:	данного отсутствуют
11	Предоставлены и сведения о наличии застройщик, но не зарегистрированных сведений о предоставлении права, оформленного при безвозмездном в силу закона передаче имущества (земельного участка) для государственных нужд:	данного отсутствуют

	Документ подписан Электронно-цифровой подписью сотрудника государственного учреждения Федерального государственного технического университета архитектуры и строительства (VuzGIZ)	недействителен Форматные
--	--	-----------------------------





Комплекс			
Лист № 1 из листа 5		Всего листов раздела 5.1	
Лист № 1 из листа 5		Всего листов раздела 5	
Договорной номер 21.49.04.01.006-4.09.6		Исчер. утв. (страницы) 6	
Масштаб 1:200			
			
Масштаб 1:200			
			
<p style="text-align: right;">Информация о документе:</p> <p>Страна: Беларусь          Регион: Могилевская область          Район: Могилевский          Адрес: ул. Советская, д. 100          Объект: строительство нового здания          Этаж: 1-й          Назначение: административное здание</p>			
<p>Информация о документе:</p> <p>Страна: Беларусь          Регион: Могилевская область          Район: Могилевский          Адрес: ул. Советская, д. 100          Объект: строительство нового здания          Этаж: 1-й          Назначение: административное здание</p>			

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости и залогу осуществляется в соответствии с условиями договора № 21.49.04.01.006-4.09.6 (далее - Договор) и условиями договора № 21.49.04.01.006-4.09.6 (далее - Договор).

Лист 5 / Лист 5





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Типа нежилого назначения, нежилого назначения нежилого назначения  
 (далее - нежилое)

Лист 5 / Лист 4

Форматные			
тип объекта недвижимости			
Лист №1, раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
Коды разделов: нежило-2, 49-0401-006-4-002	Листов: лист 1, листовой: 1		
Масштаб 1:200			
Масштаб 1:200			

		документ подписан электронной подписью официального представителя Росстандарта (информация о личности владельца ключа электронной подписи доступна на сайте Росстандарт.рф или в Едином реестре ключей электронной подписи)	недействителен формат
--	--	--	--------------------------

Лист 2 / Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (Сведения о зарегистрированных правах)

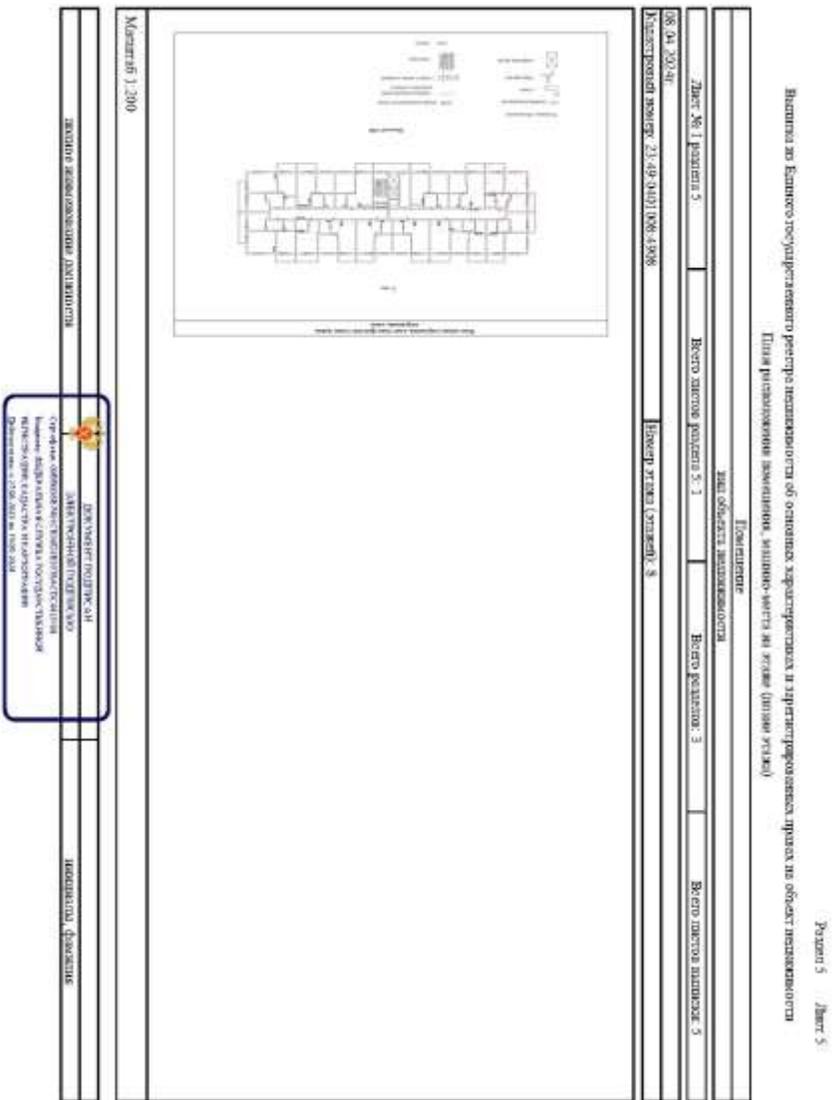
Форматные			
тип объекта недвижимости			
Лист №1, раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
Коды разделов: нежило-2	Листов: лист 1, листовой: 1		
Масштаб 1:200			

1	Приобретатель (арендатор/владелец)	1.1	Заручившийся инициативной группой многоквартирного дома многоквартирный дом на территории «Жилое и нежилое» здание в котором зарегистрированы на основании данных кадастра земель многоквартирные многоквартирные здания для размещения многоквартирных домов в своем доме для дальнейшего размещения для размещения объектов
2	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов	2.1	Общая доля в собственности 23,49-0401-006-4-002-2/0218-2/04-1/06-04-2004-18-28-36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, зарегистрированы ли права на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	4.1	данные отсутствуют
5	Земельный участок, кадастровый номер, вид разрешенного использования		данные отсутствуют
7	Сведения о возведении в эксплуатацию		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии права на земельный участок для размещения объектов		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации права, зарегистрированы ли права на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости		данные отсутствуют
11	Приобретатель и сведения о наличии зарегистрированных прав на земельный участок, зарегистрированы ли права на земельный участок для размещения объектов		данные отсутствуют

		документ подписан электронной подписью официального представителя Росстандарта (информация о личности владельца ключа электронной подписи доступна на сайте Росстандарт.рф или в Едином реестре ключей электронной подписи)	недействителен формат
--	--	--	--------------------------







## Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

стр. 3

Приложение N 1  
к приказу Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от 3 июня 2022 г. N 446/пр

Форма

## РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

## Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	26.12.2023
1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	23 - 49 - 1600 - 2023
1.3. Наименование органа (организации):	Администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края
1.4. Дата внесения изменений или исправлений:	-
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.1. Сведения о физическом лице или индивидуальном предпринимателе:	
2.1.1. Фамилия:	-
2.1.2. Имя:	-
2.1.3. Отчество:	-
2.1.4. ИНН:	-
2.1.5. ОГРНИП:	-
2.2. Сведения о юридическом лице:	
2.2.1. Полное наименование:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»
2.2.2. ИНН:	2320206660
2.2.3. ОГРН:	1122366016717
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского района г. Сочи. Этап 2. Корректировка 6.
3.2. Вид выполненных работ в отношении объекта капитального строительства:	строительство объекта капитального строительства
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	

002620

стр. 2

3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Краснодарский край
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	городской округ город-курорт Сочи
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	-
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	город-курорт Сочи
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	Хостинский внутригородской район города Сочи
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	ул. Искры
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения): - Литер 1 - Литер 2 - Литер 2а	д. 66/9 и.3 д. 66/9 и.2 д. 66/9 стр.4
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	23:49:0401008:1249
Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, на основании которого осуществлялось строительство, реконструкция объекта капитального строительства	
5.1. Дата разрешения на строительство:	04.06.2021
5.2. Номер разрешения на строительство:	RU-23-309-8380-2021
5.3. Наименование органа (организации), выдавшего разрешение на строительство:	Администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края
Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане	
6.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского района г. Сочи. Этап 2. Корректировка 6, Литер 1
6.1.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 189 из 198



стр. 3

6.1.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
6.1.3. Кадастровый номер реконструированного объекта капитального строительства:	-
6.1.4. Площадь застройки (кв. м):	8623,1
6.1.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м): в том числе: Литер 1 (кв. м):	6198,7 845,7
6.1.5. Площадь (кв. м):	59086,2
6.1.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м): в том числе: Литер 1 (кв. м):	33386,2 10030,9
6.1.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	-
6.1.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас без понижающего коэффициента) (кв. м):	6568,4
6.1.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	5753,6
6.1.8. Количество помещений (штук):	250
6.1.9. Количество нежилых помещений (штук):	86
6.1.10. Количество жилых помещений (штук):	164
6.1.11. в том числе квартир (штук): в том числе: 1-комнатных квартир (штук): 2-комнатных квартир (штук): 3-комнатных квартир (штук):	164 131 22 11
6.1.12. Количество машино-мест (штук):	-
6.1.13. Количество этажей:	13
6.1.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
6.1.15. Вместимость (человек):	-
6.1.16. Высота (м):	42,36
6.1.17. Класс энергетической эффективности (при наличии):	-
6.1.18. Другие показатели:	-

стр. 4

Строительный объем (куб.м), в том числе: - строительный объем выше отм.0.000 (куб.м): - подземная часть (куб.м):	30866,3 28345,2 2521,1
Общая площадь выше отм.0.000 (кв.м): Общая площадь ниже отм.0.000 (кв.м):	9344,9 686
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов, с понижающим коэффициентом) (кв. м): Жилая площадь квартир (кв.м): Площадь 1-комнатных квартир (без балконов и лоджий) (кв.м): Площадь 1-комнатных квартир (включая балконы и лоджию) (кв.м): Площадь 1-комнатных квартир (включая балконы и лоджию без понижающего коэффициента) (кв.м): Площадь 2-комнатных квартир (без балконов и лоджий) (кв.м): Площадь 2-комнатных квартир (включая балконы и лоджию) (кв.м): Площадь 2-комнатных квартир (включая балконы и лоджию без понижающего коэффициента) (кв.м): Площадь 3-комнатных квартир (без балконов и лоджий) (кв.м): Площадь 3-комнатных квартир (включая балконы и лоджию) (кв.м): Площадь 3-комнатных квартир (включая балконы и лоджию без понижающего коэффициента) (кв.м):	5998,0 2551,9 4030,3 4189,8 4561,9 972,3 1023,1 1141,7 751,0 785,1 864,8
Общая площадь встроенных помещений (кв.м), в том числе: - площадь помещений ТСЖ (кв.м): - площадь помещений офисов (кв.м):	338,7 57,6 281,1
Полная площадь встроенных помещений (кв.м), в том числе: - площадь помещений ТСЖ (кв.м): - площадь помещений офисов (кв.м):	338,7 57,6 281,1
Расчетная площадь встроенных помещений (кв.м), в том числе: - площадь помещений ТСЖ (кв.м): - площадь помещений офисов (кв.м):	338,7 57,6 281,1
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества (кв.м): В том числе площадь подвала и технических помещений (кв.м):	1745,2 425,5
Количество кладовых (шт.): Площадь кладовых (кв.м):	64 219,1
Лифты (штук):	2

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 190 из 198



стр. 5

6.1.19. Дата подготовки технического плана:	11.08.2023
6.1.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	06804604661
6.2. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Куденести Адлерского района г. Сочи. Этап 2. Корректировка 6, Литер 2
6.2.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание
6.2.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
6.2.3. Кадастровый номер реконструированного объекта капитального строительства:	-
6.2.4. Площадь застройки (кв. м):	8623,1
6.2.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	6198,7
в том числе:	
Литер 2 (кв.м):	838,8
6.2.5. Площадь (кв. м):	59086,2
6.2.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	33386,2
в том числе:	
Литер 2 (кв.м):	10035,3
6.2.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	-
6.2.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас без понижающего коэффициента) (кв. м):	6580,9
6.2.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	5764,1
6.2.8. Количество помещений (штук):	225
6.2.9. Количество нежилых помещений (штук):	72
6.2.10. Количество жилых помещений (штук):	153
6.2.11. в том числе квартир (штук):	153
в том числе:	
1-комнатных квартир (штук):	109
2-комнатных квартир (штук):	44
6.2.12. Количество машино-мест (штук):	-
6.2.13. Количество этажей:	13

стр.

6.2.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
6.2.15. Вместимость (человек):	-
6.2.16. Высота (м):	42,41
6.2.17. Класс энергетической эффективности (при наличии):	-
6.2.18. Индекс показателя:	
Строительный объем (куб.м), в том числе:	30868,2
- строительный объем выше отм.0.000 (куб.м):	28347,1
- подземная часть (куб.м):	2521,1
Общая площадь выше отм.0.000 (кв.м):	9349,6
Общая площадь ниже отм.0.000 (кв.м):	685,7
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов, с понижающим коэффициентом) (кв. м):	6009,1
Жилая площадь квартир (кв.м):	2280,6
Общая площадь квартир, в том числе:	
-площадь 1-комнатных квартир (без балконов и лоджий) (кв.м):	3625,3
-площадь 1-комнатных квартир (включая балконы и лоджию) (кв.м):	3753,0
-площадь 1-комнатных квартир (включая балконы и лоджию без понижающего коэффициента) (кв.м):	4051,0
-площадь 2-комнатных квартир (без балконов и лоджий) (кв.м):	2138,8
-площадь 2-комнатных квартир (включая балконы и лоджию) (кв.м):	2256,1
-площадь 2-комнатных квартир (включая балконы и лоджию без понижающего коэффициента) (кв.м):	2529,9
Общая площадьстроенных помещений (кв.м):	353,7
Полезная площадьстроенных помещений (кв.м):	353,7
Расчетная площадьстроенных помещений (кв.м):	353,7
Количество офисов (шт.):	7
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества (кв.м):	1852,8
В том числе общая площадь подвала и технических помещений (кв.м):	474,0
Количество кладовых (шт.):	54
Площадь кладовых (кв.м):	181,9
Лифты (штук):	2
6.2.19. Дата подготовки технического плана:	11.08.2023
6.2.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	06804604661

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
Страница 191 из 198



стр. 7

6.3. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского района г. Сочи. Этап 2. Корректировка 6. Литер 2а
6.3.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание
6.3.2. Назначение объекта:	Нежилое
6.3.3. Кадастровый номер реконструированного объекта капитального строительства:	-
6.3.4. Площадь застройки (кв. м):	8623,1
6.3.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м): в том числе: Литер 2а (кв.м): В том числе площадь застройки надземной части (кв.м): Площадь застройки подземной части, выходящей за абрис проекции здания (кв.м):	6198,7 4514,2 4504,7 9,5
6.3.5. Площадь (кв. м):	59086,2
6.3.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м): в том числе: Литер 2а (кв.м):	33386,2 13320,0
6.3.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	1434,1
6.3.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	-
6.3.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	-
6.3.8. Количество помещений (штук):	1
6.3.9. Количество нежилых помещений (штук):	1
6.3.10. Количество жилых помещений (штук):	-
6.3.11. в том числе квартир (штук):	-
6.3.12. Количество машино-мест (штук):	320
6.3.13. Количество этажей:	3
6.3.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
6.3.15. Вместимость (человек):	-
6.3.16. Высота (м):	12,61

стр.

6.3.17. Класс энергетической эффективности (при наличии):	-
6.3.18. Иные показатели:	
Строительный объем (куб.м), в том числе: - строительный объем ниже отн.0,000 (куб.м): - строительный объем выше отн.0,000 (куб.м):	28577,2 13025,3 15551,9
Общая площадь выше отн.0,000 (кв.м): Общая площадь ниже отн.0,000 (кв.м): Общая площадь эксплуатируемой кровли (кв.м): Общая площадь спортивной площадки (кв.м):	3806,8 4031,3 4013,1 1434,1
Количество машино-мест в автостоянке, всего (шт.) Количество машино-мест выше отн.0,000 (механизированных 74) (шт.): Количество машино-мест ниже отн.0,000 (шт.): Количество машино-мест на эксплуатируемой кровле (механизированных 35) (шт.):	429 206 128 95
Общая площадь паркинга (кв.м): Полезная площадь паркинга (кв.м): Расчетная площадь паркинга (кв.м):	7851,5 7429,7 7429,7
6.3.19. Дата подготовки технического плана:	11.08.2023
6.3.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	06804604661
Исполняющий обязанности директора департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город- курорт Сочи Краснодарского края	 Ю.М. Ларионов
должность, наименование должности, фамилия (печатными), наименование организации на имя которой введена печать	инициалы, фамилия



Исполняющий обязанности заместителя директора  
Муниципального учреждения «Администрация  
Муниципального образования городского округа  
Серебряный Бор» Кроссингского  
района Московской области  
Ю.М. Давыдов

Исполняющий обязанности заместителя директора  
Муниципального учреждения «Администрация  
Муниципального образования городского округа  
Серебряный Бор» Кроссингского  
района Московской области  
Ю.М. Давыдов

Исполняющий обязанности заместителя директора  
Муниципального учреждения «Администрация  
Муниципального образования городского округа  
Серебряный Бор» Кроссингского  
района Московской области  
Ю.М. Давыдов



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

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены квартир от площади,  
доверительный интервал

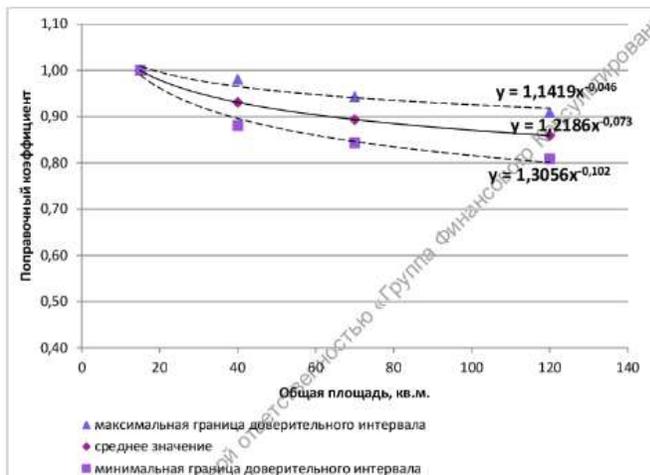


Рис. 65. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. Доверительный интервал<sup>57</sup>.

<sup>57</sup> Для всех типов квартир.

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

Таблица 332. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от типа квартир.

2. Массовое жилье советской постройки.

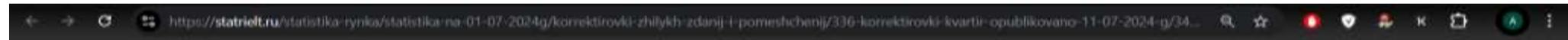
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
1	Москва	8,1%	5,0%	11,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,0%	4,9%	11,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,2%	5,1%	11,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,5%	5,8%	11,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 333. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от типа квартир.

3. Массовое современное жилье

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
1	Москва	7,3%	4,7%	9,9%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,8%	4,2%	9,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	7,2%	4,6%	9,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	7,2%	4,8%	9,6%
6	Курортные регионы	-	-	-





[Почта организации](#)
[Вход](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Доп. услуги](#)
[Оформление заявки](#)
[Инструменты и сервисы](#)
[Анализ рынка](#)
[Комплексы на рынке](#)
[Помощь и приложения](#)

### на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартир

К расчету приняты рыночные цены средневзвешенной по параметрам квартиры (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджии/балкона, отнесенная к типу и количеству санузлов)

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, состояние	Удельная стоимость, руб./кв.м	Величина поправки, руб./кв.м	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,90	0,90	0,90
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в месте общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не указано корректировкой *Материальные / расходы / подсобные квартиры)	0,87	0,80	0,90

\* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов

← Назад

Вперед →

[Общая информация](#)
[Контакты](#)
[График работы](#)
[Лицензия и доступ](#)
[Сферность/кадровый потенциал](#)

© 2013 - 2024 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство № 116520080010 от 24.02.2016 | Министерство юстиции Российской Федерации  
 Общество. Качество. Оперативность

Back to Top

Передан через Диадок 16.09.2024 18:15 GMT+03:00  
 dc66102c-b982-43a7-a974-c3a25f852a5b  
 Страница 195 из 198



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

**Матрица коэффициентов**

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00



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

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

Назначение объекта	Жилье		Торговые		Офисы		Производственно-складские		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа		
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	4-5 (2-5)	7-8 (7-9)	3-4 (3-5)	6-8 (7-9)	4-6 (3-5)	6-9 (7-9)	6-7 (6-9)	8-11 (10-11)	8-12 (8-12)	
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6-8)	3-4 (3-5)	7-9 (8)	4-5 (4-5)	6-10 (9)	6-7 (6-8)	10-11 (10-11)	9-12 (10-12)	
Красноярск	3-4 (3-5)	5-7 (6)	4-5 (4-5)	7-10 (8-9)	3-4 (4-5)	7-10 (8-9)	5-7 (6)	9-12 (10-11)	8-12 (10)	
Москва	4-8 (5)	5-10 (7-9)	3-8 (5-9)	6-7 (8)	6-7 (8)	9-11 (10)	5-8 (6-8)	8-11 (11)	9-12 (10-11)	
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	3-4 (3-5)	6-10 (8-9)	3-4 (4-5)	6-7 (8)	6-7 (6-8)	10-12 (11)	9-11 (10)	
Ростов-на-Дону	4-5 (4-5)	6-8 (7)	3-7 (6)	6-10 (8-9)	6-7 (8)	8-12 (10)	6-8 (7-8)	10-12 (11-12)	10-11 (11)	
С.-Петербург	4-5 (4-5)	6-9 (7-9)	3-8 (7)	6-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-8 (7-8)	10-12 (11-12)	9-12 (10-11)	
Средние по крупным городам	4,3	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4	
<b>Средние города</b>										
Ижевск	3-4 (3)	7-8 (7)	3-7 (3)	6-8 (8-9)	4-6 (7)	6-12 (10)	7-8 (8)	6-12 (10-11)	6-11 (11)	
Омск	3-5 (4)	6-8 (6)	3-4 (3)	6-11 (7)	4-6 (5)	6-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (11-11)	8-12 (10-11)	
Самарская	6-7 (6-7)	9-12 (10-11)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11-11)	11-15 (13)	
Ставрополь	4-6 (5)	7-8 (8)	3-7 (6)	6-12 (10)	3-7 (8)	6-13 (10-11)	6-8 (11)	10-13 (11-11)	11-12 (12)	
Тамбов	4-8 (5)	6-10 (9)	3-7 (6)	6-11 (8)	3-7 (8)	6-12 (10)	6-8 (7)	10-14 (11-11)	11-14 (12-11)	
Тверь	4-8 (5)	7-8 (8)	4-7 (5-5)	6-10 (9)	3-8 (8)	6-12 (10-11)	6-8 (7-8)	10-14 (11-11)	11-12 (11-11)	
Средние по средним городам	4,9	8,6	4,8	8,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8	
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
Мелкосельская область	3-8 (8-9)	6-10 (9)	3-9 (7)	10-13 (11-11)	6-10 (8)	10-13 (11-11)	6-9 (8-9)	11-14 (12-11)	11-13 (12)	

Примечания: В скобках указаны средние значения.  
По данным Росстата: удельный объем жилья РФ: многоквартирные здания при продаже при собственности владельца в марте и в мае, в многоквартирных - в июне и декабре.

10983/23 Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ИНН 77-07-0000000, ОГРН 1047700000000) Юридический адрес: 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1. Контактный телефон: +7 (495) 1098323. Электронная почта: info@ef-si-dji.ru



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

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 296. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,91	0,98
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,78	0,92

384

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

### Матрица коэффициентов

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки	Аналог				
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно отличаются между собой по состоянию отделки. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

336



## 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 "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	16.09.2024 18:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА, ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00860FBD493F149B566588989 с 30.05.2024 17:13 по 30.08.2025 17:13 GMT+03:00	17.09.2024 09:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа