

14 марта 2025 г.

Отчет об оценке №20250314-1

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

Отчет об оценке недвижимого имущества – 37-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 14 марта 2025 г.





Конфиденциально

14 марта 2025 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 Заданием на
оценку №2 от 05 марта 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена
оценка объектов недвижимости – 37-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 14
марта 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости
– 37-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 14 марта 2025 г., составила:

**647 966 000 (Шестьсот сорок семь миллионов девятьсот шестьдесят шесть
тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается**

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

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

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



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
▶ Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	50



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/5)

Описание объекта/объектов оценки, позволяющее осуществить его/их идентификацию, включая права на объект/объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект оценки: Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 37 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▶ Полный перечень оцениваемых объектов представлен в таблице далее▶ Права на объект оценки: право общей долевой собственности
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Южные метры»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
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">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 14 марта 2025 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	<ul style="list-style-type: none">▶ 14 марта 2025 г.



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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



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
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком



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

№	№ квартиры	этаж	площадь. кв. м	Кадастровый номер
1	1	2	36,1	23:49:0401008:5033
2	3	2	45,5	23:49:0401008:5107
3	4	2	43,8	23:49:0401008:5118
4	7	2	37,8	23:49:0401008:5151
5	11	2	42,1	23:49:0401008:4945
6	12	2	68,2	23:49:0401008:4956
7	15	3	35,7	23:49:0401008:4989
8	17	3	44,9	23:49:0401008:5011
9	26	3	41,4	23:49:0401008:5093
10	27	3	68,1	23:49:0401008:5094
11	30	4	35,9	23:49:0401008:5098
12	33	4	43,3	23:49:0401008:5101
13	47	5	44,9	23:49:0401008:5116
14	57	5	68,3	23:49:0401008:5127
15	62	6	44,9	23:49:0401008:5133
16	72	6	68,3	23:49:0401008:5144
17	77	7	44,9	23:49:0401008:5149
18	92	8	44,9	23:49:0401008:5166
19	153	12	43,4	23:49:0401008:4983
20	2	2	37,1	23:49:0401008:4845

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
21	3	2	46,0	23:49:0401008:4856
22	6	2	42,1	23:49:0401008:4889
23	8	2	37,1	23:49:0401008:4911
24	10	2	53,0	23:49:0401008:4708
25	11	2	53,2	23:49:0401008:4719
26	12	2	38,2	23:49:0401008:4730
27	15	3	36,6	23:49:0401008:4763
28	22	3	36,5	23:49:0401008:4838
29	24	3	52,5	23:49:0401008:4840
30	30	4	48,4	23:49:0401008:4847

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 8 из 192

Financial
Consulting
Group



Состав Объекта оценки (продолжение)

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
30	30	4	45,7	23:49:0401008:4847
31	38	4	52,5	23:49:0401008:4855
32	39	4	52,7	23:49:0401008:4857
33	52	5	52,5	23:49:0401008:4871
34	53	5	52,7	23:49:0401008:4872
35	66	6	52,5	23:49:0401008:4886
36	80	7	52,5	23:49:0401008:4902
37	86	8	45,7	23:49:0401008:4908
Итого			1741,5	



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)



- ▶ 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком



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» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 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/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
 - 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	▶ Договор на проведение оценки №020220234/22 от 02.02.2024 г. и задание на оценку №2 от 05 марта 2025 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет об оценке №20250314-1 от 14 марта 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	▶ Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 37 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 ▶ Полный перечень оцениваемых объектов представлен в таблице далее
Дата оценки	▶ 14 марта 2025 г.
Дата осмотра Объекта оценки	▶ Осмотр не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 647 966 000 руб. 00 коп., НДС не облагается
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ Доходный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 647 966 000 (Шестьсот сорок семь миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Результат оценки может использоваться для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Южные метры». Иное использование отчета не предусмотрено

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	379 045	13 684 000
2	Корпус 3	3	5 266 302	45,5	371 216	16 890 000
3	Корпус 3	4	5 069 539	43,8	372 452	16 313 000
4	Корпус 3	7	4 375 082	37,8	377 397	14 266 000
5	Корпус 3	11	4 872 776	42,1	373 688	15 732 000
6	Корпус 3	12	7 893 666	68,2	375 866	25 634 000
7	Корпус 3	15	4 132 022	35,7	379 457	13 547 000
8	Корпус 3	17	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
9	Корпус 3	26	4 791 756	41,4	374 100	15 488 000
10	Корпус 3	27	7 882 091	68,1	376 299	25 626 000
11	Корпус 3	30	4 155 170	35,9	379 045	13 608 000
12	Корпус 3	33	5 011 668	43,3	372 864	16 145 000
13	Корпус 3	47	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
14	Корпус 3	57	7 905 240	68,3	375 866	25 672 000
15	Корпус 3	62	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
16	Корпус 3	72	7 905 240	68,3	375 866	25 672 000
17	Корпус 3	77	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
18	Корпус 3	92	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
19	Корпус 3	153	5 023 242	43,4	365 407	15 859 000
20	Корпус 2	2	3 953 843	37,1	377 809	14 017 000
21	Корпус 2	3	4 902 339	46,0	370 804	17 057 000
22	Корпус 2	6	4 486 706	42,1	373 688	15 732 000
23	Корпус 2	8	3 953 843	37,1	377 809	14 017 000
24	Корпус 2	10	5 648 347	53,0	365 860	19 391 000
25	Корпус 2	11	5 669 661	53,2	365 860	19 464 000
26	Корпус 2	12	4 071 073	38,2	376 985	14 401 000
27	Корпус 2	15	3 900 556	36,6	378 633	13 858 000
28	Корпус 2	22	3 889 899	36,5	378 633	13 820 000
29	Корпус 2	24	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
30	Корпус 2	30	4 870 367	45,7	370 804	16 946 000
31	Корпус 2	38	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
32	Корпус 2	39	5 616 375	52,7	366 272	19 308 000

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 16 из 192

Financial

Consulting

Group



19 308 000

Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки (продолжение)

№ 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.
33	Корпус 2	52	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
34	Корпус 2	53	5 616 375	52,7	366 272	19 303 000
35	Корпус 2	66	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
36	Корпус 2	80	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
37	Корпус 2	86	4 870 367	45,7	378 633	16 946 000
Итого				1741,5		647 966 000

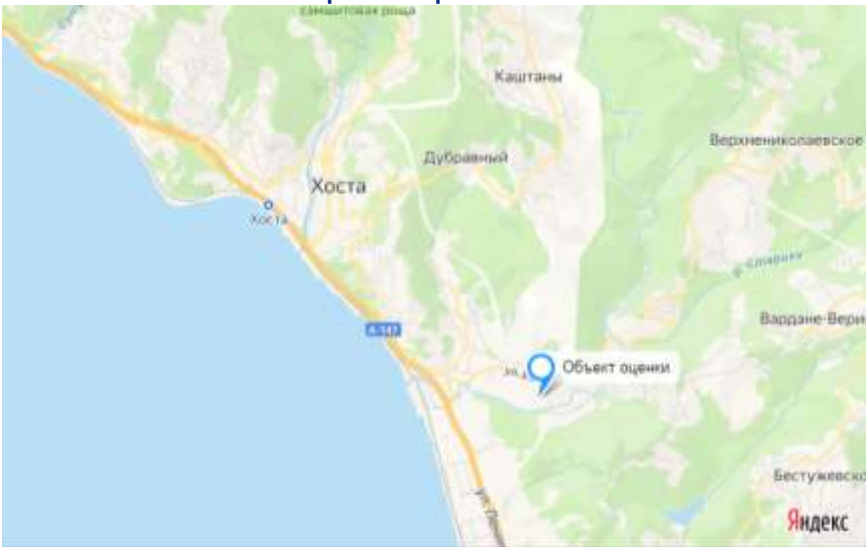
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	50



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 37 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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00 47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e939f032b https://znic-dera.sochi.ru/	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e939f032b
https://znic-dera.sochi.ru/

Страница 20 из 192



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	26	3	2	41,4	присутствует	совмещенный	без отделки	
10	Корпус 3	27	3	3	68,1	присутствует	2 санузла	без отделки	
11	Корпус 3	30	4	1	35,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
12	Корпус 3	33	4	2	43,3	присутствует	совмещенный	без отделки	
13	Корпус 3	47	5	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
14	Корпус 3	57	5	3	68,3	присутствует	2 санузла	без отделки	
15	Корпус 3	62	6	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
16	Корпус 3	72	6	3	68,3	присутствует	2 санузла	без отделки	
17	Корпус 3	77	7	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
18	Корпус 3	92	8	2	44,9	присутствует	совмещенный	без отделки	
19	Корпус 3	153	12	2	43,4	присутствует	совмещенный	без отделки	
20	Корпус 2	2	2	1	37,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
21	Корпус 2	3	2	2	46,0	присутствует	совмещенный	без отделки	
22	Корпус 2	6	2	1	42,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
23	Корпус 2	8	2	1	37,1	присутствует	совмещенный	без отделки	
24	Корпус 2	10	2	2	53,0	присутствует	совмещенный	без отделки	
25	Корпус 2	11	2	2	53,2	присутствует	совмещенный	без отделки	
26	Корпус 2	12	2	1	38,2	присутствует	совмещенный	без отделки	
27	Корпус 2	15	3	1	36,6	присутствует	совмещенный	без отделки	
28	Корпус 2	22	3	1	36,5	присутствует	совмещенный	без отделки	
29	Корпус 2	24	3	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки	
30	Корпус 2	30	4	2	45,7	присутствует	совмещенный	без отделки	
31	Корпус 2	38	4	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки	
32	Корпус 2	39	4	2	52,7	присутствует	совмещенный	без отделки	

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

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00

47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 21 из 192



Описание Объекта оценки (продолжение)

№ п/п	Корпус	Номер квартиры	Этаж расположения	Количество комнат	Площадь квартиры, кв. м	Наличие балкона/лоджии	Санузел	Отделка помещений
33	Корпус 2	52	5	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки
34	Корпус 2	53	5	2	52,7	присутствует	совмещенный	без отделки
35	Корпус 2	66	6	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки
36	Корпус 2	80	7	2	52,5	присутствует	совмещенный	без отделки
37	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 37 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.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	25
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	50



Анализ рынка Объекта оценки (1/9)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	9,2%	6,0%	4,5%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	21,3%	14,6%	10,4%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	17,5%	11,6%	7,6%	7,1%

Источник: ЦБ РФ

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам 2024 г. составил +4,1% г/г, что на уровне уточненной оценки за 2023 г. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 г. составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. В декабре 2024 г. рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре
- Индекс промышленного производства по итогам 2024 г. вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 г. При этом в декабре 2024 г. наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре
- Обработывающие производства в 2024 г. были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 г., когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре
- Рост объема строительных работ по итогам 2024 г. составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 г. В декабре в годовом выражении уровень 2023 г. превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре
- В 2024 г. объем оптовой торговли, несмотря на высокую базу 2023 г. (+8,9% в 2023 г.), вырос на +6,8% г/г. В декабре объем оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее

- В 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 г. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 г. отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. По автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.
- По данным ЦБ РФ, в российской экономике сформировался тренд на постепенное замедление роста, без резких перепадов. Реальные зарплаты по-прежнему быстро увеличиваются, способствуя поддержанию потребительского спроса, хотя их рост несколько замедлился
- В октябре – ноябре 2024 г. рост российской экономики продолжился, но стал более сегментированным. Рост в потребительском секторе, оптовой торговле и обрабатывающих отраслях сочетался со слабой динамикой в добывающих отраслях, транспорте и сельском хозяйстве
- Корпоративное кредитование сохранило высокие темпы роста вплоть до октября включительно, при этом общий кредитный импульс в экономике продолжил снижаться. В ноябре 2024 г. темпы роста корпоративного кредитования стали заметно более сдержанными
- В октябре – ноябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность усилился. При этом в октябре цены производителей в потребительских отраслях стали повышаться медленнее. Также снизился вклад спроса в текущую динамику потребительских цен. Это косвенно указывает, что за текущим ростом розничных цен стоят в большей степени временные конъюнктурные факторы
- Основные сегменты российского финансового рынка в октябре – ноябре 2024 г. находились под давлением, в том числе из-за неопределенности, которую создала новая масштабная волна санкций против российского финансового сектора. Рынок акций столкнулся с жесткой конкуренцией со стороны банковских депозитов и фондов денежного рынка, предлагающих низкорисковую и привлекательную по доходности альтернативу
- В октябре – ноябре 2024 г. российская экономика продолжила расти умеренными темпами. При этом в октябре на динамике ВВП негативно сказался эффект меньшего, чем в 2023 г., урожая. Уровень оптимизма в ожиданиях производителей и потребителей понизился по сравнению с предыдущими кварталами ввиду сохраняющейся жесткости на рынке труда и ускорения роста издержек
- В 3 кв. годовой рост экономической активности замедлился с 4,1% в 2 кв. до 3,15%. Это означает, что квартальный рост понизился до 0,4% к/к SA с 0,6% к/к SA в 2 кв. За октябрь – ноябрь 2024 г. тренд на постепенное замедление активности в 4 кв. продолжился

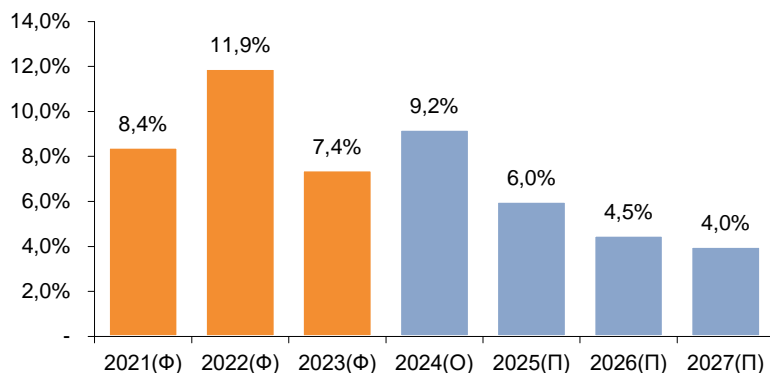
Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 25 из 192

Financial
Consulting
Group

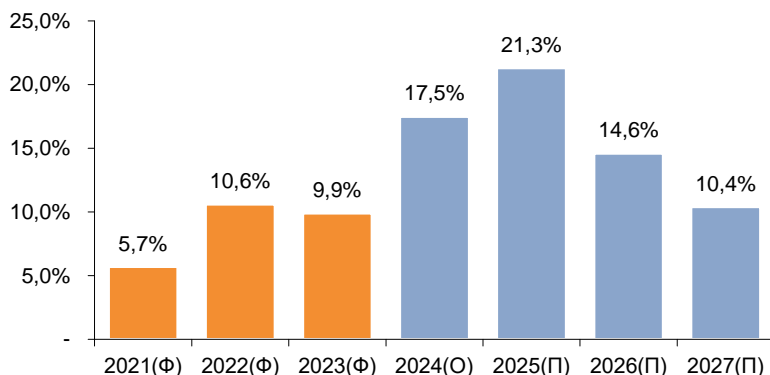


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

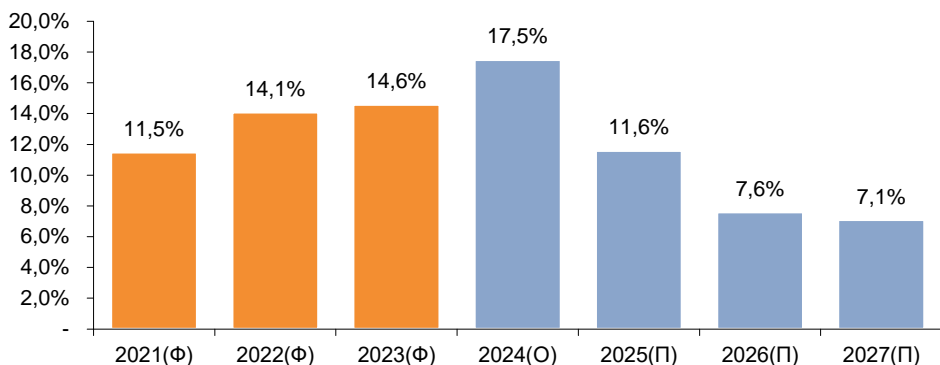
- ▶ Согласно данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в декабре повысилась до 9,2% с 8,9% в ноябре. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 10,04% с 9,71%
- ▶ Несмотря на небольшое изменение месячного роста общего уровня цен (до 14,2% с 13,8% м/м с сезонной коррекцией в годовом выражении в ноябре) показатели устойчивого ценового давления существенно увеличились. Оценки модифицированных показателей базовой инфляции в декабре повысились. Медиана распределения роста цен увеличилась до 8,0% с 6,2% в годовом выражении
- ▶ Показатели устойчивого ценового давления пока остаются значительно выше 4%. Сохранение жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени будет способствовать постепенному замедлению инфляции и ее стабилизации вблизи 4% на среднесрочном горизонте

Платежный баланс

- ▶ По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 г. профицит баланса внешней торговли товарами оставался стабильным и составил 5,6 млрд долл. США (ноябрь: 6,0 млрд долл. США)
- ▶ Дефицит баланса услуг увеличился до 4,0 млрд долл. США (ноябрь: -2,5 млрд долл. США) в результате сезонного роста импорта прочих услуг и расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 2,9 млрд долл. США (ноябрь: -1,4 млрд долл. США) в связи с сезонным увеличением дивидендов, начисленных российскими компаниями в пользу нерезидентов
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) сократились на 5,2 млрд долл. США (ноябрь: +6,3 млрд долл. США) преимущественно за счет прочих инвестиций
- ▶ Внешние обязательства увеличились незначительно на 0,3 млрд долл. США (ноябрь: +5,4 млрд долл. США)
- ▶ Резервные активы стали больше на 4,9 млрд долл. США (ноябрь: +0,8 млрд долл. США)

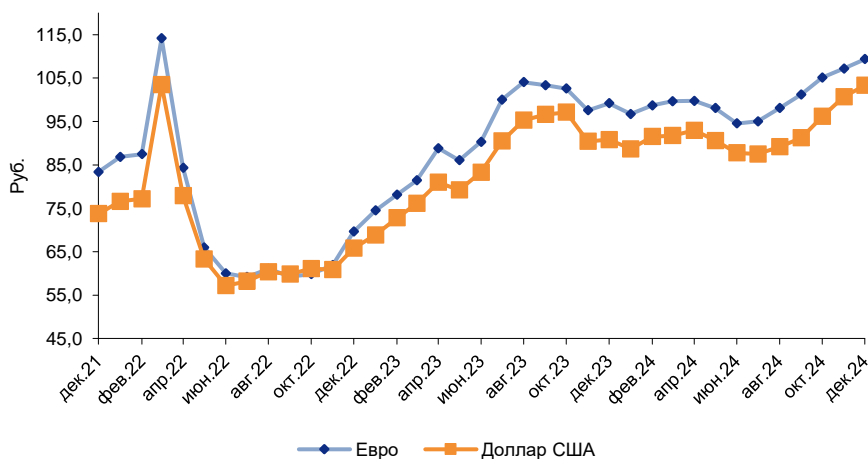
Анализ рынка Объекта оценки (3/9)

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в декабре 2024 г. уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы
- ▶ Темпы роста заработной платы в ноябре выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а ее размер составил 86 399 руб.
- ▶ По итогам 11 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а ее размер составил 84 241 руб.
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 г. составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 г. (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 г. В 4 кв. 2024 г. реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 г. выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 г.), а в 4 кв. на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,6% по номинальному курсу после ослабления в ноябре на 4,7% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 103,30 руб. (против 100,69 руб. в ноябре), средний курс с начала 2024 г. – 92,61 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре ослаб на 2,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 109,37 руб. (против 107,19 руб. в ноябре). Средний курс за январь – декабрь 2024 г. – 100,29 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2025 г. – 102 руб./долл. США, на 2026 г. – 104 руб./долл. и на 2027 г. – 106,6 руб./долл.
- ▶ По состоянию на 31 декабря 2024 г. курс доллара составил 101,6797 долл. США, а курс евро – 106,1028 руб./евро

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 г. рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.), также ожидается, что к 2027 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 27 из 192

Financial
Consulting
Group



Герб Сочи



Источник: Открытые Источники

Схема г. Сочи



Источник: Открытые Источники

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

Основная информация

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

Экономика

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

Туризм

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

Транспорт

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

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 28 из 192

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 37 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 параметрах объектов недвижимости, по-разному расположенных, будут разный доход

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



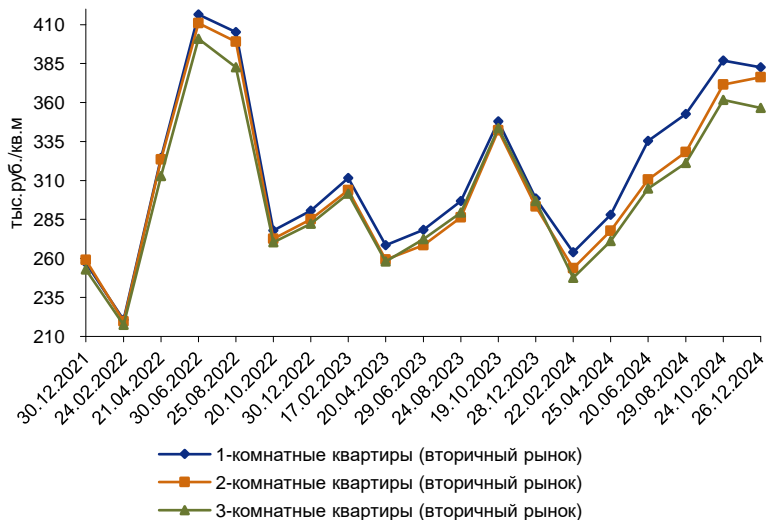
Анализ рынка Объекта оценки (7/9)

Крупные города с самым подорожавшим жильем, итоги 2024 г.

Город	Динамика янв-дек 2024 г., %	Значение, тыс. руб./кв.м
Сочи	2,1%	273,3
Махачкала	2,0%	96,9
Улан-Удэ	1,1%	125,0
Набережные Челны	1,0%	102,1
Краснодар	0,9%	119,2
Курск	0,9%	88,6
Барнаул	0,8%	113,7
Казань	0,7%	169,5
Ижевск	0,7%	84,0
Челябинск	0,7%	89,3

Источник: «РБК Недвижимость»

Динамика стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в г. Сочи, янв-дек 2024 г.



Источник: «Restate»

Анализ рынка жилой недвижимости Сочи

Предложение

- ▶ По данным РБК Недвижимость, лидерами роста цен по итогу 2024 г. стали Сочи и Махачкала. В среднем за 2024 г. цены на жилье в этих городах выросли на 2,03% и на 2,06% соответственно. Средняя стоимость «квадрата» в Сочи по итогам 2024 г. составила 273,3 тыс. руб., а в столице Дагестана – 96,9 тыс. руб. На протяжении всего 2024 г. эти два города были в лидерах по месячному росту цен
- ▶ По данным РБК Недвижимость, на третьем месте по росту цен на вторичное жилье в 2024 г. оказался г. Улан-Удэ, где средняя цена квадратного метра выросла на 1,06%, до 125 тыс. руб.
- ▶ В пятерку лидеров попали также г. Набережные Челны (+1,01%, до 102,1 тыс. руб.) и Краснодар (+1,01%, до 119,2 тыс. руб.)
- ▶ Тенденция показывает, что стоимость недвижимости в таких городах, как Сочи и Краснодар, постоянно растет. В топ-5 также входят активно строящийся г. Махачкала, г. Улан-Удэ и г. Набережные Челны

Спрос

- ▶ Эксперты РБК Недвижимость провели анализ динамики спроса на вторичную недвижимость в городе-курорте Сочи по итогам 2024 г. и пришли к выводам, что интерес россиян продолжает падать. Рынок новостроек Сочи в 2024 г., как и в целом по стране, оказался под давлением из-за дороговизны ипотеки и завершения программы массовой льготной ипотеки, которую в том числе использовали для покупки курортной инвестиционной недвижимости
- ▶ Согласно полученным данным, по итогам 2024 г. покупательский интерес к вторичному жилью в Сочи сократился на 18,8% по сравнению с 2023 г., а также на 14,4% относительно результатов 2022 г.
- ▶ Особенно заметное снижение спроса наблюдалось в декабре 2024 г.: он упал на 17,4% по сравнению с ноябрем того же года и почти на 40%, по сравнению с декабрем 2023 г.

Прогнозы

- ▶ По данным РБК, в 2025 г. ожидается умеренный рост цен. Устойчивый интерес к недвижимости в Сочи, высокий инвестиционный потенциал региона и уникальные климатические условия поддержат развитие рынка. Тем не менее темпы роста, вероятно, замедлятся. Для инвесторов это создает возможность воспользоваться сезонными снижениями цен зимой или весной
- ▶ Так, по данным экспертов, цены на новостройки по итогу 2025 г. могут вырасти еще на 5–8% относительно 2024 г., а спрос на 7–10%. Среди причин роста они называют ограниченность нового предложения и инвестиционную привлекательность курортной недвижимости

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
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/8к2	40,1	11 600 000	289 277	https://www.cian.ru/sale/flat/314268712
Светлана мкр, улица Депутатская, 10	30,0	14 000 000	466 667	https://www.cian.ru/sale/flat/312053003
Бытха мкр, улица Бытха, 48	30,9	13 000 000	420 712	https://www.cian.ru/sale/flat/312245067
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2к3	37,8	13 600 000	360 265	https://www.cian.ru/sale/flat/312130784
улица Аллея Челтенхема, 18	35,0	10 500 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/flat/298501110
Бытха мкр, улица Бытха, 4/11	45,0	15 500 000	344 444	https://www.cian.ru/sale/flat/306824453
Мацестинская Долина мкр, улица Мацестинская, 5	22,8	7 600 000	333 333	https://www.cian.ru/sale/flat/309993485
Сочи городской округ, с. Раздольное, улица Тепличная	27,0	8 800 000	325 926	https://www.cian.ru/sale/flat/310457397
Донская мкр, улица Лавровая, 1Б	36,0	10 800 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/flat/313535293
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к5	38,0	11 990 000	315 526	https://www.cian.ru/sale/flat/311158123
Мацестинская Долина мкр, улица Мацестинская, 17	31,3	12 238 000	390 990	https://www.cian.ru/sale/flat/309993483
Светлана мкр, улица Учительская, 10	35,0	12 500 000	357 143	https://www.cian.ru/sale/flat/310145151
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/2к2	43,0	12 500 000	290 698	https://www.cian.ru/sale/flat/312307855
Пластунская улица, 104Б	45,0	13 500 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/flat/291865417
Курортный проспект, 18	40,0	14 785 000	369 625	https://www.cian.ru/sale/flat/298636616
Туапсинская улица, 10	38,0	15 000 000	394 737	https://www.cian.ru/sale/flat/295364265
улица Яна Фабрициуса, 2/23к2	37,7	15 000 000	397 878	https://www.cian.ru/sale/flat/272935517
Курортный проспект, 108/16	50,0	15 000 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/flat/309430820
Пластунская улица, 104А	51,0	17 500 000	343 137	https://www.cian.ru/sale/flat/304590746
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/8к3	45,8	18 400 000	401 747	https://www.cian.ru/sale/flat/287997804
Светлана мкр, улица Депутатская	55,0	18 500 000	336 364	https://www.cian.ru/sale/flat/308110226
Светлана мкр, улица Депутатская, 10К2	42,0	18 700 000	445 238	https://www.cian.ru/sale/flat/301833590
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/8к1	45,3	19 000 000	419 426	https://www.cian.ru/sale/flat/300071846
Приморье мкр, улица Есауленко, 6Ак2	45,2	20 000 000	442 478	https://www.cian.ru/sale/flat/309992883
Бытха мкр, улица Бытха, 41	50,4	22 780 000	451 984	https://www.cian.ru/sale/flat/301603149
Светлана мкр, улица Депутатская, 10Б/1	51,0	25 000 000	490 196	https://www.cian.ru/sale/flat/305724858
Завокзальный мкр, переулок Трунова	61,0	25 000 000	409 836	https://www.cian.ru/sale/flat/299069298
Бытха мкр, улица Краевско-Греческая, 24А/4	58,0	25 000 000	431 034	https://www.cian.ru/sale/flat/311327539
улица Яна Фабрициуса, 2/23М	64,0	28 000 000	437 500	https://www.cian.ru/sale/flat/310096222
улица Черноморская, 4	80,0	31 000 000	387 500	https://www.cian.ru/sale/flat/305216353
Центральный мкр, улица Парковая, 5	72,0	31 800 000	441 667	https://www.cian.ru/sale/flat/298700876
Бытха мкр, улица Бытха, 24	23,2	6 959 520	300 627	https://www.cian.ru/sale/flat/311776593
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/6к2	18,0	7 900 000	438 889	https://www.cian.ru/sale/flat/311776593

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.03.2025, 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 32 из 192

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже квартир в г. Сочи (продолжение)

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Кислород ЖК, 10	22,0	8 000 000	363 636	https://www.cian.ru/sale/flat/305949390
улица Тимирязева, 26А	28,8	8 500 000	295 139	https://www.cian.ru/sale/flat/301044581
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/бк4	25,0	9 100 000	364 000	https://www.cian.ru/sale/flat/292173755
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16/бк3	25,8	9 400 000	364 341	https://www.cian.ru/sale/flat/304885716
Курортный проспект, 96Гк1	31,3	9 970 000	318 530	https://www.cian.ru/sale/flat/292275575
Светлана мкр, улица Лермонтова, 12	39,0	11 500 000	294 872	https://www.cian.ru/sale/flat/308973845
Бытха мкр, улица Ясногорская, 16А	33,7	11 850 000	351 632	https://www.cian.ru/sale/flat/313756360
Минимальное значение			289 277	
Максимальное значение			490 196	
Среднее значение			369 675	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	50



Общий подход к определению справедливой стоимости

В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:

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

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

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

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

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

Вид определяемой стоимости

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

Подходы к определению справедливой стоимости

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

Затратный подход

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

Условия применения затратного подхода

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

Методология затратного подхода

Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

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

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

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 35 из 192



$I_{\text{физ}}$ – 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

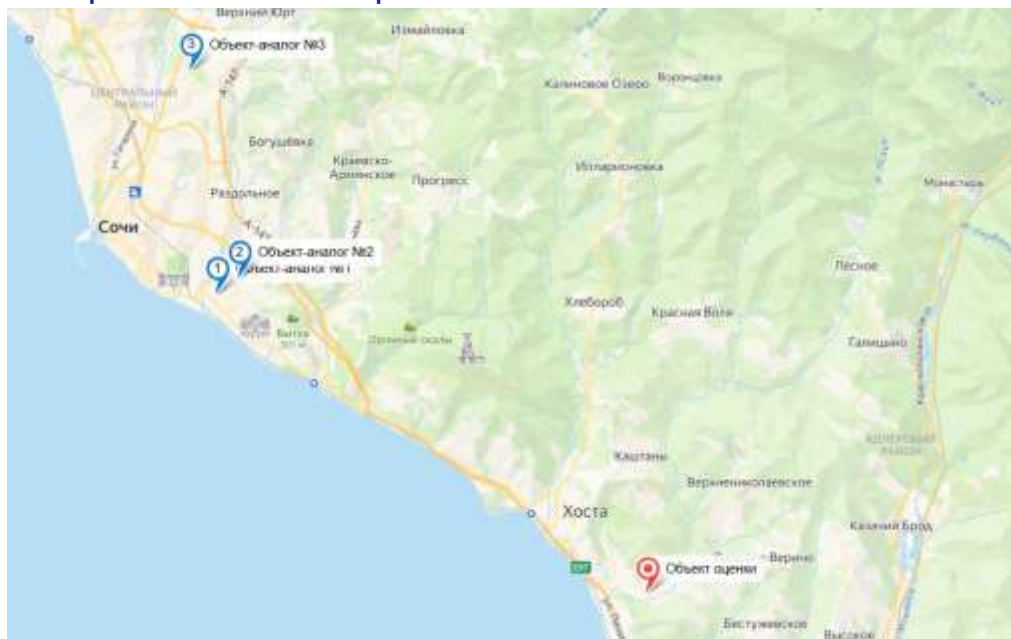
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи

▶ 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 Центральный, Бытха м-н, Бытха, 4/10а, «ЖК Атлантис»





Объект-аналог №2 (метка 2): Краснодарский край, Сочи, Краснодарский край, р-н Центральный, ул. Ясногорская, 16/бк5, ЖК «Сочи Парк»

Объект-аналог №3 (метка 3): Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, ул. Пластунская, д. 104-а, ЖК «Южный Парк»

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой:
 - Недвижимое имущество (квартиры) в количестве 37 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
- ▶ Рассматриваемые объекты-аналоги находятся в Центральном и Краснодарском районах г. Сочи, тогда как Объект оценки в Хостинском р-не. Объекты-аналоги подобраны таким образом, в связи с тем что жилые комплексы, в которых они располагаются, сопоставимы по классу с жилым комплексом Объекта оценки, в свою очередь в Хостинском р-не такой класс жилья отсутствует. Также стоит обратить внимание, что районы Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы по инфраструктуре, наличию транспорта и расстоянию до основных рекреационных локаций и достопримечательностей города, поэтому корректировка не применялась
- ▶ 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 №86, Корпус 2 и общей площадью 45,7 кв. м., этаж №8. 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, ЖК Флора	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, Бытха м-н, Бытха, 4/10а, ЖК Атлантик	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Ясногорская, 16/6к5, ЖК Сочи Парк	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Пластунская, д. 104-а, ЖК Южный Парк
Передаваемые права	право общей долевой собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Год постройки	2023 г.	2022 г.	2023 г.	2023 г.
Дата предложения	14.03.2025	14.03.2025	14.03.2025	14.03.2025
Класс качества недвижимости	комфорт	комфорт	комфорт	комфорт
Удаленность от ж/д станции	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	13 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста	12 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста	17 мин. транспортом до ж/д станции Сочи
Общая площадь, кв. м	45,7	37,4	37,0	44,2
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Этажность здания	12	12	19	12
Этаж расположения	8	9	16	9
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Вид из окна	во двор	во двор	во двор	во двор
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Цена предложения, руб.		14 000 000	14 060 000	18 448 080
Цена предложения, руб./кв. м		374 532	380 000	417 377
Контакты		7 924 953-54-55, Сергей	7 918 231-68-38, Яна	7 962 877-11-69, Отдел продаж
Источник*		https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__fla_t_2062485575	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__fla_t_2064822629	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_442_m_912_et_4508532217

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 40 из 192

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости сравнительным подходом

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м НДС не облагается		374 532	380 000	417 377
Качество передаваемых прав	право общей долевой собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия сделки	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия сделки, %</i>		-	-	-
Дата предложения	14.03.2025	14.03.2025	14.03.2025	14.03.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,8%)	(8,8%)	(8,8%)
Скорректированная цена, руб./кв. м		341 573	346 560	380 648
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, р-н. Хостинский, ул. Искры, д. 66/9, корп. 2, кв. 10, ЖК Флора	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, Бытха м-н, Бытха, 4/10а, ЖК Атлантис	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Ясногорская, 16/6к5, ЖК Сочи Парк	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Пластунская, д. 104-а, ЖК Южный Парк
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Удаленность от ж/д станции	10 мин. транспортом до ж/д станции Известия	13 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста	12 мин. транспортом до ж/д станции Мацеста	17 мин. транспортом до ж/д станции Сочи
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
<i>Корректировка тип дома, %</i>		-	-	-
Принадлежность к жилому комплексу	внутри ЖК	точечная застройка	внутри ЖК	внутри ЖК
<i>Корректировка принадлежность к ЖК, %</i>		7,0%	-	-
Класс качества недвижимости	комфорт	комфорт	комфорт	комфорт
<i>Корректировка на класс качества, %</i>		-	-	-
Общая площадь, кв. м	45,7	37,4	37,0	44,2
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(2,0%)	(2,0%)	-
Этажность здания	12	12	19	12
Этаж расположения	8	9	16	9
<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
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	отсутствует	имеется
<i>Корректировка на наличие балкона/лоджии, %</i>		-	10,0%	-
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
<i>Корректировка на количество санузлов, %</i>		-	-	-
Вид из окна	во двор	во двор	во двор	во двор
<i>Корректировка на вид из окна, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		358 173	373 592	380 648
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торговлю), %</i>		2,0%	12,0%	0,0%
Средневзвешенное значение, руб./кв. м, НДС не облагается		370 804		

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 №86, Корпус 2 общей площадью 45,7 кв. м, этаж 8
- ▶ 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-2024», 2024 г., квартиры, стр. 290, рис. 69). Формула, по которой определяется корректирующий коэффициент по критерию общей площади для недвижимости курортных регионов, выглядит следующим образом: удельный показатель = $1,27 \cdot x^{(-0,09)}$
- ▶ 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 01.01.2025 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3704-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>) и составил 1,051 (=1,03/0,98)
- ▶ Корректирующий коэффициент на этаж был основан на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», стр. 305, табл. 247) и составил 0,98
- ▶ 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 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	370 804	1,022	-	-	379 045	13 684 000
2	3	45,5	совмещенный	без отделки	370 804	1,001	-	-	371 216	16 890 000
3	4	43,8	совмещенный	без отделки	370 804	1,004	-	-	372 452	16 313 000
4	7	37,8	совмещенный	без отделки	370 804	1,018	-	-	377 397	14 266 000
5	11	42,1	совмещенный	без отделки	370 804	1,008	-	-	373 688	15 732 000
6	12	68,2	2 санузла	без отделки	370 804	0,964	1,051	-	375 866	25 634 000
7	15	35,7	совмещенный	без отделки	370 804	1,023	-	-	379 457	13 547 000
8	17	44,9	совмещенный	без отделки	370 804	1,002	-	-	371 628	16 686 000
9	26	41,4	совмещенный	без отделки	370 804	1,009	-	-	374 100	15 488 000
10	27	68,1	2 санузла	без отделки	370 804	0,966	1,051	-	376 299	25 626 000
11	30	35,9	совмещенный	без отделки	370 804	1,022	-	-	379 045	13 608 000
12	33	43,3	совмещенный	без отделки	370 804	1,006	-	-	372 864	16 145 000
13	47	44,9	совмещенный	без отделки	370 804	1,002	-	-	371 628	16 686 000
14	57	68,3	2 санузла	без отделки	370 804	0,964	1,051	-	375 866	25 672 000
15	62	44,9	совмещенный	без отделки	370 804	1,002	-	-	371 628	16 686 000
16	72	68,3	2 санузла	без отделки	370 804	0,964	1,051	-	375 866	25 672 000
17	77	44,9	совмещенный	без отделки	370 804	1,002	-	-	371 628	16 686 000
18	92	44,9	совмещенный	без отделки	370 804	1,002	-	-	371 628	16 686 000
19	153	43,4	совмещенный	без отделки	370 804	1,006	-	0,980	365 407	15 859 000
20	2	37,1	совмещенный	без отделки	370 804	1,019	-	-	377 809	14 017 000
21	3	46,0	совмещенный	без отделки	370 804	1,000	-	-	370 804	17 057 000
22	6	42,1	совмещенный	без отделки	370 804	1,008	-	-	373 688	15 732 000
23	8	37,1	совмещенный	без отделки	370 804	1,019	-	-	377 809	14 017 000
24	10	53,0	совмещенный	без отделки	370 804	0,987	-	-	365 860	19 391 000
25	11	53,2	совмещенный	без отделки	370 804	0,987	-	-	365 860	19 464 000
26	12	38,2	совмещенный	без отделки	370 804	1,017	-	-	376 985	14 401 000
27	15	36,6	совмещенный	без отделки	370 804	1,021	-	-	378 633	13 858 000
28	22	36,5	совмещенный	без отделки	370 804	1,021	-	-	378 633	13 820 000
29	24	52,5	совмещенный	без отделки	370 804	0,988	-	-	366 272	19 229 000
30	30	45,7	совмещенный	без отделки	370 804	1,000	-	-	370 804	16 946 000
31	38	52,5	совмещенный	без отделки	370 804	0,988	-	-	366 272	19 229 000

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 43 из 192



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.
32	39	52,7	совмещенный	без отделки	370 804	0,988	-	-	366 272	19 303 000
33	52	52,5	совмещенный	без отделки	370 804	0,988	-	-	366 272	19 229 000
34	53	52,7	совмещенный	без отделки	370 804	0,988	-	-	366 272	19 303 000
35	66	52,5	совмещенный	без отделки	370 804	0,988	-	-	366 272	19 229 000
36	80	52,5	совмещенный	без отделки	370 804	0,988	-	-	366 272	19 229 000
37	86	45,7	совмещенный	без отделки	370 804	1,000	-	-	370 804	16 946 000
Итого:		1 741,5								647 966 000

Источники: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** Объект оценки и объекты-аналоги на Дату оценки находятся в достроенных и сданных домах, в связи с чем корректировка не требуется
- ▶ **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-2024», 2024 г., стр. 112, табл. 70). Для расчетов использовалось среднее значение по средним городам для квартир. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,8%
- ▶ **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 №86, Корпус 2 и общей площадью 45,7 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-2024», 2024 г., квартиры, стр. 290, рис. 69). Формула, по которой определяется корректирующий коэффициент по критерию общей площади для жилья повышенной комфортности, выглядит следующим образом: $удельный\ показатель = 1,27 * x^{(-0,009)}$

- ▶ Расчет корректировки на площадь приведен в таблице далее

Корректировка на площадь

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	45,7	37,4	37,0	44,2
Удельная цена	0,90	0,92	0,92	0,90
Корректировка, %		-2,0%	-2,0%	0,0%

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-аналог №2 не располагает балконом, поэтому необходима корректировка по данному показателю. Корректировка на наличие балкона/лоджии применялась на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024», 2024 г., квартиры, стр. 337, рис. 310). Таким образом, корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 10% $((1,1/1)-1)$
- ▶ **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:** Объект анализа, как и объекты аналоги, находятся в состоянии без отделки, на основании чего корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на принадлежность к ЖК:** объект-аналог №1 является точечной застройкой и не располагается в жилом комплексе, поэтому необходима корректировка по данному показателю. Корректировка на принадлежность к ЖК применялась на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024», 2024 г., квартиры, стр. 201, рис. 105). Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 7%



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	47
Приложения	50



Согласование результатов оценки			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	647 966 000	1	647 966 000
Доходный	не применялся	-	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно НДС не облагается			647 966 000

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 37 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 14 марта 2025 г., составила:
647 966 000 (Шестьсот сорок семь миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

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

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	379 045	13 684 000
2	Корпус 3	3	5 266 302	45,5	371 216	16 890 000
3	Корпус 3	4	5 069 539	43,8	372 452	16 313 000
4	Корпус 3	7	4 375 082	37,8	377 397	14 266 000
5	Корпус 3	11	4 872 776	42,1	373 688	15 732 000
6	Корпус 3	12	7 893 666	68,2	375 866	25 634 000
7	Корпус 3	15	4 132 022	35,7	379 457	13 547 000
8	Корпус 3	17	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
9	Корпус 3	26	4 791 756	41,4	374 100	15 488 000
10	Корпус 3	27	7 882 091	68,1	376 299	25 626 000
11	Корпус 3	30	4 155 170	35,9	379 045	13 608 000
12	Корпус 3	33	5 011 668	43,3	372 864	16 145 000
13	Корпус 3	47	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
14	Корпус 3	57	7 905 240	68,3	375 866	25 672 000
15	Корпус 3	62	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
16	Корпус 3	72	7 905 240	68,3	375 866	25 672 000
17	Корпус 3	77	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
18	Корпус 3	92	5 196 856	44,9	371 628	16 686 000
19	Корпус 3	153	5 023 242	43,4	365 407	15 859 000
20	Корпус 2	2	3 953 843	37,1	377 809	14 017 000
21	Корпус 2	3	4 902 339	46,0	370 804	17 057 000
22	Корпус 2	6	4 486 706	42,1	373 688	15 732 000
23	Корпус 2	8	3 953 843	37,1	377 809	14 017 000
24	Корпус 2	10	5 648 347	53,0	365 860	19 391 000
25	Корпус 2	11	5 669 661	53,2	365 860	19 464 000
26	Корпус 2	12	4 071 073	38,2	376 985	14 401 000
27	Корпус 2	15	3 900 556	36,6	378 633	13 858 000
28	Корпус 2	22	3 889 899	36,5	378 633	13 820 000
29	Корпус 2	24	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
30	Корпус 2	30	4 870 367	45,7	370 804	16 946 000
31	Корпус 2	38	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
32	Корпус 2	39	5 616 375	52,7	366 272	19 308 000

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 48 из 192



Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки (продолжение)

№ 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.
33	Корпус 2	52	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
34	Корпус 2	53	5 616 375	52,7	366 272	19 303 000
35	Корпус 2	66	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
36	Корпус 2	80	5 595 060	52,5	366 272	19 229 000
37	Корпус 2	86	4 870 367	45,7	378 633	16 946 000
Итого				1741,5		647 966 000

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
Приложения	
1. Список используемой литературы	51
2. Полисы страхования ответственности	52
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	53
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	54
5. Фотографии объекта оценки	55
6. Информация из сети Интернет	84
7. Документы, предоставленные Заказчиком	90
8. Дополнительные материалы и расчеты	188



- ▶ 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; 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)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. «Квартиры», 2024 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

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		02 ноября 2024 г.
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помес. 215 ИНН 7713058834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525993.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/134 стр. 2, этаж 3 пом.ком.офис №151 ИНН 7701910488 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудникам Страхователя принимаются оценки – финансово-эконом. под. право осуществление оценочной деятельности согласно на предоставление, соответствие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании правового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	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 совокупности случаев и иных договоров Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не принадлежащие владельцу территории страховые 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 непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинение которого застрахован на дату заключения Договора.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предьявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) 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 причиня Страхователем добровольно с програтифицированным согласием Страховщика или исполнены в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом с возмещением которого предьявлено претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); или/или на период 3-х (три) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эф Си Джи»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего по нотариально заверенной копии	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532	

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		02.11.2024 г.
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помес. 215 ИНН 7713058834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525993.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценка Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или/или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	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 совокупности судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие принуждения к причинению ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риске возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предьявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532	

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
 47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
 Страница 52 из 192





Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 53 из 192





Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 54 из 192



Фасад здания корпус 3



Фасад здания корпус 3



Фасад здания корпус 3



Фасад здания корпус 3



Паркинг



Паркинг



Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 55 из 192



Информационная табличка



Холл



Лифты



Лестничная площадка



Лестничная площадка



Лестничная площадка



Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 56 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 57 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 58 из 192



Квартира, кад №23:49:0401008:5151



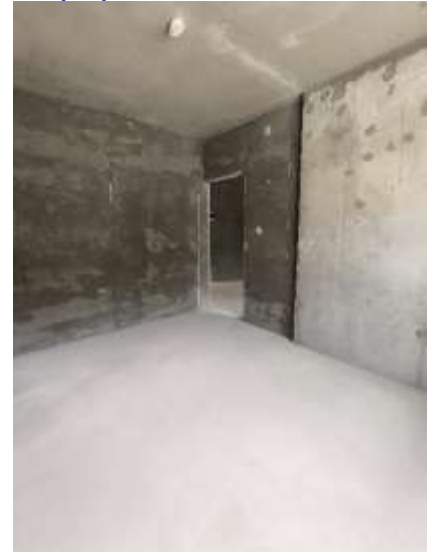
Квартира, кад №23:49:0401008:5151



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 59 из 192

Квартира, кад №23:49:0401008:4945



Квартира, кад №23:49:0401008:4945



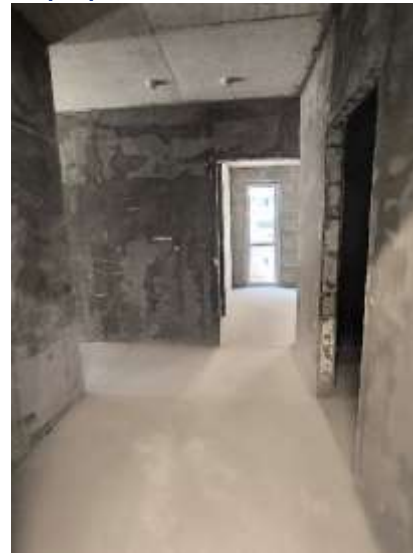
Квартира, кад №23:49:0401008:4945



Квартира, кад №23:49:0401008:4956



Квартира, кад №23:49:0401008:4956



Квартира, кад №23:49:0401008:4956



Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 60 из 192

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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 61 из 192



Квартира, кад № 23:49:0401008:5011



Квартира, кад № 23:49:0401008:5011



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 62 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 63 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 64 из 192

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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 65 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 66 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 67 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 68 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 69 из 192



Фасад здания корпус 2



Фасад здания корпус 2



Фасад здания корпус 2



Информационный указатель



Паркинг



Придомовая территория



Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 70 из 192

Холл



Холл



Холл



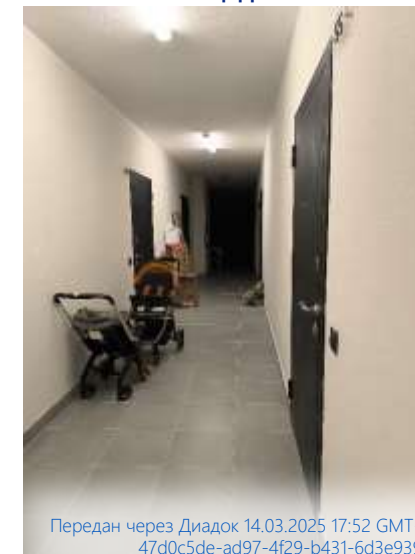
Лестничная площадка



Лифты



Лестничная площадка



Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 71 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 72 из 192

Квартира, кад №23:49:0401008:4856



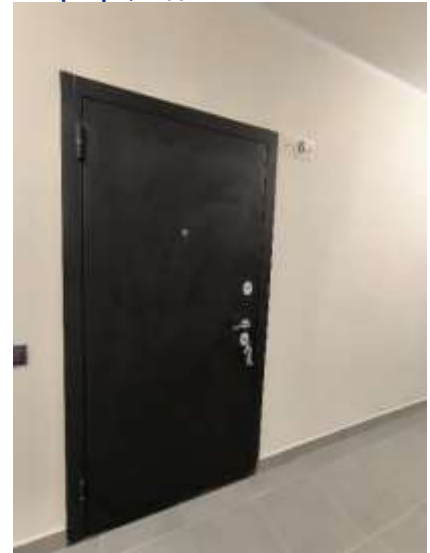
Квартира, кад №23:49:0401008:4856



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 73 из 192



Квартира, кад №23:49:0401008:4889



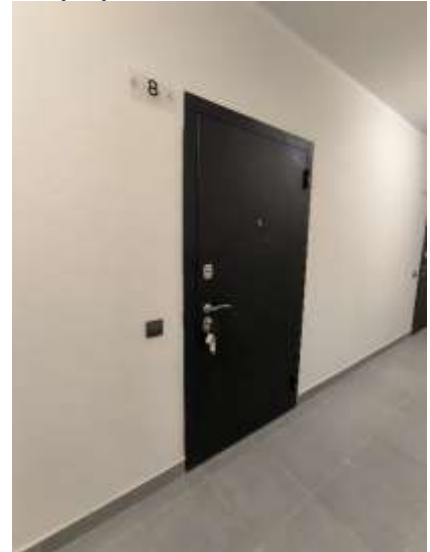
Квартира, кад №23:49:0401008:4889



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 74 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 75 из 192

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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 76 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 77 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 78 из 192

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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 79 из 192

Квартира, кад №23:49:0401008:4857



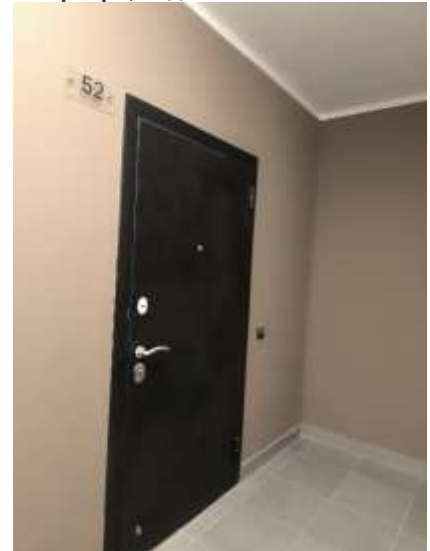
Квартира, кад №23:49:0401008:4857



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 80 из 192



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 81 из 192

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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 82 из 192



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



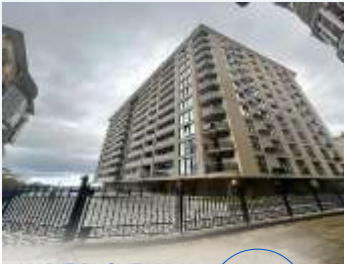
Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 83 из 192



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website [krasnodar.domclick.ru](https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_2062485575). The main heading is "Квартира в ипотеку" (Apartment for mortgage) with a sub-heading "Решение по ипотеке от 2 минут" (Mortgage solution in 2 minutes) and a "Рассчитать условия" (Calculate conditions) button. The price is listed as 14 000 000 Р. The apartment is 1-room, 37.38 sqm, on the 11th floor. The location is Krasnodar Krai, Sochi, Vyta m-n, Vyta, 4/10a. The listing includes a photo of the balcony and a contact number +7 924 953 54 55. There are also buttons for "Записаться на просмотр" (Sign up for viewing) and "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage).

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



Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 84 из 192



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment. The main details include:

- 1-комн. квартира, 37,30 м², 9/12 этаж**
- 14 000 000 Р**
- 374 551 Р/м²
- Year built: 2022
- Material: Кирпичный
- Floors: 12
- Floor: 1
- Type: Железобетонный
- Location: Центральная

Below the main details, there is a section titled "О соседях" (About neighbors) with a bar chart showing age groups and a gauge chart for gender. The age group data is as follows:

Возрастная группа	Процент
до 24 лет	8,75%
25-34 лет	23,13%
35-44 лет	38,13%
45-54 лет	20,28%
55-64 лет	10,04%
от 65 лет	10,67%

The gender gauge chart shows a distribution between male and female. The average income is listed as 107 945 Р/мес.

On the right side of the listing, there is contact information for the seller, including a phone number (+7 924 903 54 55) and a button to "Записаться на просмотр" (Book a viewing).

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



Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website Domclick.ru. The browser address bar displays the URL: krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_2064822629. The listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира) with an area of 37 m², located on the 16th floor of a building in the 'Sochi Park' complex (ЖК "Сочи парк"). The price is listed as 14,060,000 RUB. The listing is by the agent Яна Динаева, who has 94 publications on the site. The agent's company is VINCENT НЕДВИЖИМОСТЬ. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the apartment's view. The listing also features a map showing the location in Sochi, Krasnodar Krai, and a table of key features: 1 room, 37 m² area, 16th floor, type of transaction is 'Переуступка', and the apartment is in 'Без ремонта' condition. The listing also includes a section for 'Спросите у продавца' (Ask the seller) with buttons for 'Напечатать сообщение', 'Ещё актуально?', 'Торг уместен?', 'Подходит под ипотеку?', and 'Когда могу посмотреть?'.

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

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment in Sochi. The page is divided into several sections:

- Header:** "Купить 1-комнатную квартиру" (Buy 1-bedroom apartment) and the URL "krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_2064822629".
- Checklist:** "Как проверить объект до просмотра" (How to check the object before viewing) with a link "Чтобы снизить риски при покупке Подробнее" (To reduce risks when buying, see more details).
- Location:** ЖК "Сочи парк" (Residential complex "Sochi Park"), Карпус 5 (Complex 5), Краснодарский край, Сочи, Ясногорская, 16/6к5 (Krasnodar Krai, Sochi, Yasnogorskaya, 16/6k5).
- Основные характеристики (Main characteristics):**
 - Комнат: 1 (Rooms: 1)
 - Площадь: 37 м² (Area: 37 m²)
 - Этаж: 16 (Floor: 16)
 - Тип сделки: Переуступка (Deal type: Assignment)
 - Ремонт: Без ремонта (Renovation: No renovation)
 - Тип жилья: Квартира (Property type: Apartment)
- Планировка (Layout):**
 - Перепланировка: Нет (Re-planning: No)
 - Вид из окон: во двор (View from windows: to the courtyard)
 - Балкон: нет (Balcony: no)
 - Высота потолков: 3 (Ceiling height: 3)
 - Санузел: Совмещенный (Bathroom: Combined)
- Подъезд (Entrance):**
 - Количество лифтов: 3 (Number of elevators: 3)
 - Трудовой лифт: Есть (Service elevator: Yes)
 - Газ: Нет (Gas: No)
- Детали сделки (Deal details):**
 - Несовершеннолетние собственники: Нет (Minor owners: No)
 - Прописанные несовершеннолетние: Нет (Registered minors: No)
- Price and Agent:**
 - Price: 14 060 000 ₽ (14,060,000 RUB)
 - Price per sqm: 380 000 ₽/м² (380,000 RUB/sqm)
 - Agent: Яна Динаева (Yana Dinaeva), 94 announcements, 3 months on Domclick.
 - Company: ВИНСЕНТ НЕДВИЖИМОСТЬ (VINCENT REAL ESTATE)
- Actions:** "Показать телефон" (Show phone), "Записаться на просмотр" (Sign up for viewing), "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage).
- Questions:** "Спросите у продавца" (Ask the seller) with options like "Ещё актуально?", "Торг уместен?", "Подходит под ипотеку?", "Когда могу посмотреть?"

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



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

1-к. квартира, 44,2 м², 9/12 эт.

18 448 080 Р

417 377 Р за м²

История цен

Выплатеу от 239 814 Рмес. Посмотреть график

8 967 300-39-78

Написать сообщение Отправить заявку

Расчитать ипотеку

ОТДЕЛ ПРОДАЖ
Агентство: **Риэлти**

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1	Балкон или лоджия: балкон
Общая площадь: 44,2 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 9,6 м²	Отделка: без отделки
Этаж: 9 из 12	Вид сделки: возможна ипотека

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

Передан через Диадок 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 88 из 192



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

Расположение
ул. Пластунская, д. 104-а
р-н Центральный

18 448 080 Р
417 377 Р за м²
История цены
В ипотеку от 299 814 Р в мес.
Посмотреть ипотеку

8 967 300-39-78

Написать сообщение
Отменить последний визит

Рассчитать ипотеку

Студ.продаж
Агентство

Показать отзывы

Подписаться на продажи

Описание

Жилой комплекс «Южный парк», сочетает в себе одновременно комфорт жизни рядом с центром города, и возможность отдохнуть от городской суеты, не покидая пределы комплекса.

Жилой комплекс бизнес-класса в легендарной локации – это комфорт и преимущества жизни в центре города. Новостройка располагается в Центральном районе, в 10 минутах от делового центра Сочи.

«Южный парк» включает в себя – 4 здания;

- Зеленая территория;
- Территорию с ландшафтным дизайном;
- Отдельную зону clubhouse с зоной ресепшн;
- 4 спортивные площадки;
- 2 детские площадки;
- Открытую площадку для отдыха взрослых и их гостей;
- Парковки.

Всё, что делает жизнь насыщенной и комфортной!

Сообщения

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 (Сведения о зарегистрированных правах)

Листов 2 | Лист 2

		Имя объекта недвижимости	
Лист №1, листов 2		Всего листов: листов 2	Всего листов: листов 3
Лист №2, листов 1		Всего листов: листов 3	Всего листов: листов 4
Квартальный номер		23-49-0401/008-5/03	
1	Предоставление (арендовое)	1.1	Выданы в установленном порядке права - Записи о правах собственности на объект недвижимости (федеральный реестр недвижимости) на основании данных сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)
2	Сведения о законности предоставления земельной доли, предоставленной в виде доли в праве собственности на земельный участок	1.1.1	Земельный участок предоставлен на праве собственности на основании сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)
3	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	2.3	Объект недвижимости зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости) на основании сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)
4	Организованная группа и обеспечение обязательств законности права	4.1	Договор купли-продажи заключен между сторонами в установленном порядке, на основании сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)

виды недвижимости: земельный участок	документ: подлинник	недвижимый объект
--------------------------------------	---------------------	-------------------

Информация о документе, подтверждающем право собственности на объект недвижимости, полученная в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)

Сведения об объектах недвижимости: объект недвижимости

Удостоверенная фотокопия документа государственной регистрации недвижимости и выписка из Единого государственного реестра недвижимости

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

В Едином государственном реестре недвижимости сведения о недвижимости

		Имя объекта недвижимости	
Лист №1, листов 1		Всего листов: листов 1	Всего листов: листов 3
Лист №2, листов 1		Всего листов: листов 3	Всего листов: листов 4
Квартальный номер		23-49-0401/008-5/03	
1	Наименование объекта недвижимости	2.3	Объект недвижимости зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости) на основании сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	2.3	Объект недвижимости зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости) на основании сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)
3	Сведения о законности предоставления земельного участка, предоставленного в виде доли в праве собственности на земельный участок	3.1	Земельный участок предоставлен на праве собственности на основании сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)
4	Организованная группа и обеспечение обязательств законности права	4.1	Договор купли-продажи заключен между сторонами в установленном порядке, на основании сведений, полученных в установленном порядке, в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)

Информация о документе, подтверждающем право собственности на объект недвижимости, полученная в Едином государственном реестре недвижимости (федеральный реестр недвижимости)	Сведения об объектах недвижимости: объект недвижимости
---	--

Документы, предоставленные Заказчиком (1/98)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:5033



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

Этаж: 5 / Лист: 4

Безопасность

Лист №1, страница 2	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
Коды разделов: листы: 21-49-0401.006-5107	Листы: листы 1, листы: 2		



Масштаб 1:200

виды недвижимости: земельные	документ: подержан	недвижимый объект
------------------------------	--------------------	-------------------

Этот документ является частью Единого государственного реестра недвижимости и размещен в Едином государственном реестре недвижимости на сайте Росреестра. Документ является частью Единого государственного реестра недвижимости.

Лист 3

Планировка

Лист № 2, страница 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
Коды разделов: листы:	Листы: листы 1, листы: 2		

6	Земельная в собственности лица, указанного в листе №2 раздела 2	данная информация отсутствует
7	Сведения о владении в собственности лицом, указанным в листе №2 раздела 2	данная информация отсутствует
8	Сведения о безопасности предоставления земельных участков в аренду, ипотеку, доверительное управление, а также о наличии ограничений в отношении земельных участков, указанных в листе №2 раздела 2	данная информация отсутствует
9	Сведения о наличии решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данная информация отсутствует
10	Сведения о возможности государственной регистрации без земельного участка, предоставляемого в аренду, ипотеку, доверительное управление, а также о наличии ограничений в отношении земельных участков, указанных в листе №2 раздела 2	данная информация отсутствует
11	Предупреждения и предупреждения о наличии заложенных, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сведений о существовании объектов недвижимости	информация отсутствует

информация о владельце недвижимости	ИНФОРМАЦИЯ О ВЛАДЕЛЬЦЕ НЕДВИЖИМОСТИ	информация о владельце
-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------

Лист 5 / Лист 5

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

Контрагент		
Имя объекта недвижимости		
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3
Договорной номер: 21.49.0401.008.5118		
Исходный этаж (этажи): 2		



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	Договорной номер: 21.49.0401.008.5118	Инициалы, Фамилия
Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	Договорной номер: 21.49.0401.008.5118	Инициалы, Фамилия
ООО "ЭФ СИ ДЖИ" Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1 ИНН: 50/0708383, ОГРН: 105500708383		



Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:5151

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	23:49:0401008:5151		
Получатель выписки	Судебно-экспертная заочная иффтучевая организация профессиональных юристов-экспертов. Филиалы экспертных организаций ООО «Юристы Метрад», филиалы о которых устанавливаются на основании данных сведений, сгенерированных из Единого государственного реестра недвижимости, для а также для проведения экспертных работ по назначению эксперта		

экспертное заключение	Экспертное заключение	недействительное
		

Экспертное заключение службы государственной кадастровой и кадастровой информации по Краснодарскому краю

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:

Единый государственный реестр недвижимости			Лист 1
Лист № 1 Эксперт 1			Вместо листа Эксперт 3
09.04.2024г.			
Кадастровый номер	23:49:0401008:5151		
Наименование объекта недвижимости	23:49:0401008		
Датум предоставления кадастровых сведений	02.02.2024		
Район (муниципальный район)	Краснодарский район		
Местоположение	Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Южный административный район города Сочи, ул. Дельца Л. 60/9, л. 2, кв. 1		
Площадь кв. м	17,8		
Назначение	жилое		
Назначение	жилое		
Наименование	квартира		
Наименование	квартира		
Вид жилого помещения	квартира		
Кадастровый номер	431:081:53		
Кадастровый номер	23:49:0401008:492		
Виды разрешенного использования	для размещения объектов недвижимости		
Сведения об объекте недвижимости	для размещения объектов недвижимости		
Статус здания	для размещения объектов недвижимости		
Сведения об объекте недвижимости	для размещения объектов недвижимости		

экспертное заключение	Экспертное заключение	недействительное
		




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

Лист 5 / Лист 5

Комплекс		
Имя объекта недвижимости		
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3
08.04.2024г.		
Адрес объекта: номер 21.49.0401.006.945		
Этажи: этаж (этажи) 2		

Масштаб 1:200



Исполнитель: ООО «ЭФ СИ ДЖИ»

Индивидуальный Представитель: [Имя]

Директор ООО «ЭФ СИ ДЖИ»

Исполнитель: [Имя]

Сфера: объект недвижимости (земельный участок)
 Вид: реконструкция (полное этажи)
 Вид реконструкции: поэтажный план (полное этажи)
 Вид реконструкции: поэтажный план (полное этажи)





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

Лист 5 / Лист 4

Безопасные

Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 4
Коды листов листов: 21-49-0401-006-4-916	Листы листов (листои): 2		



Масштаб 1:200

Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 4
Коды листов листов: 21-49-0401-006-4-916	Листы листов (листои): 2	

Документ подписан
Электронной подписью
Стороны, обладающей правом собственности
на объект недвижимости, в отношении которого
выпущены бумаги на ипотеку
Решение от 19.07.2024

Лист 3

Планировка

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 4
Коды листов листов:	21-49-0401-006-4-916		

6	Земельная в собственности лица, указанного в листе №2 раздела 2	данные отсутствуют
7	Сведения о коэффициентах и ограничениях использования земельного участка	данные отсутствуют
8	Сведения о безопасности предоставления земельного участка в аренду, ипотеку, залог, ссудку	данные отсутствуют
9	Сведения о безопасности предоставления земельного участка в аренду, ипотеку, залог, ссудку, в том числе в отношении земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду, ипотеку, залог, ссудку, в том числе в отношении земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности	данные отсутствуют
11	Предупреждения и предупреждения о наличии залога, ипотеки, но не государственной регистрации права (списка), государственного права, ограничения права на обращение взыскания на объект недвижимости, сделки и исполнения объекта недвижимости	отсутствуют

Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
Должность должностное лицо	Должность должностное лицо
Стороны, обладающей правом собственности на объект недвижимости, в отношении которого выпущены бумаги на ипотеку	Стороны, обладающей правом собственности на объект недвижимости, в отношении которого выпущены бумаги на ипотеку

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

Лист 5 / Лист 4

Форматные			
лист объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 4
Коды разделов листов: 21-09-0401/006-5/01	Листов листов (листов): 1		
Масштаб 1:200			

Лист 2 / Лист 3

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

Форматные			
лист объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 4
Коды разделов листов	Листов листов (листов): 1		


1	Приобретения (уничтожения)	1.1	Заручившийся инвестированный фонд недвижимости "Южная митра" лизинг в котором зарегистрирован на основании данных кадастра земель многоэтажный многоквартирный жилой дом в составе двора административного назначения
2	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов недвижимости	2.1	Общая площадь собственности 23,49 0401/006-5/011,2/023/2004-1/06.04.2004.15.45.35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с объектом недвижимости	4.1	данные отсутствуют
5	Земельная и градостроительная информация		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 собственности на земельный участок для размещения объектов недвижимости		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации сделок, связанных с объектом недвижимости		данные отсутствуют
11	Предоставления и сведения о наличии законных, но не зарегистрированных прав на объект недвижимости		данные отсутствуют

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и этатипификационных признаках объектов недвижимости
План размещения помещений, многоэтажного или иного здания (полное наименование)


Лист 5 / Лист 5

Комплекс		
Знач. объекта недвижимости		
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3
08.04.2024г.		
Адрес объекта: номер 21-49-0401-008-945		
Этаж: этаж (этажи) 2		

Масштаб 1:200



Институт геоинформатики и картографии ИГиК ГИЦ ЕНУ	Индивидуал. Физлице
---	---------------------


 Директор института
 Александр Владимирович Поляков




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

Листов 5 / Лист 5

Комплекс		
Имя объекта недвижимости		
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5 1	Всего разделов 3
Об. от 2024г		
Адрес объекта номер 21.49.0401.008.5.094		
Исчерпывающий (полный) 3		

Масштаб 1:200



Институт геоинформатики и картографии 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1	Проектный институт 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1
---	--





Документы, предоставленные Заказчиком (32/98)

		Сведения		
		Имя объекта недвижимости	Вид объекта	Вид права
Лист № 2 раздела 2		Видо листов раздела 2. 2	Видо разделов 3	Видо листов выделов 5
08.04.2024г.		23.49.0401008.5101		
Квартальный отчет		данные отсутствуют		
<p>указание об осуществлении выкупа в отношении имущества назов, если таковой договор заключен для государственных нужд Российской Федерации о предоставлении земельной доли государственной собственности на земельный участок, принадлежащий на праве собственности государству, а также в отношении земельных или иных объектов недвижимости в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>				
6	Земельный участок площадью 700 кв. м	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении и отмене	данные отсутствуют		
8	Сведения о возможности предоставления земельного участка для государственных нужд Российской Федерации	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
10	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия в долевой собственности или его законного преемника	данные отсутствуют		
11	Публикации и сведения о наличии застройщика, но не государственной регистрации права (сведения, полученные гражд., органами власти или органами власти муниципальной, городской, городской области в отношении объектов недвижимости, сведения в отношении объектов недвижимости	отсутствуют		

документ подписан	неизвестны фамилия
Электронная подпись	
Сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ	
Решение от 07.07.2023	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Листов 2 Лист 3

		Сведения	
		Имя объекта недвижимости	Вид права
Лист № 1 раздела 2		Видо листов раздела 2. 2	Видо разделов 3
08.04.2024г.		23.49.0401008.5101	
Квартальный отчет			

1	Приобретатель (арендодатель):	1.1	Заручившийся инициативной группой муниципальными органами власти на основании данных поданных в Единый государственный реестр недвижимости для в реестре недвижимости
2	Сведения о возможности предоставления земельного участка для государственных нужд Российской Федерации	2.1	Общая доля собственности 23.49.0401008.5101.20238.2004-1 08.04.2024.18.11.49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, сведений о наличии права собственности в Едином государственном реестре недвижимости	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о возможности предоставления земельного участка для государственных нужд Российской Федерации	5.1	данные отсутствуют

документ подписан	неизвестны фамилия
Электронная подпись	
Сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ	
Решение от 07.07.2023	

Выплата за Единого покупателя регистра неактивности об основных характеристиках и энергетическом классе зданий по объекту неактивности

План размещения помещений, машино-мест на этаже (полно-этаж)

Комплекс
Знак объекта недвижимости

Этаж № 1 высота 5	Всего лифтов радиуса 5 1	Всего радиусов 3	Всего лифтов радиуса 3
08.04.2024г	Адрес объекта номер 21.49.04.01.008.5.101	Этаж/этаж (этажи) 1	



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО «ЭФ СИ ДЖИ»	Исполнитель: Физлицо
------------------------------	----------------------

Сторона, одобряющая проектную документацию
 Руководитель проекта
 Подпись: [подпись]
 Должность: [должность]





Выпуск по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристиках и архитектурно-планировочных данных по объекту недвижимости
План размещения планировки, инженерных и иных сетей (планы этажей)

Лист 5 / Лист 4

Сведения
на объект недвижимости

Лист №1, раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
Коды разделов: листы: 21-49-0401-006-5127	Листы: листы 1, листы: 5		



Масштаб 1:200

виды недвижимости: земельные	документ: подлжек-ан электронный подлжек-ан	назначение: факские
------------------------------	--	---------------------

Сформирован документ по форме: объект недвижимости - планировка инженерных и иных сетей (планы этажей)
Размер: 476x411 в 100 dpi

Лист 3

Планировка
на объект недвижимости

Лист № 2, раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
Коды разделов: листы:	21-49-0401-006-5127		

6	Занимаемая в помещении площадь: общая, техническая	данные отсутствуют
7	Сведения о конфигурации и площади	данные отсутствуют
8	Сведения о безопасности предоставления: Функции планировочных, технических, данных функционального назначения	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изменении объектов 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	Предупреждения и предупреждения о наличии застройщика, но не государственной регистрации права (сведения, предупреждения права), предупреждения права для формирования объекта недвижимости, сделки и исполнения объекта недвижимости	отсутствуют

Сведения об осуществлении государственной регистрации объектов, права, ограниченные права без государственного в силу закона сведений. Представлено, сведения:

лицензия на осуществление деятельности	документ: подлжек-ан электронный подлжек-ан	назначение: факские
--	--	---------------------

Сформирован документ по форме: объект недвижимости - планировка инженерных и иных сетей (планы этажей)
Размер: 476x411 в 100 dpi

Листы 5 - Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и этатипификационных признаках объектов недвижимости (План размещения помещений, многоэтажные жилые дома (полно этажи))

Повторение		
Лист № 1 из листа 5	Итого листов раздела 5 1	Итого разделов 3

08.04.2024г	Итого листов раздела 5 1	Итого разделов 3
Адресованная номер 21:49:0401:008:5113	Итого листов (страниц) 6	



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. 26/1
 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26/1





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

Формат 2 / Лист 3

Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 2	Всего листов: Листов: 2
Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 2	Всего листов: Листов: 3
Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 2	Всего листов: Листов: 4
Квартальный номер	
23-49-0401/008-5144	
1	Правобережный (прямонаправленный)
1.1	Выделенные инвестиционные зоны. Запретом является инвестирование в объект недвижимости
1.1.1	Иные ограничения
2	Внесены для в аренду государственной регистрации
2.1	Объем аренды собственности 23-49-0401/008-5144-52-59-2024-1 08.04.2024, 17.47.29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права (без необходимости в силу закона составлять предельно широкое
4.1	Данные отсутствуют
5	Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости
5.1	Информация об управлении
5.1.1	Информация об управлении
5.1.1.1	Информация об управлении
5.1.1.1.1	Информация об управлении
5.1.1.1.1.1	Информация об управлении

Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 1	Всего листов: Листов: 1
Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 1	Всего листов: Листов: 3
Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 1	Всего листов: Листов: 4
Квартальный номер	
23-49-0401/008-5144	
1	Правобережный (прямонаправленный)
1.1	Выделенные инвестиционные зоны. Запретом является инвестирование в объект недвижимости
1.1.1	Иные ограничения
2	Внесены для в аренду государственной регистрации
2.1	Объем аренды собственности 23-49-0401/008-5144-52-59-2024-1 08.04.2024, 17.47.29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права (без необходимости в силу закона составлять предельно широкое
4.1	Данные отсутствуют
5	Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости
5.1	Информация об управлении
5.1.1	Информация об управлении
5.1.1.1	Информация об управлении
5.1.1.1.1	Информация об управлении

Информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, является достоверной и актуальной на дату выдачи документа. Информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, является достоверной и актуальной на дату выдачи документа.

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

Сведения об основном характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 1	Всего листов: Листов: 1
Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 1	Всего листов: Листов: 3
Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 Листов: 1	Всего листов: Листов: 4
Квартальный номер	
23-49-0401/008-5144	
1	Правобережный (прямонаправленный)
1.1	Выделенные инвестиционные зоны. Запретом является инвестирование в объект недвижимости
1.1.1	Иные ограничения
2	Внесены для в аренду государственной регистрации
2.1	Объем аренды собственности 23-49-0401/008-5144-52-59-2024-1 08.04.2024, 17.47.29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права (без необходимости в силу закона составлять предельно широкое
4.1	Данные отсутствуют
5	Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости
5.1	Информация об управлении
5.1.1	Информация об управлении
5.1.1.1	Информация об управлении
5.1.1.1.1	Информация об управлении

Документы, предоставленные Заказчиком (43/98)

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристиках и архитектурно-проектных данных по объекту недвижимости
 Типы размещения помещений, индустриальности или жилого (ипп) жилого)

Лист 5 / Лист 4

Сведения			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №3 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №4 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №5 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2



Масштаб 1:200

Инициалы, фамилия	подпись, фамилия
подпись, фамилия	подпись, фамилия

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

Сведения			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №3 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №4 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Лист №5 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2

6	Земельная в собственности лица, указанного в листе №1 раздела 2	данные отсутствуют
7	Сведения о владении в собственности	данные отсутствуют
8	Сведения о владении в собственности	данные отсутствуют
9	Сведения о владении в собственности	данные отсутствуют
10	Сведения о владении в собственности	данные отсутствуют
11	Сведения о владении в собственности	данные отсутствуют

Инициалы, фамилия	подпись, фамилия
подпись, фамилия	подпись, фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (44/98)

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

Экспликация		
Лист № 2 Экспл. 1	Вместо листа Экспл. 1-2	Вместо листа Экспл. 3
Лист № 2 Экспл. 1	Вместо листа Экспл. 3	Вместо листа Экспл. 5
Каталожный номер	23:49:0401008:5149	
Планировка помещений	Составляющие помещения застроенных объектов: «Федеральное государственное учреждение «Центры по оказанию правовой помощи гражданам», филиал «Новосибирский», входящие в состав государственной фирмы - Закрытый новый инвестиционный фонд «Новосибирский» Юридический адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кедровая, д. 59. Ф.И.О. лица, владеющего объектом недвижимости: Новиков Александр Александрович. Категория земель: «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования: «для размещения объектов недвижимости». Категория земель: «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования: «для размещения объектов недвижимости».	

Лист 2

полное наименование организации	ИНН	ОКВН	ИНН	ОКВН	наименование филиала
	5010003867	33	5010003867	33	Филиал «Новосибирский»

Информация филиальной службы государственной кадастровой и кадастровые доведения на кадастровый лист

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

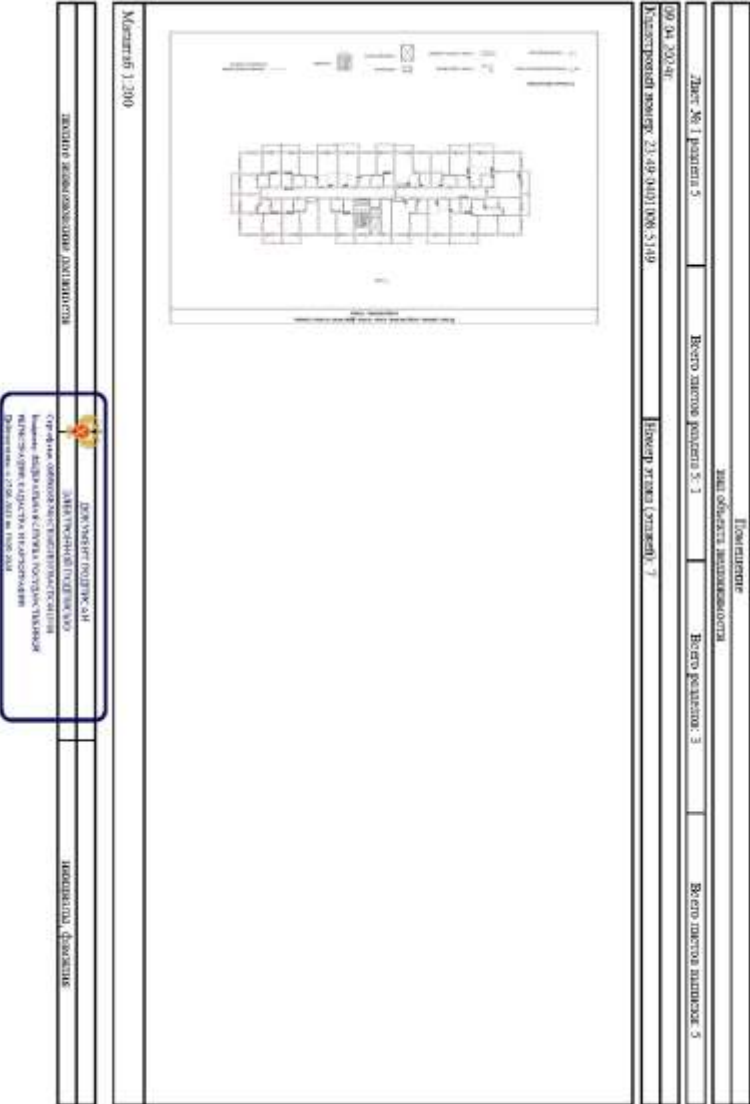
Экспликация		Экспликация		Экспликация	
Лист № 1 Экспл. 1	Вместо листа Экспл. 1-2	Вместо листа Экспл. 3	Вместо листа Экспл. 3	Вместо листа Экспл. 3	Вместо листа Экспл. 3
Каталожный номер	23:49:0401008:5149				
Наименование помещения	23:49:0401008				
Дата прекращения действия номера	02.02.2024				
Условно-унифицированный номер помещения	001-001-001-001-001-001				
Место нахождения	Крестьянское фермерское хозяйство "Саянское хозяйство" с/п.п. хозяйство "Саянское хозяйство" г. Новосибирск, ул. Лепехина, д. 66/9, к. 2, кв. 71				
Площадь кв. м.	24,9				
Назначение	жилое				
Назначение назначения	подъезд многоквартирного дома				
Наименование места	Этаж № 7				
Вид жилого помещения	Квартира				
Кадастровый номер	5104856621				
Кадастровый номер здания	23:49:0401008:4922				
Назначение назначения	жилое				
Назначение назначения назначения	подъезд многоквартирного дома				
Назначение назначения назначения назначения	подъезд многоквартирного дома				
Категория помещений	жилое				
Статус здания по объекту недвижимости	Сведения об объекте недвижимости могут отсутствовать				
Сторона оплаты	платить не требуется				

Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе
Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе
Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе
Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе	Информация о документе



Документы, предоставленные Заказчиком (46/98)

Приложение 7



Выплата за Единого покупателя/регистрация в реестре недвижимости и з/услуг/аренды/иных видов платежей на объекты недвижимости

План размещения помещений, включая поэтажный план (полноэтаж)

Комплексный план этажа, индивидуальности

Этаж № 1 высота 5	Всего листов плана № 1	Всего разделов: 3	Всего листов плана № 3
Двухэтажный номер: 21.49.04.01.008.5.166	Этажер этаж (этажи): 8		



Масштаб 1:200

Исполнитель: ООО «ЭФ СИ ДЖИ»	Директор: ПОДПИСИ	Индивидуальность: Физлице
------------------------------	-------------------	---------------------------

Сфера: объектом строительства является
 Здание в составе комплекса
 Многоквартирный дом с объектами
 размещения объектов недвижимости



Документы, предоставленные Заказчиком (51/98)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения планировки, инжини-ринга на этаже (планов этаж)

Этаж: 5 | Лист: 4

Table with 3 columns: Sheet No. 1 (Лист №1, позиция 2), Sheet No. 2 (Лист №2, позиция 3), Sheet No. 3 (Лист №3, позиция 4). Includes object name: ИЖС объект недвижимости.



Масштаб 1:200

Table with 2 columns: Document type (Документ подлинник) and Object location (Адрес объекта недвижимости).

Документ подлинник
Электронный документ
Сформирован в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 02.07.2013 № 491-ПП.
Действие: 2016-11-11 по 2034-11-11

Table with 4 columns: Sheet No. 1 (Лист №1, позиция 2), Sheet No. 2 (Лист №2, позиция 3), Sheet No. 3 (Лист №3, позиция 4), Sheet No. 4 (Лист №4, позиция 5). Includes object name: ИЖС объект недвижимости.

Main table with 2 columns: Object characteristics (Характеристики объекта) and Object location (Адрес объекта недвижимости). Contains detailed data for object № 1 and № 2.

Документ подлинник
Электронный документ
Сформирован в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 02.07.2013 № 491-ПП.
Действие: 2016-11-11 по 2034-11-11



Документы, предоставленные Заказчиком (53/98)

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристиках и архитектурно-проектных данных по объекту недвижимости
 Типа размещения недвижимости, индустриальна или жилищная (далее - объект)

Формат 5 / Лист 4

Единое наименование			
Лист №1, раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
08.04.2024г.	23-49-0401-008-4845	Проект №04.01.008-4845-2	



Масштаб 1:200

Всего документов документа	документ подписан	недействителен	фрагмент
----------------------------	-------------------	----------------	----------

Электронный документ подписан
 Сертификатом безопасности информации
 выданной Федеральной службой по техническому
 регулированию и метрологии
 Действие: 07.04.2024 в 10:00 AM

Лист 3			
Единое наименование			
Лист №2, раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
08.04.2024г.	23-49-0401-008-4845		

5	Указание в сведениях об объекте недвижимости о наличии ограничений в отношении использования земельного участка	наличие ограничений	Указание в допуске № 1 в проекте декларационного уведомления о наличии ограничений в отношении использования земельного участка, выдан 08.07.2023. Допущен индивидуально Удостоверен 04.07.2023. Фамилия Имя: Сергеевич ТИХОНОВ ИТТ-2023-5-485.
6	Указание в сведениях об объекте недвижимости о наличии ограничений в отношении использования земельного участка	наличие ограничений	Указание в допуске № 2 в проекте декларационного уведомления о наличии ограничений в отношении использования земельного участка, выдан 10.07.2024.
7	Указание о наличии ограничений в отношении использования земельного участка	наличие ограничений	
8	Указание о наличии ограничений в отношении использования земельного участка	наличие ограничений	
9	Указание о наличии ограничений в отношении использования земельного участка	наличие ограничений	
10	Указание о наличии ограничений в отношении использования земельного участка	наличие ограничений	
11	Указание о наличии ограничений в отношении использования земельного участка	наличие ограничений	

Информация о документе, подтверждающем подписание документа, содержащего сведения об объекте недвижимости, размещенном в Едином государственном реестре недвижимости

Информация о документе, подтверждающем подписание документа, содержащего сведения об объекте недвижимости, размещенном в Едином государственном реестре недвижимости



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения земельного участка на кадастровом участке (план участка)

План участка

Лист № 1 раздела 5

Высота листов раздела 5: 1

Высота листов 3

Высота листов выписки: 6

08.04.2024г

Квартальный номер: 23-49-040/008-4/876

Листы из книги (листов) 2



Масштаб: 1:300

полное наименование земельного участка

ПРОЕКТ ПОДЪЕЗДА
ЗАСТРОЙКА ПОДЪЕЗДА
СНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕСТРОИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ВЫСОКОПРОСТОРАНСТВЕННЫЙ
МНОГООБЪЕКТНЫЙ НЕКОММУНАЛЬНЫЙ
ОБЪЕКТ В ПЛОЩАДИ ПАРКА

наименование, фамилия

		План участка	
		Лист № 5	
		Лист № 5 раздела 2	
		Высота листов раздела 2: 3	
		Высота листов выписки: 6	
		08.04.2024г	
		Квартальный номер: 23-49-040/008-4/876	
6	Заключение в Едином государственном реестре недвижимости	наличие отсутствует	
7	Сведения о владельце и отношении зрительного контакта с улицей	наличие отсутствует	
8	Сведения о возможности предоставления земельного участка для размещения объектов недвижимости	наличие отсутствует	
9	Сведения о наличии разрешения на строительство объектов недвижимости	наличие отсутствует	
10	Сведения о возможности предоставления земельного участка для размещения объектов недвижимости	наличие отсутствует	
11	Сведения о наличии разрешения на строительство объектов недвижимости	наличие отсутствует	

Лист 5

		План участка	
		Лист № 5	
		Лист № 5 раздела 2	
		Высота листов раздела 2: 3	
		Высота листов выписки: 6	
		08.04.2024г	
		Квартальный номер: 23-49-040/008-4/876	

ПРОЕКТ ПОДЪЕЗДА
ЗАСТРОЙКА ПОДЪЕЗДА
СНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕСТРОИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ВЫСОКОПРОСТОРАНСТВЕННЫЙ
МНОГООБЪЕКТНЫЙ НЕКОММУНАЛЬНЫЙ
ОБЪЕКТ В ПЛОЩАДИ ПАРКА





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

Листов 2 | Лист 2

Лист №1, раздел 2		Видо участка земли 2		Видо здания 3		Видо участка земли 4	
Квартальный номер		23-49-0401/008-4/889					
1	Предельный срок (предельный)	1.1	Зарегистрированы инвестиционные формы недвижимости "Южная группа" для целей участия в долевой собственности на основании плана, прилагаемого к инвестиционному плану и счета доли, прилагаемого инвестиционного плана				
	Сведения о долевой собственности предоставлены следующими лицами:	1.1.1	лицами-осуществляющими				
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	2.1	Объект является объектом недвижимости				
		4.1	данные отсутствуют				
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в силу закона сведений предмета права						
3.1	Участие в праве и осуществление объекта недвижимости						
	вид		доля в праве собственности				
	номер государственной регистрации		08.04.2024 17.18.13				
	пол, на котором осуществлена регистрация права и предоставлены сведения о недвижимости		Сред. деление с 08.04.2024 по 31.08.2024				
	дата в силу которой осуществлено ограничение права и осуществление объекта недвижимости		08.04.2024 17.18.13				
	сведения о возможности предоставления предмета права в соответствии с законом		СОВМЕЩЕННО С ОГРАНИЧЕННОЙ СОВЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ "Южная группа" Южная группа, датами 04.07.2023				
	сведения о возможности предоставления предмета права в соответствии с законом		документ, подтверждающий участие: 04.07.2023. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 07.07.2023 5-3187				

видо недвижимости	земельный участок	видо здания	незаконно
-------------------	-------------------	-------------	-----------

Информация о зарегистрированных правах на объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ" (ИНН 77-07-0000000000, ОГРН 1027715929283) (ИНН 77-07-0000000000, ОГРН 1027715929283)

Информация, предоставленная службой государственной кадастровой оценки и кадастровых дел по состоянию на 01.01.2024

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1, раздел 1		Видо участка земли 1		Видо здания 3		Видо участка земли 4	
Квартальный номер		23-49-0401/008-4/889					
1	Наименование объекта недвижимости	2.1	Объект является объектом недвижимости				
	вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	4.1	данные отсутствуют				
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в силу закона сведений предмета права						
2.1	Участие в праве и осуществление объекта недвижимости						
	вид		доля в праве собственности				
	номер государственной регистрации		08.04.2024 17.18.13				
	пол, на котором осуществлена регистрация права и предоставлены сведения о недвижимости		Сред. деление с 08.04.2024 по 31.08.2024				
	дата в силу которой осуществлено ограничение права и осуществление объекта недвижимости		08.04.2024 17.18.13				
	сведения о возможности предоставления предмета права в соответствии с законом		СОВМЕЩЕННО С ОГРАНИЧЕННОЙ СОВЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ "Южная группа" Южная группа, датами 04.07.2023				
	сведения о возможности предоставления предмета права в соответствии с законом		документ, подтверждающий участие: 04.07.2023. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 07.07.2023 5-3187				

Информация о зарегистрированных правах на объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ" (ИНН 77-07-0000000000, ОГРН 1027715929283) (ИНН 77-07-0000000000, ОГРН 1027715929283)

Документы, предоставленные Заказчиком (57/98)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4889

Документы, предоставленные Заказчиком (58/98)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и архитектурно-планировочных данных по объекту недвижимости
План размещения планировки, инженерных и других сетей на этаже (плановый этаж)

Этаж: 5 / Лист: 4

Безопасность			
Этаж №1, страница 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Коды разделов: раздел 2.1-09 0401 008 4889	Планы: этаж 5, листовой 2		



Масштаб 1:200

Всего документов: 2	Всего листов: 2	Всего разделов: 2	Всего листов раздела: 2
---------------------	-----------------	-------------------	-------------------------

Документ подписан
Экспертной организацией
Согласно договору подряда № 01/2024 от 07.07.2024 г. на выполнение работ по подготовке документации на строительство многоквартирного дома по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 100/101

Плановые			
План объекта недвижимости			
Лист № 2, страница 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Коды разделов: раздел 2.2-09 0401 008 4889			

6	Утверждение вступительного акта приема-передачи	подпись застройщика	
7	Сведения о возведении и отделении	подпись застройщика	
8	Сведения о выполнении работ по устройству инженерных сетей	подпись застройщика	
9	Сведения о выполнении работ по устройству инженерных сетей	подпись застройщика	
10	Сведения о выполнении работ по устройству инженерных сетей	подпись застройщика	
11	Сведения о выполнении работ по устройству инженерных сетей	подпись застройщика	

Документ подписан
Экспертной организацией
Согласно договору подряда № 01/2024 от 07.07.2024 г. на выполнение работ по подготовке документации на строительство многоквартирного дома по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 100/101





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

Table with 4 columns: Дата, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости. Contains details about the property and registered rights.

Удостоверенная фотокапированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Table with 4 columns: Дата, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости. Contains details about the property and registered rights.

Документы, предоставленные Заказчиком (59/98)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4911

Выполнено по заказу государственного учреждения по исполнению обязанности по основному хозяйственному и управленческому профилю на объект недвижимости
 Типовые расчетные материалы, инженер-архитектурный проект на объект недвижимости

Формат 5 | Лист 4

Современные
 тип объекта недвижимости

Лист №1, раздел 2	Всего листов раздела 2. 1	Всего разделов. 3	Всего листов раздела 1
Кодовый раздел чертеж. 21-09-0401.008.4911	Проект №1001.008.4911. 1		



Масштаб 1:200

тип объекта недвижимости	документ поджидал	инженерная функция
		

Лист 3

Лист № 2 раздела 2		Лист раздела 3		Лист 3	
Всего листов раздела 2. 2		Всего разделов. 3		Всего листов раздела 1	
<p>Кодовый раздел чертеж</p>					
<p>21-09-0401.008.4911</p>					

6	Заказчиком в соответствии с условиями договора, а также в соответствии с требованиями проектной документации, проектом, строительным проектом (без архитектурного и/или инженерного раздела проекта) и/или, чертежи	данного отсутствуют
7	Сведения о выполнении и исполнении инженерно-технических работ:	данного отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления проектной документации для дальнейшего использования:	данного отсутствуют
9	Сведения о возможности реализации объектов недвижимости для государственного и муниципального использования:	данного отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данного отсутствуют
11	Предоставлены и/или сведения о наличии застройщика, но не государственной регистрации и/или государственной регистрации права, государственного кадастра недвижимости, объекта недвижимости, объекта и/или объекта недвижимости:	отсутствуют

инженерная функция	инженерная функция
	

Документы, предоставленные Заказчиком (60/98)

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

Формат 2 | Лист 3

Информация об объекте недвижимости	
Лист №1, раздел 2	Всего листов раздела 2
Лист №2, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №3, раздел 2	Всего листов раздела 2
Лист №4, раздел 1	Всего листов раздела 1
08.04.2024	21.49.0401.008.4708
Квартальный номер	
1	1.1
2	2.1
3	3.1
4	4.1
5	5.1
6	6.1
7	7.1
8	8.1
9	9.1
10	10.1
11	11.1
12	12.1
13	13.1
14	14.1
15	15.1
16	16.1
17	17.1
18	18.1
19	19.1
20	20.1
21	21.1
22	22.1
23	23.1
24	24.1
25	25.1
26	26.1
27	27.1
28	28.1
29	29.1
30	30.1
31	31.1
32	32.1
33	33.1
34	34.1
35	35.1
36	36.1
37	37.1
38	38.1
39	39.1
40	40.1
41	41.1
42	42.1
43	43.1
44	44.1
45	45.1
46	46.1
47	47.1
48	48.1
49	49.1
50	50.1
51	51.1
52	52.1
53	53.1
54	54.1
55	55.1
56	56.1
57	57.1
58	58.1
59	59.1
60	60.1
61	61.1
62	62.1
63	63.1
64	64.1
65	65.1
66	66.1
67	67.1
68	68.1
69	69.1
70	70.1
71	71.1
72	72.1
73	73.1
74	74.1
75	75.1
76	76.1
77	77.1
78	78.1
79	79.1
80	80.1
81	81.1
82	82.1
83	83.1
84	84.1
85	85.1
86	86.1
87	87.1
88	88.1
89	89.1
90	90.1
91	91.1
92	92.1
93	93.1
94	94.1
95	95.1
96	96.1
97	97.1
98	98.1
99	99.1
100	100.1

виды недвижимости	земельный участок	недвижимость
виды недвижимости	земельный участок	недвижимость

Узнайте больше о недвижимости, предоставленной заказчиком, и о характеристиках объектов недвижимости на Едином государственном реестре недвижимости.

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

Формат 1 | Лист 1

Информация об объекте недвижимости	
Лист №1, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №2, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №3, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №4, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №5, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №6, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №7, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №8, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №9, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №10, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №11, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №12, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №13, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №14, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №15, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №16, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №17, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №18, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №19, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №20, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №21, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №22, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №23, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №24, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №25, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №26, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №27, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №28, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №29, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №30, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №31, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №32, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №33, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №34, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №35, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №36, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №37, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №38, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №39, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №40, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №41, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №42, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №43, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №44, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №45, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №46, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №47, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №48, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №49, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №50, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №51, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №52, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №53, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №54, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №55, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №56, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №57, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №58, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №59, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №60, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №61, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №62, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №63, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №64, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №65, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №66, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №67, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №68, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №69, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №70, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №71, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №72, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №73, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №74, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №75, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №76, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №77, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №78, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №79, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №80, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №81, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №82, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №83, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №84, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №85, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №86, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №87, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №88, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №89, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №90, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №91, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №92, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №93, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №94, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №95, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №96, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №97, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №98, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №99, раздел 1	Всего листов раздела 1
Лист №100, раздел 1	Всего листов раздела 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Типа нежилого помещения, нежилого участка или жилого (ипотека)

Сведения

Лист №1, страница 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
Код выписки № лист: 21-49/0401/006-4/098	Листы: №№1, №№2, 3		



Масштаб 1:200

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
--	--	--

Документ подписан
 Электронной подписью
 Юристом ООО «Эф Си Джи»
 в соответствии с требованиями
 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
 «Об электронной подписи»
 и Федерального закона от 07.02.2002 № 23-ФЗ
 «Об информации, общественно значимой
 для общества»
 Действие: 07.02.2024 в 10:00 AM

Лист 3	
Помещение	
наименование помещения	
Лист № 2, страница 2	Всего листов раздела 2 2
наименование помещения	
Лист № 3, страница 3	Всего разделов 3
наименование помещения	
Лист № 4, страница 4	Всего листов выписки 4
наименование помещения	
Код выписки № лист: 21-49/0401/006-4/098	Листы: №№1, №№2, 3

5	Сведения о владельце и о способах владения	индивидуальный физический
6	Сведения о владельце и о способах владения	индивидуальный физический
7	Сведения о владельце и о способах владения	индивидуальный физический
8	Сведения о владельце и о способах владения	индивидуальный физический
9	Сведения о владельце и о способах владения	индивидуальный физический
10	Сведения о владельце и о способах владения	индивидуальный физический
11	Сведения о владельце и о способах владения	индивидуальный физический

Документ подписан
 Электронной подписью
 Юристом ООО «Эф Си Джи»
 в соответствии с требованиями
 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
 «Об электронной подписи»
 и Федерального закона от 07.02.2002 № 23-ФЗ
 «Об информации, общественно значимой
 для общества»
 Действие: 07.02.2024 в 10:00 AM





Выполнено по заказу государственного учреждения по оказанию жилищно-коммунальных услуг на территории муниципального образования "Ильинский район" (далее - заказчик) в соответствии с условиями договора № 10/2024-01-006-4-719 от 14.03.2024 г.

Лист 5 из 4

Содержание

Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4



Масштаб 1:200

Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
-------------------	------------------------	------------------	------------------------

Содержание раздела 2

Содержание раздела 3

Содержание раздела 4

Лист 3

Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4

Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4

Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4



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

Сведения об архитектурных элементах

Этаж: 2 | Лист: 3

Элемент	Информация об объекте недвижимости	Идентификатор	Дата
Элемент №1: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 2	Вид этажа: этаж: 2
Элемент №2: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 3	Вид этажа: этаж: 3
Элемент №3: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 4	Вид этажа: этаж: 4
Элемент №4: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 5	Вид этажа: этаж: 5

№	Наименование элемента	Сведения об элементе	Дата
1	Предельная высота (максимальная)	1.1 Запрещено изменение предельной высоты здания, расположенного на территории земельного участка, подлежащего изъятию для государственных нужд Российской Федерации, для размещения объектов, высота которых превышает установленную предельную высоту.	08.04.2024
2	Вид, назначение и классификация элемента	2.1 Объект недвижимости является объектом недвижимости, классифицируемым по классификации объектов недвижимости, утвержденной в соответствии с законодательством Российской Федерации.	08.04.2024
3	Участие в праве и обременение объекта недвижимости	3.1 Наличие зарегистрированных прав и обременений на объект недвижимости.	08.04.2024
4	Сведения об объекте недвижимости	4.1 Сведения об объекте недвижимости.	08.04.2024
5	Участие в праве и обременение объекта недвижимости	5.1 Наличие зарегистрированных прав и обременений на объект недвижимости.	08.04.2024

Элемент	Информация об объекте недвижимости	Идентификатор	Дата
Элемент №1: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 1	Вид этажа: этаж: 1
Элемент №2: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 2	Вид этажа: этаж: 2
Элемент №3: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 3	Вид этажа: этаж: 3
Элемент №4: Этаж: 2	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 4	Вид этажа: этаж: 4

Уведомление федерального агентства кадастра объектов недвижимости и архивных данных по кадастровому номеру

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Элемент	Информация об объекте недвижимости	Идентификатор	Дата
Элемент №1: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 1	Вид этажа: этаж: 1
Элемент №2: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 2	Вид этажа: этаж: 2
Элемент №3: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 3	Вид этажа: этаж: 3
Элемент №4: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 4	Вид этажа: этаж: 4
Элемент №5: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 5	Вид этажа: этаж: 5
Элемент №6: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 6	Вид этажа: этаж: 6
Элемент №7: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 7	Вид этажа: этаж: 7
Элемент №8: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 8	Вид этажа: этаж: 8
Элемент №9: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 9	Вид этажа: этаж: 9
Элемент №10: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 10	Вид этажа: этаж: 10
Элемент №11: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 11	Вид этажа: этаж: 11
Элемент №12: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 12	Вид этажа: этаж: 12
Элемент №13: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 13	Вид этажа: этаж: 13
Элемент №14: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 14	Вид этажа: этаж: 14
Элемент №15: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 15	Вид этажа: этаж: 15
Элемент №16: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 16	Вид этажа: этаж: 16
Элемент №17: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 17	Вид этажа: этаж: 17
Элемент №18: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 18	Вид этажа: этаж: 18
Элемент №19: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 19	Вид этажа: этаж: 19
Элемент №20: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 20	Вид этажа: этаж: 20
Элемент №21: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 21	Вид этажа: этаж: 21
Элемент №22: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 22	Вид этажа: этаж: 22
Элемент №23: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 23	Вид этажа: этаж: 23
Элемент №24: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 24	Вид этажа: этаж: 24
Элемент №25: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 25	Вид этажа: этаж: 25
Элемент №26: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 26	Вид этажа: этаж: 26
Элемент №27: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 27	Вид этажа: этаж: 27
Элемент №28: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 28	Вид этажа: этаж: 28
Элемент №29: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 29	Вид этажа: этаж: 29
Элемент №30: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 30	Вид этажа: этаж: 30
Элемент №31: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 31	Вид этажа: этаж: 31
Элемент №32: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 32	Вид этажа: этаж: 32
Элемент №33: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 33	Вид этажа: этаж: 33
Элемент №34: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 34	Вид этажа: этаж: 34
Элемент №35: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 35	Вид этажа: этаж: 35
Элемент №36: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 36	Вид этажа: этаж: 36
Элемент №37: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 37	Вид этажа: этаж: 37
Элемент №38: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 38	Вид этажа: этаж: 38
Элемент №39: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 39	Вид этажа: этаж: 39
Элемент №40: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 40	Вид этажа: этаж: 40
Элемент №41: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 41	Вид этажа: этаж: 41
Элемент №42: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 42	Вид этажа: этаж: 42
Элемент №43: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 43	Вид этажа: этаж: 43
Элемент №44: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 44	Вид этажа: этаж: 44
Элемент №45: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 45	Вид этажа: этаж: 45
Элемент №46: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 46	Вид этажа: этаж: 46
Элемент №47: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 47	Вид этажа: этаж: 47
Элемент №48: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 48	Вид этажа: этаж: 48
Элемент №49: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 49	Вид этажа: этаж: 49
Элемент №50: Этаж: 1	Вид объекта недвижимости	Вид этажа: этаж: 50	Вид этажа: этаж: 50

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и архитектурно-проектных данных по объекту недвижимости
 Типа размещения недвижимости, индустриальн-складского назначения (типичный этаж)

Безопасные

Этаж №1, площадь: 2	Всего листов раздела: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Коды разделов выписки: 21-09/0401/006-4/710	Проект: этаж 1 (этаж) - 1		



Масштаб 1:200

видовые характеристики недвижимости	индивидуальный фискальный номер
-------------------------------------	---------------------------------

Документ подписан
 Электронной подписью
 Юристом ООО «Эф Си Джи»
 в соответствии с требованиями
 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
 «Об электронной подписи»
 Действителен до: 2024-12-31

Этаж 1

Этаж №2, площадь: 2	Всего листов раздела: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Коды разделов выписки: 21-09/0401/006-4/710	Проект: этаж 2 (этаж) - 2		

6	Узеловые и структурные планы: требования к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию
7	Сведения о возмещении и оплате	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию
8	Сведения о возмещении и оплате: требования к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию
9	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной ИЖК	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию
10	Сведения о наличии сведений государственной регистрации недвижимости	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию
11	Сведения о наличии сведений государственной регистрации недвижимости	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию	предоставляются в соответствии с требованиями к исполнению и содержанию

Документ подписан
 Электронной подписью
 Юристом ООО «Эф Си Джи»
 в соответствии с требованиями
 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
 «Об электронной подписи»
 Действителен до: 2024-12-31

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

План зарегистрированных помещений, включая места на этаже (полное этажи)

Объект недвижимости		
Этаж № 1 этажа 5	Всего листов раздела 5 1	Всего разделов 3
Или: объект недвижимости		
08.01.2024г	Договорной номер 21.49.0401.008.2.005	Исчерпывающий 3



Масштаб 1:200

Информация об объекте недвижимости	Информация о документе	Информация о документе
------------------------------------	------------------------	------------------------

Сведения об объекте недвижимости
 Вид документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Вид документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Вид документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Вид документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости



Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном зарегистрированном и зарегистрированном правах на объект недвижимости
 Типы регистрируемых изменений, индентификаторы и даты регистрации прав на объект недвижимости

Формат: xls
 Тип объекта недвижимости

Лист № 1, диапазон: 5

Всего листов: диапазон: 5 / 1

Всего листов: 3

Всего листов выходов: 4

Код документа: 21-49/04/01/006-4-8/18 | Лист № 1 (из 1, листов: 3)



Масштаб: 1:200

тип документа	документ-план	тип документа	инженерный чертеж
тип документа	электронный документ	тип документа	инженерный чертеж
тип документа	оригинал документа	тип документа	инженерный чертеж
тип документа	копия документа	тип документа	инженерный чертеж

Содержание документа:
 Проект № 2, диапазон: 2
 Проект № 3, диапазон: 3
 Проект № 4, диапазон: 4

Лист 3

Формат: xls
 Тип объекта недвижимости

Лист № 2, диапазон: 2

Всего листов: диапазон: 2 / 2

Всего листов: 3

Всего листов выходов: 4

Код документа: 21-49/04/01/006-4-8/18

1	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
2	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
3	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
4	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
5	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
6	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
7	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
8	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
9	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
10	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж
11	Сведения об объекте недвижимости	инженерный чертеж	инженерный чертеж

Содержание документа:
 Проект № 2, диапазон: 2
 Проект № 3, диапазон: 3
 Проект № 4, диапазон: 4

Документы, предоставленные Заказчиком (71/98)

Лист 5 / Лист 5

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и этатно-градостроительном плане на объект недвижимости

План размещения помещений, машино-мест на этаже (полно-этаж)

Комплекс		
Этаж: объект, назначение		
Этаж № 1 этажа 5	Всего листов раздела 5 1	Всего разделов 3
08.01.2024г		
Адрес: район №10, стр. 21, 49, 0-01, 008, 4 8410	Этаж: этаж (этажи) 3	



Масштаб 1:200

Институт геоинформационных технологий	Директор Подписан	Индивидуальное предприятие
Организация, выполняющая кадастровые работы Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр геоинформационных технологий» 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1		



Документы, предоставленные Заказчиком (79/98)

Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характеристика и зрительное представление проекта на объект недвижимости
 Типы разрешенные назначения, индентификаторы и классы (информация)

Лист 5 / Лист 4

Фондация			
тип объекта недвижимости			
Лист №1, раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Коды разделов выписки: 21-09-0401-008-4835	Проект № 090.1.Классиф. 4		



Масштаб 1:200

виды документов	документы/поджид	индентификатор
виды документов	электронный документ	индентификатор

Стороне оформившей выписку предоставлено право на использование информации, содержащейся в выписке, исключительно в целях, указанных в выписке. Лица, получившие выписку, несут ответственность за достоверность информации, содержащейся в выписке. Информация, содержащаяся в выписке, является конфиденциальной и не должна быть распространена третьими лицами. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в выписке, несет лицо, предоставившее выписку. Информация, содержащаяся в выписке, является конфиденциальной и не должна быть распространена третьими лицами. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в выписке, несет лицо, предоставившее выписку.

Лист 3			
тип объекта недвижимости			
Лист №2, раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Коды разделов выписки	21-09-0401-008-4835		

5	Сведения о характеристиках и описании	информация отсутствует
6	Сведения о характеристиках и описании	информация отсутствует
7	Сведения о характеристиках и описании	информация отсутствует
8	Сведения о характеристиках и описании	информация отсутствует
9	Сведения о характеристиках и описании	информация отсутствует
10	Сведения о характеристиках и описании	информация отсутствует
11	Сведения о характеристиках и описании	информация отсутствует

Информация о характеристиках и описании объектов недвижимости, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, является конфиденциальной и не должна быть распространена третьими лицами. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, несет лицо, предоставившее выписку.



Документы, предоставленные Заказчиком (80/98)

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

Сведения			
Лист № 2 Формат 1	Вместо листа формата 1 2	Вместо листа формата 3	Вместо листа формата 4
08.04.2024г.			
Катастровый номер	23:49:0401008:4857		
Планировка помещений	Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о жилищных условиях, являясь описью, устанавливается на основании данных сведений, с которыми производится регистрация объектов недвижимости, для в реестре недвижимости информации о том, в каком месте и в каком виде находится недвижимость. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.		

Лист 2

Лист № 1 Формат 1	Вместо листа формата 1 2	Вместо листа формата 3	Вместо листа формата 4
08.04.2024г.			
Катастровый номер	23:49:0401008:4857		
Наименование помещений	23:49:0401008:4857		
Данные помещений, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	02.02.2024		
Местонахождение	Республика Татарстан, Казанский район, город Казань, улица Смена, дом 48А, квартира 48А		
Площадь кв. м.	52,7		
Назначение	Жилище		
Назначение помещений	Жилище		
Наименование помещений	Этаж № 4		
Вид жилого помещения	Квартира		
Квартальный номер	561.63.14.97		
Назначение помещений	23:49:0401008:4896		
Виды разрешенного использования	для размещения объектов недвижимости		
Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	для размещения объектов недвижимости		
Статус здания по объекту недвижимости	Статус здания по объекту недвижимости		
Особые отметки	Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости		

Информация, содержащаяся в документах, предоставленных заказчиком и выделенная на выделенном месте, является информацией, полученной от заказчика.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости



Сведения			
Лист № 1 Формат 1	Вместо листа формата 1 2	Вместо листа формата 3	Вместо листа формата 4
08.04.2024г.			
Катастровый номер	23:49:0401008:4857		
Наименование помещений	23:49:0401008:4857		
Данные помещений, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	02.02.2024		
Местонахождение	Республика Татарстан, Казанский район, город Казань, улица Смена, дом 48А, квартира 48А		
Площадь кв. м.	52,7		
Назначение	Жилище		
Назначение помещений	Жилище		
Наименование помещений	Этаж № 4		
Вид жилого помещения	Квартира		
Квартальный номер	561.63.14.97		
Назначение помещений	23:49:0401008:4896		
Виды разрешенного использования	для размещения объектов недвижимости		
Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	для размещения объектов недвижимости		
Статус здания по объекту недвижимости	Статус здания по объекту недвижимости		
Особые отметки	Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости		

Лист № 1 Формат 1	Вместо листа формата 1 2	Вместо листа формата 3	Вместо листа формата 4
08.04.2024г.			
Катастровый номер	23:49:0401008:4857		
Наименование помещений	23:49:0401008:4857		
Данные помещений, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	02.02.2024		
Местонахождение	Республика Татарстан, Казанский район, город Казань, улица Смена, дом 48А, квартира 48А		
Площадь кв. м.	52,7		
Назначение	Жилище		
Назначение помещений	Жилище		
Наименование помещений	Этаж № 4		
Вид жилого помещения	Квартира		
Квартальный номер	561.63.14.97		
Назначение помещений	23:49:0401008:4896		
Виды разрешенного использования	для размещения объектов недвижимости		
Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	для размещения объектов недвижимости		
Статус здания по объекту недвижимости	Статус здания по объекту недвижимости		
Особые отметки	Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Пятиквартный комплекс, нежило-жилая часть на улице (пятикв.)

Листов 5 / Лист 4

Формат выписки			
тип объекта недвижимости			
Лист №1 из листа 5	Выгод право 2	Выгод решение 3	Выгод право выписки 4
Код выписки выписки: 23-09-0401/008-4857	Получен на лист 1 из листа 4		
Масштаб 1:200			
			
			

 Документ подписан Электронно-цифровой подписью Юристом ООО "Эф Си Джи" в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - Закон) и Федерального закона от 07.02.2002 № 20-ФЗ "Об информации, относящейся к государственной тайне"	неизвестно, фамилия
--	---------------------

Листов 2 / Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Судорожи в деревне Трудовое, улица

Формат выписки			
тип объекта недвижимости			
Лист №1 из листа 2	Выгод право 2	Выгод решение 3	Выгод право выписки 4
Код выписки выписки: 23-09-0401/008-4857	Получен на лист 1 из листа 2		

1	Приобретение (уверенная купля)	1.1	Заручившись копией инвестиционной формы ликвидности "Южне-Иркут" данные в которых указывается информация об объекте недвижимости, принадлежащем ООО "Южне-Иркут" для в реестре недвижимости инвестиционных прав в своем доме дополнительно инвестиционных прав
2	Сведения о возможности предоставления Фрагмент плана дворовых территорий, данных финансового лице	2.1	Общая доля участия в ООО "Южне-Иркут" 23,49 0401/008-4857-20218-2004-1 08.04.2004 12.16.24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, приобретенные лицом без необходимости в силу закона стипенди Трудовое ИЛИ	4.1	данные отсутствуют
5	Земельный участок, кадастровый номер 23-09-0401/008-4857		данные отсутствуют
7	Сведения о возведении в эксплуатацию		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления Фрагмент плана дворовых территорий, данных финансового лице		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации сделок, права, приобретенные лицом без необходимости в силу закона стипенди Трудовое ИЛИ		данные отсутствуют
11	Предоставление и сведения о наличии записей, по не зарегистрированных сделок о предоставлении государственной регистрации права для обеспечения объектов недвижимости, сведения к недвижимому объекту недвижимости		данные отсутствуют

 Документ подписан Электронно-цифровой подписью Юристом ООО "Эф Си Джи" в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - Закон) и Федерального закона от 07.02.2002 № 20-ФЗ "Об информации, относящейся к государственной тайне"	инициалы, фамилия
--	-------------------

Документы, предоставленные Заказчиком (84/98)

Выписка из ЕГРН помещение с кад. №23:49:0401008:4872

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

Формат 2 / Лист 3

Информация об объекте недвижимости		Информация о правообладателе
№ п/п	Дат. № 1 раздела 2	№ 1
08.04.2024г.	Видо: земельный участок	Видо: земельный участок
08.04.2024г.	Видо: земельный участок	Видо: земельный участок
1	Правоспособность (юридическая)	1.1 Зарегистрированная информация о наличии недвижимости "Жизненное партнерство" является в соответствии с законодательством Российской Федерации равнозначной по своим правовым свойствам информации о недвижимости, принадлежащей на праве собственности
2	Сведения о законности предоставления земельного участка	1.1.1 на праве собственности
3	Вид, видовой даты и даты государственной регистрации права	2.3 Юридическая информация: 23:49:0401008:4872:23:02:0024-1 08.04.2024 13:18:26
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без государственного кадастрового учета земельного участка	4.1 данные отсутствуют
5	Участие в праве и осуществление права	5.1 Данные указаны в разделе 2.1 23:49:0401008:4872:23:02:0024-1 08.04.2024 13:18:26
5.1	Имя	Сторонова Людмила Юрьевна
5.1	Имя	Сторонова Людмила Юрьевна

08.04.2024г.	Видо: земельный участок	Видо: земельный участок
08.04.2024г.	Видо: земельный участок	Видо: земельный участок

Оформление государственной регистрации права собственности на земельный участок

Данные указаны в разделе 2.1 23:49:0401008:4872:23:02:0024-1 08.04.2024 13:18:26

Идентификация государственной регистрации недвижимости

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:

Информация об объекте недвижимости		Информация о правообладателе
№ п/п	Дат. № 1 раздела 1	№ 1
08.04.2024г.	Видо: земельный участок	Видо: земельный участок
08.04.2024г.	Видо: земельный участок	Видо: земельный участок
1	Правоспособность (юридическая)	1.1 Зарегистрированная информация о наличии недвижимости "Жизненное партнерство" является в соответствии с законодательством Российской Федерации равнозначной по своим правовым свойствам информации о недвижимости, принадлежащей на праве собственности
2	Сведения о законности предоставления земельного участка	1.1.1 на праве собственности
3	Вид, видовой даты и даты государственной регистрации права	2.3 Юридическая информация: 23:49:0401008:4872:23:02:0024-1 08.04.2024 13:18:26
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без государственного кадастрового учета земельного участка	4.1 данные отсутствуют
5	Участие в праве и осуществление права	5.1 Данные указаны в разделе 2.1 23:49:0401008:4872:23:02:0024-1 08.04.2024 13:18:26
5.1	Имя	Сторонова Людмила Юрьевна
5.1	Имя	Сторонова Людмила Юрьевна

Оформление государственной регистрации права собственности на земельный участок

Данные указаны в разделе 2.1 23:49:0401008:4872:23:02:0024-1 08.04.2024 13:18:26



Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основном характере права и зарегистрированном праве на объект недвижимости
План реконструируемого помещения, индицирует на плане (информация)

Лист 5 / Лист 4

Экспозиция			
план объекта недвижимости			
Лист №1, раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кодовый раздел №ИПР: 21-09-0401-006-4872	Листы №1(св.1,кв.№1), 5		



Масштаб 1:200

экспозиция	документ/подпись/печать	Экспозиция/подпись/печать	недействит. фотография

Лист 3			
План объекта			
план объекта недвижимости			
Лист № 2, раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кодовый раздел №ИПР:	21-09-0401-006-4872		

6	Заключение о соответствии записи Единого государственного реестра недвижимости информации об объекте недвижимости, права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости	данное отсутствует
7	Сведения о наличии и описании ипотеки, залога, ареста, ограничения права	данное отсутствует
8	Сведения о возможности предоставления права на имущество в виде ипотеки, залога, ареста, ограничения права	данное отсутствует
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данное отсутствует
10	Сведения о возможности государственной регистрации Единого государственного реестра недвижимости в отношении объекта недвижимости	данное отсутствует
11	Предупреждения и сведения о наличии законных, но не зарегистрированных заявлений о предоставлении права, ограничения права на оформление объекта недвижимости, сделки и отсрочки объекта недвижимости	отсутствует

инициалы, фамилия	инициалы, фамилия
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

Лист 2

Единый государственный реестр недвижимости		
Лист № 2 (лист 1)	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 3
Лист № 2		
Кадастровый номер:	23:49:0401008:4886	Сведения об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости застрахованного имущества (ипотека), профсоюзный фонд, правоустанавливающий документ: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о жилищной мере, связанной с ипотекой, установленной на основании договора залога, с целью предоставления ипотечной помощи в размере ипотечного займа и счетов на ипотечное строительство

Идентификационный номер объекта недвижимости	23:49:0401008:4886
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости застрахованного имущества (ипотека), профсоюзный фонд, правоустанавливающий документ: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о жилищной мере, связанной с ипотекой, установленной на основании договора залога, с целью предоставления ипотечной помощи в размере ипотечного займа и счетов на ипотечное строительство

Информация, предоставляемая государственными органами и организациями по жилищно-коммунальным делам

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1

Единый государственный реестр недвижимости		
Лист № 1 (лист 1)		
Кадастровый номер:	23:49:0401008:4886	Сведения об объекте недвижимости
Идентификационный номер объекта недвижимости	23:49:0401008:4886	Сведения об объекте недвижимости застрахованного имущества (ипотека), профсоюзный фонд, правоустанавливающий документ: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о жилищной мере, связанной с ипотекой, установленной на основании договора залога, с целью предоставления ипотечной помощи в размере ипотечного займа и счетов на ипотечное строительство
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости застрахованного имущества (ипотека), профсоюзный фонд, правоустанавливающий документ: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о жилищной мере, связанной с ипотекой, установленной на основании договора залога, с целью предоставления ипотечной помощи в размере ипотечного займа и счетов на ипотечное строительство	

Идентификационный номер объекта недвижимости	23:49:0401008:4886
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости застрахованного имущества (ипотека), профсоюзный фонд, правоустанавливающий документ: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о жилищной мере, связанной с ипотекой, установленной на основании договора залога, с целью предоставления ипотечной помощи в размере ипотечного займа и счетов на ипотечное строительство




Выплата по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План нежилого помещения, машино-места, машино-места на этаже (полное этажи)

Лист 5 / Лист 5

Комплекс		
Имя объекта недвижимости		
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов: 3
09.04.2024		
Адрес объекта: номер: 21.49.04.01.006.4.006		
Исходный этаж (этажи): 6		

Масштаб 1:200



Исполнитель: ООО «ЭФ СИ ДЖИ» Адрес: Московская область, г. Видное, ул. Мухоморова, д. 10 ИНН: 50-07-0000000, ОГРН: 5007003000000 Руководитель: Директор ООО «ЭФ СИ ДЖИ»	Индивидуал. Физлице
--	---------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Плана размещения земельного участка, находящегося на кадастровом учете (далее – участок)

Листов 5 / Лист 4

Формат выписки			
Лист №1 выписки 5	Всего листов выписки 5: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 23:09:0401006-4/002	Площадь: 1 кв. м 1 кв. метр 71		
Масштаб: 1:200			

Документ подписан
 Электронно-цифровой подписью
 официального представителя
 Росстандарта в соответствии
 с требованиями Федерального
 закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
 «Об электронной подписи»
 Регистрационный номер:

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			
Лист №1 выписки 2	Всего листов выписки 2: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	23:09:0401006-4/002		

1	Приобретатель (архитектор/инженер)	1:1	Заручившийся проектной организацией ООО «Южне-Иркутск» договор в котором установлен срок на основании данных планах сведения подлежат регистрации, либо в реестре недвижимости зарегистрированы, либо в своем доме либо/или зарегистрированы, либо в реестре недвижимости зарегистрированы
2	Сведения о возможности предоставления права на земельный участок для размещения объектов недвижимости	2:1	Общая доля собственности 23:09:0401006-4/002-2/0218/20/04-1/06/04/2004-18-28-36
4	Сведения об установленных ограничениях регистрационных сделок, связанных с объектом недвижимости	4:1	данные отсутствуют
5	Земельный участок, кадастровый номер, вид разрешенного использования		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 на предоставление права на земельный участок для размещения объектов недвижимости		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности предоставления регистрационных сделок, связанных с объектом недвижимости		данные отсутствуют
11	Предоставление сведений о наличии зарегистрированных прав на земельный участок, кадастровый номер, вид разрешенного использования, либо в реестре недвижимости, либо в своем доме либо/или зарегистрированы, либо в реестре недвижимости		данные отсутствуют

Инициатор выписки/запроса выписки	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронно-цифровой подписью официального представителя Росстандарта в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»	инициатор, фамилия

Документы, предоставленные Заказчиком (90/98)



Документы, предоставленные Заказчиком (92/98)

Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости	
Дат № 2 позиция 2	Всего листов раздела 2	Итого разделов 2	Итого разделов 3	Всего листов раздела 3	Итого листов раздела 3
08.04.2024					
Кадастровый номер	23:49:0401006:4306				
	<p>деление об государственной регистрации прекращения зема, прекращение зема (во собственности) с/у зема (земли участка) зема (во собственности) зема (во собственности)</p> <p>подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости</p> <p>осуществление государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости</p> <p>сведения о государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости</p>				
6	Заключена в Едином государственном реестре недвижимости запись о государственной регистрации ипотеки в пользу публичного юридического лица	данные отсутствуют			
7	Сведения о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют			
8	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду для государственных нужд	данные отсутствуют			
9	Сведения о наличии ограничений по использованию земельного участка для государственных нужд	данные отсутствуют			
10	Сведения о возможности предоставления земельного участка для государственных нужд	данные отсутствуют			
11	Сведения о наличии ограничений по использованию земельного участка для государственных нужд	данные отсутствуют			

Докладчик:
Заместитель начальника
Формирование пакета документов для предоставления в Единый государственный реестр недвижимости
Резюме ДИИ от 10.03.2025


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

Лист 2 / Лист 3

Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости	
Дат № 1 позиция 2	Всего листов раздела 2	Итого разделов 2	Итого разделов 3	Всего листов раздела 3	Итого листов раздела 3
08.04.2024					
Кадастровый номер	23:49:0401006:4306				

1	Приведены сведения о наличии обременений (ипотека)	1.1	Заручкой зема инвестиционный фонд недвижимости "Южная мифт" данные о земах недвижимости в отношении зема (земли участка) зема (во собственности) зема (во собственности) зема (во собственности)
2	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду для государственных нужд	2.1	Общая доля недвижимости 23:49:0401006:4306:2/0218/20/04-1/08.04.2024.18.38.41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о наличии ограничений по использованию земельного участка для государственных нужд		
5.1	Сведения об осуществлении государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	08.04.2024.18.38.41	
	Сведения о наличии ограничений по использованию земельного участка для государственных нужд	08.04.2024.18.38.41	
	Сведения о наличии ограничений по использованию земельного участка для государственных нужд	08.04.2024.18.38.41	

Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости	
Кадастровый номер	23:49:0401006:4306	Кадастровый номер	23:49:0401006:4306

<p>Выплата за Единого поставщика/поставщика речного пассажирского и туристско-рекреационного транспорта на объектах неэквивалентности Плата за пользование недвижимостью, временно выдана на время (попытки сдать)</p>			
<p>Решение 5 / Лист 5</p>			
<p>Комплексные</p>			
<p>Лист №1 решения 5</p>		<p>Лист №2 решения 5</p>	
<p>Всего листов решения 5: 1</p>		<p>Всего листов решения 5: 3</p>	
<p>Договорной номер: 21.49.0401.006.4.006</p>		<p>Итого листов (страниц): 8</p>	
<p>Масштаб 1:200</p>			
			
<p>Масштаб 1:200</p>			
<p>Исполнитель: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"</p>		<p>Исполнитель: Физлицо</p>	
<p>Сторона, одобряющая проект/исполнение: Заказчик</p>			
<p>Сторона, одобряющая проект/исполнение: Исполнитель</p>			



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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b

Страница 183 из 192

Financial

Consulting

Group



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. Иные 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 лоджи) (кв.м): Площадь 1-комнатных квартир (включая балконы и лоджи без понижающего коэффициента) (кв.м): Площадь 2-комнатных квартир (без балконов и лоджий) (кв.м): Площадь 2-комнатных квартир (включая балконы и лоджи) (кв.м): Площадь 2-комнатных квартир (включая балконы и лоджи без понижающего коэффициента) (кв.м): Площадь 3-комнатных квартир (без балконов и лоджий) (кв.м): Площадь 3-комнатных квартир (включая балконы и лоджи) (кв.м): Площадь 3-комнатных квартир (включая балконы и лоджи 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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 184 из 192



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 площадь встроенных помещений (кв.м):	353,7
Полезная площадь встроенных помещений (кв.м):	353,7
Расчетная площадь встроенных 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 14.03.2025 17:52 GMT+03:00
47d0c5de-ad97-4f29-b431-6d3e9391032b
Страница 185 из 192



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 объекта строительства на имя объекта в здании, здании	подпись: _____ инициалы, фамилия



Исполняющий обязанности заместителя директора
Исполнительного управления архитектуры и
градостроительства администрации городского округа
Краснодарского края
Ю.М. Дирин

Исполняющий обязанности заместителя директора
Исполнительного управления архитектуры и
градостроительства администрации городского округа
Краснодарского края
Ю.М. Дирин

Исполняющий обязанности заместителя директора
Исполнительного управления архитектуры и
градостроительства администрации городского округа
Краснодарского края
Ю.М. Дирин





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Курортные регионы

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

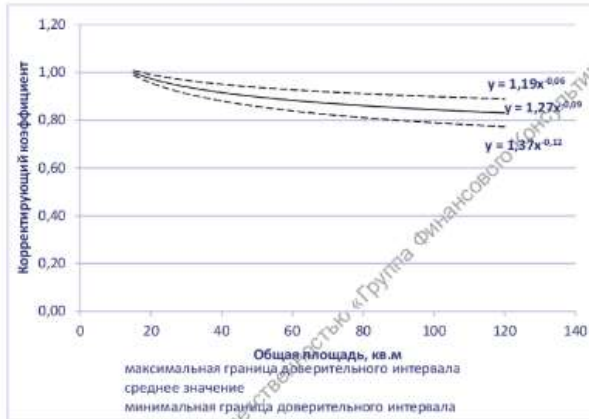


Рис. 69. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по курортным регионам. Доверительный интервал⁷⁸.

⁷⁸ Для всех типов квартир.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ за март 2024 г., %

Наименование города	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города										
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-8 (7,5)	5-9 (7)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	8-12 (10,5)	8-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	8-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)	10-12 (11,5)
Красноярск	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	3-7 (5)	8-12 (9,5)	3-6 (4,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12,5)	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	5-5 (5)	8-10 (9)	3-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)	10-13 (11)
Средние по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,4	11,5
Средние города										
Владивосток	3-6 (4)	5-9 (6,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	5-9 (6,5)	6-8 (7)	8-12 (10,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)	10-12 (11)
Самара	5-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-15 (12,5)	12-15 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)	12-15 (13,5)
Тюмень	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Средние по средним городам	5,2	8,3	6,5	10,1	6,3	10,3	7,7	12,1	12,5	12,5
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-13 (13,5)	12-13 (13,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследуемого рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже при собственности выкупа в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.



на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2025 года

категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 17.01.2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры:

К расчету приняты рыночные цены предложенной пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь, квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, подсобных помещений, отнесенность к типу и количеству санузлов).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душкювет) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанные различия не учтено корректировкой "Магровый/гостиной / постнобарачные квартиры")	0,86	0,91	0,88

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация - контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / полный доступ](#)
[Оформить/удалить подписку](#)

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №И165290050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

8 478



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 246. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,86	0,94

Таблица 247. Значения корректирующих коэффициентов, данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,94	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,96
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,96	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,95



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 110. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение в жилом комплексе», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	внутри ЖК	точечная застройка	
объект оценки	внутри ЖК	1,00	1,04
	точечная застройка	0,96	1,00

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение в жилом комплексе», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	внутри ЖК	точечная застройка	
объект оценки	внутри ЖК	1,00	1,05
	точечная застройка	0,96	1,00

Таблица 112. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение в жилом комплексе», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	внутри ЖК	точечная застройка	
объект оценки	внутри ЖК	1,00	1,08
	точечная застройка	0,93	1,00





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 309. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

объект оценки	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	
		есть	нет
	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Таблица 310. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по курортным регионам.

объект оценки	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	
		есть	нет
	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00





**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри интервала**

- этаж расположения объекта;
- материал стен;
- площадь балкона/лоджии;
- внутренняя отделка балкона/лоджии (остекление, утепление и т.п.).





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	14.03.2025 17:52 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность не проверена	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	17.03.2025 13:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа