



ИО-0324-30

# Отчет об оценке

квартир, расположенных в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, 3

Дата оценки 15 марта 2024 года

Дата составления отчета 15 марта 2024 года

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

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников В. С.

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





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

Уважаемый Александр Витальевич!

На основании Задания на оценку № 2 от 13 марта 2024 г. к Договору № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 28 марта 2023 года с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка квартир, расположенных в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, 3 (далее – Объект оценки) по состоянию на 15 марта 2024 года (дата оценки).

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

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

**Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», по состоянию на 15 марта 2024 года составляет:**

**674 800 000 (Шестьсот семьдесят четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей (НДС не облагается).**



Таблица 1. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Жилые ком-наты	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
<b>1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе</b>						
1	1	2	1	36,1	4,1	14 300 000
2	3	2	2	45,5	8,1	16 800 000
3	4	2	2	43,8	7,8	16 100 000
4	7	2	1	37,8	4,3	15 000 000
5	11	2	1	42,1	4,4	16 700 000
6	12	2	3	68,2	10,6	24 100 000
7	15	3	1	35,7	4,1	14 100 000
8	17	3	2	44,9	7,7	16 500 000
9	18	3	2	43,5	7,4	16 000 000
10	26	3	1	41,4	4,3	16 400 000
11	27	3	3	68,1	10,2	24 100 000
12	30	4	1	35,9	4,1	14 200 000
13	33	4	2	43,3	7,6	15 900 000
14	47	5	2	44,9	7,5	16 500 000
15	57	5	3	68,3	10,3	24 100 000
16	62	6	2	44,9	8,1	16 500 000
17	72	6	3	68,3	10,3	24 100 000
18	77	7	2	44,9	7,8	16 500 000
19	92	8	2	44,9	7,8	16 500 000
20	153	12	2	43,4	7,8	15 200 000
<b>2. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе</b>						
1	2	2	1	37,1	3,9	14 700 000
2	3	2	2	46	7,8	16 900 000
3	6	2	1	42,1	7,6	16 700 000
4	8	2	1	37,1	3,5	14 700 000
5	10	2	2	53	10,1	18 700 000
6	11	2	2	53,2	10,4	18 800 000
7	12	2	1	38,2	4,2	15 100 000
8	15	3	1	36,6	3,9	14 500 000
9	16	3	2	45,7	7,8	16 800 000
10	22	3	1	36,5	3,5	14 500 000
11	24	3	2	52,5	10,5	18 600 000
12	30	4	2	45,7	7,8	16 800 000
13	38	4	2	52,5	10,2	18 600 000
14	39	4	2	52,7	10,4	18 600 000
15	52	5	2	52,5	10,1	18 600 000
16	53	5	2	52,7	10,4	18 600 000
17	66	6	2	52,5	10	18 600 000
18	80	7	2	52,5	9,9	18 600 000



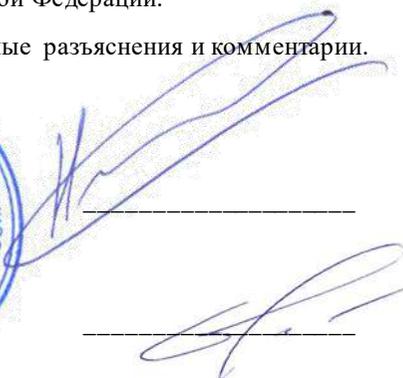
№ п/п	№ квартиры	Этаж	Жилые комнаты	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
19	86	8	2	45,7	7,8	16 800 000
<b>ИТОГО</b>						<b>674 800 000</b>

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

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

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

Оценщик I категории  
**Овчинников В. С.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>7</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	15
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
1.6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	19
<b>РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>19</b>
2.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	20
2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	21
2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	21
2.5. ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ	24
<b>РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>148</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	148
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	151
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ	151
3.3.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ	152
3.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	155
3.3.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	161
3.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	161
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>161</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>162</b>
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	162
5.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	166
5.2.1. ВЫЯВЛЕНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	166
5.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	171
5.2.3. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК	171
5.2.4. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	175
5.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	182
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>184</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	185
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	186
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	195
<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ КВАРТИР</b>	<b>195</b>
<b>КОПИИ ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ. НЕ ОБЕСПЕЧЕННЫХ СВОБОДНЫМ ДОСТУПОМ К НИМ</b>	<b>213</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	216



## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика																																																																																																																														
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 28 марта 2023 года. Задание на оценку № 2 к Договору № 141-ОБН/130/2023 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 28 марта 2023 года от 13 марта 2024 года.																																																																																																																														
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0324-30 от 15 марта 2024 г.																																																																																																																														
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объект оценки: <b>1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе:</b>																																																																																																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Количество комнат</th> <th>Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м</th> <th>Площадь холодных помещений, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>36,1</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>45,5</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td><td>2</td><td>2</td><td>43,8</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>4</td><td>7</td><td>2</td><td>1</td><td>37,8</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>5</td><td>11</td><td>2</td><td>1</td><td>42,1</td><td>4,4</td></tr> <tr><td></td><td>12</td><td>2</td><td>3</td><td>68,2</td><td>10,6</td></tr> <tr><td>7</td><td>15</td><td>3</td><td>1</td><td>35,7</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>8</td><td>17</td><td>3</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,7</td></tr> <tr><td>9</td><td>18</td><td>3</td><td>2</td><td>43,5</td><td>7,4</td></tr> <tr><td>10</td><td>26</td><td>3</td><td>1</td><td>41,4</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>11</td><td>27</td><td>3</td><td>3</td><td>68,1</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>12</td><td>30</td><td>4</td><td>1</td><td>35,9</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>13</td><td>33</td><td>4</td><td>2</td><td>43,3</td><td>7,6</td></tr> <tr><td>14</td><td>47</td><td>5</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>15</td><td>57</td><td>5</td><td>3</td><td>68,3</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>16</td><td>62</td><td>6</td><td>2</td><td>44,9</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>17</td><td>72</td><td>6</td><td>3</td><td>68,3</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>18</td><td>77</td><td>7</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>19</td><td>92</td><td>8</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>20</td><td>153</td><td>12</td><td>2</td><td>43,4</td><td>7,8</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	1	1	2	1	36,1	4,1	2	3	2	2	45,5	8,1	3	4	2	2	43,8	7,8	4	7	2	1	37,8	4,3	5	11	2	1	42,1	4,4		12	2	3	68,2	10,6	7	15	3	1	35,7	4,1	8	17	3	2	44,9	7,7	9	18	3	2	43,5	7,4	10	26	3	1	41,4	4,3	11	27	3	3	68,1	10,2	12	30	4	1	35,9	4,1	13	33	4	2	43,3	7,6	14	47	5	2	44,9	7,5	15	57	5	3	68,3	10,3	16	62	6	2	44,9	8,1	17	72	6	3	68,3	10,3	18	77	7	2	44,9	7,8	19	92	8	2	44,9	7,8	20	153	12	2	43,4	7,8
	№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м																																																																																																																									
	1	1	2	1	36,1	4,1																																																																																																																									
	2	3	2	2	45,5	8,1																																																																																																																									
	3	4	2	2	43,8	7,8																																																																																																																									
	4	7	2	1	37,8	4,3																																																																																																																									
	5	11	2	1	42,1	4,4																																																																																																																									
		12	2	3	68,2	10,6																																																																																																																									
	7	15	3	1	35,7	4,1																																																																																																																									
	8	17	3	2	44,9	7,7																																																																																																																									
	9	18	3	2	43,5	7,4																																																																																																																									
	10	26	3	1	41,4	4,3																																																																																																																									
	11	27	3	3	68,1	10,2																																																																																																																									
	12	30	4	1	35,9	4,1																																																																																																																									
	13	33	4	2	43,3	7,6																																																																																																																									
	14	47	5	2	44,9	7,5																																																																																																																									
	15	57	5	3	68,3	10,3																																																																																																																									
	16	62	6	2	44,9	8,1																																																																																																																									
	17	72	6	3	68,3	10,3																																																																																																																									
	18	77	7	2	44,9	7,8																																																																																																																									
	19	92	8	2	44,9	7,8																																																																																																																									
	20	153	12	2	43,4	7,8																																																																																																																									
		<b>2. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе:</b>																																																																																																																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Количество комнат</th> <th>Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м</th> <th>Площадь холодных помещений, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>37,10</td><td>3,9</td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>46</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>3</td><td>6</td><td>2</td><td>1</td><td>42,1</td><td>7,6</td></tr> <tr><td>4</td><td>8</td><td>2</td><td>1</td><td>37,1</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>5</td><td>10</td><td>2</td><td>2</td><td>53</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>6</td><td>11</td><td>2</td><td>2</td><td>53,2</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>7</td><td>12</td><td>2</td><td>1</td><td>38,2</td><td>4,2</td></tr> <tr><td>8</td><td>15</td><td>3</td><td>1</td><td>36,6</td><td>3,</td></tr> <tr><td>9</td><td>16</td><td>3</td><td>2</td><td>45,7</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>10</td><td>22</td><td>3</td><td>1</td><td>36,5</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>11</td><td>24</td><td>3</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>12</td><td>30</td><td>4</td><td>2</td><td>45,7</td><td>,8</td></tr> <tr><td>13</td><td>38</td><td>4</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>14</td><td>39</td><td>4</td><td>2</td><td>52,7</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>15</td><td>52</td><td>5</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>16</td><td>53</td><td>5</td><td>2</td><td>52,7</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>17</td><td>66</td><td>6</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10</td></tr> <tr><td>18</td><td>80</td><td>7</td><td>2</td><td>52,5</td><td>9,9</td></tr> <tr><td>19</td><td>86</td><td>8</td><td>2</td><td>45,7</td><td>7,8</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	1	2	2	1	37,10	3,9	2	3	2	2	46	7,8	3	6	2	1	42,1	7,6	4	8	2	1	37,1	3,5	5	10	2	2	53	10,1	6	11	2	2	53,2	10,4	7	12	2	1	38,2	4,2	8	15	3	1	36,6	3,	9	16	3	2	45,7	7,8	10	22	3	1	36,5	3,5	11	24	3	2	52,5	10,5	12	30	4	2	45,7	,8	13	38	4	2	52,5	10,2	14	39	4	2	52,7	10,4	15	52	5	2	52,5	10,1	16	53	5	2	52,7	10,4	17	66	6	2	52,5	10	18	80	7	2	52,5	9,9	19	86	8	2	45,7	7,8					
№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м																																																																																																																										
1	2	2	1	37,10	3,9																																																																																																																										
2	3	2	2	46	7,8																																																																																																																										
3	6	2	1	42,1	7,6																																																																																																																										
4	8	2	1	37,1	3,5																																																																																																																										
5	10	2	2	53	10,1																																																																																																																										
6	11	2	2	53,2	10,4																																																																																																																										
7	12	2	1	38,2	4,2																																																																																																																										
8	15	3	1	36,6	3,																																																																																																																										
9	16	3	2	45,7	7,8																																																																																																																										
10	22	3	1	36,5	3,5																																																																																																																										
11	24	3	2	52,5	10,5																																																																																																																										
12	30	4	2	45,7	,8																																																																																																																										
13	38	4	2	52,5	10,2																																																																																																																										
14	39	4	2	52,7	10,4																																																																																																																										
15	52	5	2	52,5	10,1																																																																																																																										
16	53	5	2	52,7	10,4																																																																																																																										
17	66	6	2	52,5	10																																																																																																																										
18	80	7	2	52,5	9,9																																																																																																																										
19	86	8	2	45,7	7,8																																																																																																																										
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся Сравнительный: 674 800 000 рублей (НДС не облагается). Доходный: не применялся																																																																																																																														
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,																																																																																																																														



Показатель	Характеристика
	<p>введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев в паевых инвестиционных фондах, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», по состоянию на 15 марта 2024 года составляет:</p> <p><b>674 800 000 (Шестьсот семьдесят четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей (НДС не облагается).</b></p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)</p>	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).</p>
<p>Степень ликвидности Объекта оценки</p>	<p>Выше средней</p>

## 1.2. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2 к Договору № 141-ОБН/130/2023

о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке  
от «28» марта 2023 года

г. Москва

13 марта 2024 года

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

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

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

1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	<p align="center"><u>Объект оценки:</u></p> <p><b>1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-</b></p>
----	---	--



1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе:																																																																																																																														
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Количество комнат</th> <th>Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м</th> <th>Площадь холодных помещений, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>36,1</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>45,5</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td><td>2</td><td>2</td><td>43,8</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>4</td><td>7</td><td>2</td><td>1</td><td>37,8</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>5</td><td>11</td><td>2</td><td>1</td><td>42,1</td><td>4,4</td></tr> <tr><td>6</td><td>12</td><td>2</td><td>3</td><td>68,2</td><td>10,6</td></tr> <tr><td>7</td><td>15</td><td>3</td><td>1</td><td>35,7</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>8</td><td>17</td><td>3</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,7</td></tr> <tr><td>9</td><td>18</td><td>3</td><td>2</td><td>43,5</td><td>7,4</td></tr> <tr><td>10</td><td>26</td><td>3</td><td>1</td><td>41,4</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>11</td><td>27</td><td>3</td><td>3</td><td>68,1</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>12</td><td>30</td><td>4</td><td>1</td><td>35,9</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>13</td><td>33</td><td>4</td><td>2</td><td>43,3</td><td>7,6</td></tr> <tr><td>14</td><td>47</td><td>5</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>15</td><td>57</td><td>5</td><td>3</td><td>68,3</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>16</td><td>62</td><td>6</td><td>2</td><td>44,9</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>17</td><td>72</td><td>6</td><td>3</td><td>68,3</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>18</td><td>77</td><td>7</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>19</td><td>92</td><td>8</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>20</td><td>153</td><td>12</td><td>2</td><td>43,4</td><td>7,8</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	1	1	2	1	36,1	4,1	2	3	2	2	45,5	8,1	3	4	2	2	43,8	7,8	4	7	2	1	37,8	4,3	5	11	2	1	42,1	4,4	6	12	2	3	68,2	10,6	7	15	3	1	35,7	4,1	8	17	3	2	44,9	7,7	9	18	3	2	43,5	7,4	10	26	3	1	41,4	4,3	11	27	3	3	68,1	10,2	12	30	4	1	35,9	4,1	13	33	4	2	43,3	7,6	14	47	5	2	44,9	7,5	15	57	5	3	68,3	10,3	16	62	6	2	44,9	8,1	17	72	6	3	68,3	10,3	18	77	7	2	44,9	7,8	19	92	8	2	44,9	7,8	20	153	12	2	43,4	7,8
№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м																																																																																																																											
1	1	2	1	36,1	4,1																																																																																																																											
2	3	2	2	45,5	8,1																																																																																																																											
3	4	2	2	43,8	7,8																																																																																																																											
4	7	2	1	37,8	4,3																																																																																																																											
5	11	2	1	42,1	4,4																																																																																																																											
6	12	2	3	68,2	10,6																																																																																																																											
7	15	3	1	35,7	4,1																																																																																																																											
8	17	3	2	44,9	7,7																																																																																																																											
9	18	3	2	43,5	7,4																																																																																																																											
10	26	3	1	41,4	4,3																																																																																																																											
11	27	3	3	68,1	10,2																																																																																																																											
12	30	4	1	35,9	4,1																																																																																																																											
13	33	4	2	43,3	7,6																																																																																																																											
14	47	5	2	44,9	7,5																																																																																																																											
15	57	5	3	68,3	10,3																																																																																																																											
16	62	6	2	44,9	8,1																																																																																																																											
17	72	6	3	68,3	10,3																																																																																																																											
18	77	7	2	44,9	7,8																																																																																																																											
19	92	8	2	44,9	7,8																																																																																																																											
20	153	12	2	43,4	7,8																																																																																																																											
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>2. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город курорт Сочи, город курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Количество комнат</th> <th>Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м</th> <th>Площадь холодных помещений, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>37,10</td><td>3,9</td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>46</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>3</td><td>6</td><td>2</td><td>1</td><td>42,1</td><td>7,6</td></tr> <tr><td>4</td><td>8</td><td>2</td><td>1</td><td>37,1</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>5</td><td>10</td><td>2</td><td>2</td><td>53</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>6</td><td>11</td><td>2</td><td>2</td><td>53,2</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>7</td><td>12</td><td>2</td><td>1</td><td>38,2</td><td>4,2</td></tr> <tr><td>8</td><td>15</td><td>3</td><td>1</td><td>36,6</td><td>3,9</td></tr> <tr><td>9</td><td>16</td><td>3</td><td>2</td><td>45,7</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>10</td><td>22</td><td>3</td><td>1</td><td>36,5</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>11</td><td>24</td><td>3</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>12</td><td>30</td><td>4</td><td>2</td><td>45,7</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>13</td><td>38</td><td>4</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>14</td><td>39</td><td>4</td><td>2</td><td>52,7</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>15</td><td>52</td><td>5</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>16</td><td>53</td><td>5</td><td>2</td><td>52,7</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>17</td><td>66</td><td>6</td><td>2</td><td>52,5</td><td>10</td></tr> <tr><td>18</td><td>80</td><td>7</td><td>2</td><td>52,5</td><td>9,9</td></tr> <tr><td>19</td><td>86</td><td>8</td><td>2</td><td>45,7</td><td>7,8</td></tr> </tbody> </table> <p>1. Право собственности без учета ограничений (обременений) прав в виде доверительного управления.</p>	№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	1	2	2	1	37,10	3,9	2	3	2	2	46	7,8	3	6	2	1	42,1	7,6	4	8	2	1	37,1	3,5	5	10	2	2	53	10,1	6	11	2	2	53,2	10,4	7	12	2	1	38,2	4,2	8	15	3	1	36,6	3,9	9	16	3	2	45,7	7,8	10	22	3	1	36,5	3,5	11	24	3	2	52,5	10,5	12	30	4	2	45,7	7,8	13	38	4	2	52,5	10,2	14	39	4	2	52,7	10,4	15	52	5	2	52,5	10,1	16	53	5	2	52,7	10,4	17	66	6	2	52,5	10	18	80	7	2	52,5	9,9	19	86	8	2	45,7	7,8						
№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м																																																																																																																											
1	2	2	1	37,10	3,9																																																																																																																											
2	3	2	2	46	7,8																																																																																																																											
3	6	2	1	42,1	7,6																																																																																																																											
4	8	2	1	37,1	3,5																																																																																																																											
5	10	2	2	53	10,1																																																																																																																											
6	11	2	2	53,2	10,4																																																																																																																											
7	12	2	1	38,2	4,2																																																																																																																											
8	15	3	1	36,6	3,9																																																																																																																											
9	16	3	2	45,7	7,8																																																																																																																											
10	22	3	1	36,5	3,5																																																																																																																											
11	24	3	2	52,5	10,5																																																																																																																											
12	30	4	2	45,7	7,8																																																																																																																											
13	38	4	2	52,5	10,2																																																																																																																											
14	39	4	2	52,7	10,4																																																																																																																											
15	52	5	2	52,5	10,1																																																																																																																											
16	53	5	2	52,7	10,4																																																																																																																											
17	66	6	2	52,5	10																																																																																																																											
18	80	7	2	52,5	9,9																																																																																																																											
19	86	8	2	45,7	7,8																																																																																																																											
2.	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых</p>																																																																																																																														



		инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
3.	<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4.	<b>Вид стоимости</b>	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5.	<b>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</b>	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;</li> <li>4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлжит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))</p>
6.	<b>Дата оценки</b>	15.03.2024 г.
7.	<b>Специальные допущения</b>	На основании предоставленных Заказчиком Актов приема-передачи объектов долевого строительства оценку произвести в допущении оформленного в установленном законом порядке права собственности на Объекты оценки.
8.	<b>Иные существенные допущения</b>	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p>



	<p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p>
--	---



		<p>екта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а тракт овка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или ответственности за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
9.	<b>Ограничения оценки</b>	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
10.	<b>Особенности проведения осмотра Обь-</b>	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания,



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

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:
  - 3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:
    - 3.1.1. Общие стандарты оценки:
      - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
    - 3.1.2. Специальные стандарты оценки:
      - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).
    - 3.1.3. Прочие нормативные акты:
      - Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
      - Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
4. Срок оказания услуг Оценщиком: 10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки, но не позднее 15.03.2024 года. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.



5. Стоимость услуг Оценщика по настоящему Заданию на оценку рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации
6. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.
7. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:
  - 7.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХШ. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.
  - 7.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.
  - 7.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (единицами)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».
  - 7.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.
8. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному для Заказчика и Оценщика.

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Почтовый адрес	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 3872 от 27.10.2016 г. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулиру-



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

#### 1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности



за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

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

***Специальные допущения согласно заданию на оценку***

12. На основании предоставленных Заказчиком Актов приема-передачи объектов долевого строительства оценку произвести в допущении оформленного в установленном законом порядке права собственности на Объекты оценки.

***Иные существенные допущения согласно заданию на оценку***

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

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

15. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

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

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

19. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответствен-



ность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

28. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

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

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

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



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

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

33. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

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

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

36. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

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

#### *Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку*

Отсутствуют.

## **1.5. Используемые стандарты оценки**

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



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

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

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

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

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

## 1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

## Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является:

**Таблица 5.1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе:**

№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м
1	1	2	1	36,1	4,1
2	3	2	2	45,5	8,1
3	4	2	2	43,8	7,8
4	7	2	1	37,8	4,3
5	11	2	1	42,1	4,4
6	12	2	3	68,2	10,6
7	15	3	1	35,7	4,1
8	17	3	2	44,9	7,7
9	18	3	2	43,5	7,4
10	26	3	1	41,4	4,3
11	27	3	3	68,1	10,2
12	30	4	1	35,9	4,1
13	33	4	2	43,3	7,6
14	47	5	2	44,9	7,5



№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м
15	57	5	3	68,3	10,3
16	62	6	2	44,9	8,1
17	72	6	3	68,3	10,3
18	77	7	2	44,9	7,8
19	92	8	2	44,9	7,8
20	153	12	2	43,4	7,8

**Таблица 6.2. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе:**

№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м
1	2	2	1	37,10	3,9
2	3	2	2	46	7,8
3	6	2	1	42,1	7,6
4	8	2	1	37,1	3,5
5	10	2	2	53	10,1
6	11	2	2	53,2	10,4
7	12	2	1	38,2	4,2
8	15	3	1	36,6	3,9
9	16	3	2	45,7	7,8
10	22	3	1	36,5	3,5
11	24	3	2	52,5	10,5
12	30	4	2	45,7	7,8
13	38	4	2	52,5	10,2
14	39	4	2	52,7	10,4
15	52	5	2	52,5	10,1
16	53	5	2	52,7	10,4
17	66	6	2	52,5	10
18	80	7	2	52,5	9,9
19	86	8	2	45,7	7,8

## 2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Экспликация от 19.02.2024 г. в количестве 39 шт.

Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 22.02.2024 г. в количестве 39 шт.

### *Иные источники*

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

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

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

### *Анализ полноты и достоверности используемой информации*

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

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



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

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

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

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

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

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

## 2.3. Юридическое описание

Таблица 7. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Реквизиты правообладателя	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры» ОГРН: 1027739292283, Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 123001, город Москва, Садовая-Кудринская улица, 32, стр. 1
Обременения (ограничения) прав	Согласно Заданию на оценку Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда.
Балансовая стоимость	нет данных

## 2.4. Описание местоположения

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



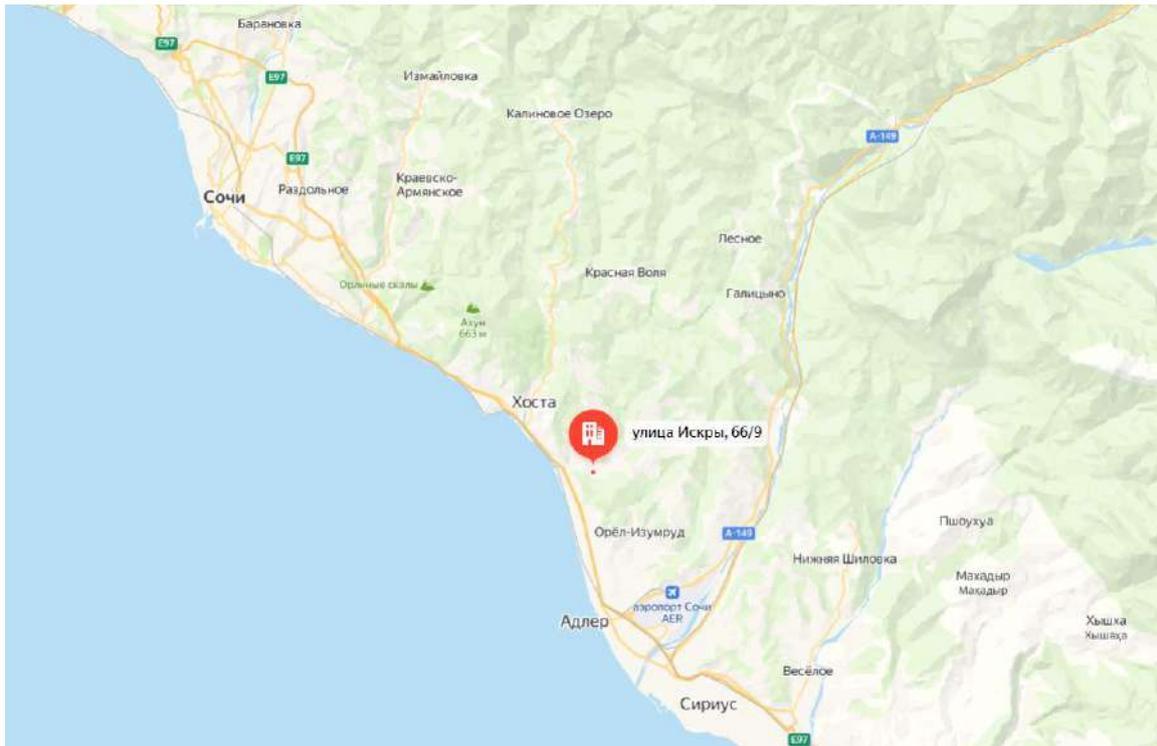


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе города

Таблица 8. Описание района местоположения Объекта оценки<sup>1</sup>

Показатель	Характеристика
Наименование района	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район. Хостинский район — один из четырёх внутригородских районов города Сочи, расположенного в Краснодарском крае России.
Границы района	Район расположен на берегу Чёрного моря и склонах отрогов Главного Кавказского хребта в междуречье Верещагинки и Кудепсты также на севере района протекает река Белая. Район граничит со всеми остальными районами города: на западе — с Лазаревским и Центральным, на востоке — с Адлерским.
Карта района	<p>Официально Сочи делится на четыре района: Адлерский, Хостинский, Центральный и Лазаревский. В их расположении нет ничего сложного — растянулись себе последовательно друг за другом от Абхазии до поселка Магри, вдоль берега моря.</p>
Численность населения	Хостинский район -97 325 чел. Сочи -446 599 чел.
Транспортная доступность	Сочи — крупный транспортный узел Юга России. Город обслуживает международный аэропорт

<sup>1</sup> По материалам сайтов:

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

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



Показатель	Характеристика
	Сочи, шесть железнодорожных вокзалов: Сочи, Адлер, Лазаревская, Хоста, Красная Поляна, Лоо и множество железнодорожных платформ для остановки электропоездов. Терминал аэропорта Сочи В Сочи два морских порта: Сочинский морской торговый порт; новый грузовой порт Имеретинский. Городской транспорт представлен в основном маршрутными такси, такси и автобусами. Альтернативное направление — прокат и аренда автомобилей.
Жилой фонд	Развитый первичный и вторичный рынок жилья. Хостинский район занимает второе место по стоимости недвижимости, после Центрального. Объясняется это просто: помимо Кудепсты и центра Хосты, в его состав входят район цирка, парка «Дендрарий», пансионата «Светлана». Все эти районы уже практически центр Сочи. Земля здесь баснословно дорогая — в непосредственной близости от моря, ее стоимость может достигать до нескольких миллионов рублей за сотку. А стоимость 1 кв. м в домах бизнес-класса достигает до 150 тыс. руб.
ЖК Флора <sup>2</sup>	ЖК Флора — это жилой комплекс на закрытой охраняемой территории из 7 домов комфорт-класса по 12 этажей с подземными многоуровневыми паркингами и колясочными с кладовыми помещениями, детскими и спортивными площадками, фитнес-залом. ЖК Флора строится в самом зеленом районе Сочи Кудепсте между Адлером и Центром
Социальная и коммерческая инфраструктура	Сочи — всепогодный курорт международного уровня; по состоянию на 2016 год, на его территории ведут деятельность 705 классифицированных средств размещения, в их числе: 66 санаториев, 20 пансионатов и баз отдыха, 1 бальнеолечебница и 618 гостиниц (в том числе, 42 новых отеля под управлением 12-и ведущих мировых гостиничных сетей, в том числе Swissotel, Rezidor, Hyatt, Accor, Marriott, Rixos и др.). Открыты 183 пляжных территории, действуют более 100 туристических объектов, работают порядка 70-и экскурсионных компаний.
Экологическая обстановка	Сочи возглавил рейтинг городов с наиболее благоприятной экологической обстановкой.

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

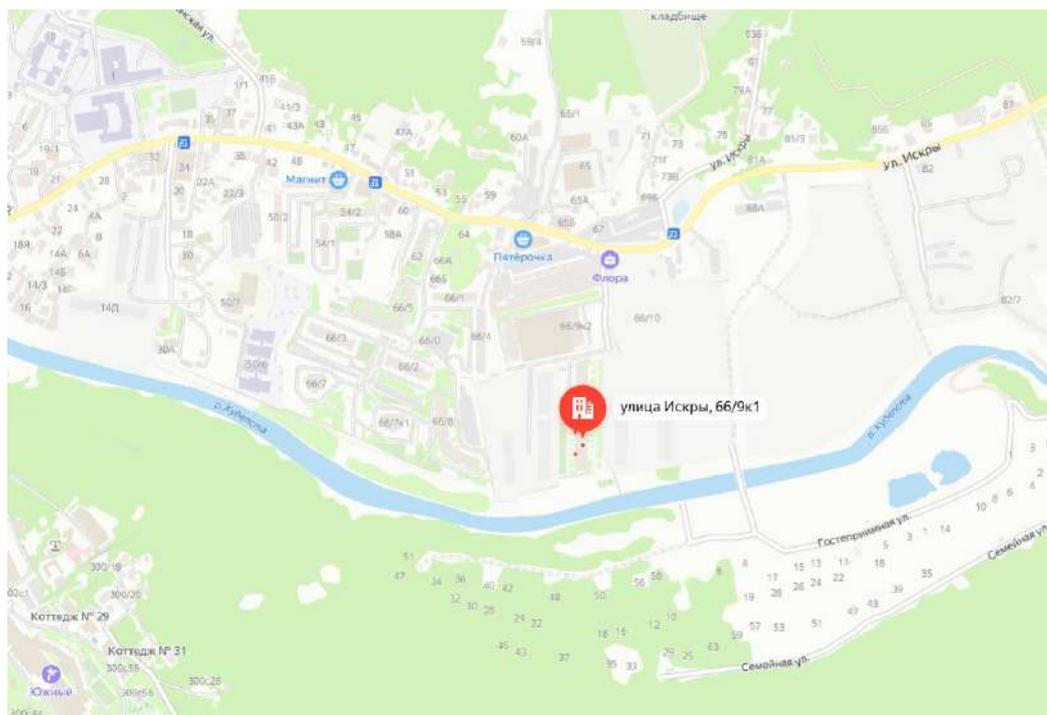


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала

Таблица 9. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок № 66/9
Район расположения	Хостинский
Транспортная доступность Объектов	Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от Объекта оценки

<sup>2</sup> Официальный сайт Застройщика [https://flora-zhk.ru/?utm\\_source=direkt&utm\\_campaign=flora4&roistat=direct1\\_search\\_11002903465\\_жк%20флора&roistat\\_referrer=none&roistat\\_pos=premium\\_1&yclid=15768119953421238271](https://flora-zhk.ru/?utm_source=direkt&utm_campaign=flora4&roistat=direct1_search_11002903465_жк%20флора&roistat_referrer=none&roistat_pos=premium_1&yclid=15768119953421238271)



Показатель	Значение
оценки	ки (400 м) 10 мин. транспортом до ж/д станции Известия
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков	<p>Автобусы</p> <p>136 517</p> <p>Прогноз прибытия</p> <p>517 до Школа № 38</p> <p>136 до Вокзал Хоста</p> <p>Высокая.</p>
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Собственная благоустроенная набережная реки Кудепста</li> <li>– 7 минут до моря</li> <li>– Школа и детский сад в 10-минутной шаговой доступности, эко-площадки для детей</li> <li>– Закрытый двор и видеонаблюдение</li> <li>– Расположение рядом с плантацией пробкового дуба и Тисо-самшитовая роща — объект наследия ЮНЕСКО.</li> </ul> <p>В радиусе 30-минутной транспортной доступности располагаются олимпийские объекты, экстрим-парк «Sky-park», морской порт Сочи, дендрарий, океанариум</p>

## 2.5. Описание улучшений

Таблица 10. Описание зданий, в которых расположены объекты оценки

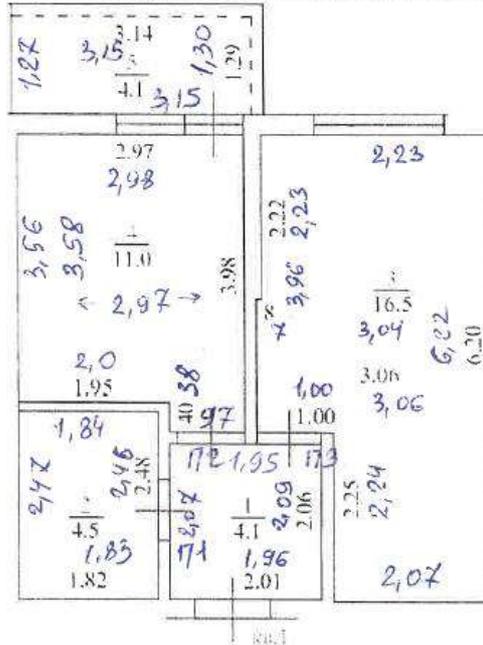
Показатель	Характеристика	
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3
Год ввода в эксплуатацию	разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26 декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023	разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26 декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023
Тип здания, серия дома	12-и этажный монолитный многоквартирный жилой дом	12-и этажный монолитный многоквартирный жилой дом
Этажность объекта по проекту	13, в том числе 1 подземный	13, в том числе 1 подземный
Количество фактически возведенных этажей по объекту	12	12
<b>Описание основных конструктивных элементов</b>		
Материал стен	монолитный железобетонный каркас	монолитный железобетонный каркас
Материал перекрытий	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Предусмотренные инженерно-технические коммуникации	электроснабжение, канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция	электроснабжение, канализация, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	подземная парковка	подземная парковка

**Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3**



Экспликация и поэтажный план кв. №1.

171 - 80 x 2,14 x 14,5  
172 - 80 x 2,12 x 14  
173 - 89 x 2,12 x 14



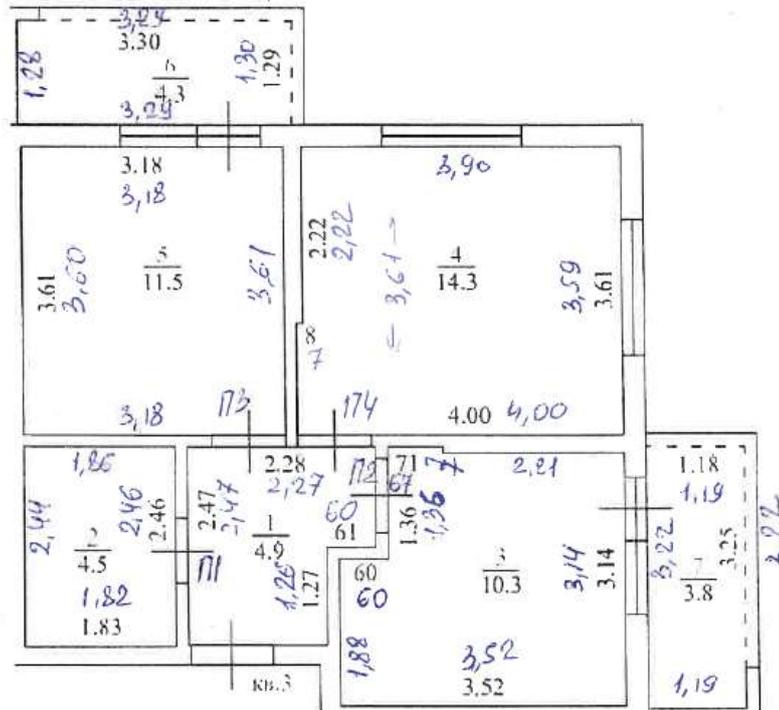
Индекс по плану	Этаж	Площадь помещения	Назначение помещений: жилые комнаты, кухни, детские помещения, кладовые комнаты, спальни, туалеты, санузлы, коридоры и т.п.	Формула подсчета площади по формульному измерению	Площадь в кв.м. предоставляемая жил. помещениям						Площадь помещений в строении, определяемая по плану	Всего в многоквартирном здании
					общая	в том числе:	в том числе:			в том числе:		
					жилая	нежилая	общая	нежилая	в том числе:			
В	2	1	Коридор	2,01 * 2,06	4,1		4,1				2,76	
В	2	1	Сан. узел	1,82 * 2,48	4,5		4,5				2,70	
В	2	1	Жилья комната	4,06 * 6,20 + 1,00 * 2,25 + 2,22 * 0,08	16,5	16,5					2,74	
В	2	1	Кухня	2,97 * 3,98 + 0,95 * 0,40	11,0		11,0				2,73	
В	2	1	Ванная	3,14 * 1,20	4,1		4,1				4,1	
Итого по помещению №1					36,1	16,5	19,6				4,1	

Рис. 3. Квартира 1



Экспликация и поэтажный план кв. №3.

171 80 x 2,13 x 15  
172 90 x 2,13 x 14  
173 91 x 2,12 x 14  
174 91 x 2,11 x 13



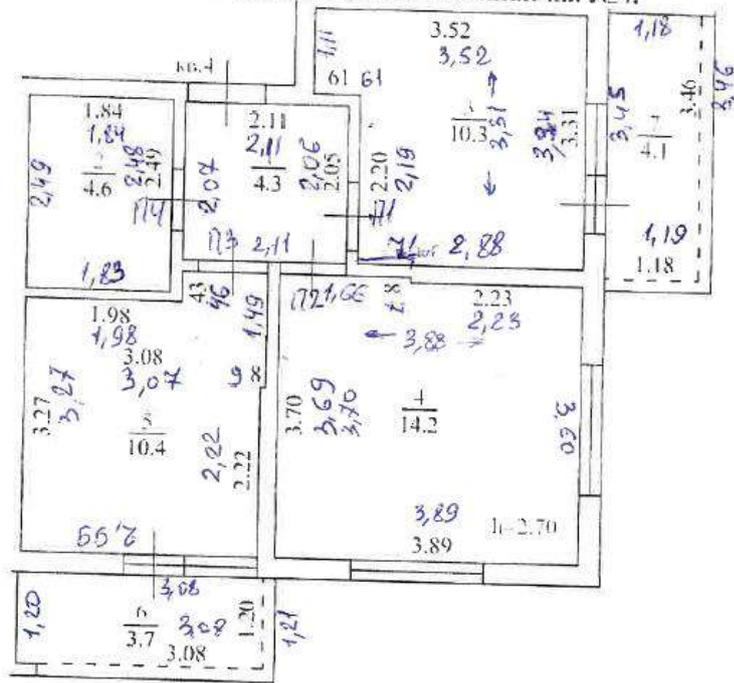
Длина по плану	Этаж	Помещение	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетское помещение, в том числе жилая, бытовая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по двум произвольным размерам	Площадь в кв.м, предназначенная под размещение			Общая площадь по плану, строению	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Площадь помещений по плану, общему
					Общая	жилая в том числе	используемая в том числе			
В	2	1	Коридор	2,28*2,47-1,27*0,61	4,9		4,9			2,70
В	2	2	Сан. узел	1,83*2,46	4,5		4,5			2,70
В	2	3	Жилая комната	3,52*3,14+0,71*0,07-1,29*0,60	10,3	10,3				2,70
В	2	4	Жилая комната	4,00*3,61-2,22*0,18	14,3	14,3				2,70
В	2	5	Кухня	3,18*3,61	11,5		11,5			2,70
В	2	6	Балкон	3,30*1,29					4,3	
В	2	7	Балкон	3,25*1,18					3,8	
Итого по помещению №3					48,8	24,6	20,9			8,1

Рис. 4. Квартира 3



171 - 89 x 2,14 x 14  
172 - 90 x 2,14 x 13  
173 - 90 x 2,12 x 15  
174 - 82 x 2,13 x 13

Экспликация и поэтажный план кв. №4.



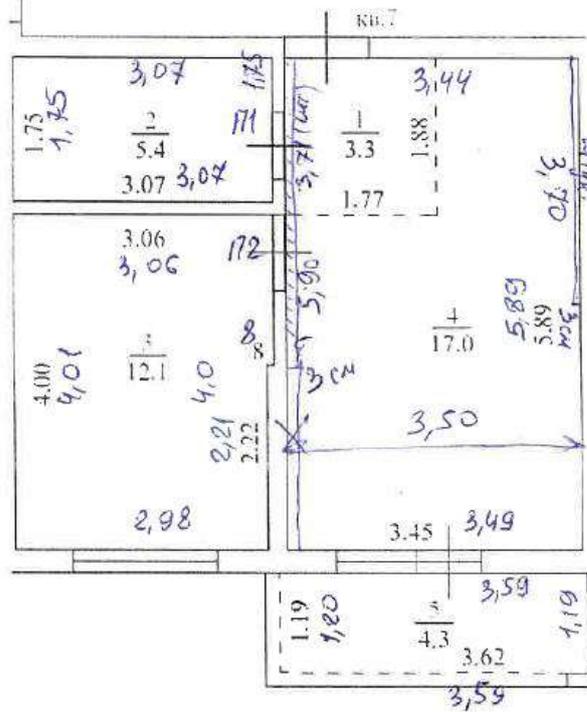
Диагональ плану	Этаж	Помещение	Площадь помещения, кв. м	Назначение помещения: жилой комната, кухня, коридор, ванная, туалет, балкон, лоджия, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв. м, предельно возможное под помещением				Общая полезная площадь (сумма стрелочек)	Площадь балконов, лоджий, террас и т.д.	Итого полезная площадь, кв. м
						Собственная	в том числе:		общая			
В	2	1	1	Коридор	2,11 x 2,08	4,3		4,3				
В	2	4	2	Сан. узел	1,84 x 2,49	4,6		4,6			2,70	
В	2	4	3	Жилая комната	3,52 x 3,31 + 2,20 x 0,61	10,3		10,3	4,6		2,70	
В	2	4	4	Жилая комната	3,89 x 3,70 + 2,23 x 0,08	14,2		14,2			2,70	
В	2	4	5	Кухня	3,08 x 3,70 + 0,98 x 0,43	10,4		10,4			2,70	
В	2	4	6	Балкон	3,08 x 1,20						3,7	
В	2	4	7	Балкон	3,46 x 1,18						4,1	
				Итого по помещению №4		43,8		24,5	10,3			

Рис. 5. Квартира 4



Экспликация и поэтажный план кв. №7.

171 80 x 2,12 x 15  
172 91 x 2,11 x 15

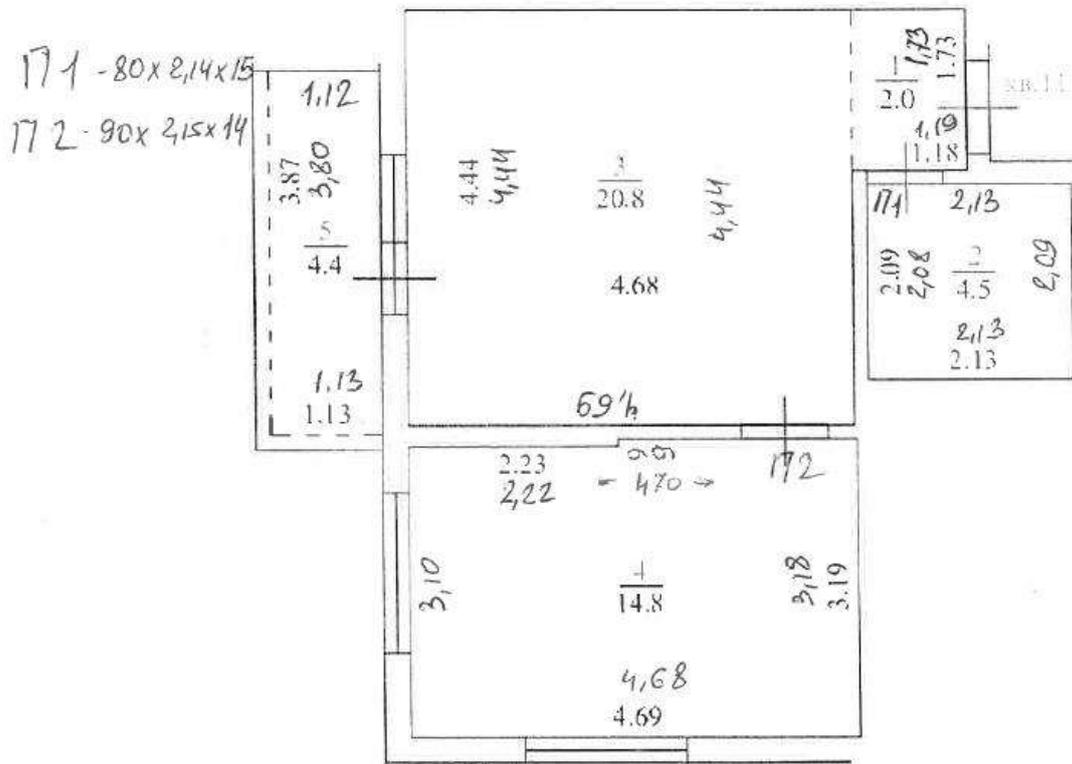


Длина по плану	Уши	Высота помещения	Вид помещения	Назначение помещений: жилая комната, кабинетское помещение, детская комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. (среднее значение по помещению)				Площадь в кв.м. по плану (по документам)	Площадь по плану по плану (по документам)
						Общая	в том числе жилая	вспомогательная	в том числе		
В	2	7	1	Коридор	1,77*1,88	3,3		3,3			2,70
В	2	7	2	Сан. узел	3,07*1,75	5,4		5,4			2,70
В	2	7	3	Жилая комната	3,06*4,00; 2,22*4,00	12,1	12,1				2,70
В	2	7	4	Кухня	3,45*5,89; 1,77*1,88	17,0		17,0			2,70
В	2	7	5	Балкон	3,62*1,19						4,3
Итого по помещению № 7						37,8	12,1	25,7			4,3

Рис. 6. Квартира 7



Экспликация и поэтажный план кв. №11.



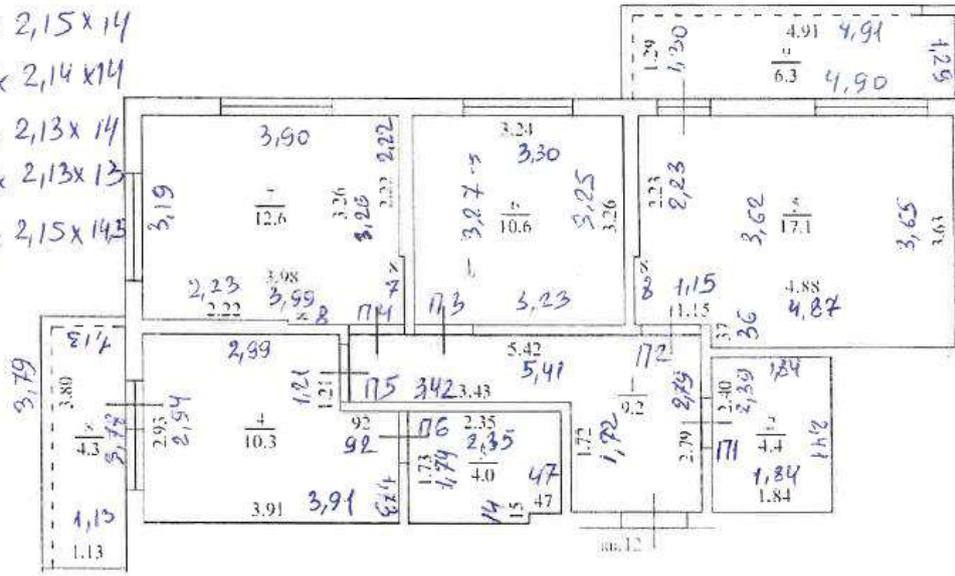
Этаж по плану	Этаж	Помещение	Назначение помещений: жилая комната, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под проживание жильцов			Площадь в кв.м. в том числе:		Площадь в кв.м. в том числе:	Площадь в кв.м. в том числе:
					Общая	жилая	в том числе:	жилая	в том числе:		
И	2	11	1	Коридор	1,18*1,73	2,0		2,0			
И	2	11	2	Сал. зал	2,13*2,09	4,5		4,5			
И	2	11	3	Кухня	4,68*4,44	20,8		20,8			
И	2	11	4	Жилая комната	4,69*3,19+2,23*0,09	14,8	14,8				
И	2	11	5	Балкон	3,87*1,13						
Итого по помещению №11						27,1	14,8	27,1			4,4

Рис. 7. Квартира 11



Экспликация и поэтажный план кв. №12.

- 171 82 x 2,15 x 14
- 172 92 x 2,15 x 14
- 173 90 x 2,14 x 14
- 174 90 x 2,13 x 14
- 175 92 x 2,13 x 13
- 176 78 x 2,15 x 14,3



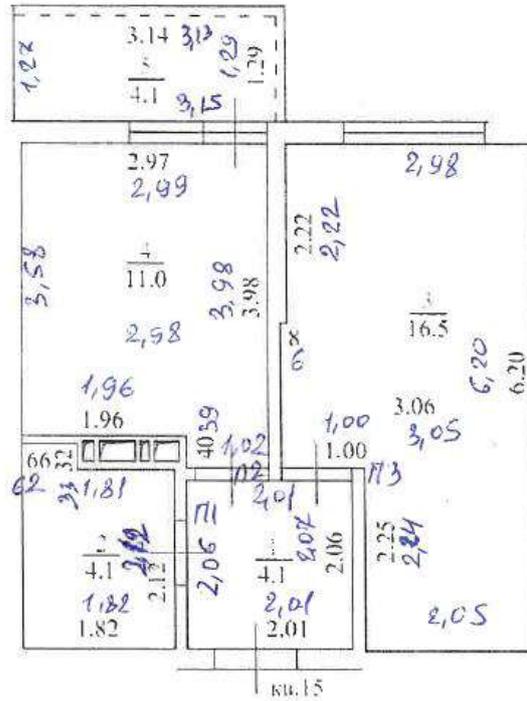
Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилая комната, спальня, детская комната, кабинет, кухня, коридор и т.п.	Формула вычисления площади по проекту обмеру	Площадь в кв.м. представленных под помещением жилые				Площадь помещений, расположенных в других помещениях	Итого по помещению №12
					Общая	жилая	в том числе:	всего		
В	2	12	1	Коридор	5,42	3,79	3,43	1,72		5,42
В	2	12	3	Сп. у-лок	4,8	2,40				4,8
В	2	12	3	Сп. у-лок	2,35	1,73	0,15	0,47		2,35
В	2	12	4	Жилая комната	3,91	2,93	1,21	0,92		3,91
В	2	12	5	Кухня	4,88	3,63	1,15	0,37		4,88
В	2	12	6	Жилая комната	3,24	3,26				3,24
В	2	12	7	Жилая комната	3,98	3,26	2,22	0,08		3,98
В	2	12	8	Балкон	3,80	1,13				3,80
В	2	12	9	Балкон	4,91	1,29				4,91
Итого по помещению №12					68,2	33,5	34,7			68,2

Рис. 8. Квартира 12



171 - 80x2,14 x14  
172 - 90 x 2,12 x 13  
173 - 89 x 2,12 x 14

Экспликация и поэтажный план кв. №15.



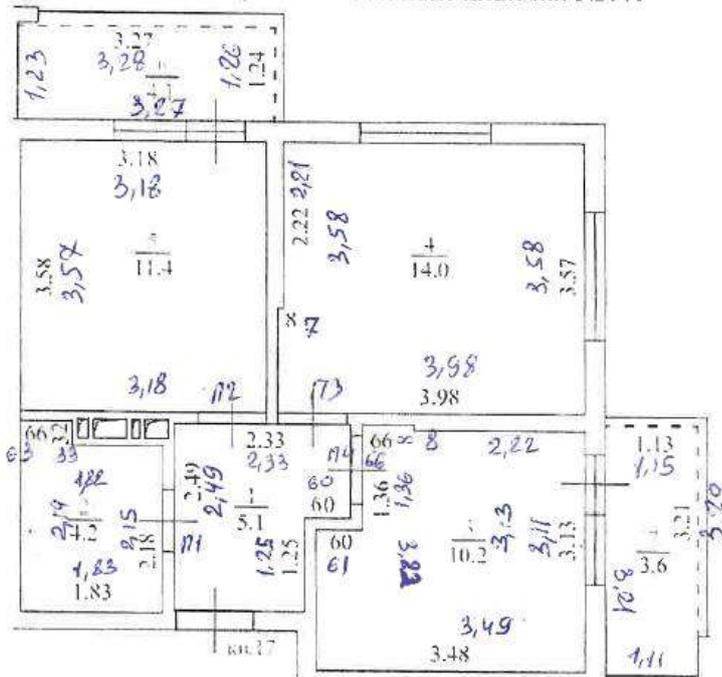
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения, жилая комната, кухня, коридор, ванная, туалет, балкон, лоджия, кладовая, гардероб и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему размеру	Площадь в кв.м, предельная полезная площадь				Общая площадь по плану, с/посредств	Площадь пола, не входящая в общую площадь	Высота помещений по плану, м
					Общая	в том числе:	в том числе:	в том числе:			
В	3	15	1	Коридор	2,01*2,06	4,1		4,1			2,70
В	3	15	2	Сан. узел	1,82*2,12+0,66*0,32	4,1		4,1			2,70
В	3	15	3	Жилая комната	3,06*6,20+1,00*2,25+2,22*0,08	16,5	16,5				2,70
В	3	15	4	Кухня	2,97*3,98+1,96*0,30	11,0		11,0			2,70
В	3	15	5	Балкон	3,14*1,29						4,1
Итого по помещению № 15					35,7	16,5	19,2				4,1

Рис. 9. Квартира 15



Экспликация и поэтажный план кв. №17.

Б11 - 80 x 12,14 x 14  
172 - 90 x 2,12 x 12  
173 - 90 x 2,11 x 13  
174 - 90 x 2,11 x 11



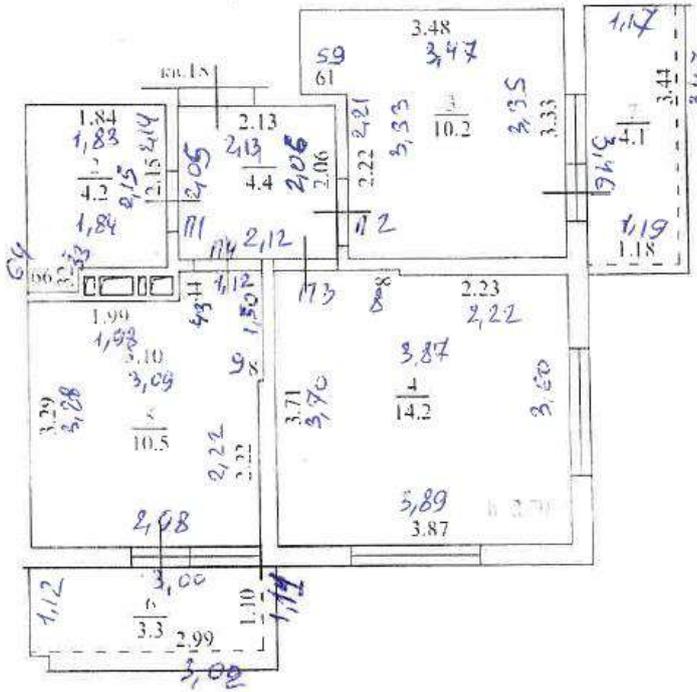
Этаж	Помещение	Назначение помещения	Объем, куб. м. по плану	Площадь в кв.м., предназначенная под размещение				Площадь, выделенная на установку оборудования	Площадь, выделенная на установку оборудования
				Общая	в том числе:	в том числе:	в том числе:		
17	1	Коридор	2,33	2,49	1,25	0,60	5,1		2,70
17	2	Сп. укл.	1,83	2,18	0,66	0,32	4,2		2,20
17	3	Жилая комната	3,18	3,13	1,06	0,18	10,2		2,70
17	4	Жилая комната	3,98	3,57	2,22	0,08	14,0		2,70
17	5	Кухня	3,18	3,58			11,4		2,70
17	6	Ванная	3,27	1,24					4,1
17	7	Балкон	3,21	1,13					8,6

Рис. 10. Квартира 17



171 - 80 x 2,16 x 14  
172 - 91 x 2,14 x 13  
173 - 90 x 2,14 x 12  
174 - 90 x 2,14 x 12

Экспликация и поэтажный план кв. №18.



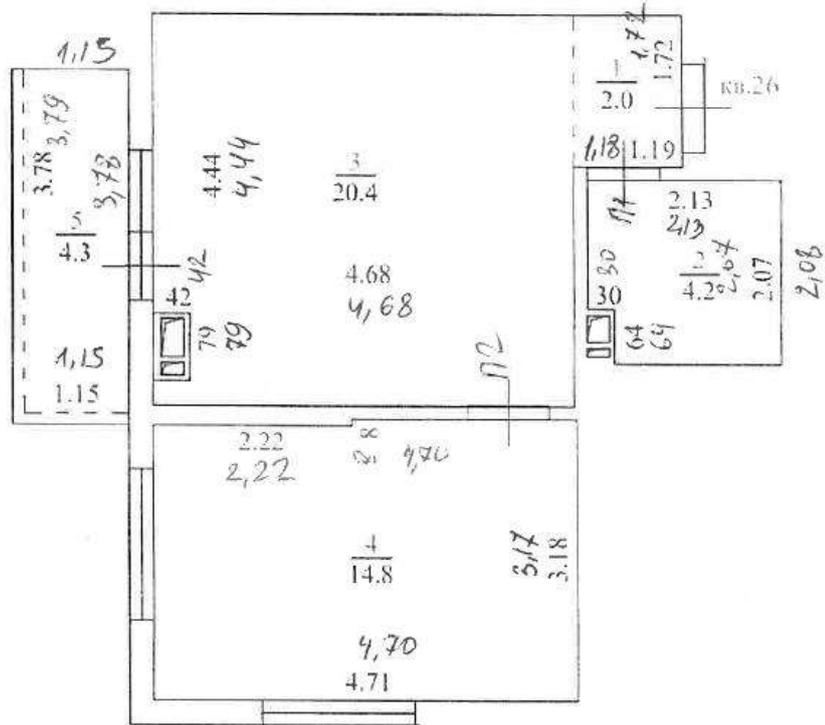
Литература плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений жилая комната, кабинет, офисное помещение, классная комната, библиотека, игровая, кухня, коридор и т.п.	Объемы помещений в куб. м. по внутреннему размеру	Площадь в кв.м. предоставления под помещениями							
					в том числе:			в том числе:				
					Общая	жилая	вспомогательная	Общая	эксплуатационная	административная		
В	3	18	Коридор	2,13-2,06	4,4		4,4					
В	3	18	Сп. у-ел.	1,84-2,15+0,66-0,32	4,2		4,2					
В	3	18	Жилая комната	3,48-3,33-2,22-0,61	10,2	10,2						
В	3	18	Жилая комната	3,87-3,71-2,23-0,68	14,2	14,2						
В	3	18	Кухня	3,10-3,33-1,99-0,44-2,52-0,08	10,5		10,5					
В	3	18	Балкон	2,99-1,16								3,4
В	3	18	Балкон	3,44-1,18								4,1

Рис. 11. Квартира 18



Экспликация и поэтажный план кв. №26.

171 80x2,15x13  
172 90x2,15x13



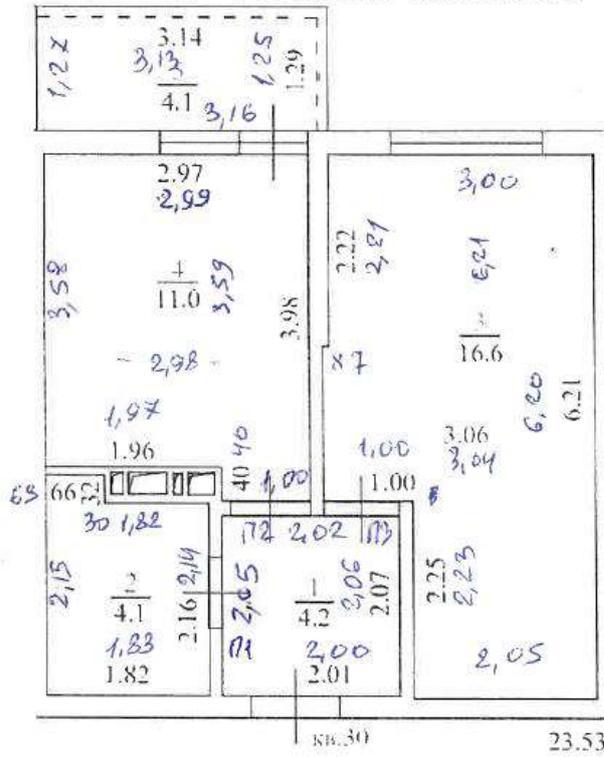
Индекс помещения	Этаж	Назначение помещения	Формула подсчета площади по плану (в том числе за вычетом площади встроенных шкафов)	Площадь в кв.м. предельно разрешенная для размещения			Площадь в кв.м. по плану, за вычетом площади встроенных шкафов	Площадь в кв.м. по плану, за вычетом площади встроенных шкафов
				Общая	жилая	в том числе за вычетом площади встроенных шкафов		
В 3 26 1	Коридор	1,19+1,72	2,91		2,91			
В 3 26 2	Сп. комната	2,13+2,07+0,30+0,64	5,14		5,14			
В 3 26 3	Кухня	4,68+4,44+0,42+0,79	10,33		10,33			
В 3 26 4	Жилая комната	4,71+3,18+2,22+0,68	10,79	14,8				
В 3 26 5	Ванная	4,78+1,15	5,93		5,93		4,3	
Итого по помещению № 26				41,4	14,8	26,6		4,3

Рис. 12. Квартира 26



Экспликация и поэтажный план кв. №30.

- П1 80 x 2,14 x 14
- П2 90 x 2,11 x 14
- П3 91 x 2,11 x 13



Длина помещения	Шир.	Площадь помещения	Назначение помещений: жилая комната, кухня, ванная, туалет, холл, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв. м, предназначенная для помещения			Площадь пола по плану, строительной	Площадь балконов, лоджий, террас и др. помещений по плану, строительной	Площадь помещений по плану, обмеру
					общая	жилая	вспомогательная			
В	4	30	Коридор	2,01 * 2,07	4,2		4,2			2,76
В	4	30	Сан. узел	1,82 * 2,16 + 0,60 * 0,32	4,1		4,1			2,76
В	4	30	Жилая комната	3,06 * 6,21 + 1,00 * 2,25 + 2,22 * 0,08	16,6		16,6			2,76
В	4	30	Кухня	2,97 * 3,98 + 1,96 * 0,40	11,0		11,0			2,76
В	4	30	Ванная	3,14 * 1,29	4,1		4,1			2,76
Итого по помещению № 30					35,9	16,6	19,3			4,1

Рис. 13. Квартира 30



171 80x2,16x14

172 89x2,13x13

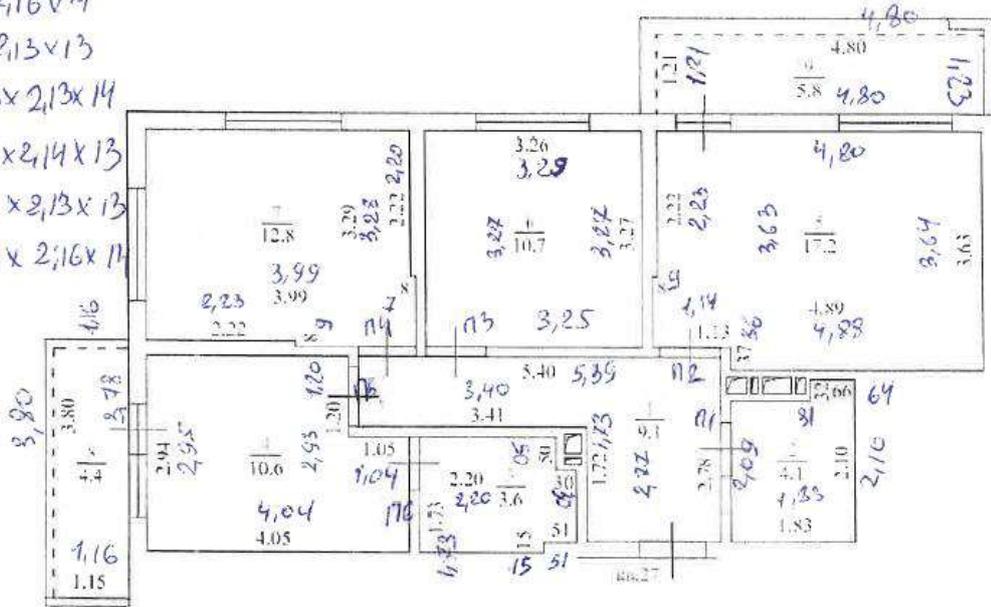
173 85x2,13x14

174 86x2,14x13

175 88x2,13x13

176 78x2,16x14

Экспликация и поэтажный план кв. №27.



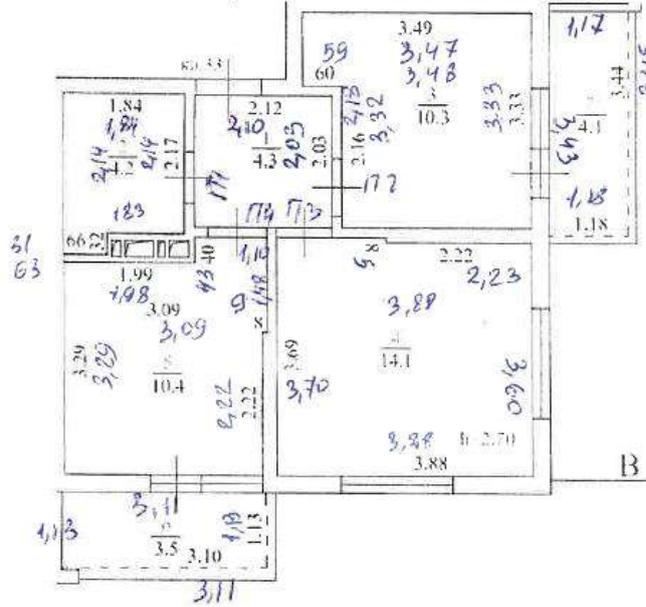
Литера по плану	Код	Чисел помещения	Назначение помещений, сан. узла, ванной комнаты, туалета, бытового шкафа, кухни, коридора и т.п.	Объемы помещений по плану (общая площадь)	Площадь в кв.м. при учете особенностей помещений			Общая площадь по плану, с/пос.	Площадь, занятая под установку мебели	Площадь, занятая под установку бытовой техники
					Общая	в том числе:				
					жилая	нежилая				
В	3	27	1 Коридор	5,40-2,78-3,41-1,72	9,1		9,1			2,70
В	3	27	2 Сан. узел	1,83-2,10-0,69-0,42	4,1		4,1			2,70
В	3	27	3 Сан. узел	2,20-1,73-0,50-0,30-0,15-0,51	3,6		3,6			2,70
В	3	27	4 Жилая комната	4,05-2,91-1,20-1,05	10,6	10,6				2,70
В	3	27	5 Кухня	4,89-3,65-1,13-0,87-2,22-0,08	17,2		17,2			2,70
В	3	27	6 Жилая комната	3,26-3,27	10,7	10,7				2,70
В	3	27	7 Жилая комната	3,99-3,29-2,22-0,08-2	12,8	12,8				2,70
В	3	27	8 Балкон	3,80-1,15						2,70
В	3	27	9 Балкон	4,80-1,21						5,8

Рис. 14. Квартира 27



171 30 x 2,15 x 14  
172 90 x 2,14 x 13  
173 90 x 2,13 x 13  
174 91 x 2,13 x 13

Экспликация и поэтажный план кв. №33



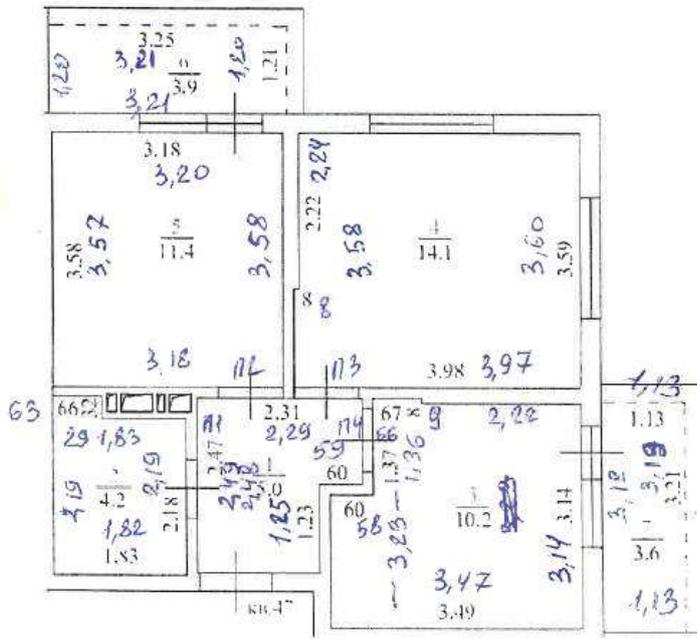
Этаж	Площадь помещений	Назначение помещений	Объемы помещений по площади	Площадь в кв. м. предельно допустимая по назначению						Средняя высота помещений	Средняя высота помещений	Высота помещений по плану
				Общая	в том числе:		Общая	в том числе:				
					жилая	общественно-деловая		общая	жилая			
4	33	Коридор	2,12-2,03	4,3		4,3					2,70	
4	35	Спальня	1,84-2,17-0,65-0,32	4,2		4,2					2,70	
4	35	Жилая комната	3,49-3,33-2,16-0,69	10,3		10,3					2,70	
4	33	Жилая комната	3,88-3,69-2,22-0,18	14,1		14,1					2,70	
4	33	Кухня	3,10-3,69-1,99-0,40-2,22-0,08	10,4		10,4					2,70	
4	33	Балкон	3,10-1,13								3,8	
4	33	Лоджия	3,54-1,18								4,1	
		Итого по помещению №33		43,3	24,4	18,9					7,6	

Рис. 15. Квартира 33



П1 80x2,14x14  
П2 90x2,13x14  
П3 91x2,13x14  
П4 91x2,12x14

Экспликация и поэтажный план кв. №47



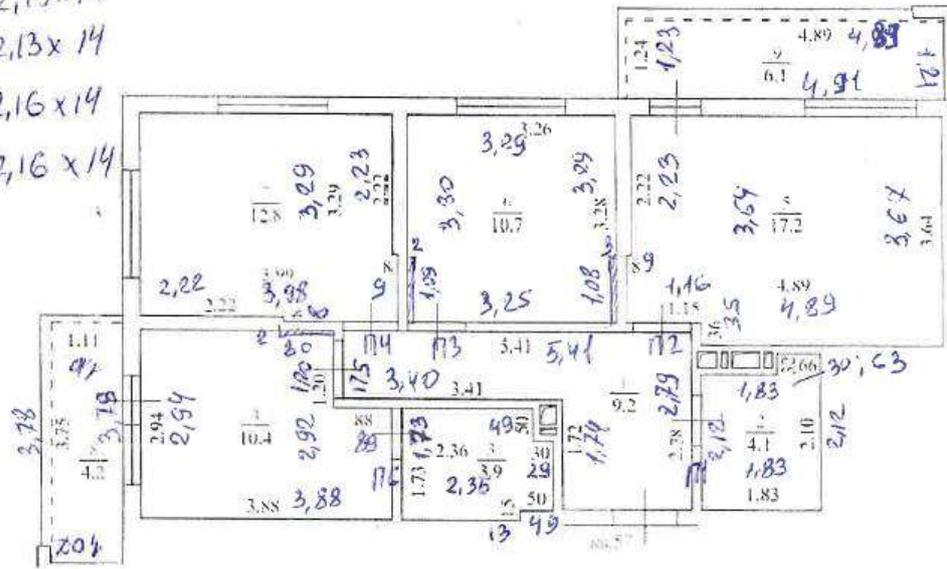
Длитерия на плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилая комната, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предоставляемая под помещения		Общая площадь по плану, кв.м.	Площадь, выделяемая на общие нужды	Площадь, выделяемая на общие нужды, кв.м.	
					Общая	в том числе:				
					жилая	нежилая				
					жилая	в том числе:	в том числе:			
					жилая	в том числе:	в том числе:			
В	5	47	Коридор	2,71*2,42+1,25*0,61	5,40				2,70	
В	5	47	Сан. узел	1,84*2,18+0,66*0,32	4,2				2,10	
В	5	47	Жилая комната	3,49*3,14+0,67*0,08+1,29*0,60	10,2	10,2			2,70	
В	5	47	Жилая комната	3,98*3,54+2,22*0,08	14,1	14,1			2,70	
В	5	47	Кухня	3,18*3,58	11,4	11,4			2,70	
В	5	47	Балкон	3,25*1,21					0,9	
В	5	47	Балкон	3,21*1,13					0,6	
Итого по помещению 55-47					44,9	24,3	20,6		7,5	

Рис. 16. Квартира 47



П2 90x2,13x14  
П3 90 x 2,13x14  
П4 90 x 2,13x14  
П5 90 x 2,16x14  
П6 78x 2,16 x14

Экспликация и поэтажный план кв. №57

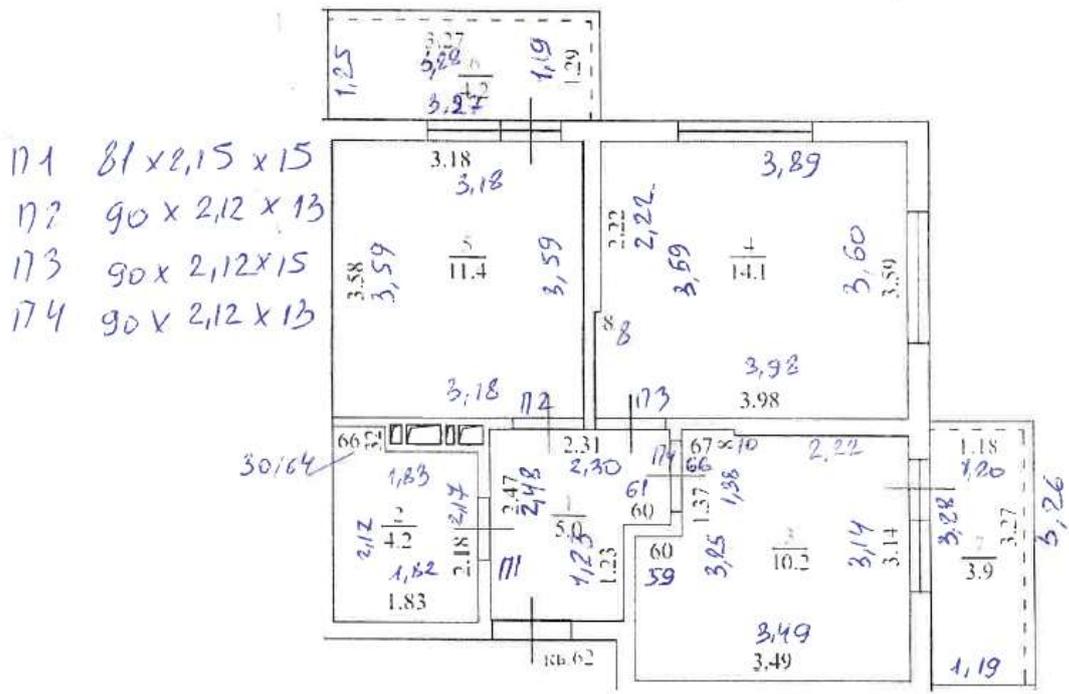


Этаж по плану	Угол	Номер помещения	Обозначение помещения, комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещения: жилой комната, кухня, ванная комната, бытовые помещения, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь кв. м, формулы подсчета по помещению					Площадь балконов, лоджий, террас, веранд, эркеров	Площадь помещений по плану, с балконами
						Общая	в том числе:		в том числе:			
						в том числе:		в том числе:				
						жилая	вспомогательная	общая	жилая	вспомогательная		
В	5	57	1	Коридор	$5,41 \cdot 2,78 + 3,41 \cdot 1,72$	9,2		9,2				2,70
В	5	57	2	Сан. узел	$1,83 \cdot 2,10 + 0,66 \cdot 0,32$	4,1		4,1				2,70
В	5	57	3	Сан. узел	$2,36 \cdot 1,73 + 0,50 \cdot 0,30 + 0,15 \cdot 0,50$	3,9		3,9				2,70
В	5	57	4	Жилая комната	$3,88 \cdot 2,94 + 1,20 \cdot 0,88$	10,4		10,4				2,70
В	5	57	5	Кухня	$4,89 \cdot 3,61 + 1,15 \cdot 0,36 + 2,22 \cdot 0,08$	17,2		17,2				2,70
В	5	57	6	Жилая комната	$3,20 \cdot 3,28$	10,7		10,7				2,70
В	5	57	7	Жилая комната	$3,99 \cdot 3,20 + 2,22 \cdot 0,08 + 2$	12,8		12,8				2,70
В	5	57	8	Балкон	$3,75 \cdot 1,11$						4,2	
В	5	57	9	Балкон	$4,89 \cdot 1,24$						6,1	
Итого по помещению №57						68,3	33,9	104,4				10,3

Рис. 17. Квартира 57



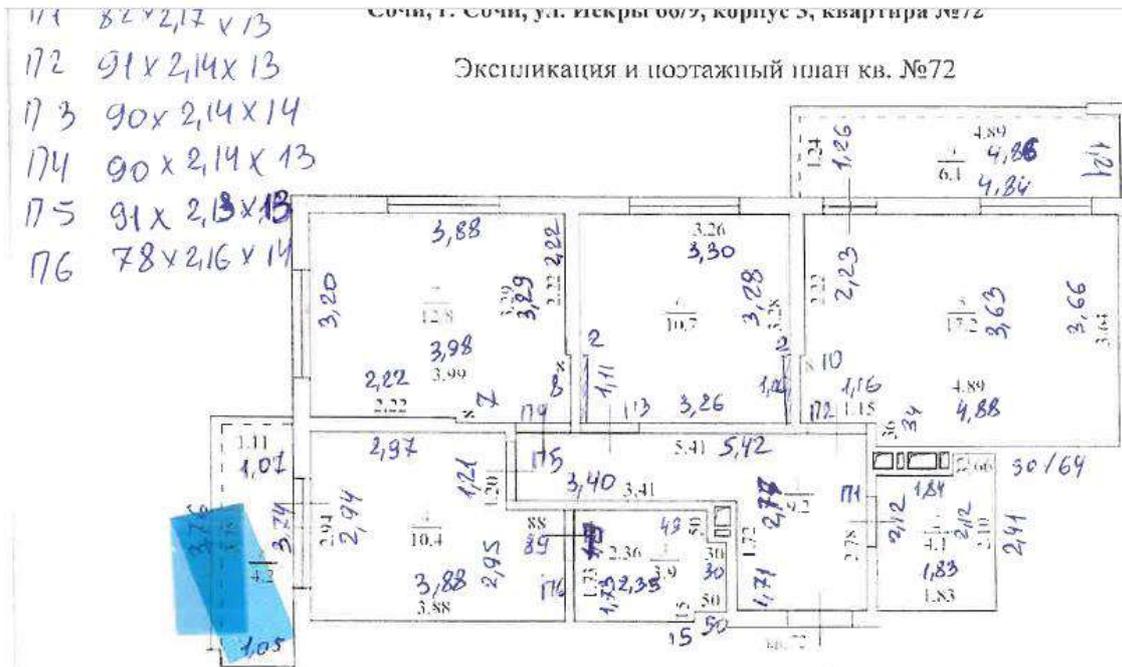
Экспликация и поэтажный план кв. №62



Этаж по плану	Этаж	Помещение	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, рабочая комната, классная комната, библиотека, игровая, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельно возможная под помещениями						Площадь полезной площади по плану, включая лоджии, балконы и т.п.	Всего по этажу по плану
					Общая	в том числе:		в том числе:		Площадь по плану по СНиП, строительной		
						жилая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная			
И	6	62	1	Коридор	3,31	2,47	1,23	0,00	5,0		5,0	5,70
И	6	62	2	Сп. узел	1,83	2,18	0,66	0,32	4,2		4,2	2,70
И	6	62	3	Жилая комната	3,49	3,14	0,67	0,08	10,2	10,2		5,70
И	6	62	4	Жилая комната	3,98	3,59	2,22	0,08	14,1	14,1		5,70
И	6	62	5	Кухня	3,18	3,58			11,4		11,4	5,70
И	6	62	6	Балкон	3,27	1,29						4,2
И	6	62	7	Балкон	3,27	1,18						5,0
				Итого по помещению № 62	44,9	34,3	20,6					8,1

Рис. 18. Квартира 62





Этаж	Помещение	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинет, рабочее помещение, складская комната, складочная палата, кухня, коридор и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. представленных частей помещений				Общая площадь по плану, с учетом	Площадь помещений, подлежащих учету в кадастре	Высота помещений по внутреннему обмеру
				жилая		нежилая				
				Общая	в том числе:	общая	в том числе:			
В	6	72	1	Коридор	5,41+2,28+3,41+1,72	9,2		9,2		2,70
В	6	72	2	Сан. узел	1,83+2,10+0,66+0,32	4,1		4,1		2,70
В	6	72	3	Сан. узел	7,36+1,75+0,50+0,30+0,15+0,30	10,4	10,4			2,70
В	6	72	4	Жилая комната	3,88+2,29+1,20+0,88	10,4				2,70
В	6	72	5	Кухня	4,89+3,64+1,15+0,36+2,22+0,48	17,2		17,2		2,70
В	6	72	6	Жилая комната	3,26+3,28	10,7	10,7			2,70
В	6	72	7	Жилая комната	3,09+3,29+2,22+0,08+2	12,8	12,8			2,70
В	6	72	8	Балкон	3,75+1,11					2,2
В	6	72	9	Балкон	4,89+1,24					6,1
Итого по помещению № 72				68,3	33,9	34,4				10,3

Рис. 19. Квартира 72



- 171 82 x 2,14 x 16
- 172 91 x 2,11 x 15
- 173 90 x 2,11 x 15
- 174 90 x 2,11 x 15



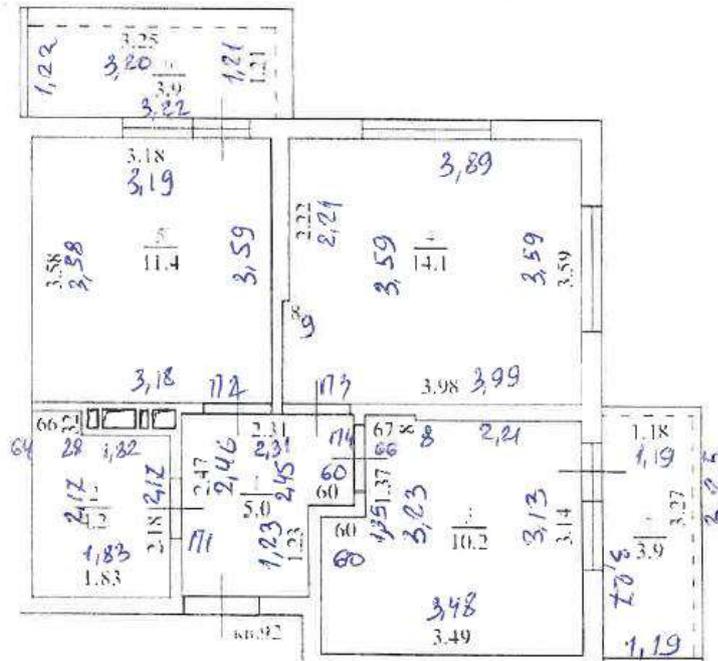
Интервал оценки	Этаж	Помещение	Назначение помещений: жилой комната, кухня, ванная, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельных над помещений									
					Общая	в том числе:		используемая		Общая площадь по плану, строительная	Площадь в кв.м. по факту, фактическая	Высота помещений по плану, фактическая		
					жилая	кitchen/туалет	общая	жилая	кitchen/туалет					
В	7	77	1	Коридор	2,31-2,47-1,24-0,60	5,0		5,0						2,5
В	7	77	2	Сп. у-е	1,83-2,18-0,68-0,32	4,2		4,2						2,1
В	7	77	3	Жилая комната	3,49-3,14-0,67-0,08-1,29-0,60	10,2	10,2							2,70
В	7	77	4	Жилая комната	3,98-3,59-2,22-0,08	14,1	14,1							2,70
В	7	77	5	Кухня	3,18-3,58	11,4		11,4						2,70
В	7	77	6	Ванная	3,27-1,29									0,2
В	7	77	7	Балкон	3,27-1,14									3,6
				Итого по помещению № 77		44,9	24,3	20,6						7,8

Рис. 20. Квартира 77



Экспликация и поэтажный план кв. №92

- 171 80x2,16x14
- 172 91x2,11x14
- 173 90x2,11x13
- 174 91x2,12x14
- ~~175~~



Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещений: ЖИЛЬЯ, КОМНАТА, КОМНАТА ДЕТСКО-ПОДСИДОВАТЕЛЬСКАЯ, КОМНАТА КОМПАЬЮТЕРНАЯ, КУХНЯ И Т.П.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельная величина под помещением					Общая площадь по плану, с/присоедин.	Площадь помещений, занятых парковкой и т.п.	Всего помещений по плану, с/обмер.
					жилая		нежилая					
					Общая	в том числе:	Общая	в том числе:	в том числе:			
И	8	92	Коридор	2,31-2,47-1,23-0,60	5,0		5,0				1,70	
В	8	92	Сан. узел	1,83-2,18-0,66-0,32	4,2		4,2				2,70	
В	8	92	Жилая комната	3,49-3,14-0,67-0,08-1,29-0,80	10,2	10,2					2,70	
В	8	92	Жилая комната	3,98-3,59-2,22-0,08	14,1	14,1					2,70	
В	8	92	Кухня	3,18-3,58	11,4		11,4				2,70	
В	8	02	Балкон	3,25-1,21							3,9	
В	8	92	Балкон	3,27-1,18							3,9	
Итого по помещению № 92					44,9	24,3	20,6				7,8	

Рис. 21. Квартира 92

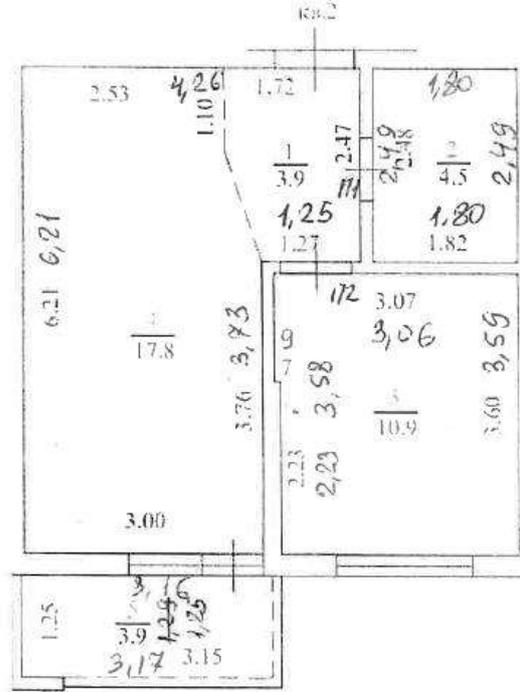




Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2

П1 - 80 x 2,15 x 14  
П2 - 91 x 2,11 x 14

Экспликация и поэтажный план квартиры №2



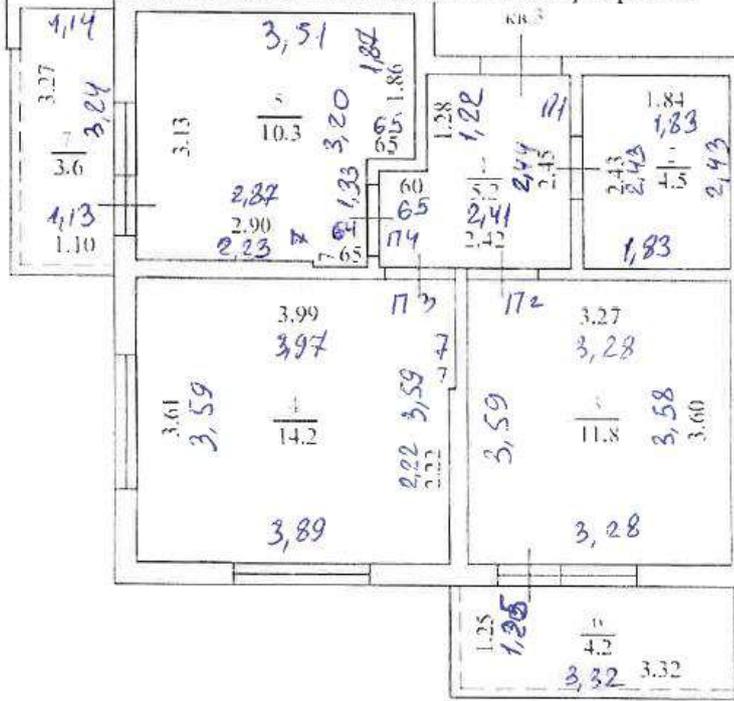
Этаж по плану	Этаж	Наименование помещения	Назначение помещений в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, жилищным законодательством Краснодарского края, муниципальными правовыми актами администрации города Сочи, городского округа город-курорт Сочи	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельно допустимая при проектировании помещений			Объем помещений, куб.м. (с учетом высоты помещений)	Площадь в кв.м. по плану, с учетом площади лоджий, веранд, террас	Высота помещений по плану, м
					Общая	в том числе:	в том числе:			
					лоджии	веранды и террасы	в том числе:			
1	2	2	Коридор	1,72*1,10 + 1,72*1,27*0,5*1,37	3,9	3,9			2,70	
1	2	1	Спальня	2,48*1,82	4,5	4,5			2,70	
1	2	1	Жилая комната	3,60*3,07 + 0,07*2,24	10,9	10,9			2,70	
1	2	1	Кухня	2,53*1,10 + 3,76*3,00 + 2,53*3,00*0,5*1,35	17,8	17,8			2,70	
1	2	2	Ванная	3,15*1,25	3,9	3,9			2,70	
Итого по помещению № 2					37,1	10,9	26,2		3,9	

Рис. 23. Квартира 2



- П1 - 79x 2,15 v 14
- П2 90 x 2,13 x 15
- П3 90 x 2,13 x 14
- П4 90 x 2,11 x 15

Экспликация и поэтажный план квартиры №3

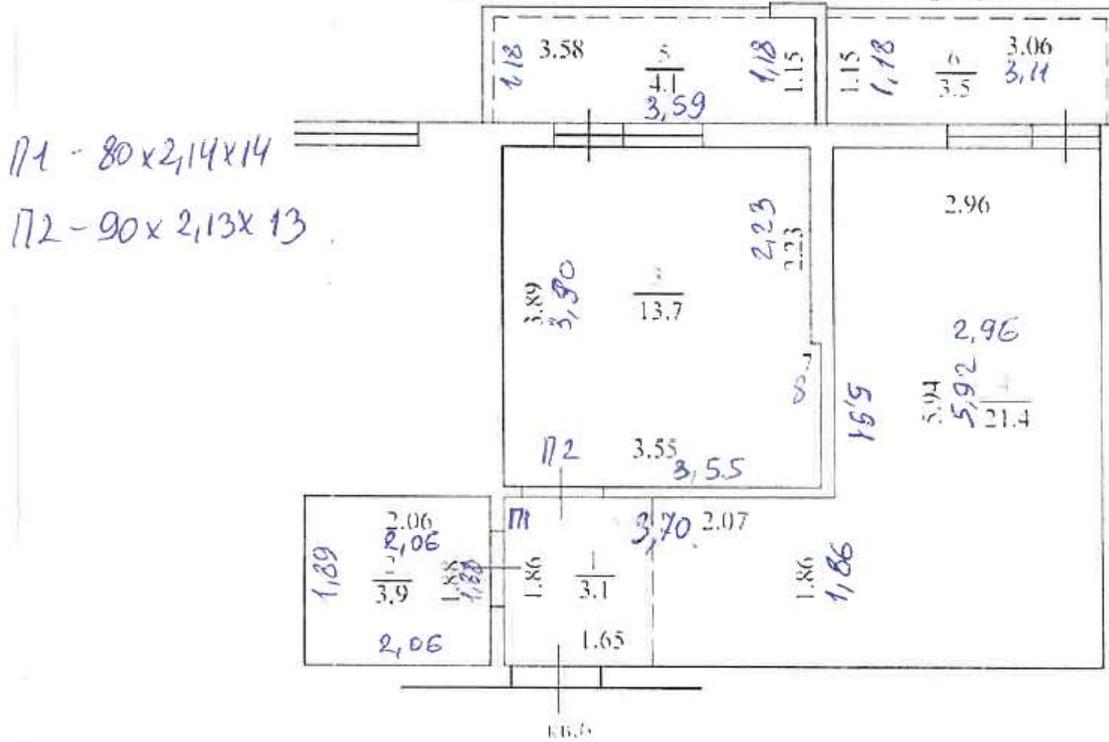


Этаж	Помещение	Назначение помещений	Площадь по плану, включая балконы, лоджии и т.д.	Площадь в кв.м. по фактическому обмеру	Площадь в кв.м. предельно допустимая				Площадь в кв.м. по фактическому обмеру, с учетом	Площадь в кв.м. по фактическому обмеру, с учетом	Площадь в кв.м. по фактическому обмеру, с учетом
					жилая		несжилая				
					общая	жилая	общая	жилая			
1	1	Коридор	3,45	2,42	0,90	1,28	5,2	2,2			
1	2	Спальня	2,43	1,84			4,5	4,5			
1	3	Кухня	3,27	3,00			11,8	11,8			
1	4	Жилая комната	3,99	3,97	0,07	2,23	14,2	14,2			
1	5	Жилая комната	3,13	2,90	0,47	0,65	10,3	10,3			
1	6	Ванная	3,32	1,28							4,2
1	7	Балкон	3,27	1,10							3,6
Итого по помещению №3				46,0	21,5	21,5					7,8

Рис. 24. Квартира 3



Экспликация и поэтажный план квартиры №6



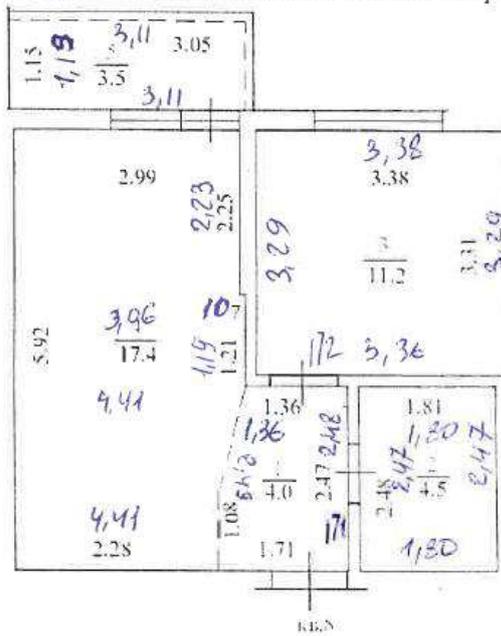
Этаж по плану	Этаж	Помещение	Наименование частей помещений жилых комнат, коридорное помещение, кладовые помещения, балконы, лоджии, лестничные клетки, кухни, коридор и др.	Объемы помещений по кубическому объему	Площадь в кв.м. предельная площадь помещения						Объем помещений по кубическому объему	Площадь помещений по общей площади	Высота помещений по высоте потолка						
					в том числе			в том числе											
					Общая	жилая	вспомогательная	Общая	основная	вспомогательная									
Д	2	6	1	Коридор	1,86*1,65	3,1		3,1											
Д	2	6	2	Спальня	3,89*2,06	3,9		3,9											
Д	2	6	3	Жилая комната	3,89*3,55+0,07*2,23	13,7	13,7												
Д	2	6	4	Кухня	2,07*1,86+2,96*5,94	21,4		21,4											
Д	2	6	5	Ванная	3,58*1,15														
Д	2	6	6	Балкон	3,06*1,15														
				Итого по помещению № 6	42,1	13,7	28,4												

Рис. 25. Квартира 6



Экспликация и поэтажный план квартиры №8

П1 - 80x2,15x14  
П2 - 90x2,12x13



Этаж	Код	Назначение	Формула подсчета площади	Площадь в кв.м. (средняя) (значения под помещением)				Площадь ок. помещений по плану, асфальт и др.	Высота помещений по плану, м.
				Общая	в том числе:	в том числе:			
				Общая	в том числе:	Общая	в том числе:		
					в том числе:	в том числе:	в том числе:		
1	2	8	Коридор	1,71*1,08+1,71*1,36+0,5*1,4	3,0		4,0		2,70
1	1	8	Спальня	1,81*2,48	4,5		4,5		2,70
1	2	8	Жилая комната	3,31*3,38	11,2	11,2			2,70
1	2	8	Кухня	2,74*3,08+2,09*3,46+0,9*1,1	17,4	17,4			2,70
1	2	8	Ванная	2,1*3,66+2,74*0,5*1,38	1,81				1,81
Итого по помещению № 8				37,1	11,2	25,9			3,5

Рис. 26. Квартира 8





Длина по плану	Ширина	Площадь помещения	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь, в кв.м. представителная для помещения				Средняя площадь по плану, стратификация	Площадь по плану, включая лестничную клетку	Площадь по плану, включая площадь помещений под лестничную клетку
					Общая	в том числе:		Общая			
					жилая	нежилая	общая	в том числе:			
1,87	1,88	3,49	Коридор	2,96*1,88	5,6		5,6				
1,87	2,08	3,9	Спальня	1,87*2,08	3,9		3,9				
3,18	5,24	16,64	Жилая комната	3,18*5,24	11,1	11,1					
3,90	5,06	19,73	Кухня	3,90*5,06	19,73		19,73				
3,30	4,07	13,43	Жилая комната	3,30*4,07	13,43	13,43					
3,33	1,15	3,83	Ванная	3,33*1,15					3,8		
3,45	1,15	3,96	Ванная	3,45*1,15					3,9		
<b>Итого по помещению №10</b>					<b>53,0</b>	<b>24,3</b>	<b>28,8</b>			<b>10,1</b>	

Рис. 27. Квартира 10





Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений, частей помещений, для чего комната, кабинет, кухня, ванная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, представляющая подполье			Площадь в кв.м, представляющая подполье			Общая площадь по плану, с подпольем	Площадь, занятая подпольем, в кв.м	Всего помещений по плану (с подпольем)
					Общая	в том числе:	в том числе:	Общая	в том числе:	в том числе:			
1	2	11	Коридор	2,59*3,06-1,26*0,60	7,2		7,2					2,70	
1	2	11	Санузел	2,08*1,99	4,1		4,1					2,70	
1	2	11	Жилая комната	3,81*3,15-0,07*0,97-0,59*1,40	11,2	11,2						2,70	
1	2	11	Кухня	3,50*5,23-0,07*1,27	18,4		18,4					2,70	
1	2	11	Жилая комната	4,09*3,1740,6*1,08	12,3	12,3						2,70	
1	2	11	Ванная	5,35*1,15								6,2	
1	2	11	Балконы	3,32*1,25								4,2	
			Итого по помещению № 11		53,2	23,5	29,7					19,4	

Рис. 28. Квартира 11



Экспликация и поэтажный план квартиры №12

П1 80x2,14x14  
П2 91x2,11x14  
П3 91x2,11x14



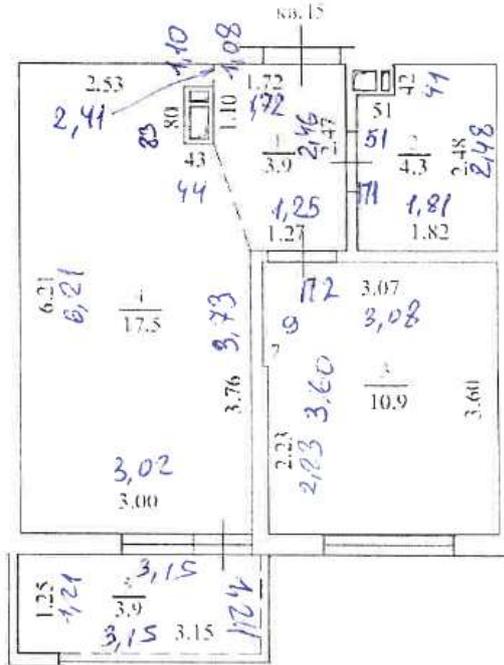
Этаж	Помещение	Назначение частей помещений: жилые комнаты, кухня, туалет, ванная, кладовая, коридор и т.п.	Объемная полезная площадь по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельно допустимая для помещений жилого назначения				Общая площадь по плану, стрелками	Высота помещений по плану, стрелками	Высота помещений по плану, стрелками
				Общая	в том числе:	в том числе:	в том числе:			
12	Коридор		2,21*2,47	5,5		4,6			2,70	
12	Санузел		2,19*1,83	4,0		4,6			2,70	
12	Жилая комната		3,00*3,16	11,4	11,4				2,70	
12	Кухня		3,29*3,62-0,07*1,52	16,7		16,7			2,70	
12	Спальня		2,00*2,96						2,70	
	Итого по помещению №12			38,2	11,4	26,8			4,2	

Рис. 29. Квартира 12



Экспликация и поэтажный план квартиры №15

171 81 x 2,16 x 14  
172 89 x 2,11 x 14

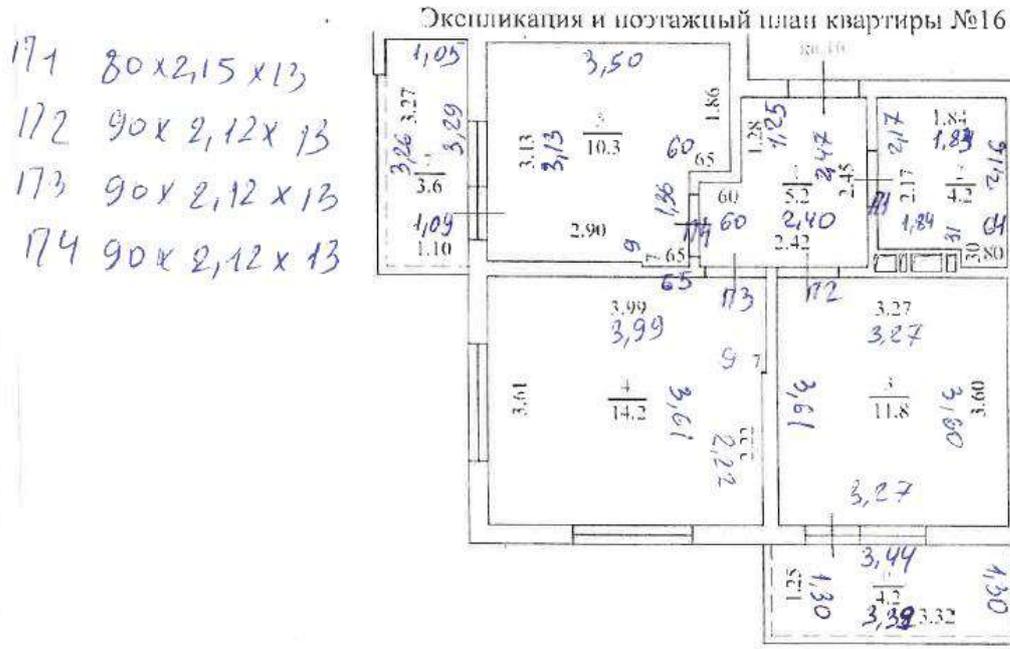


Этаж	Помещение	Назначение помещений: для комнаты, санузла, кухни, коридора и т.п.	Формула площади и площади по полу (реальной) измеру	Площадь в кв.м. предельно допустимая под помещением									
				Общая	в том числе:								
3	1	Коридор	$1,72 \times 1,10 + 1,72 \times 1,27 + 0,5 \times 1,37$	3,9		3,9							
3	2	Спальня	$2,48 \times 1,82 + 0,51 \times 0,42$	4,3		4,3							
3	3	Жилая комната	$3,60 \times 3,07 + 0,07 \times 2,23$	10,9		10,9							
3	4	Кухня	$2,53 \times 1,10 + 0,80 \times 0,43 + 3,76 \times 3,00 + 2,53 \times 3,00 + 0,00 \times 0,5 \times 1,35$	17,5		17,5							
3	5	Балкон	$3,15 \times 1,25$	3,9									3,9
Итого по помещению № 15				36,6	10,9	25,7							3,9

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г. сериями РК/В/РК

Рис. 30. Квартира 15





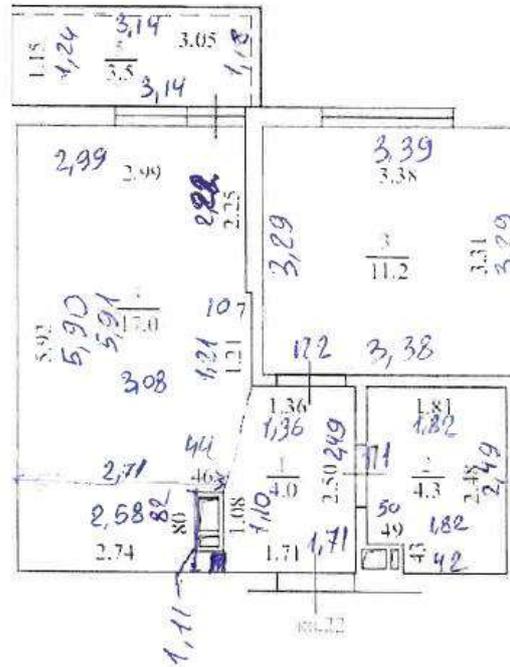
Этаж	Помещение	Назначение помещений: зал, гостиная, спальня, детская, кухня, ванная, туалет, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в том числе:			Средняя высота помещений, с учетом стропил	Площадь в холлах, коридорах, лестнич. клетках, в том числе в общих помещениях	Высота помещений по внутреннему обмеру
				Общая	в том числе:	в том числе:			
Длина по плану	Ширина по плану	Площадь по плану	Общая	в том числе:	в том числе:	Средняя высота помещений, с учетом стропил	Площадь в холлах, коридорах, лестнич. клетках, в том числе в общих помещениях	Высота помещений по внутреннему обмеру	
3	16	Коридор	2,45*2,42=0,60*1,28	5,2	5,2			2,70	
3	16	Спальня	2,17*1,84=0,30*0,80	4,2	4,2			2,70	
3	16	Кухня	2,27*3,60	11,8	11,8			2,70	
3	16	Жилая комната	3,99*3,61=0,07*2,22	14,2	14,2			2,70	
3	16	Жилая комната	3,13*2,90=0,17*0,65*1,86	10,3	10,3			2,70	
3	16	Балкон	3,32*1,25					4,2	
3	16	Балкон	3,27*1,10					3,6	
<b>Итого по помещению №16</b>				<b>45,7</b>	<b>24,5</b>	<b>21,2</b>		<b>7,8</b>	

**Рис. 31. Квартира 16**



Экспликация и поэтажный план квартиры №22

171 80x2,13x13  
172 91x2,10x14



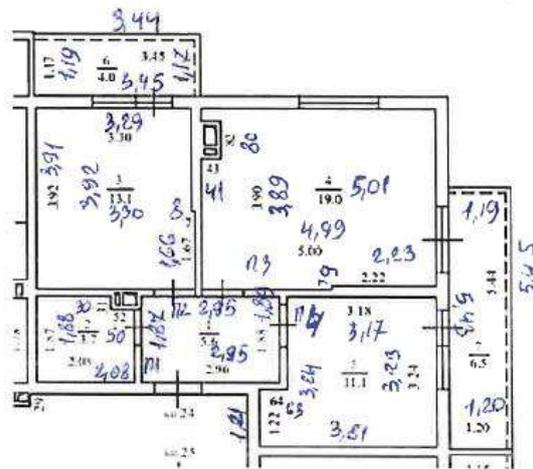
Этаж по плану	Рядок	Помещение	Назначение помещений: жилая комната, кабинет, офис, кухня, коридор и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. поэтажно по помещениям				Площадь по плану (с учетом стен, перегородок)	Площадь по плану (с учетом стен, перегородок, лестничной площадки, лифта)	Площадь по плану (с учетом стен, перегородок, лестничной площадки, лифта, площади под оборудование)	
					общая		жилая					
					общая	жилая	общая	жилая				
1	3	22	Коридор	$1,71 \cdot 1,08 + (1,71 + 1,36) \cdot 0,5 \cdot 1,42$	4,0		4,0				2,70	
1	3	22	Спальня	$1,81 \cdot 2,48 + 0,59 \cdot 0,43$	4,3		4,3				2,70	
1	3	22	Жилая комната	$3,31 \cdot 3,38$	11,2		11,2				2,70	
1	3	22	Кухня	$2,74 \cdot 1,08 + 0,48 \cdot 0,80 + 2,99 \cdot 3,46 + 0,07 \cdot 1,21 + 2,1 + (3,06 + 2,74) \cdot 0,5 \cdot 1,38$	17,0		17,0				2,70	
1	3	22	Ванная	$3,05 \cdot 1,15$							3,5	
Итого по помещению №22					36,5		11,2	25,3				3,5

Рис. 32. Квартира 22



Экспликация и поэтажный план квартиры №24

111 - 79 x 2,13 x 14  
112 90 x 2,11 x 14  
113 90 x 2,11 x 13  
114 90 x 2,11 x 14



Диагр. по плану	Этаж	Помещение	Целевое назначение помещений в соответствии с требованиями законодательства	Назначение частей помещений: жилая комната, вспомогательное помещение, кладовая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. по заданному плану помещений				Сухая площадь до (отража, стропило)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по метр. обмеру	Площадь лестничного пролета	Средняя высота помещений
						ЖИЛЫЕ		ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ						
						Общая	в том числе жилая	Общая	в том числе вспомогательная					
Д	3	24	1	Коридор	2,90*1,88	3,6		3,6				2,70		
Д	3	24	2	Санузел	1,87*2,08-0,31*0,52	3,7		3,7				2,70		
Д	3	24	3	Жилая комната	3,30*3,92+0,07*1,67	13,1		13,1				2,70		
Д	3	24	4	Кухня	3,90*5,00-0,07*2,22-0,43*0,82	19,0		19,0				2,70		
Д	3	24	5	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1		11,1				2,70		
Д	3	24	6	Балкон	3,45*1,17						4,0			
Д	3	24	7	Балкон	5,44*1,20						6,5			
				Итого по помещению № 24		52,5	24,2	28,3			10,5			

Рис. 33. Квартира 24



П1 79 x 2,13 x 14  
П2 90 x 2,14 x 13  
П3 90 x 2,14 x 13  
П4 90 x 2,14 x 13



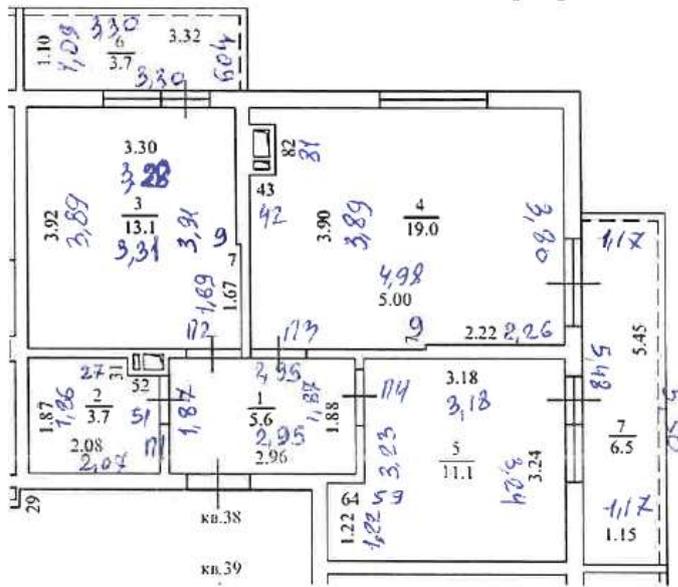
Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Использование, вид помещения, назначение, этаж, высота в м	Назначение чисел помещения: жилая комната, кухонное помещение, кладовая комната, балконная лоджия, кухня, коридор и т.п.	Формула по счету площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. по плану по фактическим измерениям					Площадь балконов, лоджий, террас и веранд	Высота помещений по внутреннему обмеру
						жилая		нежилые				
						Общая	в том числе жилая	Общая	подсобная	включая лоджии		
П	4	30	Коридор		2,45*2,22=0,60*1,28	5,2	5,2					2,7
П	4	30	Спальня		2,17*1,84=0,30*0,80	4,2	4,2					2,7
П	4	30	Кухня		3,27*3,60	11,8	11,8					2,7
П	4	30	Жилая комната		3,99*3,61=0,10*2,22	14,5	14,2					2,7
П	4	30	Жилая комната		3,13*2,90=0,07*0,65*1,86	10,3	10,3					2,7
П	4	30	Ванная		3,32*1,25							4,2
П	4	30	Балкон		3,27*1,10							3,0
Итого по помещению №30						45,7	24,8	21,2				7,8

Рис. 34. Квартира 30



Экспликация и поэтажный план квартиры №38

$\Pi 1 = 80 \times 2,13 \times 14$   
 $\Pi 2 = 90 \times 2,12 \times 14$   
 $\Pi 3 = 90 \times 2,12 \times 14$   
 $\Pi 4 = 90 \times 2,11 \times 14$

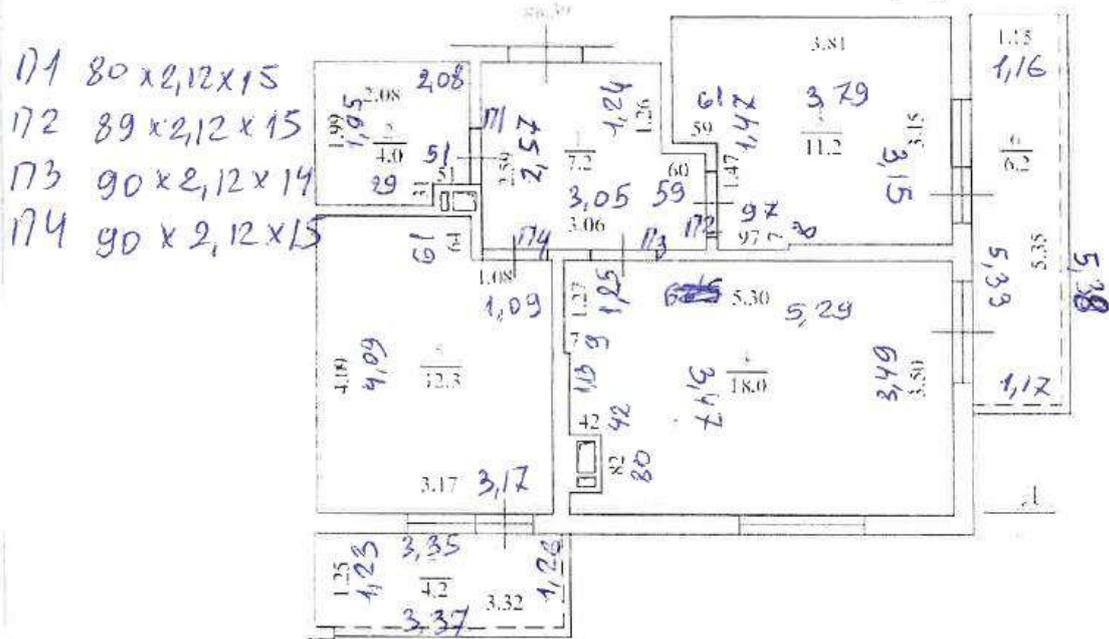


Этаж	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Высоту по плану здания	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинет, классная комната, балконная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м., предназначенная под помещением					Общая площадь по плану, строению	Площадь балконов, лоджий, террас и веранд	Площадь помещений по плану, обмеру	Площадь мест общего пользования	Самостоятельно возведенная на территории участка площадь
							жилая			нежилые						
							Общая	в том числе жилая	вспомогат. - техника	Общая	в том числе нежилая					
Д	4	38	1	Коридор	$2,96 \times 1,88$	5,6		5,6								2,70
Д	4	38	2	Спальня	$1,87 \times 2,08 + 0,31 \times 0,52$	3,7		3,7								2,70
Д	4	38	3	Жилая комната	$3,30 \times 3,92 + 0,07 \times 1,67$	13,1	13,1									2,70
Д	4	38	4	Кухня	$3,90 \times 5,00 + 0,07 \times 2,22 + 0,43 \times 0,82$	19,0		19,0								2,70
Д	4	38	5	Жилая комната	$3,18 \times 3,24 + 1,22 \times 0,64$	11,1	11,1									2,70
Д	4	38	6	Балкон	$3,32 \times 1,10$								3,7			
Д	4	38	7	Балкон	$5,50 \times 1,18$								6,5			
					Итого по помещению № 38	52,5	34,2	28,3					10,2			

Рис. 35. Квартира 38



Экспликация и поэтажный план квартиры №39

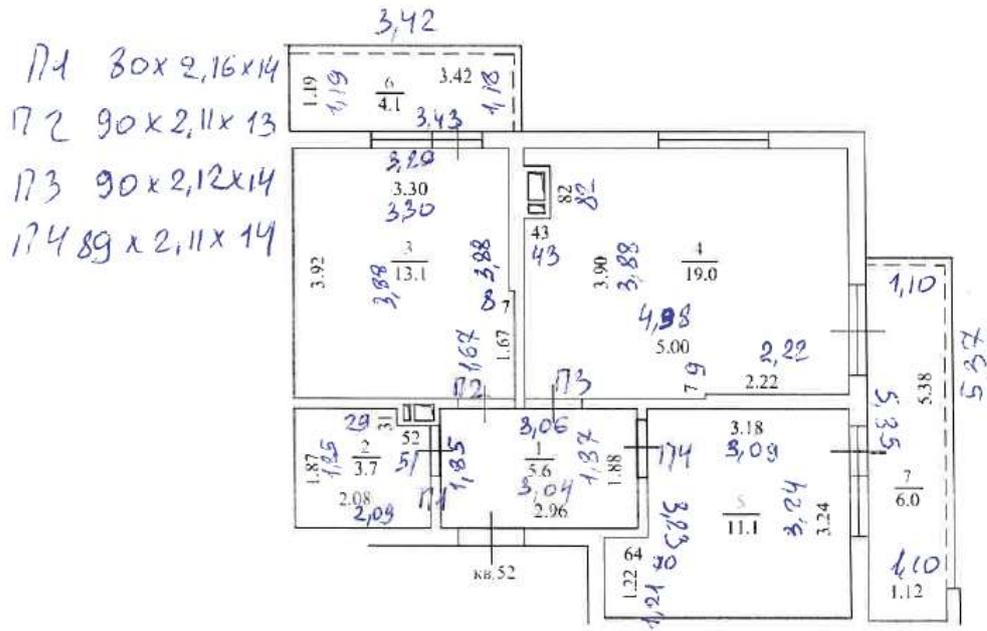


Этаж	Квартира	Площадь помещения	Назначение помещений: жилая комната, кухня, ванная комната, спальня, кабинет, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь, в кв.м. (предназначенная для размещения мебели)				Общая площадь по плану, с учетом площади	Площадь, занятая мебелью, в комнате	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Общая	в том числе:	в том числе:	в том числе:			
4	39	7,2	Коридор	$2,59 \times 2,86 = 7,40$	7,2	7,2				2,70	
4	39	4,0	Спальня	$2,08 \times 1,99 = 4,14$	4,0	4,0				2,70	
4	39	11,2	Жилая комната	$3,81 \times 2,95 = 11,24$	11,2	11,2				2,70	
4	39	18,0	Кухня	$3,50 \times 5,15 = 18,02$	18,0	18,0				2,70	
4	39	12,3	Жилая комната	$4,09 \times 3,01 = 12,31$	12,3	12,3				2,70	
4	39	3,35	Ванная	$3,35 \times 1,15 = 3,85$						2,70	
4	39	3,32	Ванная	$3,32 \times 1,25 = 4,15$						2,70	
Итого по помещению №39					52,7	52,7	29,2				10,4

Рис. 36. Квартира 39



Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 52



Экспликация и поэтажный план квартиры №52

Длит. серия по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, санузловое помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещения				Общая площадь (этаж, строение)	Площадь балконов, лоджий, портов и террас	Высота помещения на внутр. обмеру
					жилое		нежилое				
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая			
Д	5	52	1	Коридор	2,96*1,88	5,6		5,6			2,70
Д	5	52	2	Санузел	1,87*2,08-0,31*0,52	3,7		3,7			2,70
Д	5	52	3	Жилая комната	3,30*3,92+0,07*1,67	13,1	13,1				2,70
Д	5	52	4	Кухня	3,90*5,00-0,07*2,22-0,43*0,82			19,0			2,70
Д	5	52	5	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1	11,1				2,70
Д	5	52	6	Балкон	3,42*1,19						-4,1
Д	5	52	7	Балкон	5,38*1,12						6,0
				Итого по помещению № 52		52,5	24,2	28,3			10,1

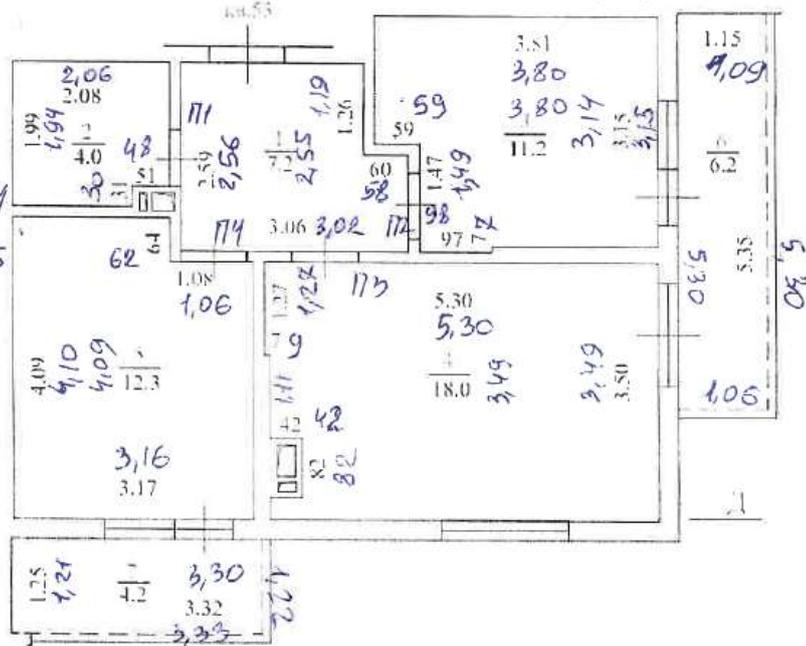
Экспликация подготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г. с/номер 1/05/КК

Рис. 37. Квартира 52



Экспликация и поэтажный план квартиры №53

- П1 79x2,16x15
- П2 90 x 2,13x14
- П3 89 x 2,13x14
- П4 87 x 2,13x15



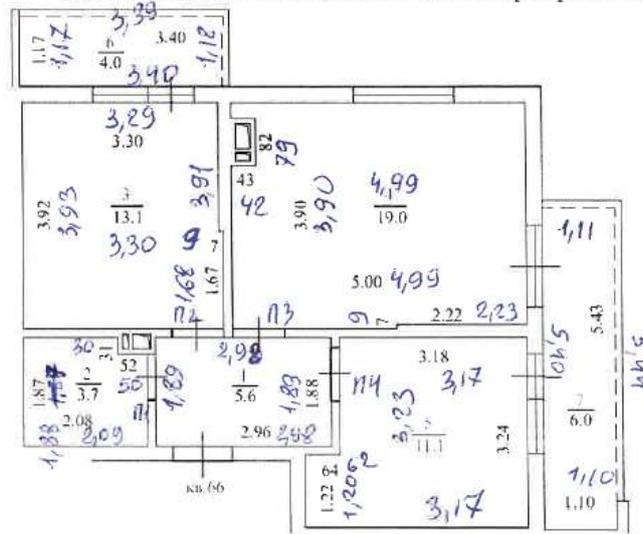
Этаж	Помещение	Назначение помещений: жилая комната, кабинет, перекладочное помещение, кладовая, холл, ванная комната, кухня, коридор и т.п.	Скорректированная площадь по внутреннему обмеру	Площадь в ком. предельных размеров помещений				Объем помещения (этаж, стрелочкой)	Площадь окладных помещений, балконов, лоджий, террас и т.п.	Высота помещений по внутреннему обмеру		
				Общая	Жилая		Общая				в том числе:	
					в том числе	владение					общедомовая	владение
1	53	Коридор	2,39*1,06=1,26*1,06	7,2		7,2			2,70			
1	53	Санузел	2,08*1,99=0,31*0,51	4,0		4,0			2,70			
1	53	Жилая комната	3,81*5,15=0,07*0,97 0,59*1,40	11,2	11,2				2,70			
1	53	Кухня	3,50*5,23=0,07*1,27 0,42*0,82	18,0		18,0			2,70			
1	53	Жилая комната	4,09*3,77=0,64*1,08	12,3	12,3				2,70			
1	53	Ванная	5,35*1,15						0,2			
1	53	Балкон	3,32*1,25						4,2			
Итого по помещению № 53 с			52,7	52,7	23,5	29,2			10,4			

Рис. 38. Квартира 53



Экспликация и поэтажный план квартиры №66

- 171 79 x 2,14 x 14
- 177 90 x 2,13 x 13
- 173 89 x 2,14 x 13
- 174 90 x 2,14 x 13



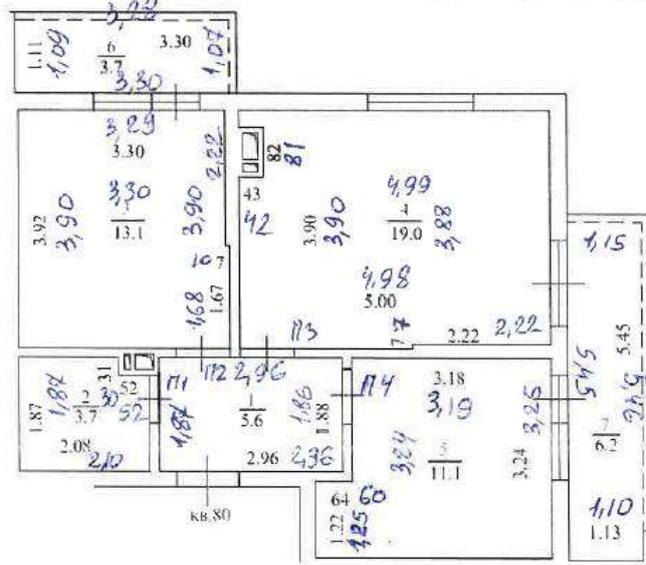
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая зала, кухни, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения								
					жилое			нежилые			Общая площадь по этажу, строению	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по полу, обмеру
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая	ослепая	вспомогательная			
Д	6	66	1	Коридор	2,96*1,88	5,6		5,6				2,70	
Д	6	66	2	Санузел	1,87*2,08-0,31*0,52	3,7		3,7				2,70	
Д	6	66	3	Жилая комната	3,30*3,92+0,07*1,67	13,1	13,1					2,70	
Д	6	66	4	Кухня	3,90*5,00-0,07*2,22-0,43*0,82			19,0				2,70	
Д	6	66	5	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1	11,1					2,70	
Д	6	66	6	Балкон	3,40*1,17							4,0	
Д	6	66	7	Балкон	5,43*1,10							6,0	
Итого по помещению № 66					52,5	24,2	28,3					10,0	

Рис. 39. Квартира 66



Экспликация и поэтажный план квартиры №80

111 79 x 2,13 x 12  
117 80 x 2,13 x 12  
113 90 x 2,14 x 12  
114 90 x 2,14 x 13



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: Жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.о.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения								
					жилиые			нежилые			Общая площадь, по (этажу, стрелкино)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая	основная	используемая			
Л	7	80	1	Коридор	2,96*1,88	5,6		5,6				2,70	
Л	7	80	2	Санузел	1,87*2,08-0,31*0,52	3,7		3,7				2,70	
Л	7	80	3	Жилая комната	3,30*3,92+0,07*1,67	13,1	13,1					2,70	
Л	7	80	4	Кухня	3,90*5,00-0,47*2,22-0,43*0,82	19,0		19,0				2,70	
Л	7	80	5	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1	11,1					2,70	
Л	7	80	6	Балкон	3,30*1,11							3,7	
Л	7	80	7	Балкон	5,45*1,13							6,2	
				Итого по помещению № 80		52,5	24,2	28,3				9,9	

Рис. 40. Квартира 80



в/б 86 к.2 21скрп, 06 л.



- 171 - 80 x 2,13 x 14
- 172 - 90 x 2,12 x 13
- 173 90 x 2,13 x 13
- 174 90 x 2,12 x 13

Рис. 41. Квартира 86



**Таблица 11. Описание квартир**

<b>1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе</b>							
№ п/п	№ квартиры	Этаж	жилых комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	Техническое состояние	
1	1	2	1	36,1	4,1	без отделки	
2	3	2	2	45,5	8,1	без отделки	
3	4	2	2	43,8	7,8	без отделки	
4	7	2	1	37,8	4,3	без отделки	
5	11	2	1	42,1	4,4	без отделки	
6	12	2	3	68,2	10,6	без отделки	
7	15	3	1	35,7	4,1	без отделки	
8	17	3	2	44,9	7,7	без отделки	
9	18	3	2	43,5	7,4	без отделки	
10	26	3	1	41,4	4,3	без отделки	
11	27	3	3	68,1	10,2	без отделки	
12	30	4	1	35,9	4,1	без отделки	
13	33	4	2	43,3	7,6	без отделки	
14	47	5	2	44,9	7,5	без отделки	
15	57	5	3	68,3	10,3	без отделки	
16	62	6	2	44,9	8,1	без отделки	
17	72	6	3	68,3	10,3	без отделки	
18	77	7	2	44,9	7,8	без отделки	
19	92	8	2	44,9	7,8	без отделки	
20	153	12	2	43,4	7,8	без отделки	
<b>Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе</b>							
1	2	2	1	37,1	3,9	без отделки	
2	3	2	2	46	7,8	без отделки	
3	6	2	1	42,1	7,6	без отделки	
4	8	2	1	37,1	3,5	без отделки	
5	10	2	2	53	10,1	без отделки	
6	11	2	2	53,2	10,4	без отделки	
7	12	2	1	38,2	4,2	без отделки	
8	15	3	1	36,6	3,9	без отделки	
9	16	3	2	45,7	7,8	без отделки	
10	22	3	1	36,5	3,5	без отделки	
11	24	3	2	52,5	10,5	без отделки	
12	30	4	2	45,7	7,8	без отделки	
13	38	4	2	52,5	10,2	без отделки	
14	39	4	2	52,7	10,4	без отделки	
15	52	5	2	52,5	10,1	без отделки	
16	53	5	2	52,7	10,4	без отделки	
17	66	6	2	52,5	10	без отделки	
18	80	7	2	52,5	9,9	без отделки	
19	86	8	2	45,7	7,8	без отделки	



Далее представлены фотографии Объекта оценки



**Фото № 1. Вход**



**Фото № 2. Адресный ориентир**



**Фото № 3. Окружение**



**Фото № 4. Окружение**



**Фото № 5. Внешний вид**



**Фото № 6. Внешний вид**





*Фото № 7. Внешний вид*



*Фото № 8. Окружение*



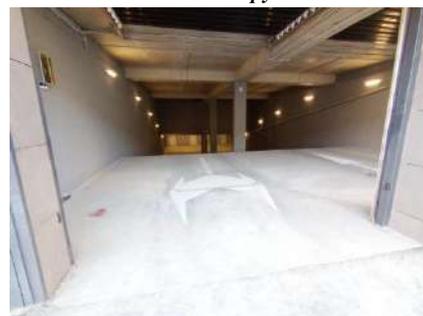
*Фото № 9. Окружение*



*Фото № 10. Окружение*



*Фото № 11. Окружение*



*Фото № 12. Въезд на парковку*



*Фото № 13. Окружение*



*Фото № 14. Парковка*





**Фото № 15. Подъезд**



**Фото № 16. Подъезд**

**Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2  
Квартира, номер-2**



**Фото № 17.**



**Фото № 18.**



**Фото № 19.**



**Фото № 20.**





**Фото № 21.**



**Фото № 22.**



**Фото № 23.**



**Фото № 24.**



**Фото № 25.**



**Фото № 26.**



**Фото № 27.**



**Фото № 28.**





**Фото № 29.**



**Фото № 30.**

*Квартира, номер-3*



**Фото № 31.**



**Фото № 32.**



**Фото № 33.**



**Фото № 34.**



**Фото № 35.**



**Фото № 36.**





**Фото № 37.**



**Фото № 38.**



**Фото № 39.**



**Фото № 40.**



**Фото № 41.**



**Фото № 42.**



**Фото № 43.**



**Фото № 44.**





**Фото № 45.**



**Фото № 46.**

**Квартира, номер-6**



**Фото № 47.**



**Фото № 48.**



**Фото № 49.**



**Фото № 50.**





**Фото № 51.**



**Фото № 52.**



**Фото № 53.**



**Фото № 54.**



**Фото № 55.**



**Фото № 56.**





**Фото № 57.**



**Фото № 58.**



**Фото № 59.**



**Фото № 60.**



**Фото № 61.**



**Фото № 62.**

**Квартира, номер-8**





**Фото № 63.**



**Фото № 64.**



**Фото № 65.**



**Фото № 66.**



**Фото № 67.**



**Фото № 68.**





**Фото № 69.**



**Фото № 70.**



**Фото № 71.**



**Фото № 72.**



**Фото № 73.**

**Квартира, номер-10**



**Фото № 74.**





**Фото № 75.**



**Фото № 76.**



**Фото № 77.**



**Фото № 78.**



**Фото № 79.**



**Фото № 80.**





**Фото № 81.**



**Фото № 82.**



**Фото № 83.**



**Фото № 84.**



**Фото № 85.**



**Фото № 86.**

**Квартира, номер-11**





**Фото № 87.**



**Фото № 88.**



**Фото № 89.**



**Фото № 90.**



**Фото № 91.**



**Фото № 92.**



**Фото № 93.**



**Фото № 94.**





**Фото № 95.**



**Фото № 96.**



**Фото № 97.**



**Фото № 98.**

**Квартира, номер-12**



**Фото № 99.**



**Фото № 100.**





**Фото № 101.**



**Фото № 102.**



**Фото № 103.**



**Фото № 104.**



**Фото № 105.**



**Фото № 106.**





**Фото № 107.**



**Фото № 108.**



**Фото № 109.**



**Фото № 110.**



**Фото № 111.**



**Фото № 112.**

**Квартира, номер 15**



**Фото № 113.**



**Фото № 114.**





**Фото № 115.**



**Фото № 116.**



**Фото № 117.**



**Фото № 118.**



**Фото № 119.**



**Фото № 120.**





**Фото № 121.**



**Фото № 122.**



**Фото № 123.**



**Фото № 124.**

**Квартира, номер 16**



**Фото № 125.**



**Фото № 126.**





**Фото № 127.**



**Фото № 128.**



**Фото № 129.**



**Фото № 130.**



**Фото № 131.**



**Фото № 132.**





**Фото № 133.**



**Фото № 134.**



**Фото № 135.**



**Фото № 136.**

**Квартира, номер 22**



**Фото № 137.**



**Фото № 138.**





**Фото № 139.**



**Фото № 140.**



**Фото № 141.**



**Фото № 142.**



**Фото № 143.**



**Фото № 144.**





**Фото № 145.**



**Фото № 146.**

*Квартира, номер 24*



**Фото № 147.**



**Фото № 148.**



**Фото № 149.**



**Фото № 150.**





**Фото № 151.**



**Фото № 152.**



**Фото № 153.**



**Фото № 154.**



**Фото № 155.**



**Фото № 156.**



**Фото № 157.**



**Фото № 158.**

**Квартира, номер 30**





**Фото № 159.**



**Фото № 160.**



**Фото № 161.**



**Фото № 162.**



**Фото № 163.**



**Фото № 164.**





**Фото № 165.**



**Фото № 166.**



**Фото № 167.**



**Фото № 168.**



**Фото № 169.**



**Фото № 170.**

**Квартира, номер 38**





**Фото № 171.**



**Фото № 172.**



**Фото № 173.**



**Фото № 174.**



**Фото № 175.**



**Фото № 176.**



**Фото № 177.**



**Фото № 178.**





**Фото № 179.**



**Фото № 180.**



**Фото № 181.**



**Фото № 182.**



**Фото № 183.**



**Фото № 184.**





**Фото № 185.**



**Фото № 186.**

*Квартира, номер 39*



**Фото № 187.**



**Фото № 188.**



**Фото № 189.**



**Фото № 190.**





**Фото № 191.**



**Фото № 192.**



**Фото № 193.**



**Фото № 194.**



**Фото № 195.**



**Фото № 196.**



**Фото № 197.**



**Фото № 198.**





**Фото № 199.**



**Фото № 200.**

*Квартира, номер 52*



**Фото № 201.**



**Фото № 202.**



**Фото № 203.**



**Фото № 204.**





**Фото № 205.**



**Фото № 206.**



**Фото № 207.**



**Фото № 208.**



**Фото № 209.**



**Фото № 210.**



**Фото № 211.**  
**Квартира, номер 53**



**Фото № 212.**





**Фото № 213.**



**Фото № 214.**



**Фото № 215.**



**Фото № 216.**



**Фото № 217.**



**Фото № 218.**



**Фото № 219.**



**Фото № 220.**





**Фото № 221.**



**Фото № 222.**



**Фото № 223.**



**Фото № 224.**



**Фото № 225.**



**Фото № 226.**





**Фото № 227.**



**Фото № 228.**

*Квартира, номер 66*



**Фото № 229.**



**Фото № 230.**



**Фото № 231.**



**Фото № 232.**





**Фото № 233.**



**Фото № 234.**



**Фото № 235.**



**Фото № 236.**



**Фото № 237.**



**Фото № 238.**



**Фото № 239.**



**Фото № 240.**





**Фото № 241.**



**Фото № 242.**

**Квартира, номер 80**



**Фото № 243.**



**Фото № 244.**



**Фото № 245.**



**Фото № 246.**





**Фото № 247.**



**Фото № 248.**



**Фото № 249.**



**Фото № 250.**



**Фото № 251.**



**Фото № 252.**



**Фото № 253.**



**Фото № 254.**





**Фото № 255.**



**Фото № 256.**

*Квартира, номер 86*



**Фото № 257.**



**Фото № 258.**



**Фото № 259.**



**Фото № 260.**





**Фото № 261.**



**Фото № 262.**



**Фото № 263.**



**Фото № 264.**



**Фото № 265.**



**Фото № 266.**





**Фото № 267.**



**Фото № 268.**

**Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3  
Квартира, номер-1**



**Фото № 269.**



**Фото № 270.**



**Фото № 271.**



**Фото № 272.**





**Фото № 273.**



**Фото № 274.**



**Фото № 275.**



**Фото № 276.**



**Фото № 277.**



**Фото № 278.**



**Фото № 279.**

**Квартира, номер-3**



**Фото № 280.**





**Фото № 281.**



**Фото № 282.**



**Фото № 283.**



**Фото № 284.**



**Фото № 285.**



**Фото № 286.**



**Фото № 287.**



**Фото № 288.**





**Фото № 289.**



**Фото № 290.**



**Фото № 291.**



**Фото № 292.**



**Фото № 293.**



**Фото № 294.**

**Квартира, номер-4**





**Фото № 295.**



**Фото № 296.**



**Фото № 297.**



**Фото № 298.**



**Фото № 299.**



**Фото № 300.**





**Фото № 301.**



**Фото № 302.**



**Фото № 303.**



**Фото № 304.**



**Фото № 305.**



**Фото № 306.**



**Фото № 307.**



**Фото № 308.**





**Фото № 309.**



**Фото № 310.**

*Квартира, номер-7*



**Фото № 311.**



**Фото № 312.**



**Фото № 313.**



**Фото № 314.**





**Фото № 315.**



**Фото № 316.**



**Фото № 317.**



**Фото № 318.**



**Фото № 319.**

**Квартира, номер-11**



**Фото № 320.**





**Фото № 321.**



**Фото № 322.**



**Фото № 323.**



**Фото № 324.**



**Фото № 325.**



**Фото № 326.**



**Фото № 327.**



**Фото № 328.**



**Фото № 329.**



**Фото № 330.**





Фото № 331.



Фото № 332.

*Квартира, номер-12*



Фото № 333.



Фото № 334.



Фото № 335.



Фото № 336.





**Фото № 337.**



**Фото № 338.**



**Фото № 339.**



**Фото № 340.**



**Фото № 341.**



**Фото № 342.**



**Фото № 343.**



**Фото № 344.**





*Фото № 345.*



*Фото № 346.*

*Квартира, номер-15*



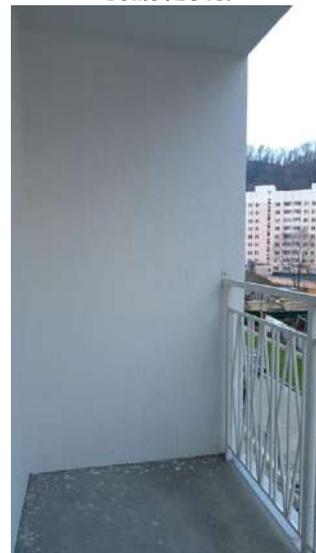
*Фото № 347.*



*Фото № 348.*



*Фото № 349.*



*Фото № 350.*





**Фото № 351.**



**Фото № 352.**



**Фото № 353.**



**Фото № 354.**



**Фото № 355.**



**Фото № 356.**





Фото № 357.



Фото № 358.

Квартира, номер-17



Фото № 359.



Фото № 360.



Фото № 361.



Фото № 362.





**Фото № 363.**



**Фото № 364.**



**Фото № 365.**



**Фото № 366.**



**Фото № 367.**



**Фото № 368.**



**Фото № 369.**



**Фото № 370.**





Фото № 371.



Фото № 372.



Фото № 373.



Фото № 374.

Квартира, номер-18



Фото № 375.



Фото № 376.





**Фото № 377.**



**Фото № 378.**



**Фото № 379.**



**Фото № 380.**



**Фото № 381.**



**Фото № 382.**





**Фото № 383.**



**Фото № 384.**



**Фото № 385.**



**Фото № 386.**

*Квартира, номер-26*



**Фото № 387.**



**Фото № 388.**





**Фото № 389.**



**Фото № 390.**



**Фото № 391.**



**Фото № 392.**



**Фото № 393.**



**Фото № 394.**



**Фото № 395.**



**Фото № 396.**





**Фото № 397.**



**Фото № 398.**

**Квартира, номер-27**



**Фото № 399.**



**Фото № 400.**

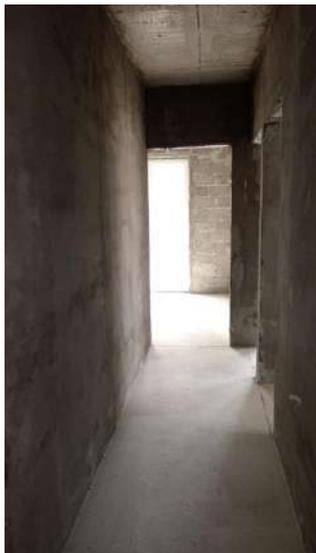


**Фото № 401.**



**Фото № 402.**





**Фото № 403.**



**Фото № 404.**



**Фото № 405.**



**Фото № 406.**



**Фото № 407.**



**Фото № 408.**



**Фото № 409.**



**Фото № 410.**





**Фото № 411.**



**Фото № 412.**

**Квартира, номер-30**



**Фото № 413.**



**Фото № 414.**



**Фото № 415.**



**Фото № 416.**





**Фото № 417.**



**Фото № 418.**



**Фото № 419.**



**Фото № 420.**



**Фото № 421.**



**Фото № 422.**





Фото № 423.



Фото № 424.

Квартира, номер-33



Фото № 425.



Фото № 426.



Фото № 427.



Фото № 428.





**Фото № 429.**



**Фото № 430.**



**Фото № 431.**



**Фото № 432.**



**Фото № 433.**



**Фото № 434.**





Фото № 435.



Фото № 436.



Фото № 437.



Фото № 438.

Квартира, номер-47



Фото № 439.



Фото № 440.





**Фото № 441.**



**Фото № 442.**



**Фото № 443.**



**Фото № 444.**



**Фото № 445.**



**Фото № 446.**



**Фото № 447.**



**Фото № 448.**





**Фото № 449.**



**Фото № 450.**



**Фото № 451.**



**Фото № 452.**

**Квартира, номер-57**



**Фото № 453.**



**Фото № 454.**





**Фото № 455.**



**Фото № 456.**



**Фото № 457.**



**Фото № 458.**



**Фото № 459.**



**Фото № 460.**





**Фото № 461.**



**Фото № 462.**



**Фото № 463.**



**Фото № 464.**



**Фото № 465.**



**Фото № 466.**



**Фото № 467.**



**Фото № 468.**





**Фото № 469.**

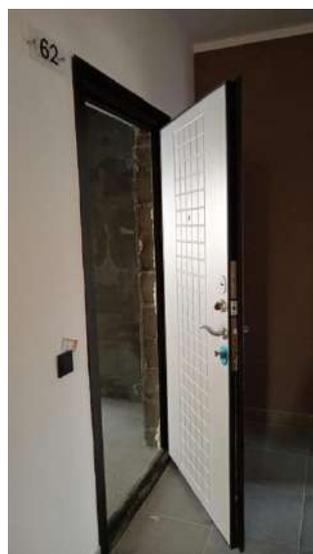


**Фото № 470.**

**Квартира, номер-62**



**Фото № 471.**



**Фото № 472.**



**Фото № 473.**



**Фото № 474.**





**Фото № 475.**



**Фото № 476.**



**Фото № 477.**



**Фото № 478.**



**Фото № 479.**



**Фото № 480.**





**Фото № 481.**



**Фото № 482.**



**Фото № 483.**



**Фото № 484.**

**Квартира, номер-72**



**Фото № 485.**



**Фото № 486.**





**Фото № 487.**



**Фото № 488.**



**Фото № 489.**



**Фото № 490.**



**Фото № 491.**



**Фото № 492.**





**Фото № 493.**



**Фото № 494.**

*Квартира, номер-77*



**Фото № 495.**



**Фото № 496.**



**Фото № 497.**



**Фото № 498.**





**Фото № 499.**



**Фото № 500.**



**Фото № 501.**



**Фото № 502.**



**Фото № 503.**



**Фото № 504.**





**Фото № 505.**



**Фото № 506.**

*Квартира, номер-92*



**Фото № 507.**



**Фото № 508.**



**Фото № 509.**



**Фото № 510.**





**Фото № 511.**



**Фото № 512.**



**Фото № 513.**



**Фото № 514.**



**Фото № 515.**



**Фото № 516.**





**Фото № 517.**



**Фото № 518.**



**Фото № 519.**



**Фото № 520.**

**Квартира, номер-153**



**Фото № 521.**



**Фото № 522.**





**Фото № 523.**



**Фото № 524.**



**Фото № 525.**



**Фото № 526.**



**Фото № 527.**



**Фото № 528.**





**Фото № 529.**



**Фото № 530.**



**Фото № 531.**



**Фото № 532.**



**Фото № 533.**



**Фото № 534.**





**Фото № 535.**



**Фото № 537.**



**Фото № 536.**



**Фото № 538.**

Определение класса отделки квартир проведено с использованием следующей классификации:<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка). Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартир и жилых домов (без указания даты материала) // URL: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/371-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-demo>



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

**Рис. 42. Корректировка на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года**



## Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица 12. Социально-экономическое положение страны и региона по итогам 2023 года

Факторы	Социально-экономическое положение РФ <sup>5</sup>	Регион (Краснодарский край) <sup>6</sup>																																																																																		
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171 041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Краснодарского края в 2023 году, по состоянию на декабрь, вырос на 400 миллиардов рублей по сравнению со всем 2022 годом и уже составляет 3,9 триллиона рублей																																																																																		
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,7%.	Индекс промышленного производства в декабре 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. составил 88,9%, в 2023 г. - 104,3%. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в 2023 г. составил 4 14,6 млрд рублей, или 99,3% (в сопоставимых ценах) к уровню предыдущего года.																																																																																		
Структура экономики региона	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2023 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>4,2%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>13,7%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>13,9%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,0%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,0%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,1%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%	Добыча полезных ископаемых	13,7%	Обрабатывающие производства	13,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	2,9%	Деятельность финансовая и страховая	4,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%	Образование	2,9%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	<p>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в миллион рублей; в действующих ценах:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2023 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>365870,1</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>43426,7</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>1588419,3</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>368708,0</td></tr> <tr><td>Водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>50021,1</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>325600,3</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>3567846,5</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>977174,6</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>127466,3</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>108677,0</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>2919,0</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>117462,4</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная техническая</td><td>220574,9</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>58825,6</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>3931,0</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>28893,6</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>180126,5</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>50135,3</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>7740,9</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	365870,1	Добыча полезных ископаемых	43426,7	Обрабатывающие производства	1588419,3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	368708,0	Водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	50021,1	Строительство	325600,3	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3567846,5	Транспортировка и хранение	977174,6	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	127466,3	Деятельность в области информации и связи	108677,0	Деятельность финансовая и страховая	2919,0	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	117462,4	Деятельность профессиональная, научная техническая	220574,9	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	58825,6	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3931,0	Образование	28893,6	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	180126,5	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	50135,3	Предоставление прочих видов услуг	7740,9
	Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.																																																																																		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%																																																																																			
Добыча полезных ископаемых	13,7%																																																																																			
Обрабатывающие производства	13,9%																																																																																			
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																																																																			
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																																			
Строительство	5,0%																																																																																			
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																																																																																			
Транспортировка и хранение	6,5%																																																																																			
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																																																			
Деятельность в области информации и связи	2,9%																																																																																			
Деятельность финансовая и страховая	4,3%																																																																																			
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1%																																																																																			
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%																																																																																			
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%																																																																																			
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%																																																																																			
Образование	2,9%																																																																																			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																																																																			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																																			
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																																																																			
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																																																																																			
Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.																																																																																			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	365870,1																																																																																			
Добыча полезных ископаемых	43426,7																																																																																			
Обрабатывающие производства	1588419,3																																																																																			
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	368708,0																																																																																			
Водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	50021,1																																																																																			
Строительство	325600,3																																																																																			
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3567846,5																																																																																			
Транспортировка и хранение	977174,6																																																																																			
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	127466,3																																																																																			
Деятельность в области информации и связи	108677,0																																																																																			
Деятельность финансовая и страховая	2919,0																																																																																			
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	117462,4																																																																																			
Деятельность профессиональная, научная техническая	220574,9																																																																																			
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	58825,6																																																																																			
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3931,0																																																																																			
Образование	28893,6																																																																																			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	180126,5																																																																																			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	50135,3																																																																																			
Предоставление прочих видов услуг	7740,9																																																																																			
Оборот роз-	Оборот розничной торговли в 2023 г. составил 47404,9	Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов																																																																																		

<sup>5</sup> Ростстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-декабрь 2023 года» (опубликовано 07.02.2024) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>

<sup>6</sup> Федеральная служба государственной статистики управление федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и республике Адыгея социально-экономическое положение Краснодарского края в 2023 году, [https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doclad\\_12\\_23.pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doclad_12_23.pdf)



Факторы	Социально-экономическое положение РФ <sup>5</sup>	Регион (Краснодарский край) <sup>6</sup>
ничной торговли	млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - 4943,5 млрд рублей, или 110,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	всех видов деятельности в 2023 г. составил 2329,0 млрд рублей, что в товарной массе на 6,1% больше, чем в 2022 г.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 73383 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,2%.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 56320 рублей. По сравнению с ноябрем 2022 г. она увеличилась на 14,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за ноябрь 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. увеличилась на 5,6%.
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по чистой прибыли в 2022 г. по версии СПАРК вошли: 1 ПАО "ГАЗПРОМ" 8 трлн · 7736050003 2 ПАО "ЛУКОЙЛ" 3 трлн · 7708004767 3 АО "ТАНДЕР" 2 трлн · 2310031475 4 ООО "АГРОТОРГ" 2 трлн · 7825706086 5 ПАО "ТАТНЕФТЬ" ИМ. В.Д. ШАШИНА 1 трлн · 1644003838	В пятерку крупнейших компаний Краснодарского края по чистой прибыли в 2022 г. по версии СПАРК вошли: АО "ТАНДЕР" 2 трлн · 2310031475 ООО "БИОАГРОПЛЮС" 152 млрд · 2311300917 ООО "ДЕМЕТРА ТРЕЙДИНГ" 106 млрд · 2310175205 ПАО "ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ" 71 млрд · 2308119595 ООО "ПИЩЕВЫЕ ИНГРЕДИЕНТЫ" 66 млрд · 2352038521
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. <sup>7</sup>	Рейтинг кредитоспособности региона (муниципалитета) (ruAA+). <sup>8</sup>

<sup>7</sup> Сетевое издание "Интерфакс.ру". ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. Информация действительна на дату оценки // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

<sup>8</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX: <https://raexpert.ru/database/regions/krasnodar/>



**Макроэкономический прогноз развития экономики РФ<sup>9</sup>**
**Результаты опроса: февраль 2024 года\***

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка**)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	4,9	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9	4,3	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	13,9	9,2	7,4
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,5	1,6	1,5	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	2,9	3,0	3,1	3,2
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	13,4	9,5	7,0	6,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,0	-1,4	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	463	482	494	494
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	385	396	410
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	91,1	93,0	95,0
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	79	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,3	103,8	105,4	107,0
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,3	7,1	2,4	2,3	2,0
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	107,4	110,0	112,5	114,8
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	84	97	97	84
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	7,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	5,8-8,0				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027–2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	0,9-2,0				

\* В скобках — результаты опроса в декабре 2023 года.

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

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

Даты проведения опроса: 2 — 6 февраля 2024 года.

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

**Рис. 43. Результаты опроса Банка России**

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

**Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке в 2024 году — 13,9% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на 2025 год — в среднем 9,2% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки к концу прогнозного горизонта выросли до 7,4% годовых (+0,4 п.п.). Это согласуется с повышением оценки нейтральной ключевой ставки до 7,0% годовых (+0,5 п.п.); диапазон центральной тенденции изменился в меньшей степени (5,8–8,0% годовых, в декабре — 5,5–8,0% годовых).

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

<sup>9</sup> Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2024 года // URL: [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



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

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

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

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

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

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

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

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

Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью<sup>10</sup>.

## 3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой : недвижимое имущество (жилые квартиры) в количестве 39 ед. (список объектов указан в соответствующем разделе) Таким образом, Объект оценки позиционируется в сегменте: жилой недвижимости г. Сочи.

## 3.3. Анализ рынка жилой недвижимости города-курорта Сочи<sup>11</sup>

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

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

Общий кризис 2014 г. увеличил продажи жилья на курорте до небывалого уровня. Интерес к Сочи достиг пиковой точки. Новостройки инвесторы покупали этажами, считая это самым надёжным активом. Что отрази-

<sup>10</sup> [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on\\_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf) от 01.11.2022

<sup>11</sup> По материалам:

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



лось на спросе и соответственно на уровне цен на жильё. И к началу пандемии в Сочи сформировалась полноценная инфраструктура и пул объектов – от бизнес- до премиум-класса.

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

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

Число сделок с недвижимостью в Сочи за 2023 год выросло на 24% и достигло почти 9 тысяч. Средняя цена на квадратный метр составила 434,1 тысячи рублей, относительно данных за 2022 год отмечается рост на 31%.

Данные департамента аналитики федерального девелопера «Неометрия» показывают, что наибольшим спросом пользовались однокомнатные квартиры — 52% от общего числа сделок, студии заинтересовали 37% покупателей, трехкомнатные и двухкомнатные квартиры приобрели 9 и 2% клиентов соответственно.

Премиальный сегмент показал больший рост цен в 2023 году, чем жилье комфорт-класса. На рынке присутствуют объекты недвижимости стоимостью выше 1 миллиона рублей за квадрат, при этом на пике она может достигать и 3,5 миллиона рублей.

По итогам 2023 года 30% всех покупок на первичном рынке недвижимости Сочи приходилось на жителей Москвы, в список регионов, сформировавших спрос на сочинскую недвижимость, вошли Краснодарский край (17%), Ростовская область (6%), Челябинская область (4%), Санкт-Петербург, Алтайский край, Оренбургская область, Республика Башкортостан и Пермский край (по 3% соответственно).

Ипотечные программы остаются главным инструментом приобретения жилья, 90% сделок совершены с использованием кредитных средств. Из них на долю программ с господдержкой приходится 40%, с использованием семейной ипотеки — 60%.

По прогнозам на 2024 год, высокий спрос на недвижимость в Сочи сохранится. Благоприятный климат, действующий аэропорт, который в данный момент обслуживает рейсы 40 авиакомпаний по 60 внутренним и зарубежным направлениям, горнолыжный и морской курорты, динамичное развитие и благоустройство самого города — всё это обеспечивает высокую инвестиционную привлекательность.<sup>12</sup>

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

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

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

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

<sup>12</sup> <https://93.ru/text/gorod/2024/01/24/73155251/>



Таблица 13. Предложения по продаже (2-х комнатные квартиры)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Местоположение	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 10	Краснодарский край, Сочи, улица Искры, 66/9	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/10	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 9	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 5
Жилой комплекс	ЖК Флора	ЖК "Кислород"	ЖК Флора	ЖК "Кислород"	ЖК "Лестория"	ЖК "Кислород"	ЖК Флора
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	2
Срок сдачи жилого дома	сдан	сдан	сдан	1 кв. 2024	1 кв. 2024	сдан	1 кв. 2024
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право собственности	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Дата предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>45,40</b>	<b>50,00</b>	<b>47,00</b>	<b>48,39</b>	<b>34,50</b>	<b>50,71</b>	<b>46,70</b>
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	5/12	10/19	12/12	2/19	2/15	6/19	1/12
Вид и состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	улучшенная	без отделки	чистовая
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Видовые характеристики	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	есть	есть	есть	есть
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-kvartira-454-m-5-12-et-3700545052">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-kvartira-454-m-5-12-et-3700545052</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/294645195/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/294645195/</a>	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_flat_2056970428">https://sochi.domclick.ru/card/sale_flat_2056970428</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269117/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269117/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/297544353/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/297544353/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269393/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269393/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-kvartira-467-m-1-12-et-3184451191">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-kvartira-467-m-1-12-et-3184451191</a>
Источник данных	тел. 8-918-436-71-96	тел. 8-918-250-56-48	тел. 8-966-767-76-45	тел. 8-861-298-31-94	тел. 8-988-335-70-17	тел. 8-861-273-08-19	тел. 8-918-628-18-69
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>17 500 000</b>	<b>18 700 000</b>	<b>17 800 000</b>	<b>17 715 579</b>	<b>15 004 050</b>	<b>20 131 870</b>	<b>19 838 390</b>
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>	<b>385 463</b>	<b>374 000</b>	<b>378 723</b>	<b>366 100</b>	<b>434 900</b>	<b>397 000</b>	<b>424 805</b>



**Таблица 14. Предложения по продаже (1 комнатные квартиры)**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Местоположение	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 88лит4	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9с4	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, 66/9с4	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 1	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2
Жилой комплекс	ЖК Летний	ЖК Флора	ЖК Флора	ЖК «Olivia»	ЖК «Olivia»	ЖК Флора	ЖК «Olivia»
Количество комнат	1	1	1	1	1	1	1
Срок сдачи жилого дома	сдан	сдан	сдан	2 кв. 2024	2 кв. 2024	сдан	2 кв. 2024
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право собственности	Право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют			
Дата предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>21,70</b>	<b>37,10</b>	<b>37,00</b>	<b>38,90</b>	<b>28,60</b>	<b>22,70</b>	<b>33,20</b>
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	1/12	8/12	9/12	5/8	7/8	8/12	2/7
Вид и состояние отделки	без отделки	чистовая	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Видовые характеристики	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/299123082/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/299123082/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/288302705/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/288302705/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/297374981/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/297374981/</a>	<a href="https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k_kvartira_389_m_58_et_3859984633">https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k_kvartira_389_m_58_et_3859984633</a>	<a href="https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k_kvartira_286_m_78_et_3891604106">https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k_kvartira_286_m_78_et_3891604106</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/293993864/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/293993864/</a>	<a href="https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k_kvartira_332_m_27_et_3607743989">https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/1-k_kvartira_332_m_27_et_3607743989</a>
Источник данных	тел. 8-861-298-20-43	тел. 8-861-278-64-20	тел. 8-39125-611-32	только сообщения	только сообщения	тел. 8-965-463-44-92	тел. 8-901-467-94-77
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>9 168 440</b>	<b>15 112 590</b>	<b>15 390 840</b>	<b>18 477 500</b>	<b>13 871 000</b>	<b>9 000 000</b>	<b>15 300 000</b>
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>	<b>422 509</b>	<b>407 347</b>	<b>415 969</b>	<b>475 000</b>	<b>485 000</b>	<b>396 476</b>	<b>460 843</b>



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

Таблица 15. Ценообразующие факторы

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



Ценообразующий фактор	Характеристика				Источник		
Количество комнат	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог				Справочник оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Стр. 241	
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная			
	объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08			1,14
		2-3-комнатная	0,93	1,00			1,05
4- и более комнатная		0,88	0,95	1,00			
Передаваемые права	Наименование коэффициента		Среднее значение	Расширенный интервал			Справочник оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Стр. 392
	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности						
	Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,97	0,92	1,00			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,88	0,82	0,95				



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

**Примечание:**

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

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



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



Ценообразующий фактор		Характеристика					Источник		
Тип и количество санузлов	№	Характеристика параметра, соотношение			Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение		
	1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)					1,00		
	2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)			0,96	0,99	0,98		
	3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)			1,02	1,05	1,03		
	4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)			0,87	0,89	0,88		
Скидки на торг	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>			
						А группа	Б группа	В группа	
	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95	
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94	
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93	
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91	
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97	
	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96	
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95		

Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3344-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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



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



### 3.3.3. Основные выводы

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с оцениваемыми объектами составляет:

- от 366 100 руб./кв. м до 485 000 руб./кв. м;

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

Сроки ликвидности составляют в среднем 2 мес.

### 3.4. Анализ ликвидности

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

**Таблица 16. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки**

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

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:<sup>13</sup>

**Таблица 17. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации**

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

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

## Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

<sup>13</sup> Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербак О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.



## Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

### 5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

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

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

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

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



приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### *Методы оценки*

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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



Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

## 5.2. Рыночный (сравнительный) подход

### 5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

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

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

- назначение (квартиры)
- местоположение (Сочи, преимущественно Хостенский район)
- масштаб (максимально сопоставимый с масштабом объекта оценки)

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объек-



тов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pk5.rosreestr.ru/>.

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

*Квартира, номер – 3*

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

*Квартира, номер 1.*



**Таблица 18. Описание объектов сравнения (2- комнатные квартиры)**

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, д. 66/9, ЖК Флора	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 10	Краснодарский край, Сочи, улица Искры, 66/9	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/10	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 9	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 5
Жилой комплекс	ЖК Флора	ЖК Флора	ЖК "Кислород"	ЖК Флора	ЖК "Кислород"	ЖК "Лестория"	ЖК "Кислород"	ЖК Флора
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	2	2
Срок сдачи жилого дома	сдан	сдан	сдан	сдан	1 кв. 2024	1 кв. 2024	сдан	1 кв. 2024
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право требования	Право собственности	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Дата предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>45,50</b>	<b>45,40</b>	<b>50,00</b>	<b>47,00</b>	<b>48,39</b>	<b>34,50</b>	<b>50,71</b>	<b>46,70</b>
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	2/12	5/12	10/19	12/12	2/19	2/15	6/19	1/12
Вид и состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	улучшенная	без отделки	чистовая
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Видовые характеристики	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	есть	есть	есть	есть
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	х	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_454_m_512_et_370054505">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_454_m_512_et_370054505</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/294645195/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/294645195/</a>	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_flat_2056970428">https://sochi.domclick.ru/card/sale_flat_2056970428</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269117/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269117/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/297544353/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/297544353/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269393/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/296269393/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_467_m_112_et_318445119_1">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_467_m_112_et_318445119_1</a>



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Источник данных	х	тел. 8-918-436-71-96	тел. 8-918-250-56-48	тел. 8-966-767-76-45	тел. 8-861-298-31-94	тел. 8-988-335-70-17	тел. 8-861-273-08-19	тел. 8-918-628-18-69
Цена предложения, руб.	?	17 500 000	18 700 000	17 800 000	17 715 579	15 004 050	20 131 870	19 838 390
Цена предложения, руб./кв. м	?	385 463	374 000	378 723	366 100	434 900	397 000	424 805

Таблица 19. Описание объектов сравнения (1- комнатные квартиры)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №7
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, д. 66/9, ЖК Флора	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 88лит4	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9с4	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, 66/9с4	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 1	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2
Жилой комплекс	ЖК Флора	ЖК Летний	ЖК Флора	ЖК Флора	ЖК «Olivia»	ЖК «Olivia»	ЖК Флора	ЖК «Olivia»
Количество комнат	1	1	1	1	1	1	1	1
Срок сдачи жилого дома	сдан	сдан	сдан	сдан	2 кв. 2024	2 кв. 2024	сдан	2 кв. 2024
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право собственности	Право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Дата предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, кв. м	36,10	21,70	37,10	37,00	38,90	28,60	22,70	33,20
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этажрасположения / этажность	2/12	1/12	8/12	9/12	5/8	7/8	8/12	2/7
Вид и состояние отделки	без отделки	без отделки	чистовая	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Видовые характеристики	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стои-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №7
Точная ссылка	x	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/299123082/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/299123082/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/288302705/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/288302705/</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/297374981/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/297374981/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_389_m_58_et_3859984633">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_389_m_58_et_3859984633</a>	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_286_m_78_et_3891604106">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_286_m_78_et_3891604106</a>	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/flat/293993864/">https://sochi.cian.ru/sale/flat/293993864/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_332_m_27_et_3607743989">https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/1-k_kvartira_332_m_27_et_3607743989</a>
Источник данных	x	тел. 8-861-298-20-43	тел. 8-861-278-64-20	тел. 8-39125-611-32	только сообщения	только сообщения	тел. 8-965-463-44-92	тел. 8-901-467-94-77
Цена предложения, руб.	?	<b>9 168 440</b>	<b>15 112 590</b>	<b>15 390 840</b>	<b>18 477 500</b>	<b>13 871 000</b>	<b>9 000 000</b>	<b>15 300 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м	?	<b>422 509</b>	<b>407 347</b>	<b>415 969</b>	<b>475 000</b>	<b>485 000</b>	<b>396 476</b>	<b>460 843</b>



## 5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>14</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

## 5.2.3. Внесение корректировок

### *Последовательность корректировок<sup>15</sup>*

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

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

$$Ц^{\text{кор}} = Ц(1 + a_1 \Delta x_1) \times (1 + a_2 \Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r \Delta x_r).^{16}$$

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

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

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

где:

Ц<sub>i</sub> – цена i-го аналога до корректировки;

<sup>14</sup> Пункт 22(е) ФСО № 7

С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

<sup>15</sup> С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

<sup>16</sup> Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.



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

$a_1, \dots, a_k$  – корректирующие коэффициенты;

$\Delta x_j$  – разность значений  $j$ -го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

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

Таким образом, произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок цены аналога по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки – *последовательные (зависимые) корректировки*. А сумма, стоящая за произведением в квадратных скобках, – совокупность корректировок цены аналога по второй группе факторов, характеризующих отличия Объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам, – *независимые корректировки*. При этом произведение  $a_j \Delta x_j$  в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му элементу сравнения *в процентах или в долях единицы*.

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

### ***Внесение корректировок по I группе элементов сравнения***

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* На основании Задания на оценку оценка:

на основании предоставленных Заказчиком Актов приема-передачи объектов долевого строительства оценку произвести в допущении оформленного в установленном законом порядке права собственности на Объекты оценки, корректировка не требуется.

Часть объектов аналогов предлагается на праве требования, но согласно, Справочника оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Стр. 392 диапазон коэффициентов находится от 0,97 до 1,00. Оценщик принял решение не применять корректировку учитывая, то что аналоги располагаются в ЖК расположения объектов оценки и ему аналогичных.

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

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

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

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

Согласно данным анализа рынка, учитывая общую не стабильную ситуацию на рынке недвижимости в среднем по РФ, в расчетах применялось значение в размере 4%<sup>17</sup>, которое относится к группе А.

<sup>17</sup> Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>



**Таблица 20. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения (2- комнатные квартиры)**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	385 463	374 000	378 723	366 100	434 900	397 000	424 805
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право требования	Право собственности	Право требования				
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	385 463	374 000	378 723	366 100	434 900	397 000	424 805
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют							
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	385 463	374 000	378 723	366 100	434 900	397 000	424 805
Дата продажи	мар.24							
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	385 463	374 000	378 723	366 100	434 900	397 000	424 805
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение						
Скидка на торг, %	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	370 044	359 040	363 574	351 456	417 504	381 120	407 813
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	370 044	359 040	363 574	351 456	417 504	381 120	407 813

**Таблица 21. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения (1- комнатные квартиры)**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	422 509	407 347	415 969	475 000	485 000	396 476	460 843
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Право собственности	Право требования					
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	422 509	407 347	415 969	475 000	485 000	396 476	460 843
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют							
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	422 509	407 347	415 969	475 000	485 000	396 476	460 843
Дата продажи	мар.24							
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	422 509	407 347	415 969	475 000	485 000	396 476	460 843
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение						
Скидка на торг, %	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	405 608	391 054	399 330	456 000	465 600	380 617	442 410
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	405 608	391 054	399 330	456 000	465 600	380 617	442 410





<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3334-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>. В расчетах использовалась среднее значение.

Здесь и далее корректировки производятся формуле:

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

где:

$i$  – процентная поправка стоимости объекта-аналога;

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

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

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

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

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

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

#### 5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

$N_i$  – весовой коэффициент  $n$ -го аналога;

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

$A$  – сумма разниц  $(1-a_n)$ .

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



**Таблица 22. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу (2- комнатные квартиры)**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
<b>Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>370 044</b>	<b>359 040</b>	<b>363 574</b>	<b>351 456</b>	<b>417 504</b>	<b>381 120</b>	<b>407 813</b>
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>								
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, д. 66/9, ЖК Флора	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 10	Краснодарский край, Сочи, улица Искры, 66/9	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/10	Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 9	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 5
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0	0	0
Срок сдачи жилого дома	сдан	сдан	сдан	сдан	1 кв. 2024	1 кв. 2024	сдан	1 кв. 2024
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0	0	0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>								
Общая площадь, кв. м	45,50	45,40	50,00	47,00	48,39	34,50	50,71	46,70
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0	15 245	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0	0	0
Этаж расположения / этажность	2/12	5/12	10/19	12/12	2/19	2/15	6/19	1/12
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	18 179	0	0	0	28 547
Вид и состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	улучшенная	без отделки	чистовая
Коэффициент вариации	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	1,06	0,86	1,00
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-18,87%	0,00%	-14,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	-78 774	0	-57 094
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0	0	0
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	-18,87%	4,00%	-7,00%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	0,0	0,0	18 178,7	0,0	-78 774,3	15 244,8	-28 546,9
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>370 044</b>	<b>359 040</b>	<b>381 753</b>	<b>351 456</b>	<b>338 730</b>	<b>396 365</b>	<b>379 266</b>
<b>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</b>	<b>x</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>18,87%</b>	<b>4,00%</b>	<b>21,00%</b>



Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
1-ABS(суммарная корректировка)	х	1,00	1,00	0,95	1,00	0,81	0,96	0,79
Коэффициент вариации	х	5%						
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	17%						
Весовой коэффициент	100%	15%	15%	15%	15%	12%	15%	12%
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>368 305</b>	<b>56 831</b>	<b>55 141</b>	<b>55 698</b>	<b>53 976</b>	<b>42 206</b>	<b>58 438</b>	<b>46 015</b>
Общая площадь улучшений, кв. м	45,50							
<b>Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода, руб.</b>	<b>16 757 878</b>							
<b>Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночно-го (сравнительного) подхода, округленно, руб.</b>	<b>16 758 000</b>							

Удельная стоимость эталонного объекта составляет 368 305 руб./кв. м.

Таблица 23. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу (1- комнатные квартиры)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
<b>Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м</b>	<b>х</b>	<b>405 608</b>	<b>391 054</b>	<b>399 330</b>	<b>456 000</b>	<b>465 600</b>	<b>380 617</b>	<b>442 410</b>
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>								
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, д. 66/9, ЖК Флора	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 88лит4	Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9с4	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, 66/9с4	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2	Краснодарский край, Сочи, ул. Искры, д. 66/9, лит. 1	Краснодарский край, Сочи, ул. Медовая, лит. 2
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0	0	0
Срок сдачи жилого дома	сдан	сдан	сдан	сдан	2 кв. 2024	2 кв. 2024	сдан	2 кв. 2024
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0	0	0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>								
Общая площадь, кв. м	36,10	21,70	37,10	37,00	38,90	28,60	22,70	33,20
Корректировка, %	х	-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-28 393	0	0	0	-32 592	-26 643	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0	0	0
Этаж расположения / этажность	2/12	1/12	8/12	9/12	5/8	7/8	8/12	2/7
Корректировка, %	х	7,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Корректировка, руб./кв. м	х	28 393	0	0	0	0	0	0
Вид и состояние отделки	без отделки	без отделки	чистовая	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Коэффициент вариации	0,86	0,86	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка, %	х	0,00%	-14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-54 747	0	0	0	0	0
Наличие балкона / лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0	0	0
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	0,00%	-14,00%	0,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	0,0	-54 747,5	0,0	0,0	-32 592,0	-26 643,2	0,0
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м</b>	<b>х</b>	<b>405 608</b>	<b>336 306</b>	<b>399 330</b>	<i>456 000*</i>	<b>433 008</b>	<b>353 974</b>	<b>442 410</b>
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>х</i>	<i>14,00%</i>	<i>14,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>В итоговом согласовании не принимал участие ввиду макс выброса</i>	<i>7,00%</i>	<i>7,00%</i>	<i>0,00%</i>
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,86	0,86	1,00		0,93	0,93	1,00
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>х</i>	<i>11%</i>						
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	<i>х</i>	<i>32%</i>						
Весовой коэффициент	100%	15%	15%	18%		17%	17%	18%
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>396 358</b>	<b>62 513</b>	<b>51 832</b>	<b>71 564</b>		<b>72 168</b>	<b>58 996</b>	<b>79 285</b>
Общая площадь улучшений, кв. м	36,10							
<b>Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода, руб.</b>	<b>14 308 524</b>							
<b>Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночно-го (сравнительного) подхода, округленно, руб.</b>	<b>14 309 000</b>							

Удельная стоимость эталонного объекта составляет 396 358 руб./кв. м.



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

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

Рис. 46. Корректировка на количество комнат<sup>18</sup>

Итоговое значение справедливой стоимости помещений определялось в результате произведения удельного показателя стоимости квартир на корректирующий коэффициент площади корректирующий коэффициент расположения на этаже, корректировки на состояние отделки и на площадь самого оцениваемого объекта.

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости 2023. Под ред. Л. А. Лейфер. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Стр. 241



**Таблица 24. Расчет стоимости объектов оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.**

<i>1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе</i>												
№ n/n	№ квартиры	Этаж	жилых комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	Состояние отделки	Скорректированная цена, руб. за кв. м	Корректировка на площадь	Корректировка на этаж	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
1	1	2	1	36,1	4,1	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 308 524	14 300 000
2	3	2	2	45,5	8,1	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 757 878	16 800 000
3	4	2	2	43,8	7,8	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 131 759	16 100 000
4	7	2	1	37,8	4,3	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 982 332	15 000 000
5	11	2	1	42,1	4,4	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	16 686 672	16 700 000
6	12	2	3	68,2	10,6	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	24 113 665	24 100 000
7	15	3	1	35,7	4,1	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 149 981	14 100 000
8	17	3	2	44,9	7,7	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 536 895	16 500 000
9	18	3	2	43,5	7,4	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 021 268	16 000 000
10	26	3	1	41,4	4,3	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	16 409 221	16 400 000
11	27	3	3	68,1	10,2	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	24 078 308	24 100 000
12	30	4	1	35,9	4,1	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 229 252	14 200 000
13	33	4	2	43,3	7,6	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	15 947 607	15 900 000
14	47	5	2	44,9	7,5	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 536 895	16 500 000
15	57	5	3	68,3	10,3	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	24 149 022	24 100 000
16	62	6	2	44,9	8,1	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 536 895	16 500 000
17	72	6	3	68,3	10,3	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	24 149 022	24 100 000
18	77	7	2	44,9	7,8	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 536 895	16 500 000
19	92	8	2	44,9	7,8	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 536 895	16 500 000
20	153	12	2	43,4	7,8	без отделки	368 305	0%	-5%	349 890	15 185 215	15 200 000
<i>Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе</i>												
1	2	2	1	37,1	3,9	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 704 882	14 700 000
2	3	2	2	46	7,8	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 942 030	16 900 000
3	6	2	1	42,1	7,6	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	16 686 672	16 700 000
4	8	2	1	37,1	3,5	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 704 882	14 700 000
5	10	2	2	53	10,1	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 739 358	18 700 000
6	11	2	2	53,2	10,4	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 810 073	18 800 000
7	12	2	1	38,2	4,2	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	15 140 876	15 100 000
8	15	3	1	36,6	3,9	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 506 703	14 500 000
9	16	3	2	45,7	7,8	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 831 539	16 800 000
10	22	3	1	36,5	3,5	без отделки	396 358	0%	0%	396 358	14 467 067	14 500 000
11	24	3	2	52,5	10,5	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 562 572	18 600 000
12	30	4	2	45,7	7,8	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 831 539	16 800 000



**1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе**

№ п/п	№ квартиры	Этаж	жилых комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	Состояние отделки	Скорректированная цена, руб. за кв. м	Корректировка на площадь	Корректировка на этаж	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
13	38	4	2	52,5	10,2	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 562 572	18 600 000
14	39	4	2	52,7	10,4	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 633 287	18 600 000
15	52	5	2	52,5	10,1	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 562 572	18 600 000
16	53	5	2	52,7	10,4	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 633 287	18 600 000
17	66	6	2	52,5	10	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 562 572	18 600 000
18	80	7	2	52,5	9,9	без отделки	368 305	-4%	0%	353 573	18 562 572	18 600 000
19	86	8	2	45,7	7,8	без отделки	368 305	0%	0%	368 305	16 831 539	16 800 000
<b>ИТОГО</b>												<b>674 800 000</b>



### 5.3. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

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

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

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

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

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

**Таблица 25. Определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки**

№ п/п	№ квартиры	Этаж	жилых комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
<b>1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе</b>						
1	1	2	1	36,1	4,1	14 300 000
2	3	2	2	45,5	8,1	16 800 000
3	4	2	2	43,8	7,8	16 100 000
4	7	2	1	37,8	4,3	15 000 000
5	11	2	1	42,1	4,4	16 700 000
6	12	2	3	68,2	10,6	24 100 000
7	15	3	1	35,7	4,1	14 100 000
8	17	3	2	44,9	7,7	16 500 000
9	18	3	2	43,5	7,4	16 000 000
10	26	3	1	41,4	4,3	16 400 000
11	27	3	3	68,1	10,2	24 100 000
12	30	4	1	35,9	4,1	14 200 000
13	33	4	2	43,3	7,6	15 900 000
14	47	5	2	44,9	7,5	16 500 000
15	57	5	3	68,3	10,3	24 100 000
16	62	6	2	44,9	8,1	16 500 000
17	72	6	3	68,3	10,3	24 100 000
18	77	7	2	44,9	7,8	16 500 000
19	92	8	2	44,9	7,8	16 500 000
20	153	12	2	43,4	7,8	15 200 000
<b>2. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе</b>						
1	2	2	1	37,1	3,9	14 700 000
2	3	2	2	46	7,8	16 900 000
3	6	2	1	42,1	7,6	16 700 000
4	8	2	1	37,1	3,5	14 700 000
5	10	2	2	53	10,1	18 700 000
6	11	2	2	53,2	10,4	18 800 000
7	12	2	1	38,2	4,2	15 100 000
8	15	3	1	36,6	3,9	14 500 000
9	16	3	2	45,7	7,8	16 800 000
10	22	3	1	36,5	3,5	14 500 000
11	24	3	2	52,5	10,5	18 600 000
12	30	4	2	45,7	7,8	16 800 000
13	38	4	2	52,5	10,2	18 600 000
14	39	4	2	52,7	10,4	18 600 000



№ п/п	№ квартиры	Этаж	жилых комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, руб. НДС не облагается, с учетом округления
15	52	5	2	52,5	10,1	18 600 000
16	53	5	2	52,7	10,4	18 600 000
17	66	6	2	52,5	10	18 600 000
18	80	7	2	52,5	9,9	18 600 000
19	86	8	2	45,7	7,8	16 800 000
<b>ИТОГО</b>						<b>674 800 000</b>

Таким образом:

**Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».», по состоянию на 15 марта 2024 года составляет:**

**674 800 000 (Шестьсот семьдесят четыре миллиона восьмьсот тысяч) рублей (НДС не облагается).**



## ПРИЛОЖЕНИЯ



## Приложение 1. Источники информации

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



## Приложение 2. Задание на оценку

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2**  
**к Договору № 141-ОБН/130/2023**  
**о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке**  
**от «28» марта 2023 года**

г. Москва

«13» марта 2024 года

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

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

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

1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	Объект оценки:																																																																																																																														
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 3, в том числе:																																																																																																																														
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие также характеристики	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Количество комнат</th> <th>Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м</th> <th>Площадь холодных помещений, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>36,1</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>45,5</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td><td>2</td><td>2</td><td>43,8</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>4</td><td>7</td><td>2</td><td>1</td><td>37,8</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>5</td><td>11</td><td>2</td><td>1</td><td>42,1</td><td>4,4</td></tr> <tr><td>6</td><td>12</td><td>2</td><td>3</td><td>68,2</td><td>10,6</td></tr> <tr><td>7</td><td>15</td><td>3</td><td>1</td><td>35,7</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>8</td><td>17</td><td>3</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,7</td></tr> <tr><td>9</td><td>18</td><td>3</td><td>2</td><td>43,5</td><td>7,4</td></tr> <tr><td>10</td><td>26</td><td>3</td><td>1</td><td>41,4</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>11</td><td>27</td><td>3</td><td>3</td><td>68,1</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>12</td><td>30</td><td>4</td><td>1</td><td>35,9</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>13</td><td>33</td><td>4</td><td>2</td><td>43,3</td><td>7,6</td></tr> <tr><td>14</td><td>47</td><td>5</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>15</td><td>57</td><td>5</td><td>3</td><td>68,3</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>16</td><td>62</td><td>6</td><td>2</td><td>44,9</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>17</td><td>72</td><td>6</td><td>3</td><td>68,3</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>18</td><td>77</td><td>7</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>19</td><td>92</td><td>8</td><td>2</td><td>44,9</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>20</td><td>153</td><td>12</td><td>2</td><td>43,4</td><td>7,8</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	1	1	2	1	36,1	4,1	2	3	2	2	45,5	8,1	3	4	2	2	43,8	7,8	4	7	2	1	37,8	4,3	5	11	2	1	42,1	4,4	6	12	2	3	68,2	10,6	7	15	3	1	35,7	4,1	8	17	3	2	44,9	7,7	9	18	3	2	43,5	7,4	10	26	3	1	41,4	4,3	11	27	3	3	68,1	10,2	12	30	4	1	35,9	4,1	13	33	4	2	43,3	7,6	14	47	5	2	44,9	7,5	15	57	5	3	68,3	10,3	16	62	6	2	44,9	8,1	17	72	6	3	68,3	10,3	18	77	7	2	44,9	7,8	19	92	8	2	44,9	7,8	20	153	12	2	43,4	7,8
№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м																																																																																																																											
1	1	2	1	36,1	4,1																																																																																																																											
2	3	2	2	45,5	8,1																																																																																																																											
3	4	2	2	43,8	7,8																																																																																																																											
4	7	2	1	37,8	4,3																																																																																																																											
5	11	2	1	42,1	4,4																																																																																																																											
6	12	2	3	68,2	10,6																																																																																																																											
7	15	3	1	35,7	4,1																																																																																																																											
8	17	3	2	44,9	7,7																																																																																																																											
9	18	3	2	43,5	7,4																																																																																																																											
10	26	3	1	41,4	4,3																																																																																																																											
11	27	3	3	68,1	10,2																																																																																																																											
12	30	4	1	35,9	4,1																																																																																																																											
13	33	4	2	43,3	7,6																																																																																																																											
14	47	5	2	44,9	7,5																																																																																																																											
15	57	5	3	68,3	10,3																																																																																																																											
16	62	6	2	44,9	8,1																																																																																																																											
17	72	6	3	68,3	10,3																																																																																																																											
18	77	7	2	44,9	7,8																																																																																																																											
19	92	8	2	44,9	7,8																																																																																																																											
20	153	12	2	43,4	7,8																																																																																																																											
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>2. Квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, дом № 66/9, корп. 2, в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Количество комнат</th> <th>Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м</th> <th>Площадь холодных помещений, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>37,1</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>45,5</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>3</td><td>6</td><td>2</td><td>1</td><td>42,1</td><td>4,4</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м	1	2	2	1	37,1	4,1	2	3	2	2	45,5	8,1	3	6	2	1	42,1	4,4																																																																																																						
№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь общая без учета холодных помещений, кв. м	Площадь холодных помещений, кв. м																																																																																																																											
1	2	2	1	37,1	4,1																																																																																																																											
2	3	2	2	45,5	8,1																																																																																																																											
3	6	2	1	42,1	4,4																																																																																																																											



1



		4	8	2	1	37,1	3,5
		5	10	2	2	53	10,1
		6	11	2	2	53,2	10,4
		7	12	2	1	38,2	4,2
		8	15	3	1	36,6	3,9
		9	16	3	2	45,7	7,8
		10	22	3	1	36,5	3,5
		11	24	3	2	52,5	10,5
		12	30	4	2	45,7	7,8
		13	38	4	2	52,5	10,2
		14	39	4	2	52,7	10,4
		15	52	5	2	52,5	10,1
		16	53	5	2	52,7	10,4
		17	66	6	2	52,5	10
		18	80	7	2	52,5	9,9
		19	86	8	2	45,7	7,8
		Право собственности без учета ограничений (обременений) прав в виде доверительного управления.					
2.	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Южные метры» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</p>					
3.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»					
4.	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»					
5.	Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;</li> <li>4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))</p>					
6.	Дата оценки	15.03.2024 г.					
7.	Специальные допущения	<p>На основании предоставленных Заказчиком Актов приема-передачи объектов долевого строительства оценку произвести в допущении оформленного в установленном законодательстве Российской Федерации порядке передачи доли в собственности на Объекты оценки.</p>					



2



8.	Иные существенные допущения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее</p>
----	-----------------------------	---

Передан через Диадок 13.03.2024 08:58 GMT+03:00  
d4e83e5f-54be-4c92-b89c-1d30d5e2443a

Страница 3 из 9



		<p>использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет делался с точностью до знака. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете</p>
--	--	--



4



		<p>вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пере-</p>
--	--	---

Передан через Диадок 13.03.2024 08:58 GMT+03:00  
d4e63e5f-54be-4c92-b69c-1d30d5e2443a

Страница 5 из 9



5



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



6



	<p>наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита</li> </ul>
--	--

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:
  - 3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:
    - 3.1.1. Общие стандарты оценки:
      - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
    - 3.1.2. Специальные стандарты оценки:
      - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).
    - 3.1.3. Прочие нормативные акты:
      - Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
      - Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
4. Срок оказания услуг Оценщиком: 10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки, но не позднее 15.03.2024 года. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.
5. Стоимость услуг Оценщика по настоящему Заданию на оценку составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации
6. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.
7. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:
  - 7.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.
  - 7.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.
  - 7.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ

Передан через Диадок 20.03.2024 08:58 GMT+03:00  
d4e83e5f-54be-4c92-b89c-1d30d5e2443a  
Страница 7 из 9



7



тельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (единицами)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

7.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

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

**Оценщик**

**ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**

С.О. Найчук.

М.П.

**Заказчик**

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

А.В. Списывый

М.П.



Идентификатор документа d4e83e5f-54be-4c92-b89c-1d30d5e2443a



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Сливинский Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 B13DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	13.03.2024 08:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	Не требуется для подписания	02A80DC5000E80E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	14.03.2024 15:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



## Приложение 3. Рыночная информация

### Предложения по продаже квартир

#### 2-комнатные квартиры

www.avito.ru 2-к. квартира, 45,4 м<sup>2</sup>, 5/12 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито



Monolith-Development

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

### 2-к. квартира, 45,4 м<sup>2</sup>, 5/12 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



385 463 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 165 394 ₽/мес.  
Посмотреть скидки  
Рассчитать ипотеку  
Бесплатная кредитка Год без %  
Подробнее

8 918 436-71-96

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

Monolith-Development  
Агентство  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Monolith Development

**О квартире**

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 45,4 м <sup>2</sup>	Высота потолков: 3 м
Площадь кухни: 10 м <sup>2</sup>	Санузел: совмещенный
Жилая площадь: 23,5 м <sup>2</sup>	Окна: во двор
Этаж: 5 из 12	Отделка: без отделки
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: переуступка
Дополнительно: панорамные окна	Вид сделки: возможна ипотека

**Расположение**



**Monolith-Development**  
MONOLITH-DEVELOPMENT – международная инвестиционная группа компаний, специализирующаяся на курортной недвижимости в лучших локациях страны и мира.

	2-к. квартира, 53,1 м <sup>2</sup> , 11/15 эт. 15 900 000 ₽
	2-к. квартира, 58,7 м <sup>2</sup> , 3/9 эт. 11 940 000 ₽
	3-к. квартира, 84,3 м <sup>2</sup> , 8/15 эт. 22 100 000 ₽

2303 объявлений агентства



### Описание

Квартира от инвестора – цена ниже, чем у застройщика.

Международная компания MONOLITH-DEVELOPMENT специализируется на инвестиционной недвижимости, и в нашей базе объектов есть квартиры от инвесторов по очень выгодным ценам.

Хотите убедиться в этом сами? Позвоните нам и получите каталог объектов по всему Краснодарскому краю из нашей закрытой базы.

Можно дополнительно обсудить условия покупки парковочного места за 1,4 млн и кладовки за 500 т.р. для хранения, например, спорт инвентаря или автомобильных шин.

### О застройщике

Группа компаний: Неометрия

Официальный застройщик: ООО СЗ «Рафстрой»

Сдано: 37 домов в 12 ЖК

Строятся: 28 домов в 7 ЖК

Сроки сдачи: 50% сдаются в срок

[Узнать больше о застройщике](#)

### О доме

Название новостройки: ЖК «Флора»

Корпус, строение: 2 этап (литер 2)

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Срок сдачи: Сдача в 4 кв. 2023

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 12

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка

Парковка: подземная, наземная многоуровневая, за шлагбаумом во дворе

[Узнать больше о ЖК](#)

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
17 500 000 Р	5 250 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

УБРиР	ДОМ.РФ	Банк ВТБ	Промсвязьбанк
15,4% 165 394 Р	15,6% 166 763 Р	16,7% <del>17%</del> 176 894 Р	16,7% <del>17,2%</del> 176 894 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

17 500 000 Р

385 463 Р за м²

В ипотеку от 165 394 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Решено: [авито.ру](#)

Бесплатная кредитка Год без %

[Подробнее](#)

8 918 436-71-96

[Заказать звонок](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Monolith-Development  
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Monolith Development

Monolith-Development

MONOLITH-DEVELOPMENT – международная инвестиционная группа компаний, специализирующаяся на курортной недвижимости в лучших локациях страны и мира.

2-к. квартира, 53,1 м², 11/15 эт.  
15 900 000 Р

2-к. квартира, 59,7 м², 3/9 эт.  
11 940 000 Р

3-к. квартира, 84,3 м², 8/15 эт.  
22 100 000 Р

[2103 объявления агентства](#)



sochi.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 50м<sup>2</sup> Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 10 - база ЦИАН, объявл

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы
133 просмотра, 3 за сегодня

## 2-комн. квартира, 50 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 10 На карте

Общая площадь

**50 м<sup>2</sup>**

Жилая площадь

**26 м<sup>2</sup>**

Площадь кухни

**5 м<sup>2</sup>**

Этаж

**10 из 19**

Под постройкой

**2023**

Продано 2х комнатную квартиру. Дом только сдан. Собственник. Вид из окон на море и на горы.

**18 700 000 Р**

Следить за изменением цены

Продолжить свою цену

Например, 18 139 000

Ипотека

Цена за метр ..... 374 000 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... заемная

**+7 918 250-56-48**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 109533851

**Вторичный рынок**

Только в карте! Двухкомнатная квартира с выделенной парковкой в микрорайоне «Парк Победы»

+7 (861) 207-11-15

Ипотека

Срок возврата в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 13.5%

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

О доме

Подписаться на дом

sochi.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 50м<sup>2</sup> Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 10 - база ЦИАН, объявлен

Фотографии (7) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Поиск по объявлениям
2-комн. квартира, 50 м<sup>2</sup>

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

### О квартире

Тип жилья	Вторичная
Общая площадь	50
Жилая площадь	26
Площадь кухни	5
Высота потолков	3 м
Сопусел	1 совмещенный
Ванная/туалеты	2 лоджии, 1 балкон
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Без ремонта

### О доме

Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Парковка	Подземная

Подписаться на дом

**18 700 000 Р**

Следить за изменением цены

Продолжить свою цену

Например, 18 139 000

Ипотека

Цена за метр ..... 374 000 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... заемная

**+7 918 250-56-48**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 109533851



sochi.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 47 м² по адресу Краснодарский край, Сочи, улица Искры, 66/9, 12 этаж за 17 800 000 руб. в Домклик —

Сочи Партизан

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риэлторы



Продается 2-комн. квартира, 47 м²  
**17 800 000 Р**  
376 723 ₽/м²

Виктория Дегалюк  
112 объявлений  
На Домклик 1 год 11 мес.

ВИНСЕНТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (966) 767-76-45

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Сравнить Поделиться Избранное

**ЖК «Родные просторы»**

1-комн. от 3,5 млн Р  
2-комн. от 6,1 млн Р  
3-комн. от 10,3 млн Р

РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ

**Ипотека от Сбербанка**  
Рассчитайте свою ипотеку

**Рыночная цена**  
Похожие квартиры стоят столько же

**Описание**

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

Жилой комплекс «Флора» это:

- Благоустроенная территория с собственной набережной.
- 15 минут до моря.
- Современные детские площадки для малышей итр на свежем воздухе.
- Рива аллен с цветниками и кустарниками для прогулок и утренних пробежек.
- Анфитрат с ландшафтным озеленением для просмотра фильмов под звездным небом.
- Спортивные зоны для любителей пляжного волейбола, бадминтона и тенниса.
- Лучшие пляжи, нетронутой природы, целебные источники.

Купите это прекрасный зеленый оазис, который расположился между историческим центром Сочи и Адлером. Благодаря выгодному местоположению ЖК «Флора» между Адлером и центром Сочи до самых популярных социальных, культурных и развлекательных объектов города можно добраться за считанные минуты: Олимпийский парк, Красная Поляна, аэропорт, жд-вокзал.

sochi.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 47 м² по адресу Краснодарский край, Сочи, улица Искры, 66/9, 12 этаж за 17 800 000 руб. в Домклик —

спортивная школа  
2 остановки общественного транспорта  
1-я очередь жилого комплекса сдачи. Сдача 2-й очереди в 3 квартале 2028 года, 3-й и 4-й кварталы 2029 года  
Дом строится по 214-ФЗ с использованием заложенных средств.

Скрыть

**О квартире**

Квартал: 2 Площадь: 47 м²  
Этаж: 12 Этаж: без ремонта  
Тип сделки: Свободная продажа План в собственности: Меньше трех  
Количество собственников: 1 Несовершеннолетние собственники: Нет

Показать полностью

**Дополнительная информация**

Безопасность

- ✓ Домофон
- ✓ Консьерж
- ✓ Защищенная территория

Парковка

- ✓ Во дворе
- ✓ Подземная

Благоустроенное двора

- ✓ Спортивная площадка
- ✓ Детская площадка

Инфраструктура

- ✓ Школа
- ✓ Детский сад
- ✓ Торговый центр
- ✓ Парк
- ✓ Фитнес

**Недвижимость продают по рыночной цене**

Цена в объявлении: 17,0 млн Р

12,5 млн Р — 18,1 млн Р

Низкая цена, потому что мы анализируем реальные сделки

Следить за ценой

Продается 2-комн. квартира, 47 м²  
**17 800 000 Р**  
376 723 ₽/м²

Виктория Дегалюк  
112 объявлений  
На Домклик 1 год 11 мес.

ВИНСЕНТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (966) 767-76-45

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Сравнить Поделиться Избранное

**ЖК «Родные просторы»**

1-комн. от 3,5 млн Р  
2-комн. от 6,1 млн Р  
3-комн. от 10,3 млн Р

РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ



sochi.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 48.39м² Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3 - база ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

Находимость в Сочи > Продажа > Продажа 2-комнатной квартиры в Сочи > Краснодар-ЖК > Хостинский > Бытха  
Объявление опубликовано 01.12.2023 23 просмотра, 9 закладки

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

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3 На карте

В избранное Сохранить Добавить в избранное Поделиться



Общая площадь: 48,39 м²  
Этаж: 2 из 19  
Год сдачи: 2024  
Есть: Не сдан  
Отделка: Без отделки

Продается 2-комнатная квартира в новостройке ЖК "Кислород" Литер 3. Общая площадь квартиры - 48,39 кв. м., этаж 2 из 19, совмещенный санузел, большая лоджия, большая кухня. Без отделки, но с возможностью заказать отделку.

ЖК Кислород - это комплексная застройка из 15 домов бизнес-класса. ЖК находится на северном склоне горы Бытха, откуда открывается великолепный вид на море и горы. Рядом расположен заповедник, где берут начало туристические тропы на самые красивые водопады региона. При этом он строится в районе с развитой инфраструктурой, где есть магазины, школы, общественный транспорт, поликлиники.

Уточните информацию о цене и наличии  
**17 715 579 ₪**  
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр ..... 366 100 ₪/м²  
Условия сделки ..... долларе участка (214-ФЗ)  
Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 298-21-10**  
Специалист работает с 10:00 по 17:00.  
Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

AVA застройщик  
AVA

По объекту: 2012  
Срок: 148 домов в 30 ЖК  
Строится: 43 дома в 9 ЖК

Ипотечный калькулятор  
ПТС ипотека

Сумма - 17,715 579 ₪. Сумма кредита от 500 000 до 50 млн ₪ для объектов с...

ЖК «Небс»  
Жилой комплекс расположен в районе ул. Армавирской. Квартиры от 5 211 370 ₪.  
+7 (861) 204-13-06

Алексей Захарович ООО «СБ Армавирская» Г.Д. на сайте nebes.ru  
Телефон: +7 (861) 204-13-06, МФН: 203006710881.  
Подробности при обращении на сайте nebes.ru

Перейти на сайт

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,75%

sochi.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 48.39м² Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 3 - база ЦИАН, объявление 2962691...

фотографии (15) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Полномочия объявления

2-комн. квартира 48,39 м²

### О квартире

Тип жилья: Новостройка  
Общая площадь: 48,39  
Высота потолков: 2,72 м  
Отделка: Без отделки

### О доме

Количество лифтов: 1 пассажирский, 1 грузовый  
Тип дома: Монолитный

Подписаться на дом

### Варианты отделки в ЖК



Без отделки

Уточните информацию о цене и наличии  
**17 715 579 ₪**  
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр ..... 366 100 ₪/м²  
Условия сделки ..... долларе участка (214-ФЗ)  
Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 298-21-10**  
Специалист работает с 10:00 по 17:00.  
Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

AVA застройщик  
AVA



sochi.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 34.5м² ул. Искры, 66/10, Сочи, Краснодарский край, р-н Адлерский, мкр. Кудепста - база ЦИАН, объявление

Аренда Продажи Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

Надежность в Сочи > Продажи > Продажа 2-комнатный квартир в Сочи > Адлерский > Кудепста > улица Искры  
Соблюдено 22 фот, 09:16 36 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан

## 2-комн. квартира, 34,5 м²

Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры 66/10 На карте

В избранное Добавить в подборку Поделиться Пожаловаться



Общая площадь: 34,5 м²  
Жилая площадь: 22 м²  
Площадь кухни: 8 м²  
Этаж: 2 из 15  
Подъезды: 2024

Акционное предложение напрямую от застройщика! Актуальная стоимость, без скрытых комиссий!  
Ипотека по гос. поддержке.  
Евродвушка с ремонтом.  
Жилой комплекс класса «эко-комфорт» в живописной части города-курорта Сочи.  
214-ФЗ в микрорайоне Кудепста, на территории в 4,8 Га, в 10 минутах езды от современных пляжей черноморского побережья.  
Комплекс из 6 домов перенял отанности с отдельным сервисом мирового уровня.  
Для тех, кто хочет наслаждаться жизнью в центре природного заповедника, не отказываясь от благ цивилизации.  
Недалеко от комплекса расположена знаменитая Тисо-семьштыковая роща, Орлиные скалы, лечебные минеральные источники и другие уникальные природные достопримечательности.  
В ЖК нет места лишнему шуму и пыли, зато есть богатая инфраструктура и экологичный подход ко всему: от материалов благоустройства до принципов развития детей.  
Особенности проекта: видовые зеленые террасы на крышах домов, собственная бамбуковая роща, релакс-набережная со спортивными снами, авторская концепция благоустройства от известного архитектурного бюро SCAPE, разнообразие форматов озеленения территории, энергоэффективные сервисы с заботой о природе, зарядные станции, система Умный дом, места общего пользования в

15 004 050 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 14 533 900

Ипотека

Цена за метр ..... 434 900 руб/м²  
Условия сделки ..... свободная продажа  
Ипотека ..... ипотека

+7 988 335-70-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ОНИКС-Недвижимость  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Антон Кузнецов

«Специально для ЦИАН»  
ПСА | ипотека

ЖК «Небо»  
Жилой комплекс расположен в районе ул. Парашютов, Квартиры от 5 214 870 Р  
+7 (851) 204-12 36

Людмила Владимировна ООО «СЗ Промоком» П.Д. на сайте не указан  
Пашаев Александр ИП Шашкин Артем Александрович ИНН 320209728084  
Пашаев Александр не является субъектом недвижимости

Перейти на сайт

ЦИАН ипотека

Сданы запросы в 9 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 13,5%

sochi.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 34.5м² ул. Искры, 66/10, Сочи, Краснодарский край, р-н Адлерский, мкр. Кудепста - база ЦИАН, объявление 297544353

Фотографии (25) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

2-комн. квартира, 34,5 м²

архитектурного бюро SCAPE разнообразие форматов озеленения территории, энергоэффективные сервисы с заботой о природе, зарядные станции, система Умный дом, места общего пользования в лучших традициях эко-стиля, подвальный и многоярусный наземный паркинг на 524 машино-места, пропановая система с видеонаблюдением, 24/7 новый детский сад на 550 мест и школа на 2000 мест. Хотите забронировать идеальный и выгодный объект? Все виды ипотеки, ИУ, семейная гос. поддержка.

Смотреть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Еще варианты?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилища	Вторичная	Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Общая площадь	34,5	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	22	Парковка	Многоуровневая
Площадь кухни	8		
Высота потолка	2 м		
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 балкон		
Вид из окон	На улицу		
Ремонт	Евроремонт		

15 004 050 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 14 533 900

Ипотека

Цена за метр ..... 434 900 руб/м²  
Условия сделки ..... свободная продажа  
Ипотека ..... ипотека

+7 988 335-70-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ОНИКС-Недвижимость  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Антон Кузнецов

«Специально для ЦИАН»  
ПСА | ипотека

ЖК «Небо»  
Жилой комплекс расположен в районе ул. Парашютов, Квартиры от 5 214 870 Р



sochi.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 50,71м² Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 9 - база ЦИАН, с

Находимость в Сочи > Продажа > Продажа 2-комнатной квартиры в Сочи > Кислород ЖК > Хостинский > Бытха  
Обновлено вчера, 17:07 16 просмотров, 1 за сегодня

## 2-комн. квартира, 50,71 м² в ЖК «Кислород»

Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, мкр. Бытха, Кислород жилой комплекс, 9 На карте

В избранное Сравнить Планировка План этажа 17 фото



Общая площадь: 50,71 м²  
Этаж: 6 из 19  
Площадь: 2023  
Дом: Сдан  
Отделка: Без отделки

Продается 2-комнатная квартира в новостройке ЖК «Кислород» Литер 9. Общая площадь квартиры - 50,71 кв. м., этаж 6 из 19, квартира бабочка, большая гардеробная, кухня-гостиная, две лоджии без отделки, но с возможностью заказать отделку.

ЖК Кислород - это комплексная застройка из 15 домов бизнес-класса. ЖК находится на северном склоне горы Бытха, откуда открывается великолепный вид на море и горы. Рядом расположен заповедник, где будут начато туристические тропы на самые красивые водопады региона. При этом он строится в районе с развитой инфраструктурой, где есть магазины, школы, общественный транспорт, поликлиники.

7 минут на машине до центра Сочи  
10 минут до моря

5 минут пешком до Гимназии 16 и 10 до двух детских садов

5 минут до магазина + магазины открываются на первых этажах  
14 минут на машине до авто и ЖД вокзалов, 30 минут до аэропорта  
14 минут на машине до Бальнеологического курорта Маместра Проект предполагает строительство собственной школы и детского сада. Условно строительства и покупки  
Способы оплаты: рассрочка, стандартная ипотека, военная ипотека, сниженный первоначальный взнос, материнский капитал #ZUzESB

Свернуть

### О квартире

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

### О доме

Подписаться на дом

### Варианты отделки в ЖК



Без отделки

Премиум

Информация о цене и наличии обновлена 16.03.2024

**20 131 870 Р**

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр ..... 397 000 в м²  
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)  
Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 273-08-19**

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

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК  
**AVA**

Под освоение: 2012  
Сдано: 149 домов в 30 ЖК  
Строится: 42 дома в 9 ЖК

«Госпрограмма 2020»  
Ипотека  
ПСК ипотека

ЖК «Смородина»  
Новый формат городской жизни в экологичном стиле. Квартиры от 5 012 150 р.  
**+7 (861) 204-13-36**

Реклама: Застройщик ООО «АВВА» ПД не имеет выданных  
Реконструктор ИП Данила Дмитриевич Демченко, ИНН 3309070884  
Готовность к подписанию на кей-кей-гоп

Перейти на сайт

ЦИАН.ИПОТЕКА

Сданы заявки в 9 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,75%

2-комн. квартира, 50,71 м²

Информация о цене и наличии обновлена 16.03.2024

**20 131 870 Р**

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр ..... 397 000 в м²  
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)  
Ипотека ..... возможна

**+7 (861) 273-08-19**

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

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК  
**AVA**

Под освоение: 2012  
Сдано: 149 домов в 30 ЖК  
Строится: 42 дома в 9 ЖК

«Госпрограмма 2020»  
Ипотека  
ПСК ипотека

ЖК «Смородина»  
Новый формат городской жизни в экологичном стиле. Квартиры от 5 012 150 р.  
**+7 (861) 204-13-36**



www.avito.ru 2-к. квартира, 46,7 м², 1/12 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито

Федеральный девелопер «Неометрия»

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

## 2-к. квартира, 46,7 м², 1/12 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 46,7 м²  
Площадь кухни: 16,9 м²  
Жилая площадь: 19,7 м²

Этаж: 1 из 12  
Тип комнат: изолированные  
Отделка: чистовая

### Расположение

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

Показать карту

19 838 390 Р

424 805 Р за м²  
Виплатку от 187 495 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 918 628-18-69

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Заказать звонок

Федеральный девелопер  
«Неометрия»  
Застройщик  
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Стелла Продаж ФД Неометрия

### Федеральный девелопер «Неометрия»

Качественная отделка, продуманные планировки, красивые и удобные места общего пользования, безопасная и благоустроенная придомовая территория.



4380 объектов в базе объявлений

www.avito.ru 2-к. квартира, 46,7 м², 1/12 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру | Авито

### Описание

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

Жилый комплекс «Флора» – это:

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

Лучше пляжи, нетронутая природа, целебные источники. Кудахта – это прекрасный зеленый оазис, который расположился между историческим центром Сочи и Адлером. Благодаря выгодному местоположению ЖК «Флора» между Адлером и центром Сочи до самых популярных социальных, культурных и развлекательных объектов города можно добраться за считанные минуты. Олимпийский парк, Красная Поляна, аэропорт, жд-вокзал.

Кроме того, в шаговой доступности расположена вся необходимая социальная инфраструктура, что удобно для жизни всех членов семьи:

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

1-я очередь жилого комплекса сдана. Сдача 2-й очереди – в 3 квартале 2023 года, 3-й – в 1 квартале 2024 года.

Две строятся по 214-ФЗ с использованием эскроу-счетов.

19 838 390 Р

424 805 Р за м²  
Виплатку от 187 495 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 918 628-18-69

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Заказать звонок

Федеральный девелопер  
«Неометрия»  
Застройщик  
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Стелла Продаж ФД Неометрия

### Федеральный девелопер «Неометрия»

Качественная отделка, продуманные планировки, красивые и удобные места общего пользования, безопасная и благоустроенная придомовая территория.

«Флора три»

Качественная отделка, продуманные планировки, красивые и удобные места общего пользования, безопасная и благоустроенная придомовая территория.

№ 2194451151 вчера в 10:38 54 просмотра (+3 сегодня)

Показать



## 1- комнатные квартиры

sochi.cian.ru Купить однокомнатную квартиру 21.7м<sup>2</sup> ул. Искры, 88лит4, Сочи, Краснодарский край, р-н Ад...

Обновлено: 15 мар. 21:13 6 просмотров, 0 за сегодня

Принять

### 1-комн. квартира, 21,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Летний»

Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 88лит4 На карте

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире Видео 14 фото



Информация о цене и наличии обновлена 19.03.2024

9 168 440 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр ..... 422 509 Р/м<sup>2</sup>

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

Ипотека ..... возможна

+7 (861) 298-20-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

AVA ЗАСТРОЙЩИК  
AVA

Год основания

2012

Сдано

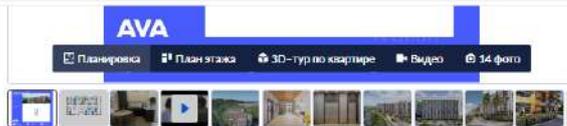
150 домов в 30 ЖК

Строится

41 дом в 9 ЖК



sochi.cian.ru Купить однокомнатную квартиру 21.7м<sup>2</sup> ул. Искры, 88лит4, Сочи, Краснодарский край, р-н Адлерский, мкр. Кудепста - база ЦИАН, объявление 299



Общая площадь  
21,7 м<sup>2</sup>

Жилая площадь  
15,1 м<sup>2</sup>

Этаж  
1 из 12

Год сдачи  
2024

Дом  
Сдан

Отделка  
Без отделки

Продается 1-комнатная квартира в доме (Литер 4), с Белконком, срок сдачи: 1 кв. 2025, общей площадью 21,7 кв.м., на 1 этаже. Без отделки, но с возможностью заказать отделку.

Жилой комплекс "Летний" расположен в устье реки Кудепста. В пешей минутной доступности детские сады и школы. Удобный выезд к железнодорожному вокзалу и аэропорту. За 15 минут можно доехать до Олимпийского парка. ЖК "Летний" - это комплексная застройка из серии 12-этажных домов, который находится в долине реки Кудепста, с собственной набережной, видом из окон на море и горы, многоуровневым паркингом с эксклюзивной кровлей, современными детскими и спортивными площадками. Район расположен заповедник, где берут начало туристические тропы на самые красивые водопады региона, единственная в России тисо-самшитовая роща.

5 минут на машине до моря

10 минут до центра Сочи

10 минут до центра Адлера

15 минут пешком до школы

5 минут пешком Платероно в пешей доступности магазины и точки бытового обслуживания

10 минут пешком до ночного клуба Верхом по Сочи, где начинаются прогулочные маршруты по достопримечательностям долины реки Кудепста на лошади или пешком.

Варианты оплаты: рассрочка, стандартная ипотека, военная ипотека, ипотека без первоначального взноса, материнский капитал

Хотите купить квартиру по выгодной цене на стадии строительства? Помните, что с каждым возведенным этажом увеличивается цена квартиры!

Свернуть

#### О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	21,7
Жилая площадь	15,1
Высота потолков	2,8 м
Отделка	Без отделки

#### О доме

Количество лифтов	3 пассажирский, 3 грузовой
Парковка	Многоуровневая

Подписаться на дом

#### Варианты отделки в ЖК

Информация о цене и наличии обновлена 30.02.2024

9 168 440 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр ..... 422 509 Р/м<sup>2</sup>

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

Ипотека ..... возможна

Контакты застройщика

Заказ звонка

AVA ЗАСТРОЙЩИК  
AVA

Год основания

2012

Сдано

150 домов в 30 ЖК

Строится

41 дом в 9 ЖК



**ЖК «Спартак»**  
Новый формат городской жизни в экологичном стиле. Квартиры от 5 022 140 Р  
+7 (861) 204-13-36  
Ленина, Застройщик ООО «Л.Робб», П.Д. на сайте застройщик.рф  
Роченщиповский УТ Шалаев Артём Александрович, ИФ ИИ 230906720044, Возможности приобретения на вк-сайте.com.  
Позвоните на сайт

**ЖК «Небю»**  
Жилой комплекс расположен в центре ул. Роченщиповский. Квартиры от 5 011 870 Р  
+7 (861) 204-13-36  
Ленина, Застройщик ООО «С. Прозвонкин», П.Д. на сайте застройщик.рф  
Роченщиповский УТ Шалаев Артём Александрович, ИФ ИИ 230906720044, Возможности приобретения на сайте застройщик.  
Позвоните на сайт

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Сделка запрос в 9 банков  
10 минут на подробительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,75%



sochi.cian.ru Продаю однокомнатную квартиру 37.1м<sup>2</sup> ул. Искры, 66/9с4, Сочи, Краснодарский край, р-н А...

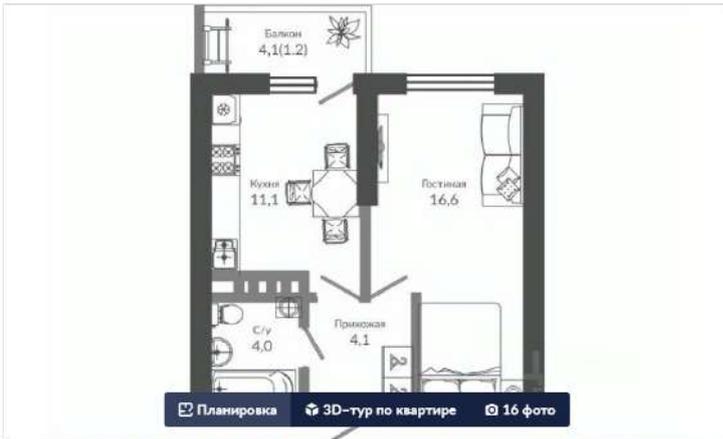
Обновлено: вчера, 17:26 17 просмотров, 0 за сегодня

Премиум

## 1-комн. квартира, 37,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Флора»

Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9с4 На карте

В избранное Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Планировка 3D-тур по квартире 16 фото

Информация о цене и наличии обновлена 19.03.2024

15 112 590 ₽

Ипотека

Цена за метр 407 347 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (861) 278-64-20

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Записаться на просмотр

Перезвоните мне



ЗАСТРОЙЩИК

Неомертия

Надежный застройщик

Год основания

2010

Жилых комплексов

19

Сдано

41 дом в 16 ЖК

Строится

25 домов в 7 ЖК

Активация Window: ировать Wind раздел "Параметры"

sochi.cian.ru Продаю однокомнатную квартиру 37.1м<sup>2</sup> ул. Искры, 66/9с4, Сочи, Краснодарский край, р-н Адлерский, мкр. Кудепста - база ЦИАН, объявление 288

Общая площадь

37,1 м<sup>2</sup>

Жилая площадь

16,6 м<sup>2</sup>

Площадь кухни

11,1 м<sup>2</sup>

Этаж

8 из 12

Год сдачи

2023

Дом

Сдан

Отделка

Чистовая

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

Жилая территория с собственной набережной.

Узнать больше

4.9 ЖК «Флора»

1-комн. квартира, 37.1 м<sup>2</sup>, 8/12 этаж

15 112 590 ₽

Контакты застройщика

Записаться на просмотр

Заказ звонка



ЗАСТРОЙЩИК

Неомертия

Надежный застройщик

Сдано

41 дом в 16 ЖК

Строится

25 домов в 7 ЖК

В топ-5 рейтинга Циан

В общем рейтинге застройщиков

30 000 семей

Живут в застройщикском доме

1 000 000 м<sup>2</sup>

Всели в эксплуатацию с 2010 года

### О квартире

Тип застройки	Новостройка
Общая площадь	37.1
Жилая площадь	16.6
Площадь кухни	11.1
Высота потолков	3 м
Вид из окон	Во двор
Отделка	Чистовая

### О доме

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитный

Подписаться на дом



sochi.cian.ru Продаю однокомнатную квартиру 37м<sup>2</sup> ул. Искры, 66/9с4, Сочи, Краснодарский край, р-н Адл...

Обновлено: вчера, 17:48 5 просмотров, 0 за сегодня

Премиум

# 1-комн. квартира, 37 м<sup>2</sup> в ЖК «Флора»

Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9с4 На карте

В избранное Сравнить Поделиться Пожаловаться

**ЦИАН.ипотека**

ВТБ
 Росбанк
 ПСБ
 Совкомбанк

Россельхозбанк
 Альфа-Банк
 УБРИР
 Уралсиб

Банк ДОМ.РФ

**Реальные ипотечные ставки от 9 банков - 4,75% на новостройки, 13,5% на вторичку**

[Перейти в сервис](#)

Информация о цене и наличии обновлена 19.03.2024

**15 390 840 Р**

Следить за изменением цены

**Ипотека**

Цена за метр ..... 415 969 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)

**+7 (861) 273-19-61**

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

[Записаться на просмотр](#) [Перезвоните мне](#)

**GRC** ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
ГРЦ

**«Семейная ипотека»**

[Семейная ипотека](#)

**ПСБ ИПОТЕКА**

Аккумуляция Window

Чтобы активировать Window

sochi.cian.ru Продаю однокомнатную квартиру 37м<sup>2</sup> ул. Искры, 66/9с4, Сочи, Краснодарский край, р-н Адл...

Общая площадь **37 м<sup>2</sup>**  
 Этаж **9 из 12**  
 Год сдачи **2023**  
 Дом **Сдан**  
 Отделка **Неизвестно**

Продается 1-комнатная квартира в сданном доме (Дом 66/9 Корпус 3), срок сдачи: IV-кв. 2023, общей площадью 37 кв.м., на 9 этаже. В тихом и уютном уголке Сочи, в микрорайоне Кудепста, располагается современный жилой комплекс "Флора". Здесь нет шумных туристических улиц и бизнес-центров с сотнями автомобилей, а воздух здесь кристально чистый и свежий - в окрестностях микрорайона расположена большая плантация пробкового дуба. Зато есть все необходимое для комфортной жизни и отличного отдыха: начиная от школы с детским садом и заканчивая красивыми местами для отдыха,

[Узнать больше](#)

## О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	37
Высота потолков	3 м
Отделка	Неизвестно

## О доме

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитный

[Подписаться на дом](#)

Информация о цене и наличии обновлена 19.03.2024

**15 390 840 Р**

Следить за изменением цены

**Ипотека**

Цена за метр ..... 415 969 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)

**+7 (861) 273-19-61**

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

[Записаться на просмотр](#) [Перезвоните мне](#)

**GRC** ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА  
ГРЦ

**«Семейная ипотека»**



www.avito.ru

1-к. квартира, 38,9 м<sup>2</sup>, 5/8 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру

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

## 1-к. квартира, 38,9 м<sup>2</sup>, 5/8 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



### О квартире

#### О квартире

Количество комнат: 1  
Общая площадь: **38,9 м<sup>2</sup>**  
Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 28,9 м<sup>2</sup>  
Этаж: 5 из 8

Балкон или лоджия: лоджия  
Высота потолков: 2,9 м  
Санузел: **раздельный**  
Отделка: без отделки  
Вид сделки: **возможна ипотека**

#### Расположение

ул. Медовая, лит. 2  
р-н Адлерский

[Показать карту](#)

#### Описание

ЖК бизнес-класса в 5 минутах от моря с богатой инфраструктурой  
Ипотека 0,1% с первым взносом от 1,5 млн. руб.  
Доход от сдачи в аренду от 2 млн/год

- Панорамный вид на море и горы с верхних этажей
- сдача июнь 2024 г.
- строительство по ФЗ-214
- планировки от 25 до 54 м
- продажа напрямую от застройщика

Пока ещё есть номера с видом на море. **НАПИШИТЕ** в чат слово "Оливия" — и получите актуальные на этот месяце цены и планировки на квартиры.

**18 477 500 Р**

475 000 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 174 633 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Estadel Realty

Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Estadel Realty



1-к. квартира,  
36,9 м<sup>2</sup>, 5/17 эт.  
15 796 890 Р



2-к. апартаменты,  
54,9 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.  
74 115 000 Р

475 000 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 174 633 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Estadel Realty

Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Estadel Realty



1-к. квартира,  
36,9 м<sup>2</sup>, 5/17 эт.  
15 796 890 Р



2-к. апартаменты,  
54,9 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.  
74 115 000 Р



www.avito.ru

1-к. квартира, 38,9 м<sup>2</sup>, 5/8 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру |

### О застройщике

Группа компаний: [Альпика Групп](#)

Официальный застройщик: ООО «СЗ «КОНДИ»

Строятся: 10 домов в 1 ЖК

[Узнать больше о застройщике](#)

### О доме

Название новостройки: [ЖК «Olivia»](#)

Корпус, строение: [Литер 2](#)

Тип участка: [ДДУ по ФЗ 214](#)

Срок сдачи: [Сдача в 2 кв. 2024](#)

Тип дома: [монолитно-кирпичный](#)

Этажей в доме: [8](#)

Пассажирский лифт: [2](#)

Грузовой лифт: [1](#)

Двор: [закрытая территория](#)

Парковка: [наземная многоуровневая](#)

[Узнать больше о ЖК](#)

**18 477 500 Р**

475 000 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 174 633 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Заказать звонок**

[Estadel Realty](#)  
Агентство



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

В ипотеку от 174 633 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

№ 3859984633 · 7 марта в 18:05 · 2 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### Закажите бесплатный звонок

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

+7

[Как можно скорее](#)

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Заказать звонок**

[Estadel Realty](#)  
Агентство



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)



www.avito.ru

1-к. квартира, 28,6 м<sup>2</sup>, 7/8 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру

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

## 1-к. квартира, 28,6 м<sup>2</sup>, 7/8 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



### О квартире

ands/i209333718?page\_from=from\_item\_card\_icon&iid=3891604106?Джия

www.avito.ru

1-к. квартира, 28,6 м<sup>2</sup>, 7/8 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру |

Общая площадь: 28.6 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 18.6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 7 из 8

Высота потолков: 2.9 м  
Санузел: раздельный  
Отделка: без отделки  
Вид сделки: возможна ипотека

13 871 000 ₽

485 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 131 096 ₽/мес.  
Посмотреть скидки



### Расположение

ул. Медовая, лит. 2  
р-н Адлерский

Показать карту

### Описание

ЖК бизнес-класса в 5 минутах от моря с богатой инфраструктурой  
Ипотека 0,1% с первым взносом от 1,5 млн. руб.  
Доход от сдачи в аренду от 2 млн/год

- Панорамный вид на море и горы с верхних этажей
- сдача июнь 2024 г.
- строительство по ФЗ-214
- планировки от 25 до 54 м
- продажа напрямую от застройщика

Пока ещё есть номера с видом на море. НАПИШИТЕ в чат слово "Оливия" — и получите актуальные на этот месяце цены и планировки на квартиры. а также:

- презентацию комплекса (PDF и Видео) и план территории
- 3D визуализации всей инфраструктуры (от номера до территории)
- Подробные инвест. расчёт (доходность, срок окупаемости)

#### РАСПОЛОЖЕНИЕ КОМПЛЕКСА

- Олимпийский парк 19 минут
- Красная Поляна 45 минут
- Океанариум 15 минут
- Центр Сочи 15 минут

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Estadel Realty  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Estadel Realty

1-к. квартира,  
36,9 м<sup>2</sup>, 5/17 эт.  
15 796 890 ₽

2-к. апартаменты,  
54,9 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.  
74 115 000 ₽

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Estadel Realty  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Estadel Realty

1-к. квартира,  
36,9 м<sup>2</sup>, 5/17 эт.  
15 796 890 ₽

2-к. апартаменты,  
54,9 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.  
74 115 000 ₽



www.avito.ru

1-к. квартира, 28,6 м<sup>2</sup>, 7/8 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру

недвижимость (144 млрд рублей) Источник: РИА-новости  
- Сочи 1 из самых выгодных курортов для инвестиций.  
- станьте владельцем квартиры от надежного застройщика - более 18 лет на рынке недвижимости

Получите подборку ТОП-5 комплексов по продажам в 2023 - НАПИШИТЕ в чат "подбор в Сочи" и мы индивидуально подберем квартиры с подходящими для Вас ценами, планировками, доходностью и окупаемостью.

### О застройщике

Группа компаний: Альпика Групп

Официальный застройщик: ООО «СЗ «КОНДИ»

Строятся: 10 домов в 1 ЖК

[Узнать больше о застройщике](#)

### О доме

Название новостройки: ЖК «Olivia»

Корпус, строение: Литер 2

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Срок сдачи: Сдача в 2 кв. 2024

Тип дома: монолитно-кирпичный

Этажей в доме: 8

Пассажирский лифт: 2

Грузовой лифт: 1

Двор: закрытая территория

Парковка: наземная многоуровневая

[Узнать больше о ЖК](#)

**13 871 000 ₹**

485 000 ₹ за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 131 096 ₹/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Заказать звонок](#)

Estadel Realty  
Агентство



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Estadel Realty



1-к. квартира,  
36,9 м<sup>2</sup>, 5/17 эт.  
15 796 890 ₹

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

№ 3891604106 · вчера в 11:08 · 57 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### Закажите бесплатный звонок

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

+7

Как можно скорее



sochi.cian.ru Продаю однукомнатную квартиру 22.7м<sup>2</sup> ул. Искры, 66/9, Сочи, Краснодарский край, р-н Адл...

Обновлено: 17 дек, 11:07 79 просмотров, 0 за сегодня

## 1-комн. квартира, 22,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Флора»

Краснодарский край, Сочи, р-н Адлерский, мкр. Кудепста, ул. Искры, 66/9 [На карте](#)

В избранное Сравнить Поделиться Сохранить Пожаловаться



Общая площадь: 22,7 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 15,1 м<sup>2</sup> Этаж: 8 из 12

Год постройки: 2022

sochi.cian.ru Продаю однукомнатную квартиру 22.7м<sup>2</sup> ул. Искры, 66/9, Сочи, Краснодарский край, р-н Адл...

Фотографии (7) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

1-комн. квартира, 22,7 м<sup>2</sup> [❤](#) [🗨](#)

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2022
Общая площадь	22,7	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	15,1	Мусоропровод	Нет
Санузел	1 совмещенный	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Балкон/лоджия	1 балкон	Тип дома	Монолитный
Ремонт	Без ремонта	Тип перекрытий	Железобетонные
		Парковка	Наземная
		Подъезды	2
		Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

9 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, в 730 000

Ипотека

Цена за метр ..... 396 476 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

+7 965 463-44-92

+7 965 463-71-79

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 66871111

Проверено Росреестром



9 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, в 730 000

Ипотека

Цена за метр ..... 396 476 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

+7 965 463-44-92

+7 965 463-71-79

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



www.avito.ru 1-к. квартира, 33,2 м<sup>2</sup>, 2/7 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру

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

### 1-к. квартира, 33,2 м<sup>2</sup>, 2/7 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 300 000 ₽

460 843 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 144 602 ₽/мес.  
Посмотреть скидки  
Реклама элбанк.ру  
Бесплатная кредитка Год без %  
Подробнее

8 913 982-37-03

Написать сообщение

Заказать звонок

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

#### О квартире

Количество комнат: 1

Высота потолков: 3 м

www.avito.ru 1-к. квартира, 33,2 м<sup>2</sup>, 2/7 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру

#### О квартире

Количество комнат: 1

Высота потолков: 3 м

Общая площадь: 33,2 м<sup>2</sup>

Санузел: совмещенный

Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Жилая площадь: 18 м<sup>2</sup>

Отделка: без отделки

Этаж: 2 из 7

Способ продажи: переуступка

Балкон или лоджия: балкон

Вид сделки: возможна ипотека

15 300 000 ₽

460 843 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 144 602 ₽/мес.  
Посмотреть скидки  
Реклама элбанк.ру  
Бесплатная кредитка Год без %  
Подробнее

8 913 982-37-03

Написать сообщение

Заказать звонок

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

#### Расположение

ул. Медовая, лит. 2  
р-н Адлерский

Показать карту

#### Описание

КВАРТИРА с ВИДОМ на МОРЕ!!!  
СЕМЕЙНАЯ и ИПОТЕКА  
СРОК СДАЧИ ИЮНЬ 2024 г.

Жилой комплекс бизнес-класса "OLVIA" представляет собой закрытый поселок европейского образца, расположенный в 1300 метрах от моря в Адлерском районе города Сочи. Комплекс считается одним из самых надежных для приобретения недвижимости, так как строится согласно ФЗ-214 с эскроу-счетами. Вы заметите, что инфраструктура полностью самообеспечена и сделана для удобства жильцов. Комфортабельные здания выполнены в современном стиле. Жилой комплекс относится к категории бизнес-класса и занимает большую территорию. Количество квартир в комплексе минимально, что в свою очередь обеспечивает жильцам комфорт и приватность. Дома выполнены в едином стиле, что придает целостность и гармоничность комплексу. Кроме того, на первых этажах домов расположены кафе и рестораны.



www.avito.ru

1-к. квартира, 33,2 м², 2/7 эт. на продажу в Сочи | Купить квартиру

Узнать больше о ЖК

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 15 300 000 Р X  
Первый взнос: 4 590 000 Р X  
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
УБРиР	15,4%	144 602 Р
ДОМ.РФ	15,6%	145 799 Р
Банк ВТБ	16,7% <del>17%</del>	154 656 Р
Промсвязьбанк	16,7% <del>17,2%</del>	154 656 Р

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 3607743989 · 7 марта в 15:45 · 141 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

15 300 000 Р

460 843 Р за м²

В ипотеку от 144 602 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Ресторан [afabank.ru](#)

Бесплатная кредитка Год без %

[Подробнее](#)



8 913 982-37-03

Написать сообщение

Заказать звонок

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)



*Копии иных материалов. не обеспеченных свободным доступом к ним*

КО-Инвест, Лейфер, СтатРиелт и т.д.



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

### Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов<sup>59</sup>

*Усредненные данные по России*

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

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

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

<sup>59</sup> Для всех типов квартир.



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

### Матрица коэффициентов

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

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

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

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



## Приложение 4. Документы Заказчика





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

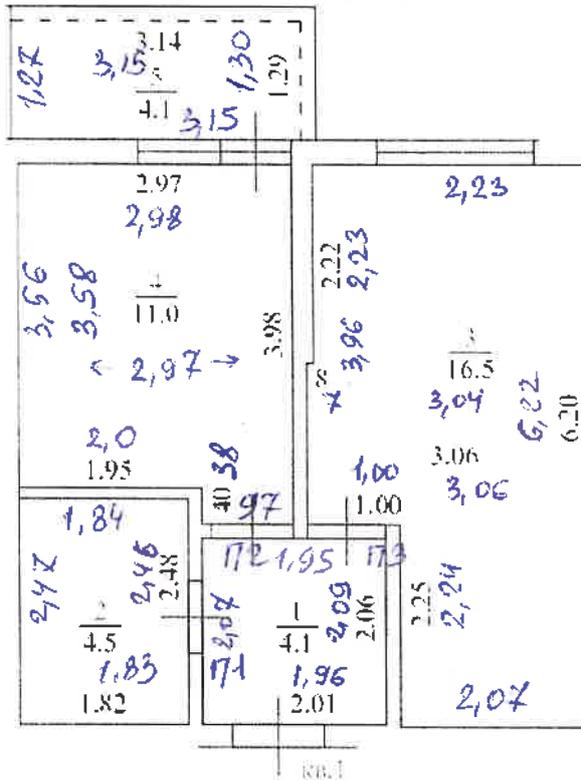
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №1

Экспликация и поэтажный план кв. №1.

П1 - 80 x 2,14 x 11,5  
П2 80 x 2,12 x 14  
П3 89 x 2,12 x 14



Этаж	Помещение	Назначение помещений: жилая комната, кабинет, офисное помещение, кладовая, комната, детская комната, кухня, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещения:				Средняя стоимость по округу, строителю	Площадь в кв.м. по плану	Высота помещений по плану, этаж	
				Общая	в том числе:		Служебная				
				жилая	вспомогательная	Служебная	вспомогательная				
В	2	1	1	Коридор	2,01*2,06	4,1		4,1			2,70
В	2	1	2	Сан. узел	1,82*2,48	4,5		4,5			2,70
В	2	1	3	Жилая комната	3,06*5,20+1,00*2,25+2,22*0,98	16,5	16,5				2,70
В	2	1	4	Кухня	2,97*3,98+1,95*0,40	11,0		11,0			2,70
В	2	1	5	Балкон	3,14*1,29					4,1	
				Итого по помещению №1		36,1	16,5	19,6			4,1

Экспликация подготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Пономк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

(А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

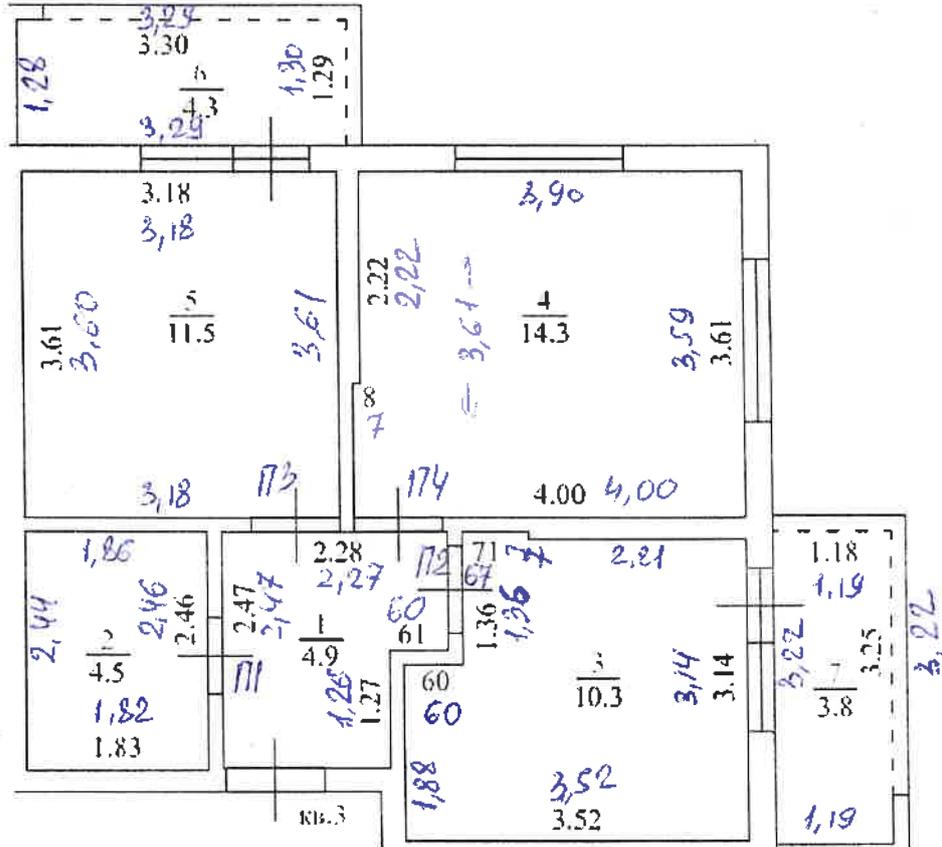
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городокой округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №3.

**Экспликация и поэтажный план кв. №3.**

- П1 80 x 2,13 x 15
- П2 90 x 2,13 x 14
- П3 91 x 2,12 x 14
- П4 91 x 2,11 x 13



Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Номер в поэтажном плане квартиры, кухни и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кабинетское помещение, кладовая, ванная, кухня, коридор и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по полу по обмеру
						жилая		нежилые		Общая		
						в том числе жилая	вспомогательная	в том числе нежилая	кладовая			
В	2	3	1	Коридор	2,28*2,47+1,27*0,61	4,9		4,9				2,70
В	2	3	2	Сан. узел	1,83*2,46	4,5		4,5				2,70
В	2	3	3	Жилая комната	3,52*3,14+0,71*0,07+1,29*0,60	10,3	10,3					2,70
В	2	3	4	Жилая комната	4,00*3,61+2,22*0,08	14,3	14,3					2,70
В	2	3	5	Кухня	3,18*3,61	11,5		11,5				2,70
В	2	3	6	Балкон	3,30*1,29						4,3	
В	2	3	7	Балкон	3,25*1,18						3,8	
				Итого по помещению № 3		48,5	24,6	20,9			8,1	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ по г. Краснодару техником по инвентаризации - Попик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

*(Handwritten signature)*





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

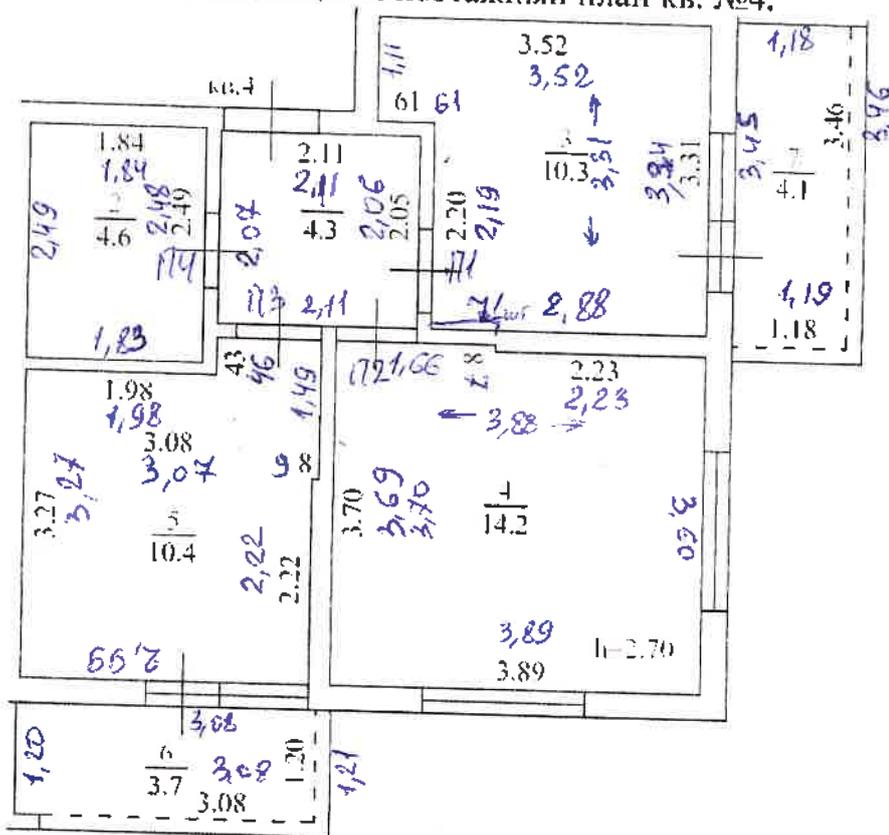
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №4.

**Экспликация и поэтажный план кв. №4.**

- П11 - 89 x 2,14 x 14
- П12 - 90 x 2,14 x 13
- П13 - 90 x 2,12 x 15
- П14 - 82 x 2,13 x 13



Этаж	Помещение	Назначение помещений: жилая комната, кабинет, рабочее помещение, кухня, ванная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, террас и т.п.	Высота помещений по проекту, см.
				Общая	в том числе:		Общая			
В	2	1	1	Общая	жилая	нежилая	Общая	жилая	нежилая	
В	2	1	1	Коридор	2,11*2,05	4,3		4,3		2,70
В	2	4	2	Сп. укл.	1,84*2,49	4,6		4,6		2,70
В	2	4	3	Жилая комната	3,52*3,31-2,20*0,61	10,3		10,3		2,70
В	2	4	4	Жилая комната	3,89*3,70-2,23*0,08	14,2		14,2		2,70
В	2	4	5	Кухня	3,08*3,70-1,98*0,43- 2,22*0,08	10,4		10,4		2,70
В	2	4	6	Балкон	3,08*1,20					3,7
В	2	4	7	Балкон	3,46*1,18					4,1
Итого по помещению №4				43,6	24,3	19,3				7,8

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК  
«Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Пошк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

*(Handwritten signature and stamp)*





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

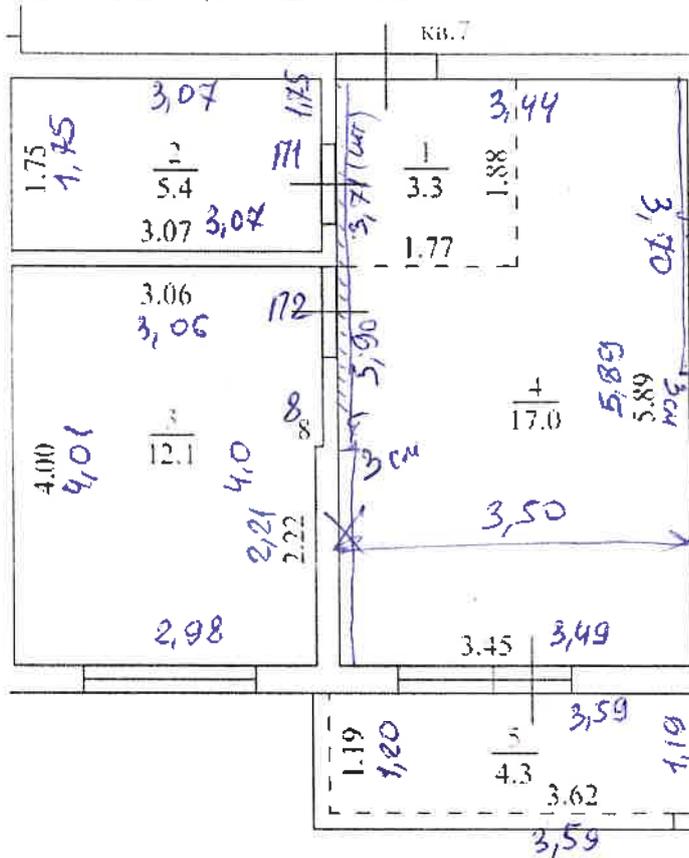
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №7.

Экспликация и поэтажный план кв. №7.

171 80 x 2,12 x 15  
172 91 x 2,11 x 15



Литера по плану	Этаж	Помещение	Использование помещения	Назначение частей помещения: жилые комнаты, канцелярские помещения, классная комната, боковая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м., предназначенная под помещения				Общая площадь по плану, строению	Площадь балконов, лоджий, террас и веранд	Высота помещений по внутр. обмеру
						жилая		нежилые				
						Общая	в том числе жилая	Общая	в том числе нежилая			
В	2	7	1	Коридор	1,77*1,88	3,3		3,3				2,70
В	2	7	2	Сп. уезд	3,07*1,75	5,4		5,4				2,70
В	2	7	3	Жилая комната	3,06*4,00-2,22*0,68	12,1	12,1					2,70
В	2	7	4	Кухня	3,45*5,89-1,77*1,88	17,0		17,0				2,70
В	2	7	5	Балкон	3,62*1,19					4,3		
Итого по помещению № 7						37,8	12,1	25,7			4,3	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

(А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

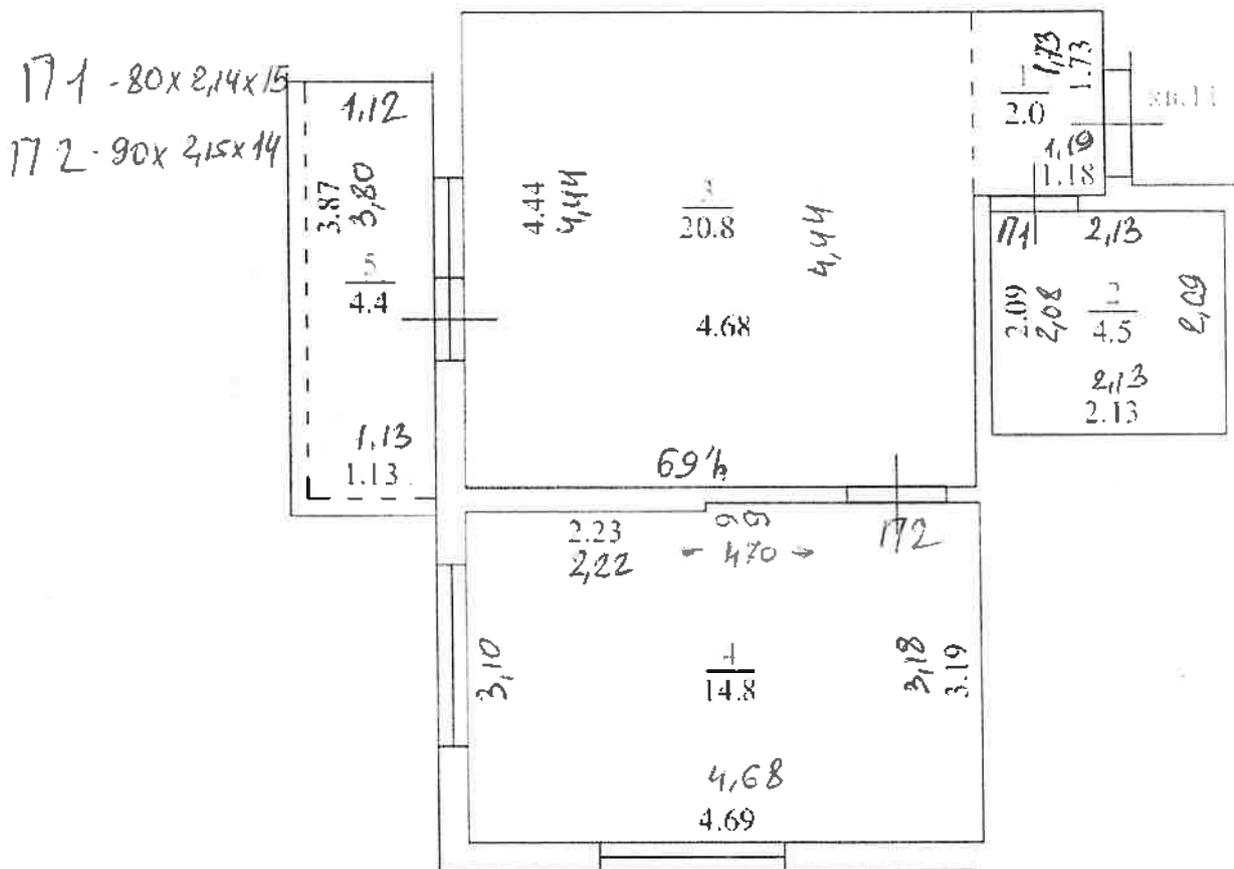
г. Сочи

19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №11.

Экспликация и поэтажный план кв. №11.



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений жилая комната, кабинетское помещение, детская комната, кухня, коридор и т.д.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещением			Собная площадь по статусу, с/расширено	Площадь в балансовом составе, передан в аренду	Высота помещений по обмеру, общему
					Общая	жилая в том числе	нежилые в том числе			
В	2	11	Коридор	1,18*1,73	2,0		2,0			2,70
В	2	11	Сан. узел	2,13*2,09	4,5		4,5			2,70
В	2	11	Кухня	4,68*4,44	20,8		20,8			2,70
В	2	11	Жилая комната	4,69*3,19+2,23*0,09	14,8	14,8				2,70
В	2	11	Балкон	3,87*1,13						++
Итого по помещению №11					42,1	14,8	27,3			4,4

Экспликация подготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Нюшк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df29945fca9





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

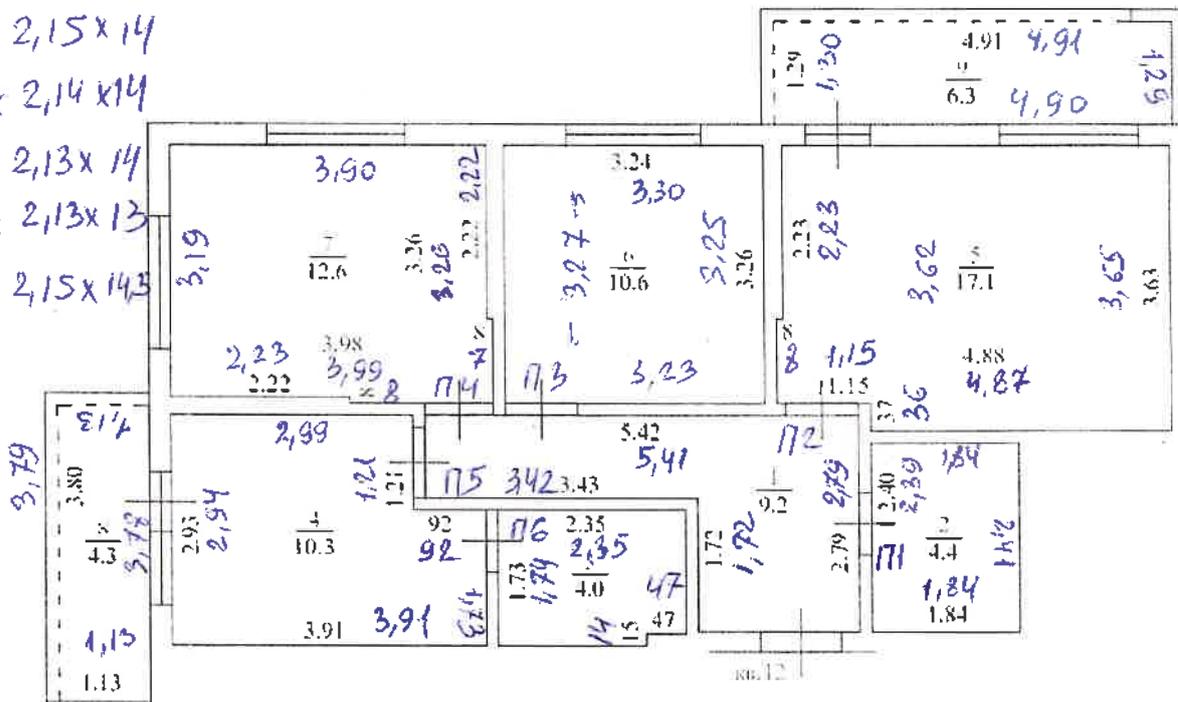
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпусе 3, квартира №12.

**Экспликация и поэтажный план кв. №12.**

- П71 82 x 2,15 x 14
- П72 92 x 2,15 x 14
- П73 90 x 2,14 x 14
- П74 90 x 2,13 x 14
- П75 92 x 2,13 x 13
- П76 78 x 2,15 x 14,5



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану, номер комнаты, кухня и т.п.	Назначение помещений: жилой комната, кабинет, рабочее помещение, складская комната, служебная ванная, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по плану, строительная	Площадь озеленения, лужайки, веранды и террасы	Целевая площадь по плану, благоустроенная
						Общая	в том числе:		в том числе:			
						жилая	нежилая	общая	общая			
В	2	12	1	Коридор	5,42 * 2,79 = 3,43 * 1,72	9,2		9,2				2,70
В	2	12	2	Сан. узел	1,84 * 2,40	4,4		4,4				2,70
В	2	12	3	Сан. узел	2,35 * 1,73 = 0,15 * 0,47	4,0		4,0				2,70
В	2	12	4	Жилая комната	3,91 * 2,93 = 1,21 * 0,92	10,3	10,3					2,70
В	2	12	5	Кухня	4,88 * 3,63 = 1,15 * 0,37 = 2,23 * 0,08	17,1		17,1				2,70
В	2	12	6	Жилая комната	3,24 * 3,26	10,6	10,6					2,70
В	2	12	7	Жилая комната	3,98 * 3,26 = 2,22 * 0,08 * 2	12,6	12,6					2,70
В	2	12	8	Балкон	3,80 * 1,13						4,3	
В	2	12	9	Балкон	4,91 * 1,29						6,3	
<b>Итого по помещению №12</b>						<b>68,2</b>	<b>33,5</b>	<b>34,7</b>			<b>10,6</b>	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Цолик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-406a-84bc-54d2d2994f5f





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

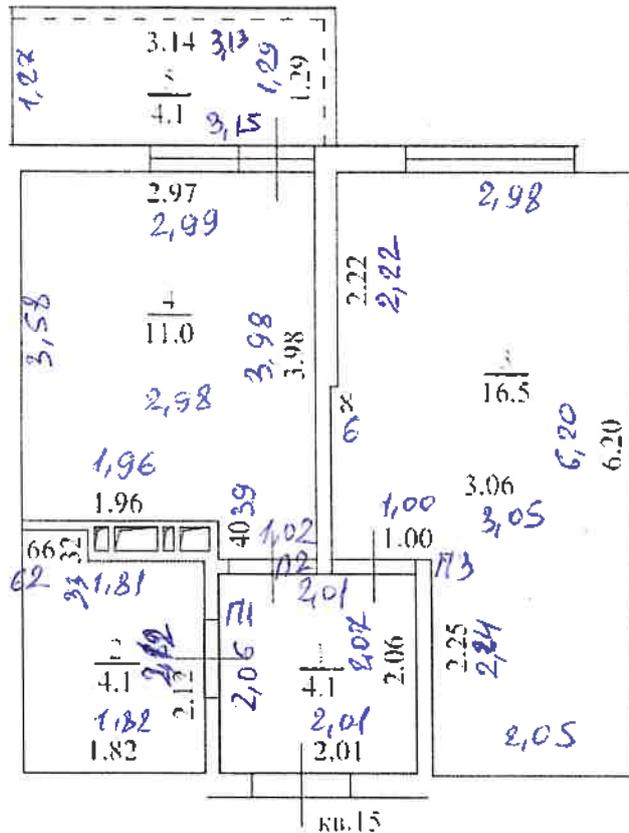
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №15.

Экспликация и поэтажный план кв. №15.

П1 - 80x2,14 x14  
П2 - 90 x 2,12 x 13  
П3 - 89 x 2,12 x 14



Литера по плану	Этаж	Кодер помещения	Идентификационный номер помещения	Наименование частей помещения, жилых комнат, капитальных помещений, кладовых, ванная, туалетная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					Общая площадь по этажу, с/проекти	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
						жилые			нежилые				
						Общая	в том числе:		в том числе:				
							жилая	нежилая	общая	общая	нежилая	общая	нежилая
В	3	15	1	Коридор	2,01*2,06	4,1			4,1				2,70
В	3	15	2	Сан. узел	1,82*2,12=0,66*0,32	4,1			4,1				2,70
В	3	15	3	Жилая комната	3,06*6,20+1,00*2,25+2,22*0,08	16,5	16,5						2,70
В	3	15	4	Кухня	2,97*3,98+1,96*0,30	11,0			11,0				2,70
В	3	15	5	Балкон	3,14*1,29	4,1						4,1	
Итого по помещению № 15						35,7	16,5	19,2				4,1	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техинком по инвентаризации - Полюк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

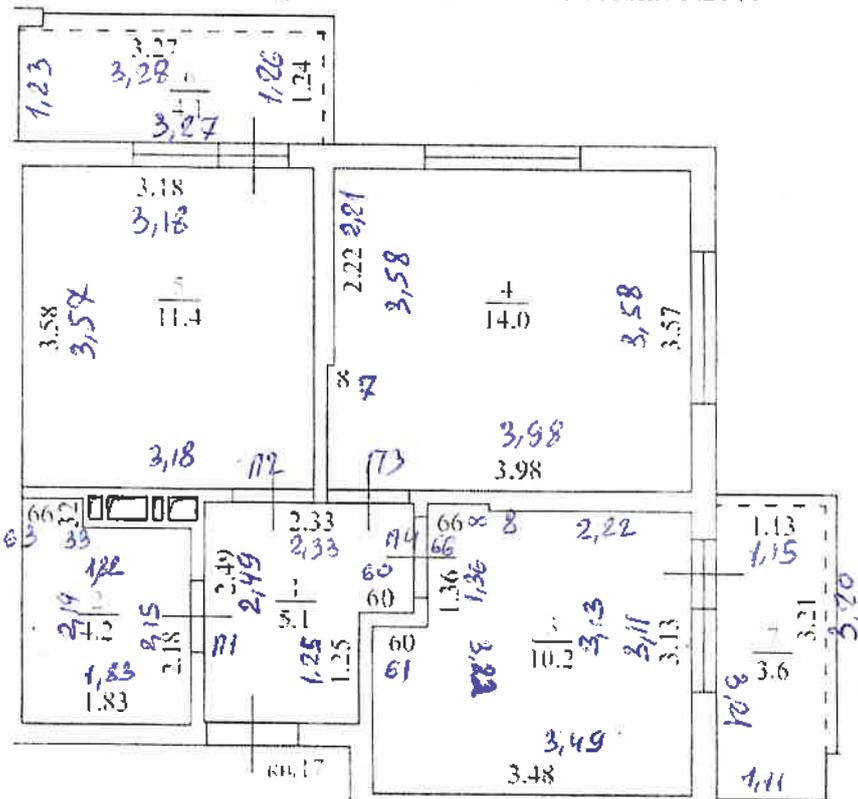
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №17.

Экспликация и поэтажный план кв. №17.

Б11-80 12,14x14  
172 - 90x2,12x12  
173 - 90x2,11x13  
174 - 90x2,11x11



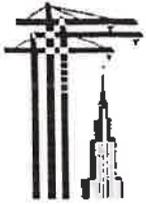
Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилые комнаты, кабинет, рабочее помещение, кладовая, ванная, туалет, кухня, коридор и т.п.	Формула по метру площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельная под помещением				Общая площадь по этажу, с черновой отделкой, несут нагрузку	Площадь помещений в коридоре	Важная информация по плану, плану
					Сквозь	в том числе:		Сквозь			
					жилая	нежилая	общая	общая			
В	3	17	1	Коридор	2,33*2,49+1,25*0,60	5,1	5,1				2,70
В	3	17	2	Сп. улож	1,83*2,18+0,66*0,32	4,2	4,2				2,70
В	3	17	3	Жилая комната	3,48*3,13+0,66*0,08+1,28*0,60	10,2	10,2				2,70
В	3	17	4	Жилая комната	3,98*3,57+2,22*0,08	14,0	14,0				2,70
В	3	17	5	Балкон	3,18*3,58	11,4	11,4				2,70
В	3	17	6	Балкон	3,27*1,24						4,1
В	3	17	7	Балкон	3,24*1,13						3,6
				<b>Итого по помещению №17</b>		<b>44,9</b>	<b>34,2</b>	<b>20,7</b>			<b>7,7</b>

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Поляк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

*(Handwritten signature)*





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

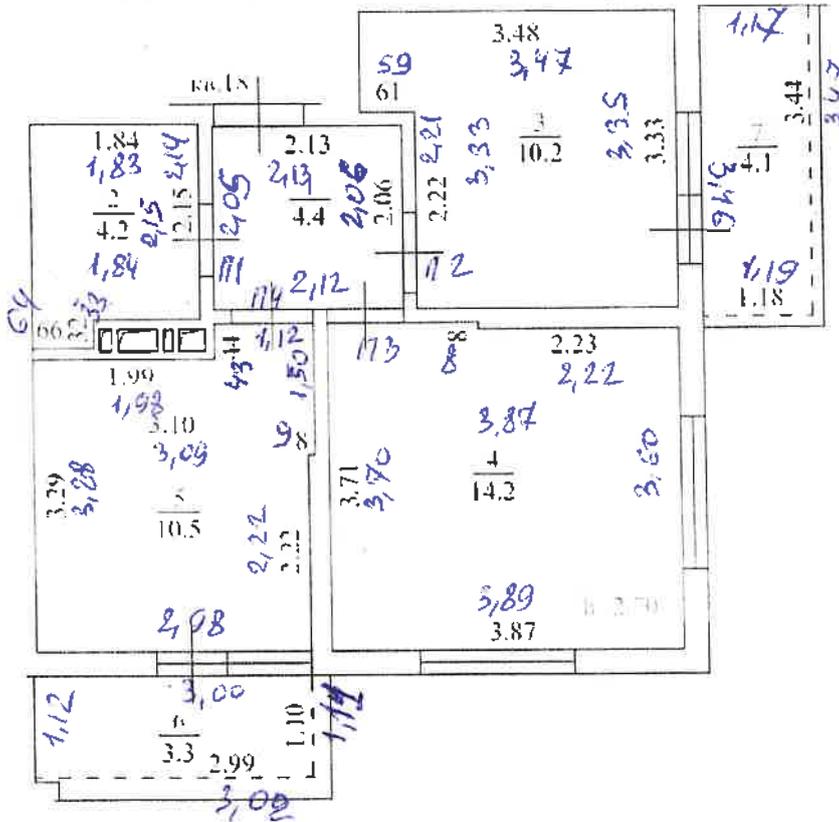
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городская округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №18.

171 - 80 x 2,16 x 14  
172 - 91 x 2,14 x 13  
173 - 90 x 2,14 x 12  
174 - 90 x 2,14 x 12

**Экспликация и поэтажный план кв. №18.**



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Целевое назначение помещения (жилая комната, нежилая комната, кухня, коридор и т.п.)	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь, в кв.м. предназначается под помещение			Общая площадь по обмеру, стрелами	Площадь балконов, лоджий, террас	Высота помещений по полу тр. обмеру	
					Общая	в том числе:					
					жилая	нежилая					
					жилая	вспомогат. (сан. узлы)	общая	основная	вспомогат. (вспомогат. помещения)		
В	3	18	1	Коридор	2,13 * 2,06	4,4		4,4			2,70
В	3	18	2	Сан. узел	1,84 * 2,15 + 0,60 * 0,32	4,2		4,2			2,70
В	3	18	3	Жилая комната	3,48 * 3,33 + 2,22 * 0,61	10,7	10,2				2,70
В	3	18	4	Жилая комната	3,87 * 3,71 + 2,23 * 0,08	14,2	14,2				2,70
В	3	18	5	Кухня	3,10 * 3,73 + 1,99 * 0,44 + 2,22 * 0,08	10,5			10,5		2,70
В	3	18	6	Балкон	2,99 * 1,10						3,3
В	3	18	7	Балкон	3,44 * 1,18						4,1
Итого по помещению № 18					43,5	24,4	19,1				7,4

Экспликация подготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Цютик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f







**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

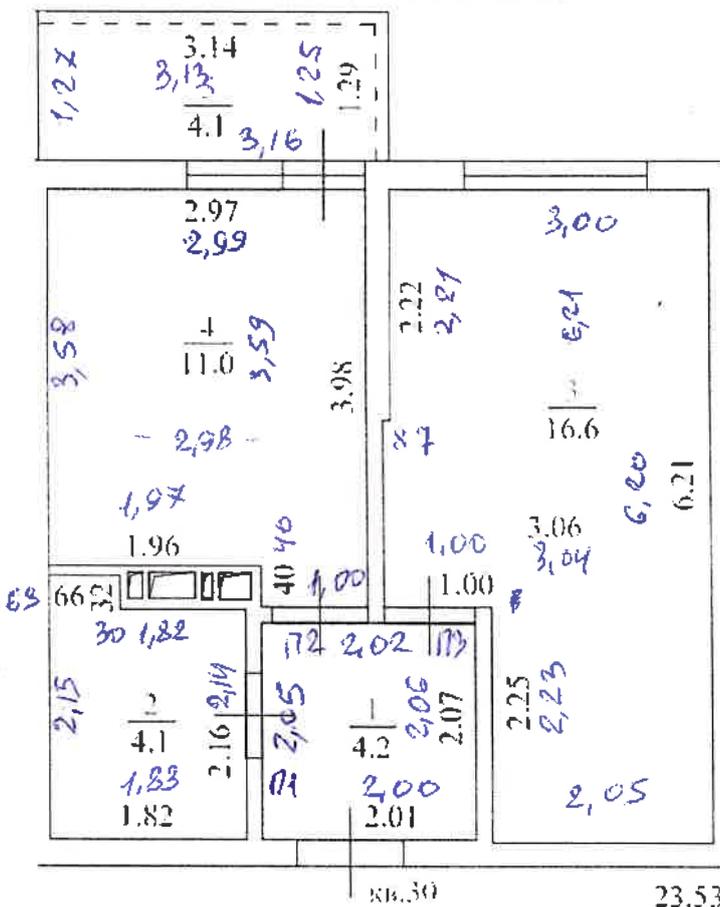
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №30.

Экспликация и поэтажный план кв. №30.

- П1 80 x 2,14 x 14
- П2 90 x 2,11 x 14
- П3 91 x 2,11 x 13



Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Цели использования помещения	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, офисное помещение, классная комната, образовательная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			Общая площадь по плану (этажу, строению)	Площадь, используемая в общей долевой собственности	Высота помещений по высоте обмеру
						Общая	в том числе жилая	в том числе нежилая			
В	4	30	1	Коридор	2,01 * 2,07	4,2		4,2			2,70
В	4	30	2	Сп. узел	1,82 * 2,16 + 0,66 * 0,32	4,1		4,1			2,70
В	4	30	3	Жилая комната	3,08 * 6,21 + 1,00 * 2,25 + 2,22 * 0,08	16,6	16,6				2,70
В	4	30	4	Кухня	2,97 * 3,98 + 1,96 * 0,40	11,0		11,0			2,70
В	4	30	5	Ванная	3,14 * 1,29					4,1	
Итого по помещению № 30						35,9	16,6	19,3			4,1

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ИБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краснос БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Пошик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f  
Страница 227 из 334



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

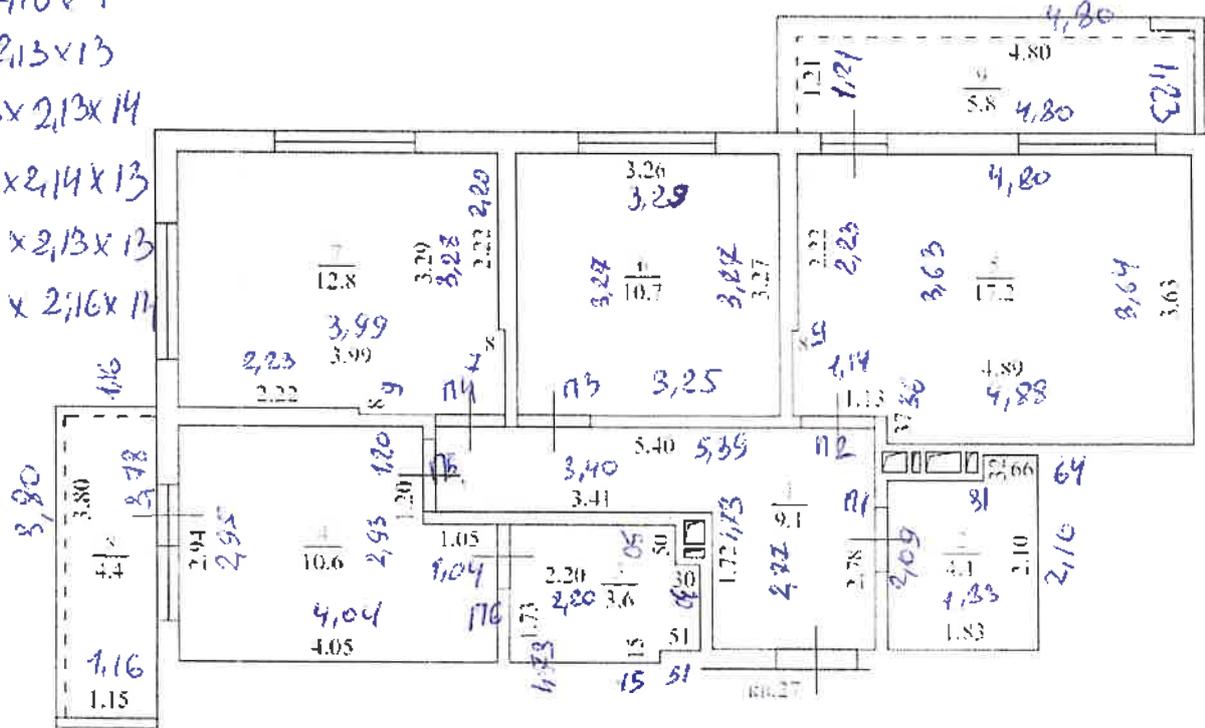
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Роснейская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №27.

Экспликация и поэтажный план кв. №27.

- П1 80x2,16x14
- П2 89x2,13x13
- П3 85x2,13x14
- П4 86x2,14x13
- П5 88x2,13x13
- П6 78x2,16x11



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, образовательная платая, кухня, коридор и т.п.	Формула площади комнаты по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещениями				Общая площадь по плану, строению	Площадь балконов, лоджий, террас и др. помещений	Высота помещений по их г. обмеру
					Общая	в том числе:		Общая			
жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная								
В	3	27	1	Коридор	5,40*2,78-3,41*1,72	9,1		9,1			2,70
В	3	27	2	Сан. узел	1,53*2,10-0,66*0,92	4,1		4,1			2,70
В	3	27	3	Сан. узел	2,20*1,73-0,50*0,30-0,15*0,51	3,6		3,6			2,70
В	3	27	4	Жилая комната	1,05*2,91-1,20*1,35	10,6	10,6				2,70
В	3	27	5	Кухня	1,89*3,63-1,13*0,47-2,22*0,08	17,2		17,2			2,70
В	3	27	6	Жилая комната	3,26*3,27	10,7	10,7				2,70
В	3	27	7	Жилая комната	3,99*3,29-2,22*0,08	12,8	12,8				2,70
В	3	27	8	Балкон	3,80*1,15					4,4	
В	3	27	9	Балкон	4,80*1,21					5,8	
Итого по помещению № 27					68,1	34,1	34,0				10,2

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00

4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 228 из 334





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

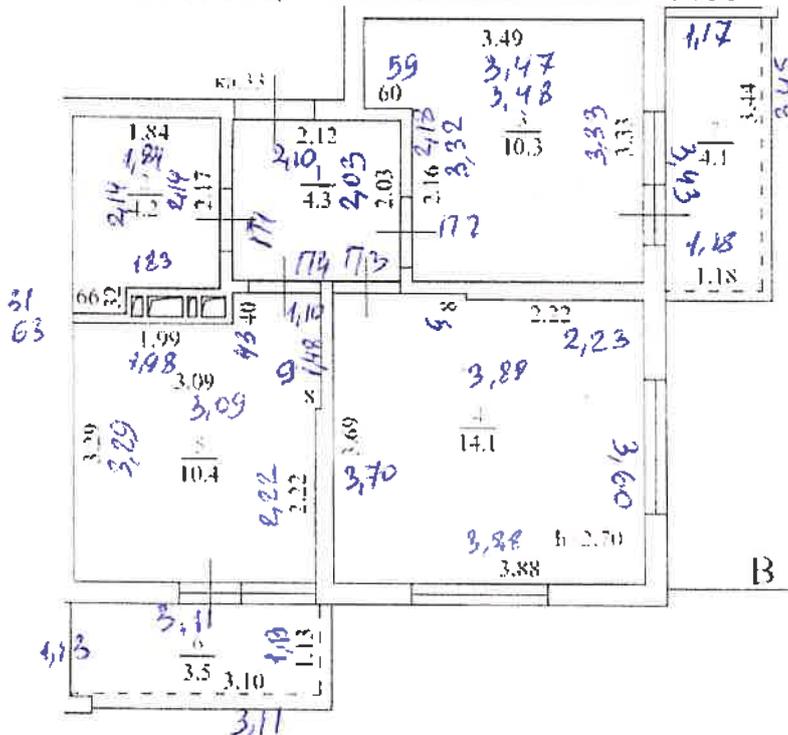
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №33

**Экспликация и поэтажный план кв. №33**

- 111 80 x 2,15 x 14
- 112 90 x 2,14 x 13
- 113 90 x 2,13 x 13
- 114 91 x 2,13 x 13



Литера по плану	Этаж	Помещение	Назначение помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. (среднее арифметическое под помещениями)			Общая площадь по плану, строения	Площадь балконов, веранд и террас	Высота помещений по полу ф. обмеру
					Общая	в том числе:	в том числе:			
					жилая	канцелярское и учебное	общая			
В	4	33	Коридор	2,12 * 2,03	4,3	4,3				2,70
В	4	33	Сп. у-ль	1,84 * 2,17 + 0,66 * 0,32	4,2	4,2				2,70
В	4	33	Жилая комната	3,49 * 3,33 + 2,16 * 0,60	10,3	10,3				2,70
В	4	33	Жилая комната	3,88 * 3,69 + 2,22 * 0,08	14,1	14,1				2,70
В	4	33	Кухня	3,09 * 3,69 + 1,99 * 0,40 + 2,22 * 0,08	10,4	10,4				2,70
В	4	33	Балкон	3,10 * 1,13						3,5
В	4	33	Балкон	3,44 * 1,18						4,1
<b>Итого по помещению № 33</b>					<b>43,3</b>	<b>24,4</b>	<b>18,9</b>			<b>7,6</b>

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ИБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полюк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

(А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

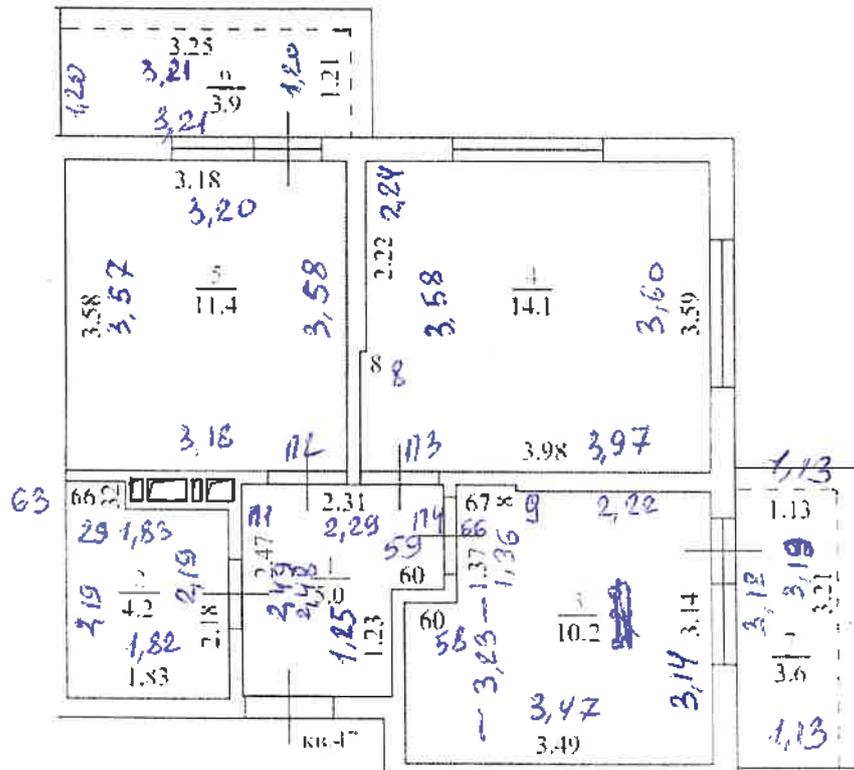
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №47

**Экспликация и поэтажный план кв. №47**

- П1 80x2,14x14
- П2 90x2,13x14
- П3 91x2,13x14
- П4 91x2,12x14



Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Использование помещения, назначение, код по СП 3.01.01-2017	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещения				Общая площадь по плану, строению (по плану, экспликация)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Общая	жилая		Общая			
в том числе:	жилая	используемая под складские	в том числе:	используемая под складские								
П	5	47	1	Коридор	2,31*2,47+1,23*0,60	5,0		5,0				2,70
В	5	47	2	Сан. узел	1,84*2,18+0,66*0,32	4,2		4,2				2,70
В	5	47	3	Жилая комната	3,49*3,14+0,67*0,98+1,29*0,60	10,2	10,2					2,70
В	5	47	4	Жилая комната	3,98*3,59+2,22*0,68	14,1	14,1					2,70
П	5	47	5	Кухня	3,18*3,58	11,4		11,4				2,70
В	5	47	6	Балкон	3,25*1,21							3,9
В	5	47	7	Балкон	3,21*1,13							3,8
Итого по помещению №47						44,9	24,3	20,6				7,5

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техинком по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

(А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

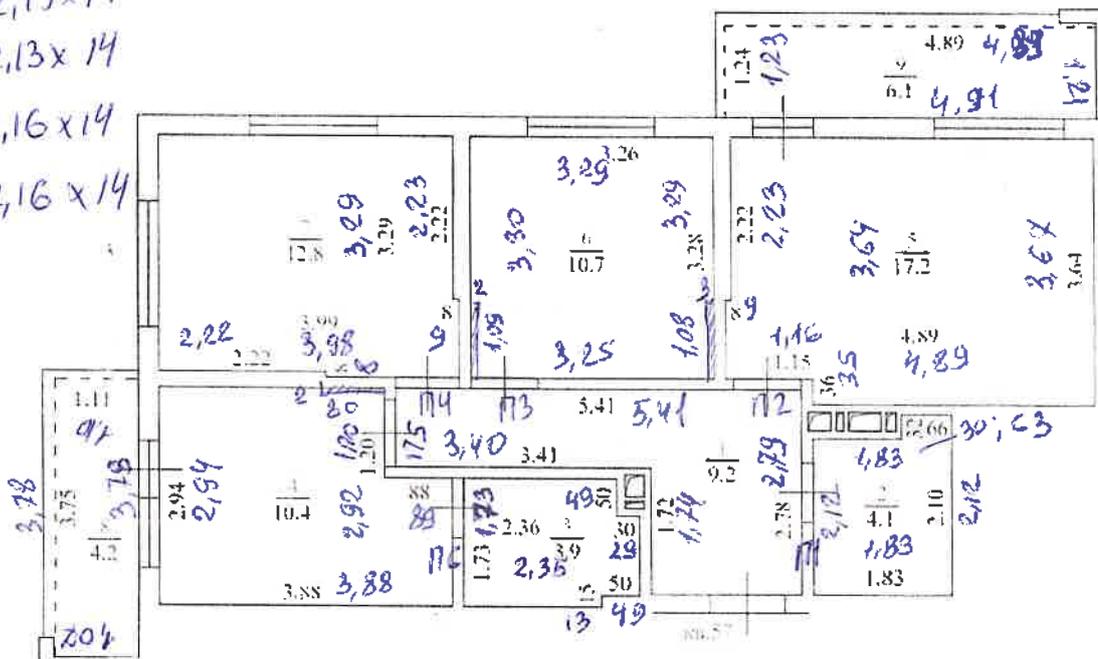
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №57

- П1 81 x 2,17 x 15
- П2 90 x 2,13 x 14
- П3 90 x 2,13 x 14
- П4 90 x 2,13 x 14
- П5 90 x 2,16 x 14
- П6 78 x 2,16 x 14

**Экспликация и поэтажный план кв. №57**



Литера по плану	Этаж	Помещение	Назначение частей помещения: жилая комната, ванная, туалет, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предельная площадь помещений				Общая площадь по плану, строительная	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Общая	в том числе:		в том числе:			
				жилая		вспомогательная	общая	общая	вспомогательная		
В	5	57	Коридор	5,41-2,78-3,41+1,72	9,2		9,2				2,70
В	5	57	Сан.узел	1,83-2,10-0,66+0,32	4,1		4,1				2,70
В	5	57	Сан.узел	2,36-1,73-0,50+0,30-0,15+0,50	3,9		3,9				2,70
В	5	57	Жилая комната	3,88-2,04-4,20+0,88	10,4	10,4					2,70
В	5	57	Кухня	4,89-3,64-1,15+0,36-2,22-0,08	17,2		17,2				2,70
В	5	57	Жилая комната	3,26-3,28	10,7	10,7					2,70
В	5	57	Жилая комната	3,09-3,20-2,22+0,08+2	12,8	12,8					2,70
В	5	57	Балкон	3,75-1,11						4,2	
В	5	57	Балкон	4,89-1,24						6,1	
			Итого по помещению №57		68,3	33,9	34,4				10,3

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное ВТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Пошук А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

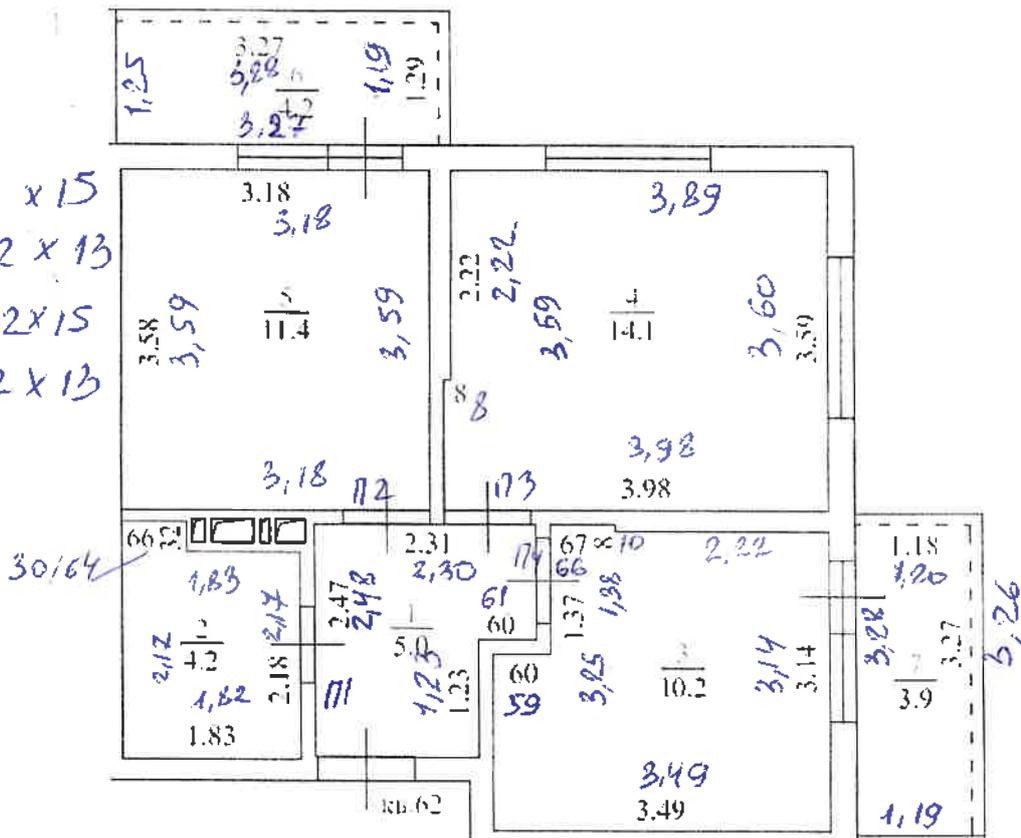
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №62

Экспликация и поэтажный план кв. №62

- П1 81 x 2,15 x 15
- П2 90 x 2,12 x 13
- П3 90 x 2,12 x 15
- П4 90 x 2,12 x 13



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилая комната, ванная комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под покрытие				Площадь по плану по (этажу, строению)	Площадь, выходящая за пределы периметра в чертах	Высота помещений по плану, обмеру
					Общая	в том числе:		Общая			
жилая	эксплуатационная	комнатная	основная	вспомогательная		техническая					
В	6	62	Коридор	2,31+2,47+1,23+0,60	5,0		5,0				2,70
В	6	62	Спальня	1,83+2,18+0,66+0,32	4,2		4,2				2,70
В	6	62	Жилая комната	3,49+3,14+0,67+0,08+1,29+0,60	10,2	10,2					2,70
В	6	62	Жилая комната	3,98+3,50+2,22+0,08	14,1	14,1					2,70
В	6	62	Кухня	3,18+3,58	11,4		11,4				2,70
В	6	62	Балкон	3,27+1,29						4,2	
В	6	62	Балкон	3,27+1,18						3,9	
Итого по помещению № 62					44,9	24,3	20,6				8,1

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-f667-40ca-84bc-4d2df2994f5f





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

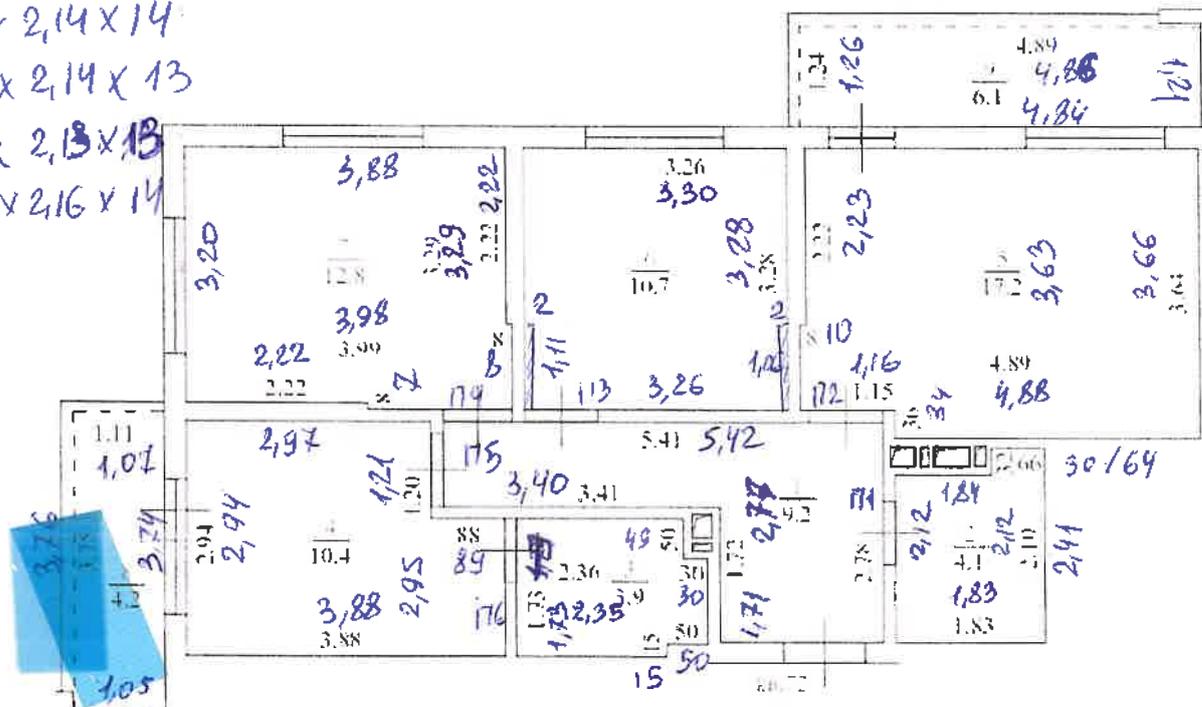
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №72

Экспликация и поэтажный план кв. №72

- П1 82x2,17x13
- П2 91x2,14x13
- П3 90x2,14x14
- П4 90x2,14x13
- П5 91x2,13x13
- П6 78x2,16x14



Длина по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по третьему обмеру	Площадь и кол-во предельных под помещений			Общая площадь по плану, строению	Площадь остеклов. частей, металл и террас	Высота помещений по внутр. обмеру
					Общая	в том числе:				
					жилая	нежилая				
В	6	72	Коридор	5,41*2,78+3,41*1,72	9,2	9,2			2,70	
В	6	72	Сан. узел	1,83*2,10+0,66*0,32	4,1	4,1			2,70	
В	6	72	Сан. узел	2,36*1,75+0,50*0,30+0,15*0,50	3,9	3,9			2,70	
В	6	72	Жилая комната	3,88*2,94+1,20*0,88	10,4	10,4			2,70	
В	6	72	Кухня	4,89*3,64+1,15*0,36+2,22*0,08	17,2	17,2			2,70	
В	6	72	Жилая комната	3,26*3,28	10,7	10,7			2,70	
В	6	72	Жилая комната	3,99*3,29+2,22*0,08*2	12,8	12,8			2,70	
В	6	72	Балкон	3,75*1,11				4,2		
В	6	72	Балкон	4,89*1,24				6,1		
Итого по помещению № 72					68,3	33,9	34,4		10,3	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техинком по инвентаризации - Ионик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 233 из 334





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

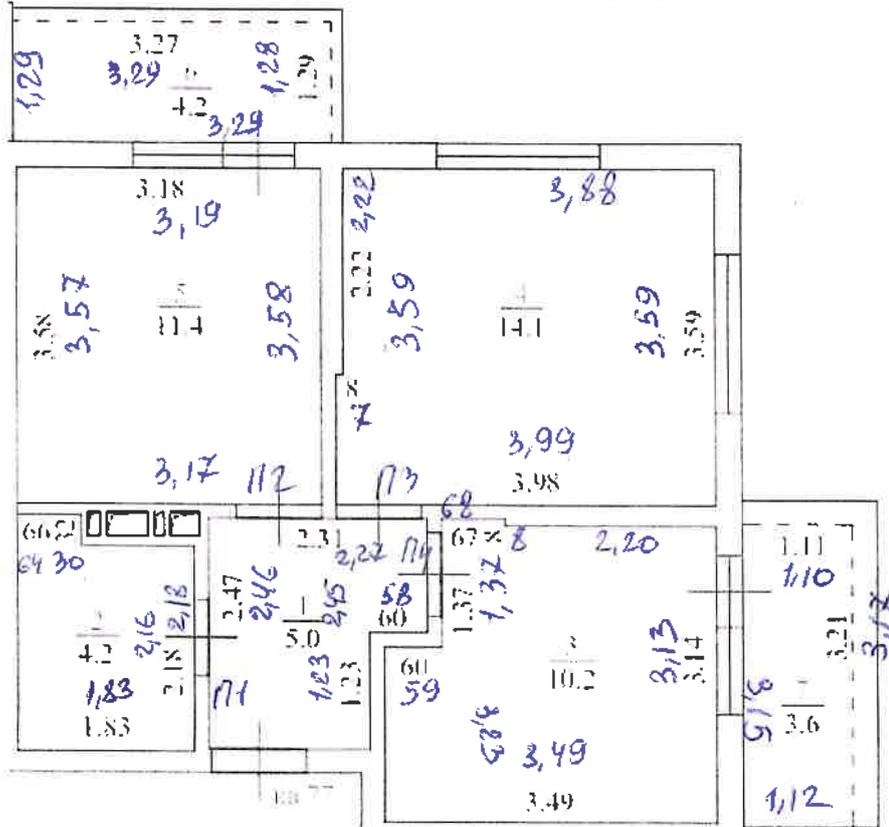
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №77

Экспликация и поэтажный план кв. №77

- 111 82 x 2,14 x 16
- 112 91 x 2,11 x 15
- 113 90 x 2,11 x 15
- 114 90 x 2,11 x 15



Литера по плану	Этаж	Помещение	История по плану с номером комнаты, кухни и в.к.	Назначение частей помещения: жилой комната, ванная-туалетное помещение, кладовая, холл, спальня, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по полу (прямому обмеру)	Площадь в кв.м. (предназначения по 1 помещению)				Общая площадь по плану, строительная	Площадь помещений, подлежащих передаче в аренду	Итого по плану, обмеру
						жилое		нежилые				
						Общая	в том числе:	Общая	в том числе:			
						жилая	вспомогательная	общая	общая			
В	7	77	1	Коридор	2,31-2,17-1,24=0,60	5,0		5,0				1,7
В	7	77	2	Сан.узел	1,83-2,18+0,66=0,32	4,2		4,2				1,7
В	7	77	3	Жилая комната	3,49-3,14+0,67+0,08-1,29=0,66	10,2	10,2					2,70
В	7	77	4	Жилая комната	3,98-3,59-2,22=0,08	14,1	14,1					2,70
В	7	77	5	Кухня	3,18-3,58	11,4		11,4				2,70
В	7	77	6	Балкон	3,27-1,29							4,2
В	7	77	7	Балкон	3,21-1,11							3,6
Итого по помещению № 77						44,9	24,3	20,6				7,8

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Пономев А.П.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

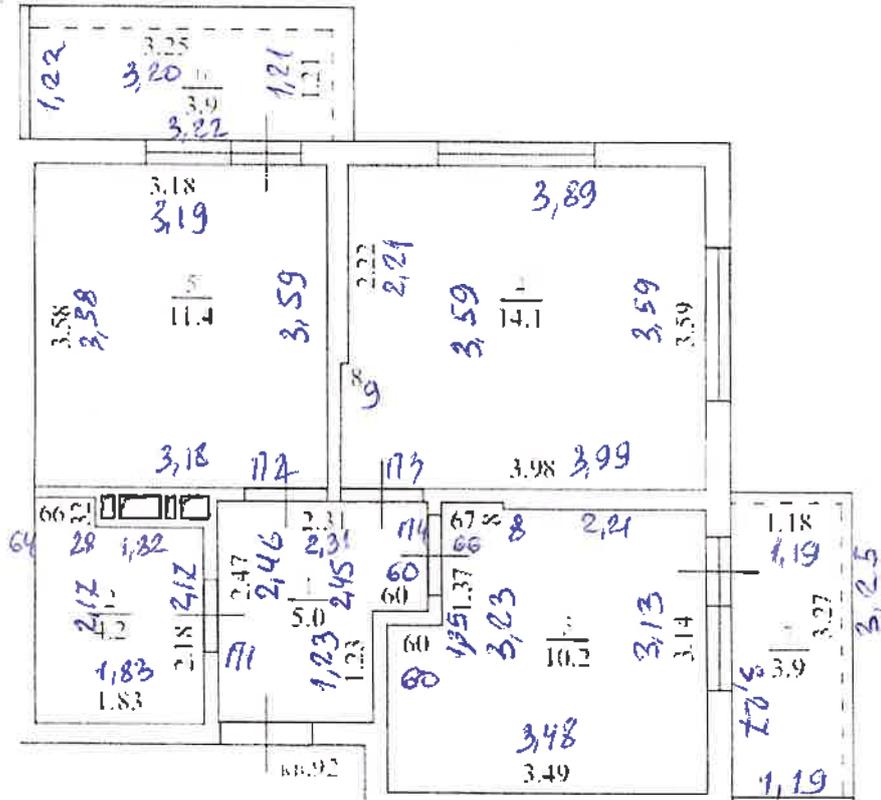
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 3, квартира №92

**Экспликация и поэтажный план кв. №92**

- 171 80 x 2,16 x 14
- 172 91 x 2,11 x 14
- 173 90 x 2,11 x 13
- 174 91 x 2,12 x 14
- ~~175~~



Литера поэтажного плана	Этаж	Код	Назначение помещений	Назначение частей помещений: жилая комната, классная комната, общежитийная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначения под помещения				Общая площадь по плану (сложу, строению)	Площадь в кв.м. по плану (сложу, строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру
						жилая		нежилая				
						Общая	в том числе жилая	Общая	в том числе нежилая			
И	8	92	1	Коридор	2,31 2,47 1,23 0,60	5,0		5,0				2,70
В	8	92	2	Сан. узел	1,83 2,18 0,66 0,32	4,2		4,2				2,70
В	8	92	3	Жилая комната	3,49 3,14 0,67 0,68 1,29 0,60	10,2		10,2				2,70
В	8	92	4	Жилая комната	3,98 3,59 2,22 0,08	14,1		14,1				2,70
В	8	92	5	Кухня	3,18 3,58	11,4		11,4				2,70
В	8	92	6	Балкон	3,28 1,31						3,9	
И	8	92	7	Балкон	3,27 1,18						3,9	
					Итого по помещению № 92	44,9	24,3	20,6				7,8

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техинком по инвентаризации - Попик А.Н.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя







**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320205660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

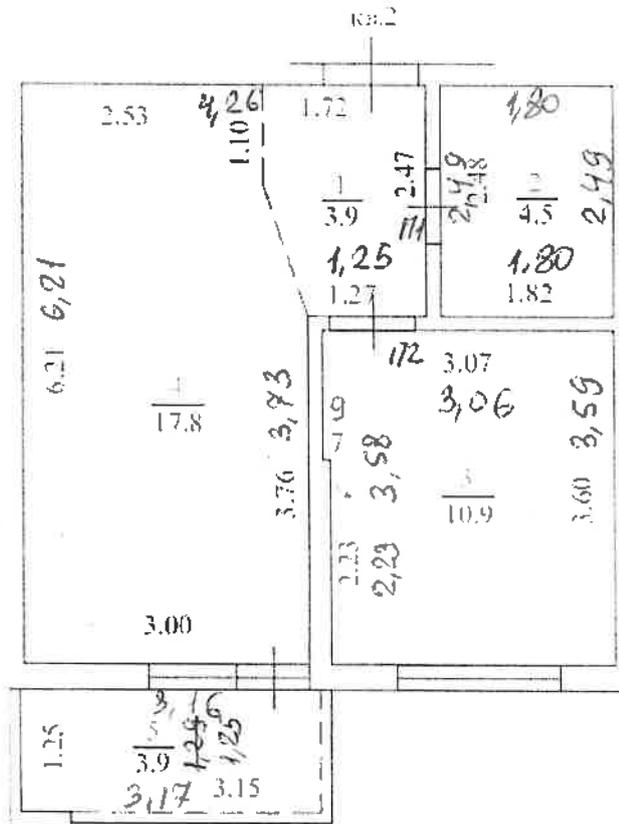
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 2

Экспликация и поэтажный план квартиры №2

П1 - 80 x 2,15 x 14  
П2 - 91 x 2,11 x 14



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: детская комната, спальня, рабочее помещение, кладовая комната, ванная, туалет, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельная по помещению				Общая площадь по плану, с учетом лоджии и террас	Площадь балконов, лоджий, террас и террас	Высота помещений по плану, в метрах	
					Общая	жилая		нежилая				
						в том числе:	жилая	вспомогательная				общая
Д	2	2	Коридор	$1,72 \cdot 1,10 + (1,72 + 1,27) \cdot 0,6 \cdot 1,37$	3,9		3,9			2,70		
Д	2	2	Спальня	$2,48 \cdot 1,82$	4,5		4,5			2,70		
Д	2	2	Жилая комната	$3,60 \cdot 3,07 + 0,07 \cdot 2,23$	10,9	10,9				2,70		
Д	2	2	Кухня	$2,53 \cdot 1,10 + 3,76 \cdot 3,90 + 1,25 \cdot 3,00 + 0,5 \cdot 1,35$	17,8		17,8			2,70		
Д	2	2	Балкон	$3,15 \cdot 1,25$					3,9			
Итого по помещению № 2					37,1	10,9	26,2			3,9		

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

*Handwritten signature*

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f  
Страница 237 из 334





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

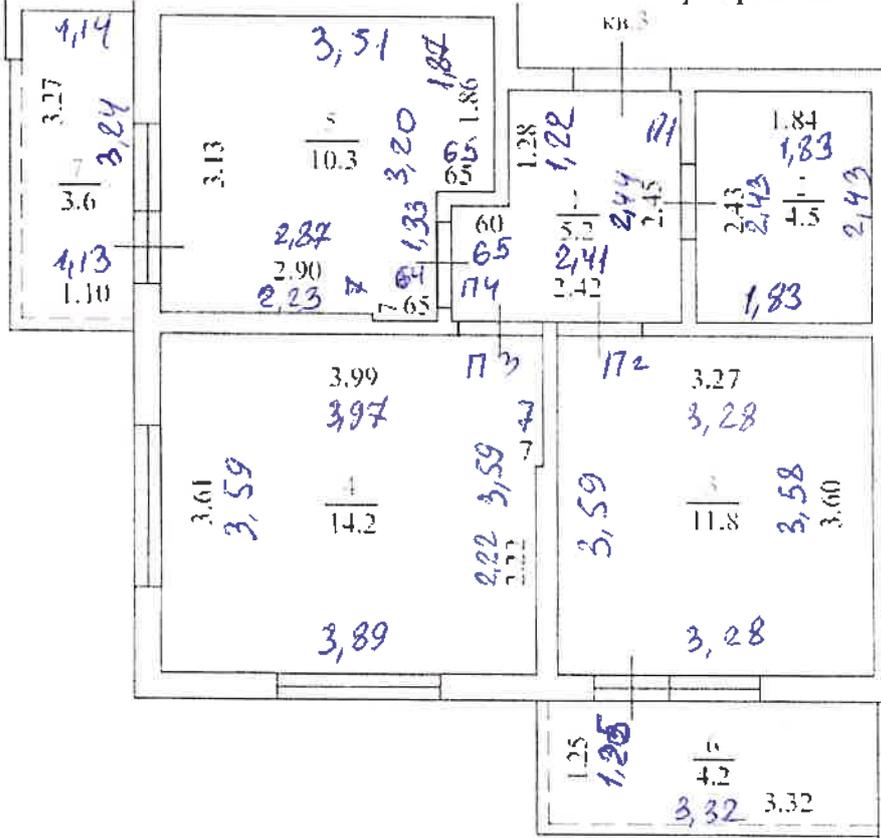
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 3

**Экспликация и поэтажный план квартиры №3**

- П1 - 79x2,15x14
- П2 90x2,13x15
- П3 90x2,13x14
- П4 90x2,11x15



Длина по плану	Ширина	Площадь помещения	Наименование помещений	Формула подсчета площади и полу-решетку обшару	Площадь в кв.м. предвзятая под помещения			Общая площадь по плану, с пристройкой	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Всего помещений по плану, с пристройкой
					Сквозь	жилье в том числе	нежилье			
Д 1	2	3	1	Коридор	2,45*2,42=0,60*1,28	5,2		5,2		2,70
Д 1	2	3	2	Санузел	2,43*1,84	4,5		4,5		2,70
Д 1	2	3	3	Кухня	3,27*3,69	11,8		11,8		2,70
Д 1	2	3	4	Жилая комната	3,99*3,61=0,07*2,22	14,2	14,2			2,70
Д 1	2	3	5	Жилая комната	3,13*2,90=0,07*0,65 0,65*1,86	10,3	10,3			2,70
Д 1	2	3	6	Балкон	3,32*1,25				4,2	
Д 1	2	3	7	Балкон	3,27*1,10				3,6	
<b>Итого по помещению №3</b>					<b>46,0</b>	<b>24,5</b>	<b>21,5</b>		<b>7,8</b>	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полюк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-1d67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 238 из 334





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

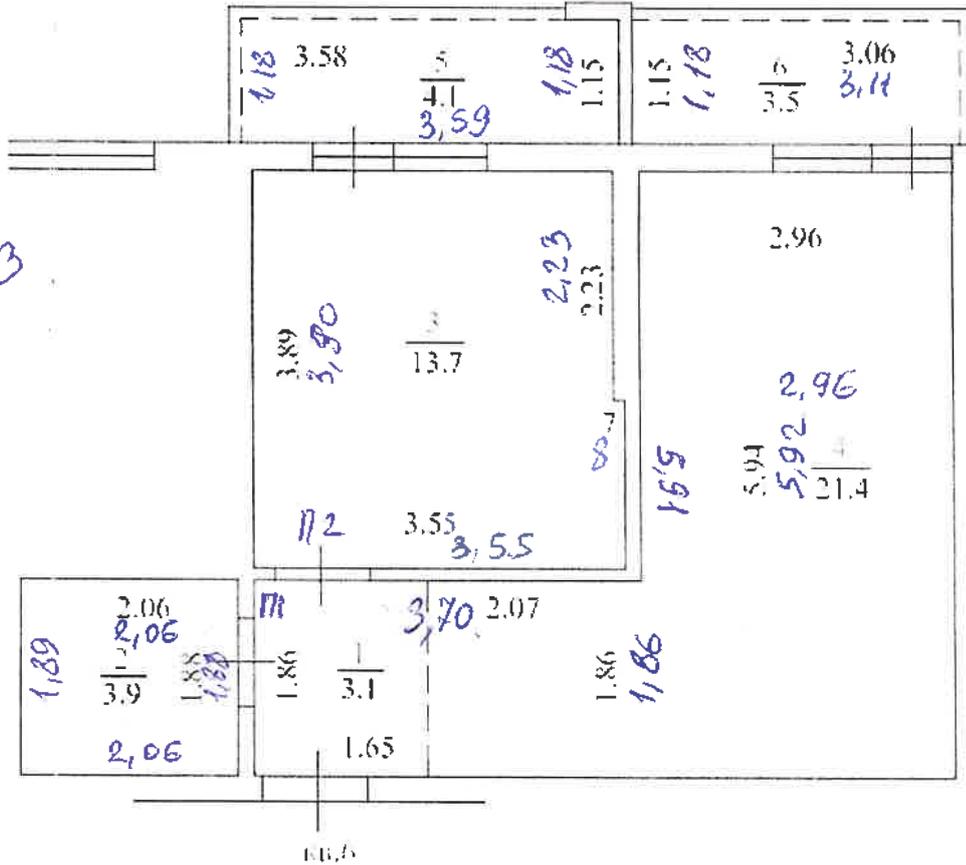
г. Сочи

19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 6

**Экспликация и поэтажный план квартиры №6**



Длина по плану	Этаж	Помещение	Площадь по плану, включая площадь застройки, кв.м и л.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухонное помещение, классная комната, бофортная комната, култив, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещениями				Общая площадь по плану, с учетом площади застройки, кв.м	Площадь балконов, лоджий, террас и веранд	Высота помещений по плану, обмеру
						Общая	в том числе:		Общая			
						жилая	нежилая	Общая	основной	вспомогательная		
Д	2	6	1	Коридор	1,86*1,65	3,1		3,1				2,70
Д	2	6	2	Санузел	1,88*2,06	3,9		3,9				2,70
Д	2	6	3	Жилая комната	3,89*3,55+0,07*2,23	13,7	13,7					2,70
Д	2	6	4	Кухня	2,07*1,86+2,86*3,91	21,4		21,4				2,70
Д	2	6	5	Балкон	3,58*1,15						4,1	
Д	2	6	6	Балкон	3,06*1,15						3,5	
Итого по помещению № 6						42,1	13,7	28,4				7,6

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техникком по инвентаризации - Попик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

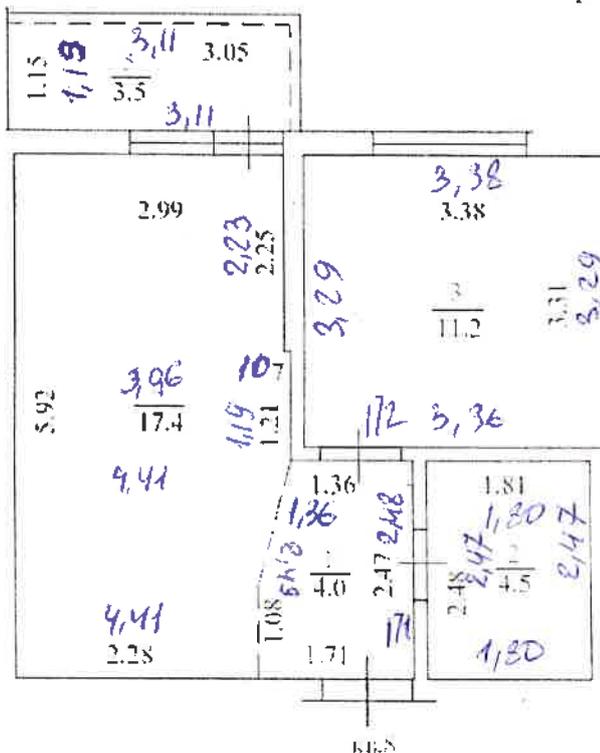
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 8

**Экспликация и поэтажный план квартиры №8**

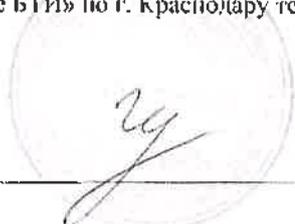
П1 - 80x2,15x14  
П2 - 90x2,12x13



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилая комната, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по виду измерения/обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещения:			Общая площадь по плану, строения	Площадь в кв.м. по плану, строения в т.ч.:	Высота помещений по виду измерения
					в том числе:	в том числе:	в том числе:			
Д	2	8	Коридор	$1,71 \times 1,08 + (1,71 + 1,36) \times 0,5 \times 1,36$	4,0		4,0			2,70
Д	2	8	Санузел	$1,81 \times 2,48$	4,5		4,5			2,70
Д	2	8	Жилая комната	$3,31 \times 3,38$	11,2		11,2			2,70
Д	2	8	Кухня	$2,74 \times 1,08 + 2,99 \times 3,46 + 0,6 \times 1,2 + (3,06 + 2,74) \times 0,5 \times 1,38$	17,4		17,4			2,70
Д	2	8	Балкон	$3,05 \times 1,15$						1,5
<b>Итого по помещению № 8</b>					<b>37,1</b>	<b>11,2</b>	<b>35,9</b>			<b>3,5</b>

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя \_\_\_\_\_



(А.А. Ивановская)

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f  
Страница 240 из 334





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

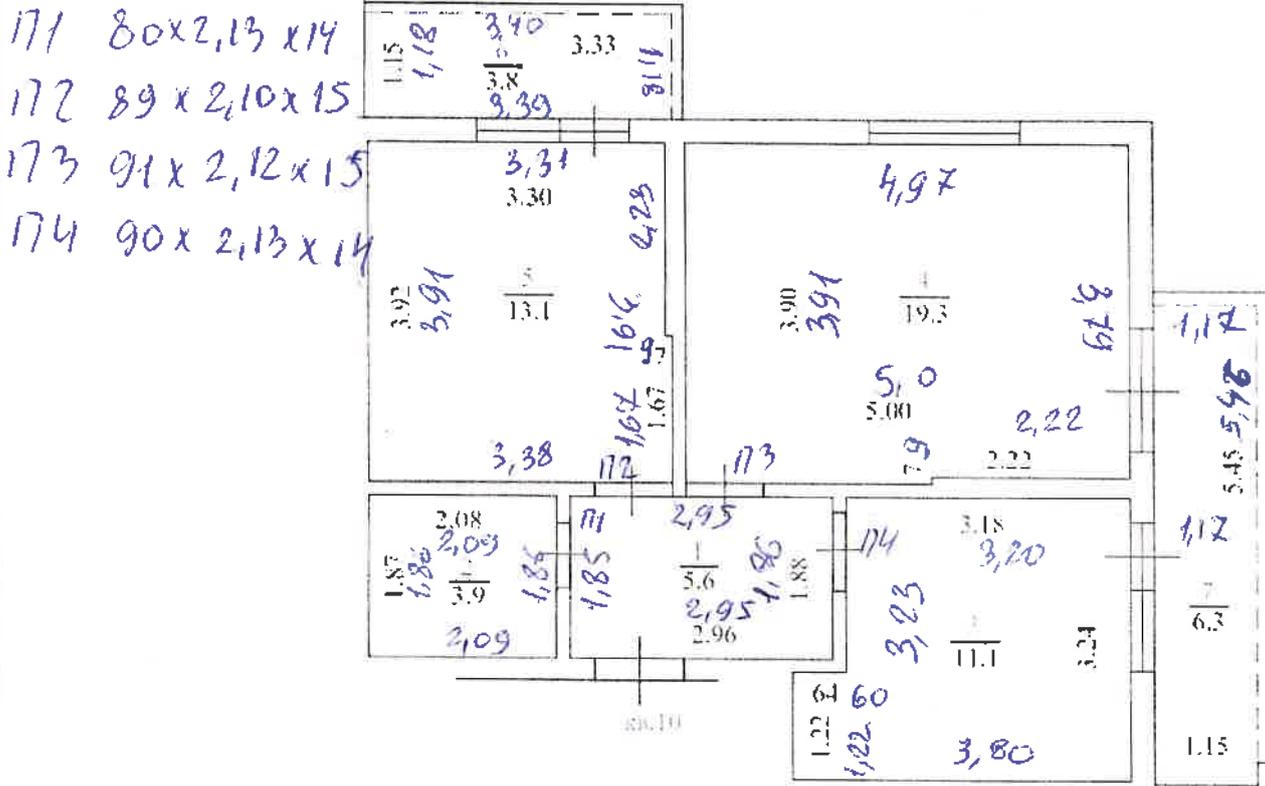
г. Сочи

19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 10

Экспликация и поэтажный план квартиры №10



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по описанию обмеру	Площадь в кв.м, предназначения под помещения				Общая площадь по этажу, строению	Площадь с/арифмов, мебели, веранд и террас	Высота помещений по в.р. обмеру
					Общая	в том числе:		Общая			
					жилая	нежилая	жилая	нежилая			
Д	2	10	1	Коридор	2,96*1,88	5,6		5,6			2,70
Д	2	10	2	Спальня	1,87*2,08	3,9		3,9			2,70
Д	2	10	3	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1	11,1				2,70
Д	2	10	4	Кухня	3,90*5,00+0,07*2,77	19,3		19,3			2,70
Д	2	10	5	Жилая комната	3,30*5,02+0,07*1,67	13,1	13,1				2,70
Д	2	10	6	Балкон	3,33*1,15					3,8	
Д	2	10	7	Балкон	5,45*1,15					6,3	
				Итого по помещению № 10		53,0	24,2	28,8			10,1

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

*Handwritten signature*







**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

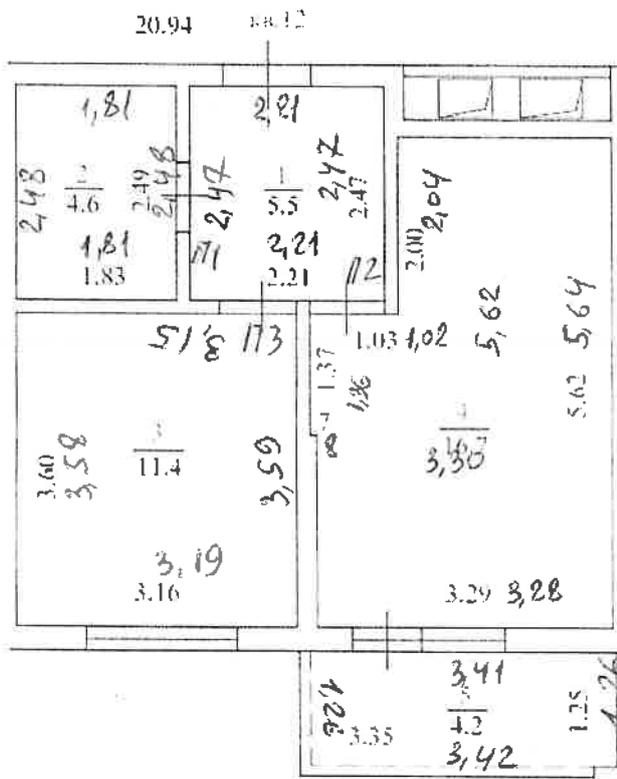
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 12

Экспликация и поэтажный план квартиры №12

П1 80 x 2,14 x 14  
П2 91 x 2,11 x 14  
П3 91 x 2,11 x 14



Литера по плану	Этаж	Помещение	Назначение помещений	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Высота помещений по внутр. обмеру
					Скоря	в том числе:		Общая	
Жилая	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная						
Л	2	12	Коридор	2,21*2,47	5,5		5,5		2,70
Л	2	12	Санузел	2,49*1,83	4,6		4,6		2,70
Л	2	12	Жилая комната	3,60*3,16	11,4		11,4		2,70
Л	2	12	Кухня	3,29*5,62+0,07*1,37+2,00*0,96	18,7		18,7		2,70
Л	2	12	Балкон	3,35*1,25					4,2
Итого по помещению № 12					38,2	11,4	26,8		4,2

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Пошк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

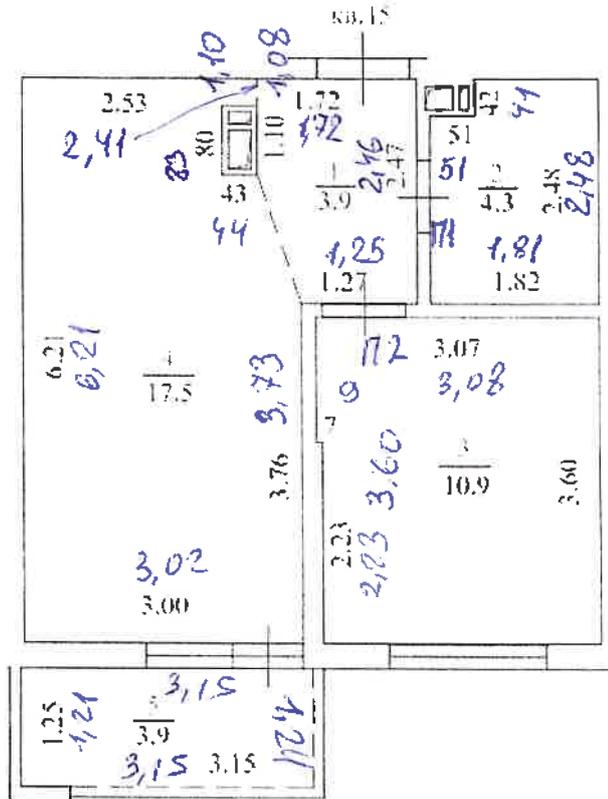
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 15

**Экспликация и поэтажный план квартиры №15**

81 x 2,16 x 14  
172 89 x 2,11 x 14



Этаж по плану	Этаж	Номер комнаты	Площадь по плану, включая комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, ванная комната, туалет, односторонняя лоджия, кухня, коридор и т.п.	Формулы площади и площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещения				Средняя высота в м. (этаж, строение)	Площадь балкона, лоджии, веранды и т.п.	Высота помещений по м.р. обмеру
						Общая	жилая	в том числе	в том числе			
						жилая	вспомогательная	общая	основная	вспомогательная		
Д	3	15	1	Коридор	$1,72 \times 1,10 + 1,72 \times 0,5 \times 1,37$	3,9		3,9				2,70
Д	3	15	2	Санузел	$2,48 \times 1,82 - 0,51 \times 0,42$	4,3		4,3				2,70
Д	3	15	3	Жилая комната	$3,60 \times 3,07 - 0,07 \times 2,23$	10,9	10,9					2,70
Д	3	15	4	Кухня	$2,53 \times 1,10 - 0,80 \times 0,43 - 3,76 \times 3,00 - 2,53 \times 3,00 \times 0,5 \times 1,33$	17,5		17,5				2,70
Д	3	15	5	Балкон	$3,15 \times 1,25$						3,9	
					Итого по помещению № 15	36,6	10,9	28,7			3,9	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Пошик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f  
Страница 244 из 334







**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

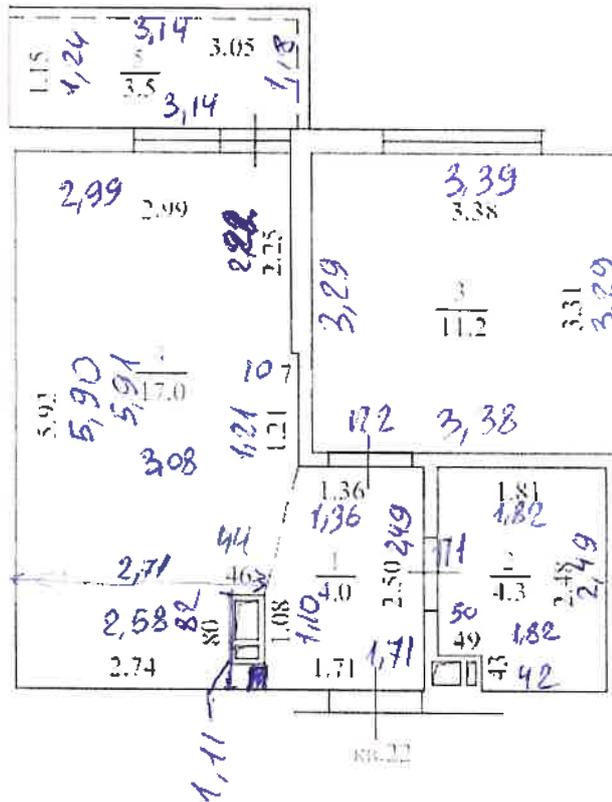
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 22

Экспликация и поэтажный план квартиры №22

171 80 x 2,13 x 13  
172 91 x 2,10 x 14



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Использование помещений по назначению, код по СП	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинетное помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначения под помещения				Общая площадь по этажу, строения	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Площадь помещений по полу пр. обмеру
						ЖИЛАЯ		НЕЖИЛАЯ				
						Общая	в том числе:	Общая	в том числе:			
Л	3	22	1	Коридор	$1,71 \cdot 1,08 + (1,71 - 1,36) \cdot 0,5 \cdot 1,42$	4,0		4,0				2,70
Л	3	22	2	Санузел	$1,81 \cdot 2,48 + 0,49 \cdot 0,43$	4,3		4,3				2,70
Л	3	22	3	Жилая комната	$3,31 \cdot 3,38$	11,2	11,2					2,70
Л	3	22	4	Кухня	$2,74 \cdot 1,08 + 0,46 \cdot 0,80 + 2,99 \cdot 4,46 + 0,5 \cdot 1,21 + 21 \cdot 0,06 + 2,74 \cdot 0,5 \cdot 1,38$	17,0		17,0				2,70
Л	3	22	5	Балкон	$3,05 \cdot 1,15$						3,5	
Итого по помещению № 22						36,5	11,2	25,3			3,5	3,5

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехниниенгартизация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя \_\_\_\_\_

(А.А. Ивановская)

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f  
Страница 246 из 334





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

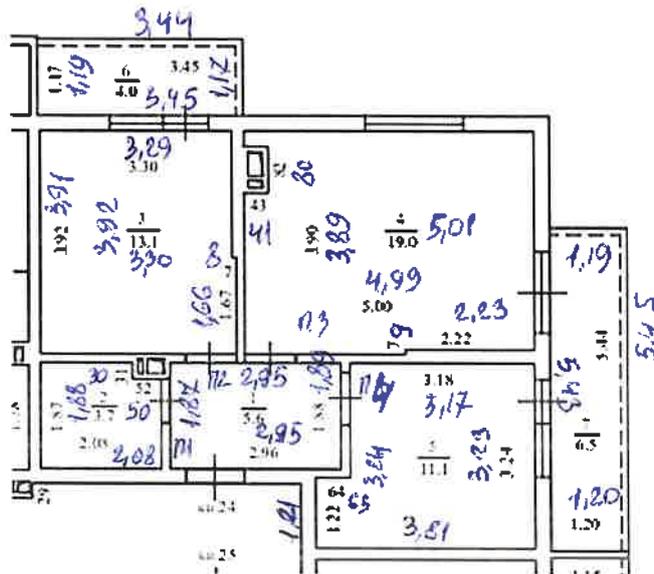
.....2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 24

**Экспликация и поэтажный план квартиры №24**

174 79 x 2,13 x 14  
172 90 x 2,11 x 14  
173 90 x 2,11 x 13  
174 90 x 2,11 x 14



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, санитарное помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предельно точная по помещению			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балкона, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутреннему обмеру	Площадь черт объектов недвижимости	Сумма по всем документам по плану квартиры
					Общая	в том числе						
					Жилая	Использование						
					жилая	вспомогательная	Общая	садовая	вспомогательная			
Л	3	24	1	Коридор	3,96*1,88	3,6		3,6				2,70
Л	3	24	2	Санузел	1,87*2,08+0,31*0,52	3,7		3,7				2,70
Л	3	24	3	Жилая комната	3,30*3,92+0,07*1,67	13,1	13,1					2,70
Л	3	24	4	Кухня	3,90*5,00+0,07*2,22+0,43*0,42	19,0		19,0				2,70
Л	3	24	5	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1	11,1					2,70
Л	3	24	6	Балкон	3,45*1,17						4,0	
Л	3	24	7	Балкон	5,44*1,20						6,5	
Итого по помещению № 24					52,5	24,2	28,3				10,5	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Попик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»

В лице представителя \_\_\_\_\_ (А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 30

- П1 79 x 2,13 x 14
- П2 90 x 2,14 x 13
- П3 90 x 2,14 x 13
- П4 90 x 2,14 x 13



Листы по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилая комната, консьержское помещение, классная комната, кабинет, зала, кухня, коридор и т.п.	Формула по расчету площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предполагаемая под помещениями				Общая площадь по плану, строению	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Общая	в том числе:		Общая			
					жилая	вспомогательная		основная	вспомогательная		
Д 4	30	1	Коридор	2,45*2,42=0,60*1,28	5,2		5,2			2,70	
Д 4	30	2	Санузел	2,17*1,84=0,30*0,80	4,2		4,2			2,70	
Д 4	30	3	Кухня	3,27*3,60	11,8		11,8			2,70	
Д 4	30	4	Жилая комната	3,99*3,61=0,07*2,22	14,2	14,2				2,70	
Д 4	30	5	Жилая комната	3,13*2,90=0,07*0,65=0,65*1,86	10,3	10,3				2,70	
Д 4	30	6	Балкон	3,32*1,25						4,2	
Д 4	30	7	Балкон	3,27*1,10						3,6	
			<b>Итого по помещению № 30</b>		<b>45,7</b>	<b>24,5</b>	<b>21,2</b>			<b>7,8</b>	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Красное БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя \_\_\_\_\_

(А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

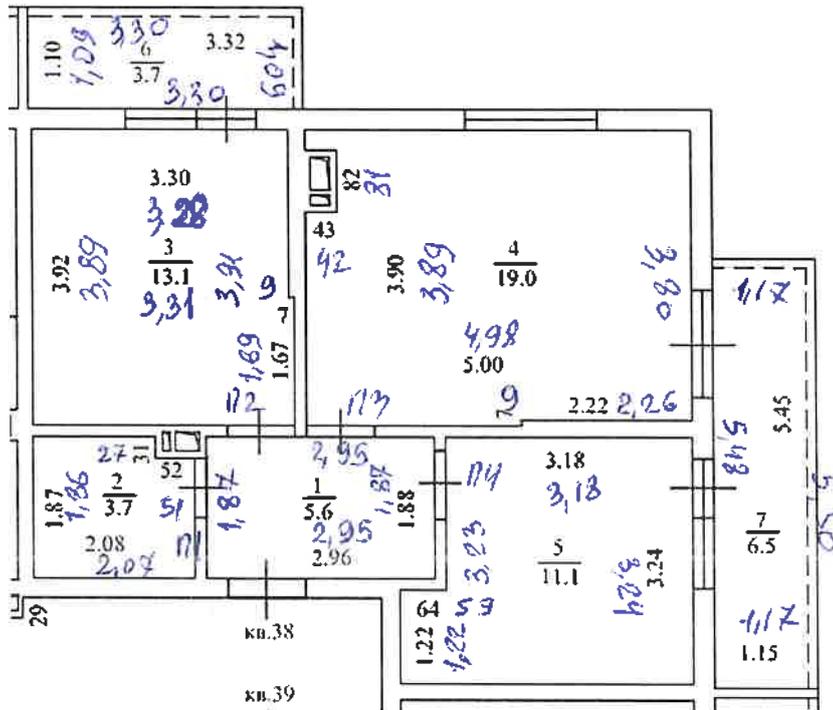
2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 38

Экспликация и поэтажный план квартиры №38

П1 - 80 x 2,13 x 14  
П2 - 90 x 2,12 x 14  
П3 - 90 x 2,12 x 14  
П4 - 90 x 2,11 x 14



Литера по плану	Этаж	Помещение	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещение			Общая площадь по (шкал, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самостоятельно выполненная площадь
					Общая	в том числе						
					общая	жилая	используемая					
Л	4	38	1	Коридор	2.96*1.88	5.6	5.6			2.70		
Л	4	38	2	Санузел	1.87*2.08-0.31*0.52	3.7	3.7			2.70		
Л	4	38	3	Жилая комната	3.30*3.92+0.07*1.67	13.1	13.1			2.70		
Л	4	38	4	Кухня	3.90*5.00-0.07*2.22-0.43*0.82	19.0	19.0			2.70		
Л	4	38	5	Жилая комната	3.18*3.24+1.22*0.64	11.1	11.1			2.70		
Л	4	38	6	Балкон	3.32*1.10				3.7			
Л	4	38	7	Балкон	5.50*1.18				6.5			
Итого по помещению № 38					52.5	24.2	28.3		10.2			

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»

В лице представителя \_\_\_\_\_ (А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

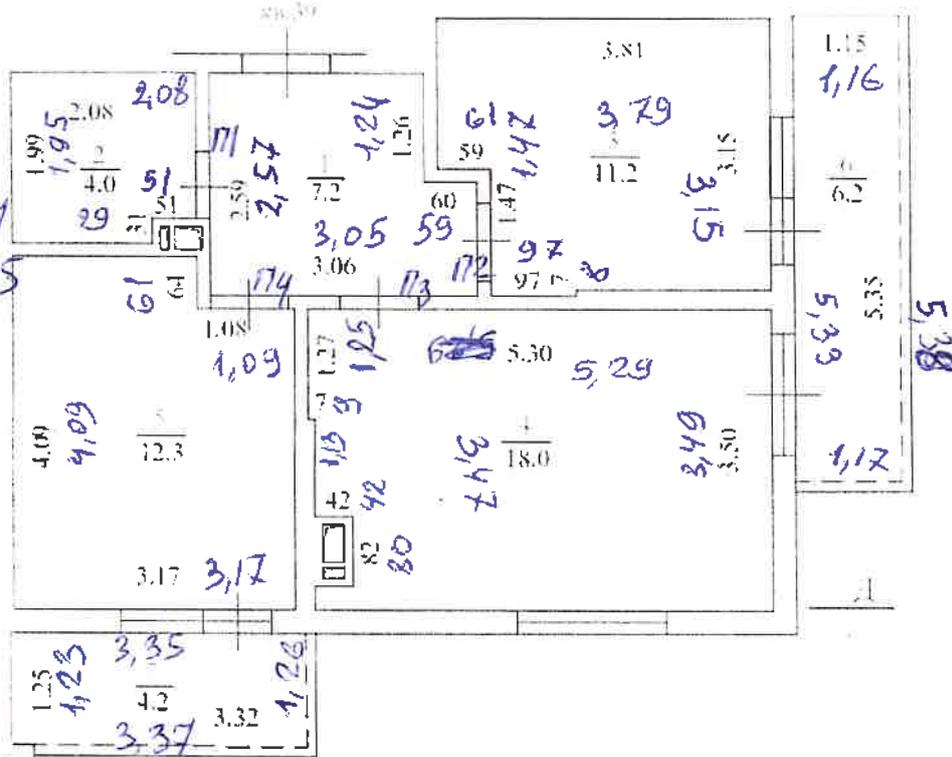
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 39

**Экспликация и поэтажный план квартиры №39**

- П1 80 x 2,12 x 15
- П2 89 x 2,12 x 15
- П3 90 x 2,12 x 14
- П4 90 x 2,12 x 15



Этаж по плану	Уч. №	Номер помещения	Назначение помещений: Жилая комната, кабинет, рабочее помещение, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещения				Общая площадь по плану, строительному	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по высоте, обмеру
					Общая	в том числе:		в том числе:			
					Общая	жилая	нежилая	Общая	активная	пассивная	
4	4	39	Коридор	2,59*3,06= 0,79*0,60	7,2		7,2				2,70
4	4	39	Санузел	2,08*1,99= 0,31*0,51	4,0		4,0				2,70
4	4	39	Жилая комната	3,81*3,15= 0,07*0,97= 0,59*1,40	11,2	11,2					2,70
4	4	39	Кухня	3,50*5,23= 0,07*1,27= 0,42*0,82	18,0		18,0				2,70
4	4	39	Жилая комната	4,09*3,17= 0,64*1,08	12,3	12,3					2,70
4	4	39	Балкон	5,35*1,35							0,2
4	4	39	Балкон	3,32*1,25							4,5
Итого по помещению № 39					52,7	23,5	29,2				10,4

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полюк А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

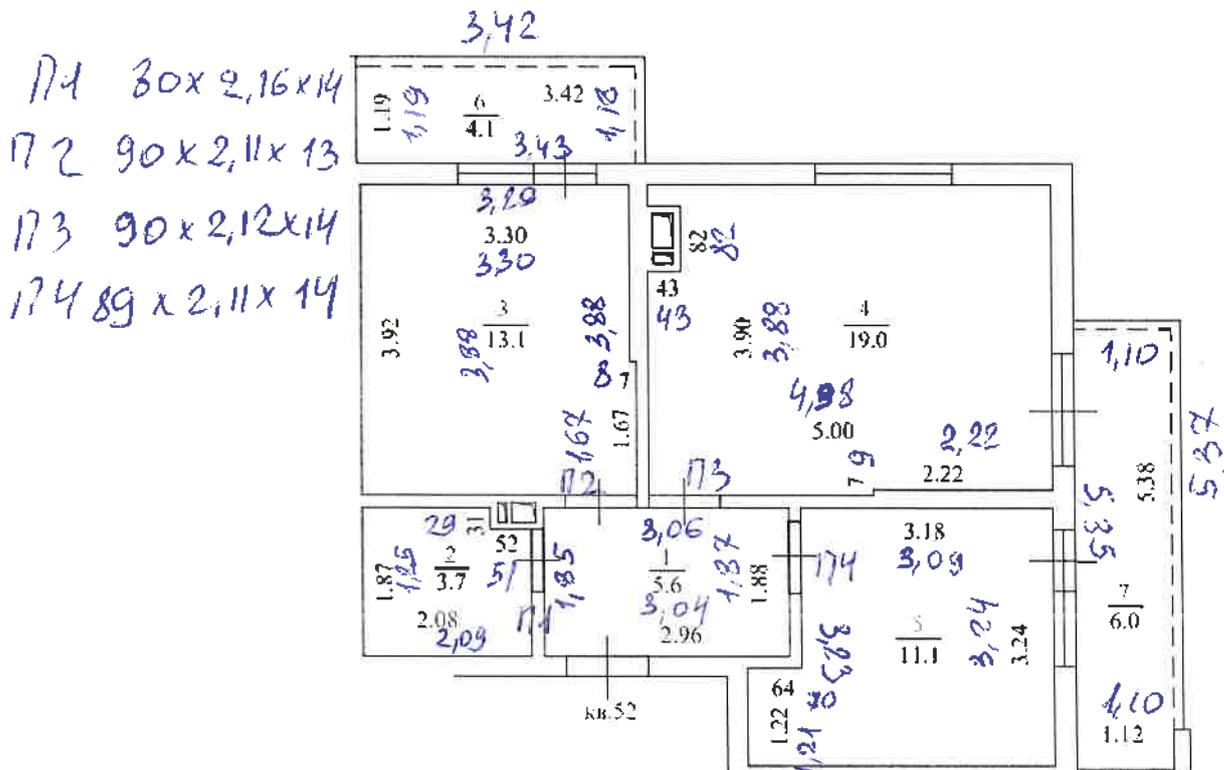
ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

....., 2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 52



Экспликация и поэтажный план квартиры №52

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, офисное помещение, классная комната, большая лоджия, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по этажу (строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	
					жилые			нежилые				
					Общая	в том числе	вспомогательная	Общая				в том числе
Д	5	52	Коридор	2,96*1,88	5,6		5,6			2,70		
Д	5	52	Санузел	1,87*2,08-0,31*0,52	3,7		3,7			2,70		
Д	5	52	Жилая комната	3,30*3,92+0,07*1,67	13,1	13,1				2,70		
Д	5	52	Кухня	3,90*5,00-0,07*2,22-0,43*0,82	19,0		19,0			2,70		
Д	5	52	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1	11,1				2,70		
Д	5	52	Балкон	3,42*1,19						4,1		
Д	5	52	Балкон	5,38*1,12						6,0		
			<b>Итого по помещению № 52</b>		<b>52,5</b>	<b>24,2</b>	<b>28,3</b>			<b>10,1</b>		

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

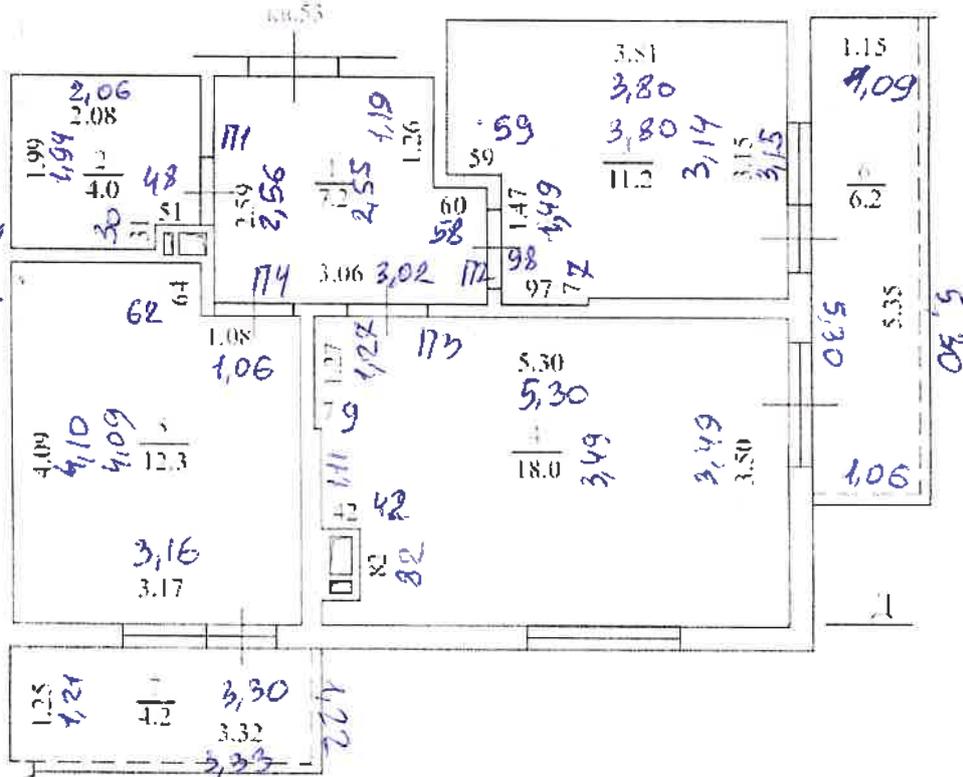
19.02.2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 53

**Экспликация и поэтажный план квартиры №53**

- П1 79x2,16x15
- П2 90x2,13x14
- П3 89x2,13x14
- П4 87x2,13x15



Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилые комнаты, детские, игровые помещения, кладовая комната, бытовая кладовая, кухня, коридор и т.п.	Объемы в куб. метрах по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначена под помещения				Объем в куб. метрах по плану, с учетом стропило	Площадь пола по полу, включая лоджии, балконы и террасы	Высота помещений по полу по обмеру
					Общая	в том числе:		Общая			
					жилая	нежилая	жилая	нежилая			
1	5	53	Коридор	2,59*3,06=1,26*0,60	7,2		7,2				2,70
1	5	53	Санузел	2,08*1,99=0,31*0,51	4,0		4,0				2,70
1	5	53	Жилая комната	3,81*3,15=0,07*0,97=0,59*1,40	11,2	11,2					2,70
1	5	53	Кухня	3,50*5,23=0,07*1,27=0,42*0,82	18,0		18,0				2,70
1	5	53	Жилая комната	4,09*3,17=0,64*1,08	12,3	12,3					2,70
1	5	53	Балкон	5,35*1,15						6,2	
1	5	53	Лоджия	3,22*1,25						4,2	
Итого по помещению № 53					52,7	23,5	29,2				10,4

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ЦБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Полик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»  
В лице представителя



Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

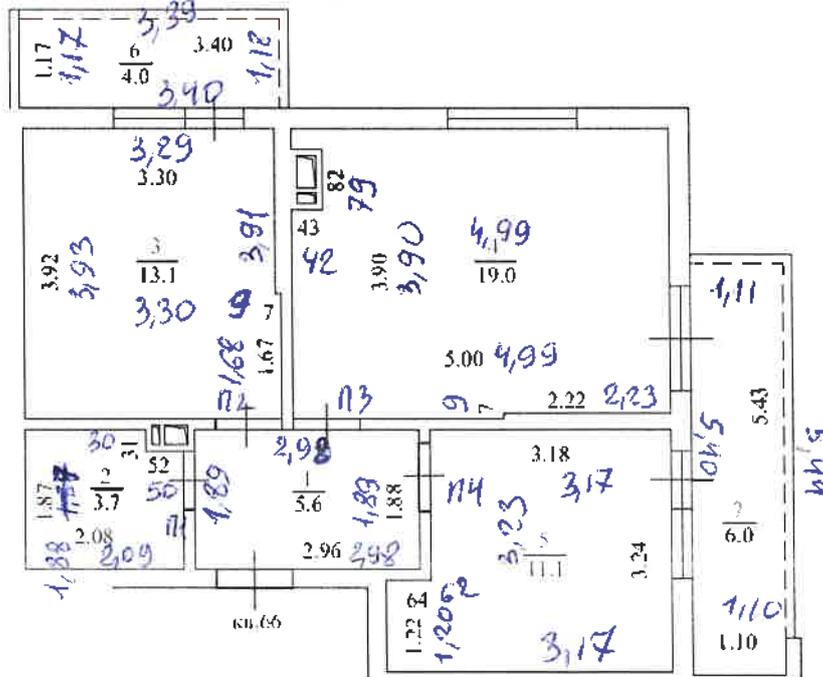
г. Сочи

2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 66

Экспликация и поэтажный план квартиры №66



- 11 79x 2,14 x 14
- 12 90 x 2,13 x 13
- 13 89 x 2,14 x 13
- 14 90 x 2,14 x 13

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, санузловое помещение, классная ком- ната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	
						жилые			нежилые				
						Общая	в том числе	вспомогат- ельная	Общая				в том числе
Д	6	66	1	Коридор	2,96*1,88	5,6		5,6				2,70	
Д	6	66	2	Санузел	1,87*2,08-0,31*0,52	3,7		3,7				2,70	
Д	6	66	3	Жилая комната	3,30*3,92+0,07*1,67	13,1	13,1					2,70	
Д	6	66	4	Кухня	3,90*5,00+0,07*2,22- 0,43*0,82	19,0		19,0				2,70	
Д	6	66	5	Жилая комната	3,18*3,24+1,22*0,64	11,1	11,1					2,70	
Д	6	66	6	Балкон	3,40*1,17						4,0		
Д	6	66	7	Балкон	5,43*1,10						6,0		
				Итого по помещению № 66		52,5	24,2	28,3			10,0		

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК  
«Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Попик А.И.

ООО СЗ «РАФСТРОЙ»

В лице представителя \_\_\_\_\_

(А.А. Ивановская)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»**

ИНН 2320206660, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край,  
город Сочи, улица Советская, дом № 48, офис 14

г. Сочи

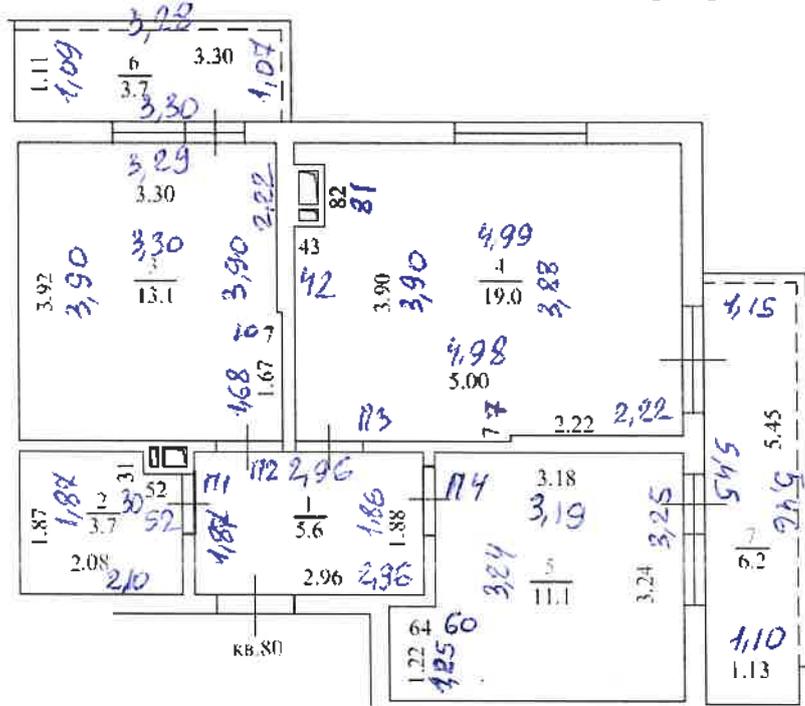
.....2024г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Российская федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт  
Сочи, г. Сочи, ул. Искры 66/9, корпус 2, квартира 80

Экспликация и поэтажный план квартиры №80

П1 79 x 2,13 x 12  
П7 90 x 2,13 x 12  
П3 90 x 2,14 x 12  
П4 90 x 2,14 x 13



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по этажу, строению	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру
						жилье		нежилье				
						Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая			
Д	7	80	1	Коридор	2.96*1.88	5.6		5.6				2.70
Д	7	80	2	Санузел	1.87*2.08-0.31*0.52	3.7		3.7				2.70
Д	7	80	3	Жилая комната	3.30*3.92+0.07*1.67	13.1	13.1					2.70
Д	7	80	4	Кухня	3.90*5.00-0.07*2.22-0.43*0.82	19.0		19.0				2.70
Д	7	80	5	Жилая комната	3.18*3.24+1.22*0.64	11.1	11.1					2.70
Д	7	80	6	Балкон	3.30*1.11						3.7	
Д	7	80	7	Балкон	5.45*1.13						6.2	
				Итого по помещению № 80		52.5	24.2	28.3			9.9	

Экспликация изготовлена на основании технического плана от 12.06.2023г., отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация» - Краевое БТИ» по г. Краснодару техником по инвентаризации - Попик А.И.

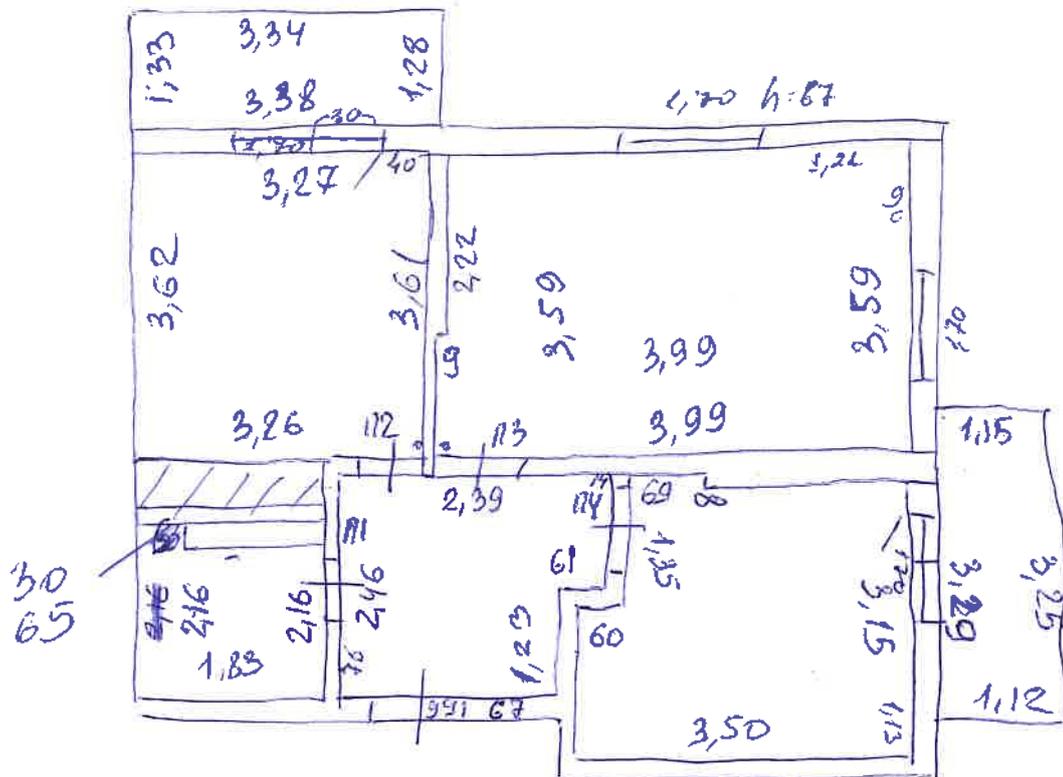
ООО СЗ «РАФСТРОЙ»

В лице представителя \_\_\_\_\_

(А.А. Ивановская)



№ 86 к. 2 21кврт, 06 л.



- 171 - 80 x 2,13 x 14
- 112 - 90 x 2,12 x 13
- 173 90 x 2,13 x 13
- 174 90 x 2,12 x 13



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 1, этаж 2, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 36,10 кв.м,  
площадь холодных помещений: 4,10 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С./

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой"  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 Ф3 № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 2, этаж 2, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 37,10 кв.м,  
площадь холодных помещений: 3.9 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 258 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой"  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановой, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 3, этаж 2, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 45,5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 8,1 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя



/Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольниковова Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, городской округ Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 3, этаж 2, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 46.0 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7.8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

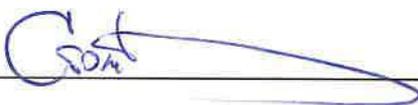
12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 4, этаж 2, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 43,8 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Объект долевого участия принял:**  
**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»**  
**В лице представителя**

\_\_\_\_\_/ Стольников В.С. /

**Объект долевого участия передал:**

**ООО "СЗ "Рафстрой""**  
**В лице представителя**



\_\_\_\_\_/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Капина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 6, этаж 2, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 42.1 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7.6 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 266 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

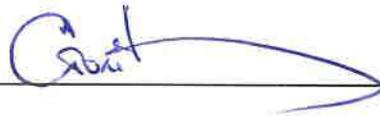
10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Объект долевого участия принял:**  
**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»**  
**В лице представителя**



/ Стольников В.С. /

**Объект долевого участия передал:**

**ООО "СЗ "Рафстрой""**  
**В лице представителя**



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 7, этаж 2, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 37,8 кв.м,  
площадь холодных помещений: 4,3 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С./

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 8, этаж 2, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 37.1 кв.м.,  
площадь холодных помещений: 3.5 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 270 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, городской округ Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 10, этаж 2, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 53.0 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10.1 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 272 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**г.Сочи**

**«11» марта 2024 г.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 11, этаж 2, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 42,1 кв.м,  
площадь холодных помещений: 4,4 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С./

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 11, этаж 2, количество жилых комнат - 2**

**площадь общая без учета холодных помещений: 53.2 кв.м,**

**площадь холодных помещений: 10.4 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00

4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 276 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



# Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2027г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 12, этаж 2, количество жилых комнат - 3  
площадь общая без учета холодных помещений: 68,2 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10,6 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

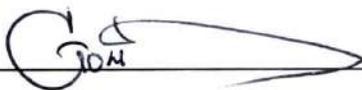
12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 года* (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 12, этаж 2, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 38.2 кв.м,  
площадь холодных помещений: 4.2 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 280 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года* (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3678) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 15, этаж 3, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 35,70 кв.м,  
площадь холодных помещений: 4,10 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

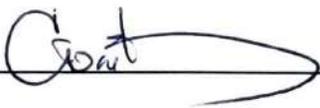
12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевого строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 года* (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 15, этаж 3, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 36.6 кв.м,  
площадь холодных помещений: 3.9 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 284 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

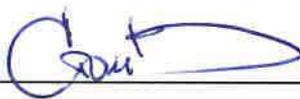
10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Объект долевого участия принял:**  
**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»**  
**В лице представителя**



/Стольникова В.С./

**Объект долевого участия передал:**

**ООО "СЗ "Рафстрой""**  
**В лице представителя**



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:*

**Квартира, номер - 16, этаж 3, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 45.7 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7.8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 286 из 334





# Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 17, этаж 3, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 44,9 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,7 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановой, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольниковова Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, городской округ Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 18, этаж 3, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 43,5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,4 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольниково Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 года* (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 22, этаж 3, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 36.5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 3.5 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 24, этаж 3, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 52.5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10.5 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 294 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Настоящим ООО "СЗ "Рафстрой" сообщает, что Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года у участника долевого строительства имеется задолженность в размере 189 000 (сто восемьдесят девять тысяч) руб. (ноль) коп. в связи с перерасчетом площади объекта долевого строительства согласно п.4.3.1. указанного Договора. Согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ объект долевого строительства будет находиться в залоге у застройщика Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой" до полной его оплаты.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя

/Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 26, этаж 3, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 41,4 кв.м,  
площадь холодных помещений: 4,3 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

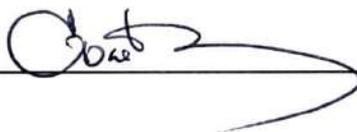
12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 27, этаж 3, количество жилых комнат - 3  
площадь общая без учета холодных помещений: 68,1 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10,2 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя

/Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.  
Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3678) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 30, этаж 4, количество жилых комнат - 1  
площадь общая без учета холодных помещений: 35,9 кв.м,  
площадь холодных помещений: 4,1 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

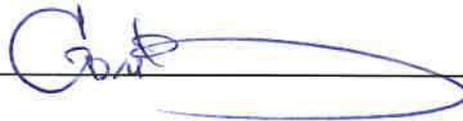
10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Объект долевого участия принял:**  
**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»**  
**В лице представителя**



/ Стольников В.С. /

**Объект долевого участия передал:**

**ООО "СЗ "Рафстрой""**  
**В лице представителя**



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 года* (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 30, этаж 4, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 45.7 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7.8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя



/ Стольников В.С./

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3678) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 33, этаж 4, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 43,3 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,6 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

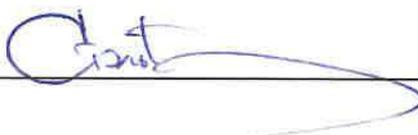
10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Объект долевого участия принял:**  
**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»**  
**В лице представителя**



/ Стольников В.С. /

**Объект долевого участия передал:**

**ООО "СЗ "Рафстрой""**  
**В лице представителя**



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 38, этаж 4, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 52.5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10.2 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00

4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 306 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Объект долевого участия принял:**  
**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»**  
**В лице представителя**



/ Стольников В.С. /

**Объект долевого участия передал:**

**ООО "СЗ "Рафстрой""**  
**В лице представителя**



/ Габдульманова Э.А. /



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 39, этаж 4, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 52.7 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10.4 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.



8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Объект долевого участия принял:**

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

**В лице представителя**



/ Стольников В.С. /

**Объект долевого участия передал:**

**ООО "СЗ "Рафстрой""**

**В лице представителя**



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года* (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3678) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, городской округ Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 47, этаж 5, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 44,9 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,5 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

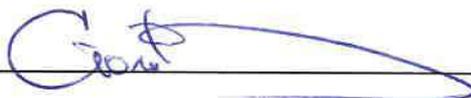
12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 52, этаж 5, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 52.5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10.1 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 312 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 53, этаж 5, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 52.7 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10.4 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

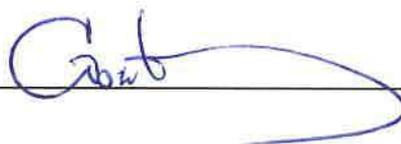
12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 57, этаж 5, количество жилых комнат - 3  
площадь общая без учета холодных помещений: 68,3 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10,3 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3678) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 62, этаж 6, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 44,9 кв.м,  
площадь холодных помещений: 8,1 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3670) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 66, этаж 6, количество жилых комнат - 2**

**площадь общая без учета холодных помещений: 52.5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10.0 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 320 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Настоящим ООО "СЗ "Рафстрой" сообщает, что Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-2,3,6,8,10,11,16,24,38,39,52,53,66 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года у участника долевого строительства имеется задолженность в размере 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) руб. (ноль) коп. в связи с перерасчетом площади объекта долевого строительства согласно п.4.3.1. указанного Договора. Согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ объект долевого строительства будет находиться в залоге у застройщика Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой" до полной его оплаты.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 года* (дата регистрации "20" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, городской округ Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 72, этаж 6, количество жилых комнат - 3  
площадь общая без учета холодных помещений: 68,3 кв.м,  
площадь холодных помещений: 10,3 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Влада Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3678) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 77, этаж 7, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 44,9 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



## Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г.Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимира Сергеевича, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Договором № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.07.2023 года* (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер – 80, этаж 7, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 52.5 кв.м,  
площадь холодных помещений: 9.9 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

Передан через Диадок 20.03.2024 16:20 GMT+03:00  
4d440a65-fd67-40ca-84bc-4d2df2994f5f

Страница 326 из 334



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт. Ахтырский, ул. Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Дополнительным соглашением от 22.02.2024 г. к Договору № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года (регистрационная запись 23:49:0401008:1249-23/238/2024-4461 от 29.02.2024 года), на основании Договора долевого участия № ЖК ФЛОРА-Л-2-4,12,15,22,30,80 от "13" июля 2023 года ( регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3679 от 24.07.2023 года )*, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 2:

**Квартира, номер - 86, этаж 8, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 45,7 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

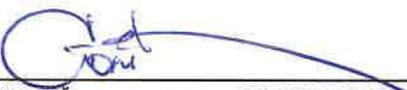
10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

  
\_\_\_\_\_/ Стольников В.С. /  
действующий на основании доверенности

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой"  
В лице представителя

  
\_\_\_\_\_/ Габдульманова Э.А. /  
действующая на основании доверенности



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
"Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г,  
Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи  
г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г.Сочи

«22» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт.Ахтырский, ул.Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № ЖК ФЛОРА-Л-1-15,30,33,47,62,77,92 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "13" июля 2023 года (дата регистрации "24" июля 2023 года, регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3678) (далее - Договор), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 92, этаж 8, количество жилых комнат - 2  
площадь общая без учета холодных помещений: 44,9 кв.м,  
площадь холодных помещений: 7,8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.



6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.

7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Южные метры»  
В лице представителя

/ Стольников В.С. /

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""  
В лице представителя



действующая на основании доверенности

/ Габдульманова Э.А. /



**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"**

ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14.

Юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Сочи

«11» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой", ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, юридический адрес: 354000, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Центральный р-н, Сочи г, Советская ул, дом 48, помещение 14, в лице Габдульмановой Элины Александровны, 31.05.1998 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 19 031968, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22.06.2018 года, код подразделения 230-027, зарегистрированный(ой) по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт. Ахтырский, ул. Калинина, д.73Б, действующей на основании доверенности 23АВ3811320 от 07.04.2023 года, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/113-н/23-2023-2-1044, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Южные метры» (Правила доверительного управления № 5420 зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 05.06.2023г.), в лице Стольников Владимир Сергеевич, действующего на основании доверенности № 39/24 от 31.01.2024 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с *Дополнительным соглашением № 1 от «22» февраля 2024 г. к Договору № ЖК-ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "04" июля 2023 г.* (регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2024-4388 от «28» февраля 2024 г.), на основании *Договора долевого участия № ЖК-ФЛОРА-Л-1-1,3,4,7,11,12,17,18,26,27,32,57,72 от "04" июля 2023 года* (регистрационная запись № 23:49:0401008:1249-23/238/2023-3669 от 20.07.2023), разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от "26" декабря 2023 года за номером 23-49-1600-2023, выданным Администрацией муниципального образования городской округа город-курорт Сочи Краснодарского края, статьи 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность объект долевого строительства в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, д. 66/9, к. 3:

**Квартира, номер - 153, этаж 12, количество жилых комнат - 2**

**площадь общая без учета холодных помещений: 43,4 кв.м,**

**площадь холодных помещений: 7,8 кв.м.,**

2. Участник долевого строительства тщательно осмотрел объект долевого строительства, недостатков, препятствующих его использованию по целевому назначению, не обнаружено. С техническим состоянием объекта долевого строительства на момент подписания настоящего акта Участник долевого строительства ознакомлен.

3. Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства в степени готовности и с качеством согласно проекту и условиям договора.

4. Претензий к Застройщику по техническому состоянию объекта долевого строительства, срокам ввода дома в эксплуатацию, дате передачи объекта долевого строительства и исполнению иных условий договора не имеет.

5. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что комплект ключей от входной двери им получен в момент подписания настоящего акта.



7. Настоящий акт является основанием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

8. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства с момента подписания настоящего акта переходит к Участнику долевого строительства.

9. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

10. Участник долевого строительства подтверждает, что инструкция по эксплуатации квартиры передана и получена в момент принятия объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

11. Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют, взаимные обязательства по Договору являются исполненными.

12. Участник долевого строительства ознакомлен и строго обязуется исполнять положения инструкции по эксплуатации квартиры в соответствии с условиями договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Объект долевого участия принял:

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

В лице представителя



/ Стольников В.С. /

действующий на основании доверенности

Объект долевого участия передал:

ООО "СЗ "Рафстрой""

В лице представителя



/ Габдульманова Э.А. /

действующая на основании доверенности





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	Не требуется для подписания	02A80DC5000EB0E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	20.03.2024 16:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	20.03.2024 16:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа