



ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ по отчёту об оценке № 25.21

Оцениваемый объект: **квартира**

Адрес объекта оценки: **Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31**

Общая площадь: **55.30 кв.м**

без учета балкона/лоджии (согласно данным выписки из ЕГРН или акта приема-передачи)

Состояние ремонта объекта: **Отделка не учитывается**

это **соответствует требованиям Банка** - в рамках проекта «Оценка без осмотра» осмотр объекта не проводится, поэтому состояние определяется как «Без отделки».

Рыночная стоимость объекта оценки: **5 469 596 руб.** (по состоянию на 17.03.2025 г.)

В случае возникновения вопросов по отчету Вы можете задать их оценщику в чате в своем личном кабинете Домклик.

**Основная информация по Отчёту об оценке не может трактоваться отдельно от Отчёта. Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объекта оценки приведены в настоящем Отчете, следующем ниже.*

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный Дом»
ОГРН 1082308000763 от 07.02.2008 г.
ИНН 2308141167
г Краснодар, ул им. Космонавта Гагарина, д 232, кв 132

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Экспертный Дом»,

_____/Мельник О. В.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.
17.03.2025г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 25.21

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 55.30 кв.м, расположенную по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31

ЗАКАЗЧИК: Буграк Диана Дмитриевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Экспертный Дом»

ОЦЕНЩИК: Руденко Д. А., реестровый номер 003974 в Ассоциация "Русское общество оценщиков" от 22.07.2020 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 17.03.2025 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 17.03.2025 г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО Сбербанк.

Оглавление

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
 - 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**
 - 4. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ**
 - 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
 - 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**
 - 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
 - 8.5. Общая информация о местоположении
 - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки
 - 8.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта
 - 8.8. Анализ ликвидности Объекта оценки
 - 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
 - 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
 - 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
 - 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
 - 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**
 - 15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м ¹	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м
	Квартира	2	5	55.30	Нет данных	Нет данных
	Наличие/характер обременений			Кадастровый/условный номер		
	Ипотека в силу закона			23:43:0124041:15807		
Описание здания	Материал стен дома		Этажность		Год постройки	Физический износ здания, %
	Монолитно-кирпичный		16		2024	1
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО Сбербанк					
Заказчик оценки	Буграк Диана Дмитриевна, паспорт гражданина РФ 2220 017292, выдан гу мвд россии по нижегородской области 10.08.2019					
Основание оценки	Договор № 09-9968239099 от 14.03.2025 г.					
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для целей залога Объекта оценки в ПАО Сбербанк. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	Экспертный Дом	г Краснодар, ул им. Космонавта Гагарина, д 232, кв 132,+78612980775, ekspertnyidom@mail.ru	1082308000763, 07.02.2008 г.	СПАО «Ингосстрах» (страховой полис № 433-584-021649/25)	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Руденко Дмитрий Алексеевич	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика		
	более 10 лет	003974	Ассоциация "Русское общество оценщиков"	№ 433-584-021353/25, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах». Период страхования с 15.02.2025 по 14.02.2026. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)		
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки		Дата составления отчёта	
	Не проводился		17.03.2025		17.03.2025	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)	
	5 469 596 (пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть)			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	5 469 596 (пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть)					

Оценщик:
Директор

Руденко Д.А.
Мельник О. В.
М.П.

1 Зарегистрированная площадь без учета летних помещений (балкон, лоджия и т.п), указанная в выписке из ЕГРН (либо в акте приема-передачи квартиры)

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилая квартира общей площадью 55.30 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31 Право собственности (без учета обременений)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилая квартира общей площадью 55.30 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31 Право собственности (без учета обременений)
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Договор участия в долевом строительстве 2. Выписка из ЕГРН
Правообладатель (-ли)	Буграк Диана Дмитриевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека в силу закона
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО Сбербанк
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату проведения оценки
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	По согласованию с ПАО Сбербанк, для целей залога которого будет подготовлен Отчет, осмотр Объекта оценки проводиться не будет
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей залога в ПАО Сбербанк. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Общедоступные требования, специальные предъявляемые	Требования по оценке представлены в документах: 1. «Порядок сотрудничества ПАО Сбербанк с оценщиками при кредитовании физических лиц и клиентов сегмента «Микробизнес»»;

Параметр	Значение
залогодержателем (ПАО Сбербанк) к оценке в целях залога	<p>2. «Рекомендации по составлению отчетов по оценке недвижимого имущества для целей залога».</p> <p>Документы размещены на сайте ПАО Сбербанк: http://www.sberbank.ru/ru/legal/partners/partner_drkk/fiz</p>
<p>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 7. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 8. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 9. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 10. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. Итоговая стоимость может быть представлена с округлением. 11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. 12. В связи с тем, что осмотр проводится не будет, при составлении Отчета оценщик будет руководствоваться данными, указанными в документах, будет условно принято, что состояние отделки помещений Объекта оценки «Без отделки».

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. По согласованию с ПАО Сбербанк, для целей залога которого подготовлен Отчет, осмотр Объекта оценки не проводился. При составлении Отчета оценщик руководствовался данными, указанными в документах, условно принял, что состояние отделки помещений Объекта оценки «Без отделки».
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
6. Отчет об оценке сформирован в автоматизированной системе «Партнер-онлайн оценка», находящейся в сети интернет по адресу <https://eva.domclick.ru>.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Буграк Диана Дмитриевна, паспорт гражданина РФ 2220 017292, выдан гу мвд россии по нижегородской области 10.08.2019
------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Параметр	Значение
Оценщик	Руденко Дмитрий Алексеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация "Русское общество оценщиков", расположенной по адресу: 105066, город Москва, Басманный 1-й переулок, 2а строение 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация "Русское общество оценщиков" от 22.07.2020, регистрационный номер № 003974
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 052097 от 21.12.2007 г., выдан ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет» (специальность - оценка стоимости предприятия (бизнеса)).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Руденко Дмитрий Алексеевич) № 433-584-021353/25, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах». Период страхования с 15.02.2025 по 14.02.2026. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 038390-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 07.06.2024 по 07.06.2027
Почтовый адрес оценщика	г Краснодар, ул им. Космонавта Гагарина, д 232, кв 132
Номер контактного телефона	+78612980775
Адрес электронной почты	ekspertnyidom@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№ 11/3 от 01.04.2011
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Экспертный Дом
ОГРН	ОГРН 1082308000763
Дата присвоения ОГРН	07.02.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО «Ингосстрах» (страховой полис № 433-584-021649/25 период страхования с 15.02.2025 по 14.02.2026). Страховая сумма 50000000 (пятьдесят миллионов) руб.
Местонахождение	г Краснодар, ул им. Космонавта Гагарина, д 232, кв 132
Почтовый адрес	г Краснодар, ул им. Космонавта Гагарина, д 232, кв 132
Генеральный директор/И.о.	Мельник Олег Владиславович
Телефон	+78612980775
Электронная почта	ekspertnyidom@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Экспертный Дом подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Параметр	Значение
	Общество с ограниченной ответственностью Экспертный Дом подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается 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.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Руденко Дмитрий Алексеевич	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 09-9968239099 от 14.03.2025 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилая квартира общей площадью 55.30 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31
Правообладатель (-ли)	Буграк Диана Дмитриевна
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона
Зарегистрированные права	Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	5 469 596 (пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 5 469 596 (пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть) руб. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог Объекта оценки в ПАО Сбербанк. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

	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.»
--	--

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Договор участия в долевом строительстве 2. Выписка из ЕГРН
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: жилая квартира общей площадью 55.30 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31

Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах.

Таблица 9. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	2024
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	1%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	16
Наружные стены (материал)	Монолитно-кирпичный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Лифт	В наличии
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Центральная

Источник: данные предоставленных документов, данные интернет источников: (dom.gosuslugi.ru)

Таблица 10. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	5
Количество комнат в квартире	2
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	55.30/57.80
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Высота потолков, м	Нет данных
Санузел	Раздельный
Вид из окон	Во двор
Состояние отделки объекта	Без отделки
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость

Источник: данные предоставленных документов, данные интернет источников: (dom.gosuslugi.ru)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{фун}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где: D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{фун}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_n = \frac{T_f}{T_n} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

T_f – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 11. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 12. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	2024	1	1

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 1%.

8.5. Общая информация о местоположении

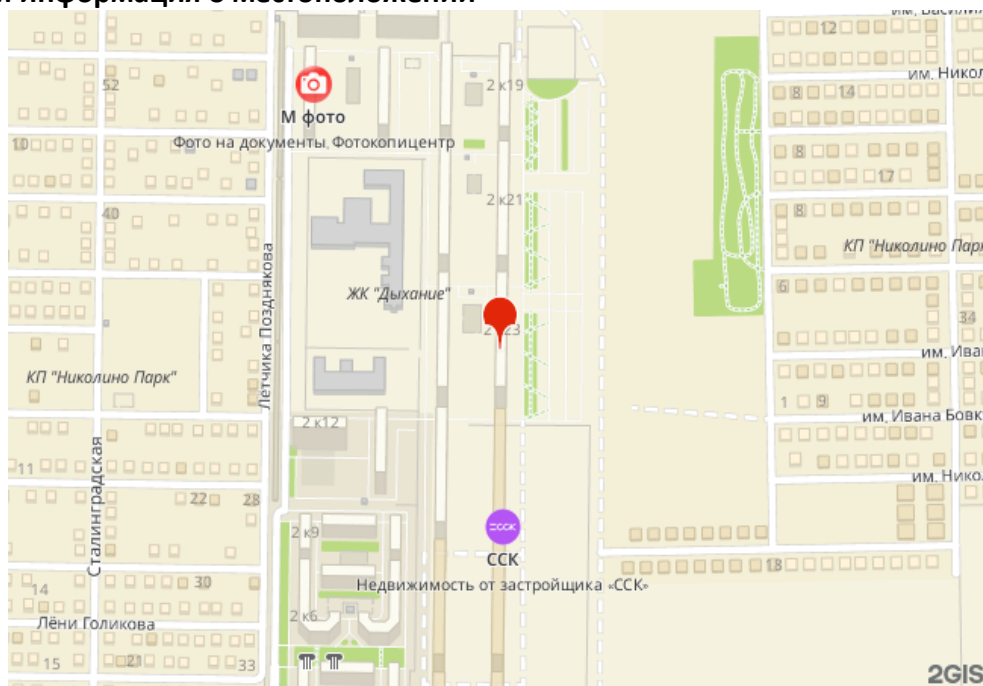


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 13. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31

Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание", 7 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Детская площадка, Асфальтовое покрытие, Огороженная территория

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, данные предоставленных документов .

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 14. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Буграк Диана Дмитриевна
Обременения (ограничения) права	Ипотека в силу закона

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

8.8. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации² ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Градации ликвидности³

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

² Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

³ Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости в Краснодарском крае.

• Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_may_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/92a5649cb261245772f649d5be4df452/o_tekushchey_cenovoy_situacii_3_iyulya_2024_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

Рост объема строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г1 в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе2. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. 9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале1. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- сентябрь.24	III кв. 24	сентябрь.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 ²	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ³	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																
рублей	83 629 ³	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ³	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2024 г.

² В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.

³ Январь–август 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<i>Экспортно ориентированные отрасли</i>	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
<i>Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос</i>	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
<i>Отрасли ОПК</i>	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
<i>в т.ч.</i>													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
<i>в т.ч.</i>													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревобрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
<i>в т.ч.</i>													
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
химический комплекс	4,9	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,8	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,0	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,8	2,9	2,9	1,9	3,7	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	7,4	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	-0,6	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	32,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,0	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	32,6	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,4	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,4	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	4,4	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,2	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,7	-0,6	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных,

методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• **Обзор рынка жилой недвижимости в Краснодарском крае**

(источник: <https://naydidom.com/tseny/region-krasnodarskiy-kray/>; <https://www.kommersant.ru/doc/6762803>; <https://kubnews.ru/obshchestvo/2024/07/02/tseny-na-vtorichku-i-novostroyki-v-krasnodarskom-krae-sravnyalis/>; <https://www.realtymag.ru/krasnodarskiy-kray/kvartira/prodazha/prices>)

Представляем обзор положения вторичного рынка недвижимости в Краснодаре на настоящий момент (октябрь 2024 год). Ситуация на вторичке, надо сказать, неоднозначная и за последние 20 лет нова!

Новизна и необычность выражается в нижеследующих факторах и событиях:

1. «Продажная» цена квадратного метра по данным сделок по Сбербанку практически не изменилась. Наблюдается небольшое снижение стоимости квадратного метра (июль 2024 года-124328 рублей, сентябрь 2024 года - 120524 рублей). Это примерная картина ИМЕННО "продажной" цены объекта недвижимости.

2. Следующий фактор особенности вторичного рынка недвижимости Краснодара в 2024 году полностью коррелируется с небольшим снижением "продажной" стоимости объекта. Дело в том, что наблюдается уменьшение с начала года количества объектов выставленных на продажу. Определить реальный процент уменьшения количества выставленных от собственников объектов недвижимости практически невозможно. Причина -это большое количество фейковых объявлений опубликованных не честными риелторами.

То, что снижение цены квадратного метра вторичной недвижимости в Краснодаре продолжится - это однозначно! Основным фактором снижения стоимости является недоступность ипотеки. Так например, более чем в 2 раза уменьшилась сумма выданных ипотечных кредитов на приобретение недвижимости по Краснодарскому краю по сравнению с прошлым годом (август 2023 года -36,1 млрд., август 2024 года-15,2 млрд.).

3. Есть еще один фактором необычной ситуации на рынке недвижимости. Это большие разрывы (до 10%) между среднерыночной ценой квадратного метра на вторичном рынке и ценой реальной продажи. Сейчас достаточно объектов, которые собственники продают более 5 месяцев. Стойко «держат» цену — не торгуясь. Вместе с этим, всегда находятся продавцы, которым действительно необходимо продать, они снижают цену и продают.

Однако, однозначно можно сказать, что у застройщиков значительно упали продажи с июля месяца 2024 года. Все «потуги» застройщиков к стабилизации ситуации в части продаж на настоящий момент не привели к результату. Застройщики, как и некоторые упорные продавцы вторичного рынка, до настоящего момента цену не снижают (исключения скидки и акции).

Тем покупателям, которые хотели купить квартиру в новостройке от застройщика. Или тем, которые хотели купить дом от застройщика лучше «посидеть на диване» и понаблюдать. Несмотря на то, что каждый представитель отдела продаж и многие риелторы, вторя первым, говорит о повышении цены на первичную недвижимость.

Подтверждением моих слов о сложной ситуации у застройщиков служит информация на сайте «Единой информационной системы жилищного строительства Дом РФ».

Вывод: Цена на вторичный рынок недвижимости Краснодара, вероятнее всего продолжит снижаться. Исключением такого исхода дел может послужить дальнейшее уменьшение объектов недвижимости в продаже в Краснодаре.

Следовательно, уменьшение количества реальных объектов в продаже сдерживает резкое снижение цены квадратного метра на вторичном рынке.

Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке жилой недвижимости в Краснодарском крае в августе составила более 173,6 тыс. рублей. Это на 24% выше показателя аналогичного периода прошлого года, следует из данных департамента аналитики федерального девелопера «Неометрия», с которыми ознакомились «Известия» 26 сентября.

Самая высокая цена за 1 кв. м в новостройках фиксируется в Сочи — в августе она составила 567,7 тыс. рублей. За год показатель увеличился на 19%. Эксперты отметили, что в этом городе-курорте покупатели предпочитают приобретать однокомнатные квартиры и студии — согласно рыночным данным, на них приходится 48 и 31% сделок соответственно.

В Новороссийске за 12 месяцев 1 кв. м подорожал на 7% и достиг отметки 170,8 тыс. рублей. Более 50% сделок на рынке недвижимости в прошлом месяце совершено с однокомнатными лотами, 34% покупателей выбрали двухкомнатные квартиры, 7% — студии, 5% — трехкомнатные.

В Краснодаре средняя стоимость 1 кв. м жилья в августе составила 151,8 тыс. рублей, что на 14% больше итогов аналогичного периода 2023-го. В этом городе почти каждая вторая оформленная сделка на рынке недвижимости в прошлом месяце была осуществлена с однокомнатными квартирами, 35% пришлось на двухкомнатные лоты, еще по 9% — на студии и «трешки», уточнили эксперты.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры Краснодарского края.

Цены на квартиры в Краснодарском крае вторичное жилье

Средняя цена за ноябрь 2024

156 023 ₽/м² ↑ 0,21%

База недорогих квартир

Однокомнатные	6 076 583 ₽	↓ 0,02%	159 395 ₽/м ²	↑ 0,72%
Двухкомнатные	8 570 000 ₽	↓ 0,39%	151 271 ₽/м ²	↓ 0,22%
Трехкомнатные	11 186 333 ₽	↑ 1,26%	141 262 ₽/м ²	↑ 1,50%
Многокомнатные (4+)			139 638 ₽/м ²	↑ 2,07%



Динамика стоимости квартир в Краснодарском крае

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
ноябрь 2024	156 023 ₽	↑ 0,21%
октябрь 2024	155 682 ₽	↑ 1,80%
сентябрь 2024	152 923 ₽	↓ 0,07%
август 2024	153 031 ₽	↓ 0,85%
июль 2024	154 355 ₽	↑ 0,06%
июнь 2024	154 249 ₽	↓ 1,00%
май 2024	155 820 ₽	↑ 0,06%
апрель 2024	155 716 ₽	↓ 2,39%
март 2024	159 534 ₽	↑ 3,07%
февраль 2024	154 774 ₽	↓ 0,78%
январь 2024	156 000 ₽	↓ 3,71%
декабрь 2023	162 024 ₽	↓ 1,18%
ноябрь 2023	163 972 ₽	

- **Итоги**

(источник: <https://inssmart.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-za-2023-god>; <https://dvizhenie.ru/media/467/prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2024-2025-godu>)

По итогам второго квартала года 2024 потребительская инфляция составила 7,42%. В ежемесячном выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 0,73% м/м.

Рынок недвижимости переживает непростое время. Повышение ключевой ставки на различных временных отрезках по-разному повлияет на спрос и предложение — соответственно, и на цены. Так, например, несмотря на повышение ставки, был зафиксирован рекорд по количеству сделок в новостройках в Московском регионе. Было продано более 21 тысячи квартир и апартаментов. Ситуацию спасает льготная ипотека. Видя повышение ставки и усиление инфляции, покупатели стараются быстрее купить квартиру.

Соответственно, и цена квадратного метра в новостройках после небольшого снижения весной этого года снова начала расти. Согласно данным «СберИндекса» за сентябрь рост составил 1,8%.

За первое полугодие 2024 года россияне оформили 1,7 млн ипотечных жилищных кредитов. Это на 61% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Правда, 2022 выдался кризисным, поэтому сравнивать лучше с 2021 годом. По сравнению с ним число заявок на ипотеку выросло незначительно — на 6%. А вот объем кредитов в денежном выражении по сравнению с 2021 годом увеличился заметно — почти на 40%, до 6,3 трлн рублей. Причем из них 2,6 трлн, то есть почти половину, россияне оформили за три месяца — с августа по октябрь. Причины такого ажиотажного спроса: ослабление рубля, рост ставки по кредитам и повышение первоначального взноса по льготной ипотеке с 15 до 20%. Это означает неорганический рост кредитования: объемы растут не благодаря числу продаж жилья, а за счет увеличения размера ипотечного кредита. Если в октябре 2021 года россияне в среднем брали в ипотеку 3,1 млн рублей, то в октябре 2023 из-за роста цен — 3,8 млн.

- **Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 17. Информация об объектах-аналогах⁴

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	5900000	5600000	5200000	6000000
Регион	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край
Местоположение	город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 15	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 16	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 14	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 23
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	7 мин., Пешком	9 мин., пешком	10 мин., пешком	8 мин., пешком	7 мин., пешком
Дата предложения	-	2025-03	2025-03	2025-03	2025-02
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

⁴ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Площадь объекта, кв. м	55.30	52.00	53.70	54.70	51.60
Жилая площадь, кв. м	Нет данных	-	33.10	22.40	-
Площадь кухни, кв. м	Нет данных	10.00	8.20	17.70	12.00
Этаж расположения объекта	5	13	8	4	10
Этажность дома	16	16	16	16	16
Материал стен дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Благоустройство дома	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	2	2	2	2	2
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия
Качество отделки	Без отделки	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
Наличие мебели	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Санузел	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Высота потолков, м	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Телефон	-	+7(958)469-95-58	+7(918)989-35-28	+7(934)342-61-65	+7(924)953-29-94
Источники информации	-	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_1319_et_3997086494	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_537_m_816_et_4249823064	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_416_et_2358854684	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_2064142398
Стоимость объекта за кв. м	-	113462	104283	95064	116279

Источник: данные участников рынка

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется,

т.е. равна нулю. При отличии объектов–аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i \quad \{3\}$$

где: $Ц_{ЕПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

$Ц_{ЕДН}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...,i} \quad \{4\}$$

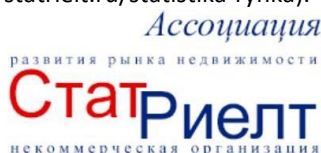
Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. Корректировка на торг

Фактическая поправка на уторговывание (скидка на торг, иные преференции покупателю) для объектов зависит, как от конкретного сегмента рынка, в общем, так и от качественных характеристик индивидуально рассматриваемого объекта, и, прежде всего от его ликвидности. Данная корректировка основана на статистическом исследовании, проведенном НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) <https://statielt.ru/statistika-rynka>).



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

С учетом вышеизложенного скидка на торг применяется в размере 5% (группа "Б", площади всех аналогов до 70 кв.м.). Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%

2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Все сравниваемые объекты предполагают передачу права собственности. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

3. *Корректировка на условия финансирования*

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. *Условия продажи (особые условия)*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. В рамках настоящего расчета внесение корректировок не требуется.

5. *Время продажи*

Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не вносится.

6. *Местоположение*

Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в одном районе, корректировка не требуется.

7. *Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта*

Расстояние до остановки общественного транспорта у всех объектов составляет менее 10 минут, корректировки не вносятся.

8. *Корректировки на параметры дома*

а. Тип дома

В результате консультаций с риэлторами, Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны квартиры в кирпичных, монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в монолитно-блочных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных Объект оценки и все аналоги расположены в домах одного типа и периода постройки. Внесение корректировок не требуется.

б. Этаж/этажность

В домах, оборудованных лифтом, наиболее заметно влияет на стоимость квартир их расположение на первом и последнем этажах: они дешевле квартир на промежуточных этажах на 1-3%.

Аналоги характеризуется равной ценностью по этажности с объектом оценки (промежуточные этажи). Корректировка их стоимости не требуется.

с. Благоустройство дома

В домах, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор благоустройств, что и в объекте оценки. Внесение корректировок не требуется.

д. Состояние дома

Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Внесение корректировок не требуется.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 18. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

е. Инженерные системы

В домах, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Внесение корректировок не требуется.

9. Корректировки на параметры объекта

а. Количество комнат

Все сравниваемые объекты фактически представляют квартиры одинаковой комнатности. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

б. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка вносится только в том случае, когда площади аналога и объекта оценки отличаются на 10% и более.

с. Жилая площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

д. Площадь кухни

При сравнимых размерах по общей площади, распределение жилой площади и площади кухни не имеет существенной влияния на стоимость. Корректировки не вносятся.

e. Наличие балкона/лоджии

При отсутствии в квартире балконов / лоджий применяется понижающая корректировка 3% - 5%. Если в квартире несколько балконов / лоджий, то повышающая корректировка на каждый дополнительный составит 2% - 3%.

Все сравниваемые объекты имеют равную обеспеченность холодными помещениями. Внесение корректировок не требуется.

f. Вид из окна

В районе расположения объекта оценки вид из окна не имеет существенного влияния на стоимость квартиры. Корректировки не вносятся.

g. Высота потолков

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую высоту потолка. Корректировка стоимости аналогов не требуется.

h. Санузел

К стоимости аналога №1, имеющего совмещенный санузел, вносится повышающая корректировка в размере 1%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1.00%	0.00%	0.00%	0.00%

i. Состояние отделки объекта

Эта информация и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 19. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны

	быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Таблица 20. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1	-3	-4	-7	-11	-16
Требуется капитальный ремонт	-1	0	-4	-5	-8	-12	-17
Под чистовую отделку	3	4	0	-1	-4	-8	-13
Требуется косметический ремонт	4	5	1	0	-3	-7	-12
Хорошее	7	8	4	3	0	-4	-9
Евроремонт (повышенное качество отделки)	11	12	8	7	4	0	-5
Эксклюзивный евроремонт	16	17	13	12	9	5	0

Источник: по данным профессиональных участников рынка (Компания "Ремонт-fm" - тел.+7 (495) 159-86-79 (www.remont.fm.ru)), Компания "СВ-Сервис" - тел.+7 (495) 921-37-99 (www.sv-servise.ru), Компания "Ремстрой" - тел.+7 (495) 208-80-51 (www.idetremont.ru), Компания "Уровень" - тел.+7 (495) 764-55-53 (www.remont-uroven.ru), Компания Арт-Ремонт" - тел.+7 (495) 154-52-29 (www.art-remont.ru))

Состояние объекта оценки принято, как «Без отделки». Объекты-аналоги №№1-4 имеют предчистовую отделку, к их стоимости вносятся понижающие корректировки согласно таблице №20: -3%.

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. У сравниваемых объектов мебель отсутствует. Корректировка не требуется.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

- K** - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S** - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M** - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N** - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

- C об** – стоимость Объекта оценки, руб.;
- C 1 кв. м** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;
- S об** – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(958)469-95-58	+7(918)989-35-28	+7(934)342-61-65	+7(924)953-29-94
Источники информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_1319_et_3997086494	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_537_m_816_et_4249823064	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_416_et_2358854684	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_2064142398
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.		5900000	5600000	5200000	6000000
Площадь объекта	55.30	52.00	53.70	54.70	51.60
Стоимость объекта за кв. м		113462	104283	95064	116279
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2025-03	2025-03	2025-03	2025-02
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения					
Местоположение	город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 15	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 16	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 14	г Краснодар, ул им. лётчика Позднякова, д 2 к 23
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"	остановка общественного транспорта "ЖК Дыхание"
Время до остановки общественного транспорта	7 мин., Пешком	9 мин., пешком	10 мин., пешком	8 мин., пешком	7 мин., пешком
Корректировка		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Тип дома	16-этажный	16-этажный	16-этажный	16-этажный	16-этажный
	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	5	13	8	4	10
Этажность дома	16	16	16	16	16
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Благоустройство дома	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт
Корректировка на благоустройство дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры объекта оценки					
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	55.30	52.00	53.70	54.70	51.60
Корректировка на площадь объекта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Жилая площадь	Нет данных	-	33.10	22.40	-
Корректировка на жилую площадь		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь кухни	Нет данных	10.00	8.20	17.70	12.00
Корректировка на площадь кухни		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Высота потолков, м	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка на высоту потолков		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Санузел	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на санузел		1.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	Без отделки	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
Корректировка на состояние отделки объекта		-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%
Наличие мебели	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-7.00	-8.00	-8.00	-8.00
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		105519	95940	87459	106977
Валовая коррекция		9.00	8.00	8.00	8.00
Весовой коэффициент		0.24	0.25	0.25	0.25
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		25580	24227	22086	27014
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.		98907.70			
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.		5 469 596			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x},$$

{8}

где:

\bar{x} – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V \leq 30\%$.

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	98 973,81
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	82 894 958,46
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	9 104,67
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	9.20%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 55.30 кв.м, расположенную по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

5 469 596 (пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 17.03.2025 г. составляет округленно:

5 469 596 (пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:

Руденко Д.А.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

21. Договор участия в долевом строительстве.
22. Выписка из ЕГРН.

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "2-к. квартира, 52 м², 13/19 эт." (2-bedroom apartment, 52 m², 13/19 floor). The price is listed as 5,900,000 RUB. The listing includes a large photo of the apartment interior, a row of smaller photos, and a detailed description. The description is organized into sections: "О квартире" (About the apartment), "Расположение" (Location), "Описание" (Description), and "О доме" (About the house). The "Описание" section mentions that the apartment is in excellent condition, sold by the owner, and has no debts. The "О доме" section provides details about the building type, construction year, and parking. The right side of the page features a contact form with buttons for "Написать сообщение" (Write message), "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage), and "Спросите у продавца" (Ask the seller). A chat window is also visible at the bottom of the page.

Avito

Краснодар, район

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

2-к. квартира, 52 м², 13/19 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

5 900 000 ₽
113 462 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 79 965 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 958 469-95-58

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
Ещё продаёте? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с сентября 2017
Документы проверены
Эковклад: -32,1 тонн CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 52 м²
Площадь кухни: 10 м²
Этаж: 13 из 19
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, ул. Лётчика Позднякова, 2к15
р-н Прикубанский

Показать карту

Описание

отличный вид, на две стороны, продажа от собственника, никто не прописан, не в залоге, без долгов. Территория закрытая под видеонаблюдением, охрана, отличные спортивные площадки, спортивные тренажеры, боксерский ринг.

О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный
Грузовой лифт: 1
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе, за слагаbaum во дворе

Узнать больше о доме

№ 3997086494 · 7 марта в 08:14 · 347 просмотров (+0 сегодня)

Сообщения

Консультант по новостройк... 0:21
Здравствуйте! Это сервис беспла...

Аналог 2



2-к. квартира, 52 м², 13/16 | 3-к. квартира, 53,7 м², 8/16 | 2-к. квартира, 56 м², 4/1 | Купить 2-комнатную кв...

avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_537_m_816_et_4249823064?context=H4slAAAAAAAAAA_wEmANn_Y...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 53,7 м², 8/16 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



5 600 000 ₽
104 283 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 75 899 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 918 989-35-28

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Мореон Инвест
Агентство
На Авито с апреля 2015
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Константин

О квартире

Количество комнат: 3	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 53,7 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 8,2 м²	Ремонт: требует ремонта
Жилая площадь: 33,1 м²	Способ продажи: свободная
Этаж: 8 из 16	

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, ул. Лётчика Позднякова, 2к16
р-н Прикубанский [Показать карту](#)


Описание

Продаётся 3-х комнатная квартира в ЖК Дыхание. Площадь квартиры 53,7 м². Высота потолков 2,75м. Кухня 8,2м². Гостиная 11,1м². Комната 11,4м². Комната 10,5м². Ремонт предчистовой: Залиты и выровнены полы. Отштукатурены стены. Проведена проводка. Установлен электросчетчик. Счётчики горячей и холодной воды. Центральные коммуникации. Изолированные комнаты. Инфраструктура: ост: Николино Парк. Школа: Возят в школу. Детский сад: Лидер Land. Двор оборудован детскими и спортивным комплексом. Установлены видеонаблюдение. Ухоженная придомовая территория. В шаговой доступности развитая социальная и транспортная инфраструктура. огороженный комплекс. Подъезд оформлен пандусом.

Номер объекта: #2/1628336/3069

№ 4249823064 - 6 марта в 21:06 - 167 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама 0+



ЖР Народные кварталы
Квартиры в Краснодаре от 3,4 млн
₽

[Подробнее](#)

Сообщения

Аналог 3

2-к. квартира, 52 м², 13/16 эт. | 3-к. квартира, 53,7 м², 8/16 эт. | 2-к. квартира, 56 м², 4/16 эт. | Купить 2-комнатную квартиру

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

2-к. квартира, 56 м², 4/16 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

КВАРТИРА № 30

Лоджия 2.7х0.5+1.3 | Жилая комната 10.5 | Жилая комната 11.9 | Гостиная-столовая 13.9 | Кухня-ниша 3.8 | Коридор 7.5 | Ванная 1.8 | Туалет 5.3

8 934 342-61-65

Написать сообщение Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олег
Частное лицо
На Авито с ноября 2015
Документы проверены
Эковклад: -471 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 56 м²	Высота потолков: 2.8 м
Площадь кухни: 17.7 м²	Санузел: совмещенный, раздельный
Жилая площадь: 22.4 м²	Окна: на улицу
Этаж: 4 из 16	Ремонт: требует ремонта
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Дополнительно: гардеробная	Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, ул. Лётчика Позднякова, 2к14
р-н Прикубанский [Показать карту](#)

Описание

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! ЗА НАЛИЧНЫМИ!!!
Продам свою просторную двухкомнатную квартиру (евро 3) по выписке 56м2 с учетом балкона. в ЖК Дыхание. Очень удобная редкая планировка с просторной кухней- гостиной. Окна выходят на коттеджный посёлок Николино парк. Западная сторона солнца. Обзорю ничего мешать не будет, приятный вид на частный сектор.
Просторный красивый подъезд. Большая бесплатная парковка на территории. Полностью готовая инфраструктура, все необходимое на территории.
ДОМ СДАН !!! Я СОБСТВЕННИК!!! ВСЕ ДОКУМЕНТЫ, ВЫПИСКИ, ВСЕ ПОЛУЧЕНО, ВСЕ НА РУКАХ И ГОТОВО К ПРОДАЖЕ!!!
СРОЧНО!!!
ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА АВТО ДО 3.000.000руб.
С ДОПЛАТОЙ В МОЮ СТОРОНУ НЕ МЕНЕЕ 3.000.000руб, НА ОБМЕН ЦЕНА 6.000.000руб.

О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2024	Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 16	Парковка: открытая во дворе, за слагаbaumом во дворе
Пассажирский лифт: 1	

№ 2358854684 - 7 марта в 15:18 - 2542 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

2-к. квартира, 56 м...

100 15.03.2025

Аналог 4

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Краснодар Партнерам Консультация Разместить объявление Личный кабинет

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 19 Риелторы

2-комн. квартира, 51,6 м², 10/16 этаж
6 000 000 ₪
116 279 ₪/м² [Хочу скидку](#)

ВК Владимир Косарев
На Домклик 3 года 8 мес.
ЭТАЖИ-РИЭЛТ

+7 924 953-29-94

Перейти в чат Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

ЖК «Первое место»
Инновационный центр нового Краснодара

Подробнее

ЖК "Дыхание"
Краснодар, Лётчика Позднякова, 2 к23

- Комнат 2
- Площадь 51,6 м²
- Кухня 12 м²
- Этаж 10
- Тип сделки Свободная продажа
- Ремонт Отсутствует
- Тип жилья Квартира

Подробнее

Описание

Продается квартира в качественной предчистовой отделке в ЖК Дыхание. Жилой комплекс-проект масштабной комплексной застройки со своими школами и детскими садами! Также на территории комплекса имеется теннисный корт, сквер для прогулок с животными, площадка с тренажерами и детскими площадками. В комплексе организована наземная парковка с коэффициентом 1,2 на каждую квартиру. Таким образом, у Вас всегда будет свое место для личного авто! В квартире очень удачная планировка, отдельный санузел, зонированная кухня-гостиная, две изолированные спальни.

Доп. описание: санузел отдельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, улучшенная черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь
Номер в базе: 11794197. Код пользователя: 75310. Район: Краснодарский поселок [Скрыть](#)

Обновлено 5 февраля 13 0

Проверено в Росреестре

- Площадь 51,6 м²
- Обременения Есть
- Этаж 10

1:09 15.03.2025

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика
Членство в СРОО



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Руденко Дмитрия Алексеевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Руденко Дмитрий Алексеевич

является членом РОО и включен(а) в реестр «11» марта 2008 г. за регистрационным
номером 003974

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. № 004872-1 от 15.03.2018. Оценка недвижимости, действителен до 15.03.2021;
2. № 008293-2 от 29.03.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
3. № 008294-3 от 29.03.2018. Оценка бизнеса, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 апреля 2019 г.

Дата составления выписки 17 апреля 2019 г.

Председатель правления Краснодарского
регионального отделения РОО,
действующий от имени Президента РОО
по Доверенности № 22/Д от 16.04.2019 г.



Л.К. Анисимова

Краснодар № 0638



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Руденко Дмитрий Алексеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 232306890091

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

11 марта 2008 года, регистрационный № 003974

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0001265 *



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
№ 433-584-021649/25



«28» января 2025 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Экспертный Дом" ИНН 2308141167 г. Краснодар иш. Володи Головатого ул. д. 585, оф. 602
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 ИНН 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае 350002 г.Краснодар, тер.-1, ул.Садовая, д.159, корп.1
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «15» февраля 2025 г. по «14» февраля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 15 300,00 (пятнадцать тысяч триста рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страхователем счетом в срок по «15» февраля 2025 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и поняты, и обязуется выполнять их.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости. 11.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий.

13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1 и п.2.1. настоящего Договора;
13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - ekspertnyidom@mail.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;
13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +78612980775, со стороны Страховщика – +7(499)973-82-03.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью "Экспертный Дом"

Настоящий договор, включает текст правил страхования, закреплённых УКАП Представителя

От Страхователя:



От Страховщика:



Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Договор участия в долевом строительстве

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Д/ЭТ-12/Л-24/ПД/УКНЗ1/ЭТ5/2023-П

город Краснодар

11.10.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НОВОСФЕРА» (ИНН 2311136390, ОГРН 1112311005201), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Григорян Виталия Леонидовича, действующего на основании Устава, от имени и в интересах которого действует Загитова Регина Минивалиевна, пол: женский, 21.02.1983, года рождения, место рождения: гор. Сургут Тюменской области, паспорт гражданина РФ 67 03 990247, выдан: ГОМ-1 УВД г. Сургута и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, дата выдачи 04.04.2003 года, код подразделения: 863-014, действующая на основании доверенности от 25.01.2023 года, удостоверенной Камуз Кириллом Сергеевичем, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 23/647-н/23-2023-1-207, с одной стороны, и

Гр. РФ Буграк Диана Дмитриевна, пол: жен, 21.05.1999 года рождения, место рождения: ГОР. МАЙКОП РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ, паспорт 2220 017292, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, дата выдачи: 10.08.2019 года, код подразделения: 520-003, проживающая по адресу: НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД, ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН, УЛ. БАУМАНА, Д.23А, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующая как физическое лицо, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. «Застройщик» – юридическое лицо, осуществляющее строительство «Жилая застройка в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, юго-восточнее пос. Российский» ЖК «Дыхание». ЛИТЕР 24 ЭТАП 12» на земельном участке площадью 309903 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, для многоэтажного жилищного строительства, кадастровый номер: 23:43:0124041:3965, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г Краснодар, р-н Прикубанский, ЛИТЕР 24 , ЭТАП 12 и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство № RU 23306000-4235-р-2015 от 17.09.2015, общая площадь дома 30961,10 кв. м., с расположенным на нем Объектом незавершенного строительства, проектируемое назначение: многоквартирный дом, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 3, кадастровый номер 23:43:0124041:8186, площадь 30 961,10 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.09.2021 г., номер и дата государственной регистрации права: 23:43:0124041:8186-23/226/2020-1, 20.09.2021 г.

1.1.2. «Участник долевого строительства» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства Жилого комплекса «Дыхание», на условиях Договора.

1.1.3. Жилой дом – Многоэтажный жилой дом», строительство которого осуществляет «Застройщик» с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г Краснодар, р-н Прикубанский, ЛИТЕР 24, ЭТАП 12.

1.1.4. Квартира – объект долевого строительства, подлежащий передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома».

1.1.5. Объект долевого строительства – жилое помещение, указанное в пункте 1.1.4 Договора, общее имущество в «Многоэтажном жилом доме», подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома» и входящее в состав указанного «Многоэтажного жилого дома», создаваемое также с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства». У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на «Квартиру» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «Многоэтажном жилом доме», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «Квартиры».

1.1.6. Земельный участок – земельный участок, на котором «Застройщик» осуществляет строительство «Многоэтажного жилого дома», реквизиты и характеристики которого указаны в п. 2.2. Настоящего договора.

Земельный участок принадлежит «Застройщику» на праве собственности.

1.1.7. Проектная площадь – площадь, определенная в проектной документации «Многоэтажного жилого дома», с учетом площади балкона и лоджии.

1.1.8. Фактическая площадь – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.9. Разрешение на ввод «Многоэтажного жилого дома» в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства «Многоэтажного жилого дома» в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного «Многоэтажного жилого дома» градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. «Застройщику» принадлежит земельный участок на праве собственности, на основании, договора купли-продажи земельного участка от 25.10.2012 г., Решения Советского районного суда г. Краснодара от 20.12.2018 г.; Решения №9 от 20.05.2015 г., Решения №1 от 20.06.2014 г., Решения от 02.04.2015 г., Решения ООО «Альянс-Строй Краснодар» №1 от 20.06.2014 г., Решения №15 от 08.12.2015 г. что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных

характеристиках и зарегистрированных правах на объект на объект недвижимости от 29.07.2019 г., номер и дата государственной регистрации права: 23:43:0124041:3965-23/001/2019-1, 29.07.2019 г..

2.2.1. «Застройщик» действует на основании Свидетельства о допуске к работам регистрационный номер члена 1018 от 01.08.2018 г., протокол Совета № 817 от 01.08.2018 г., согласно выписке из Реестра членов саморегулируемой организации от 15.03.2019 г. № 543

2.2.2. «Застройщик» действует на основании Разрешения на строительство № RU 23306000-4235-р-2015 от 17 сентября 2015 г.; приказа № 74 от 20.04.2017 г. о внесении изменений в разрешение на строительство от 17 сентября 2015 г. № RU 23306000-4235-р-2015; приказа № 226 от 06.09.2019 г. о внесении изменений в разрешение на строительство от 17 сентября 2015 г., приказа № 378 от 12.12.2019 г. о внесении изменений в разрешение на строительство от 17 сентября 2015 г. № RU 23306000-4235-р-2015, приказа № 176 от 16.06.2020 г. о внесении изменений в разрешение на строительство от 17 сентября 2015 г., приказа № 200 от 02.07.2020 г. о внесении изменений в разрешение на строительство от 17 сентября 2015 г. выданных Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар.

2.2.3. Проектная декларация №23-001907 от 24.09.2019г. (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована «Застройщиком» на его официальном сайте www.sskuban.ru и в ЕИСЖС.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоэтажный жилой дом», указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «Многоэтажного жилого дома» в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», в том числе «Квартиры», в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома».

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у «Участника долевого строительства» возникает право собственности на «Объект долевого строительства», имеющий следующие характеристики:

Условный номер	Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.	Количество комнат	Этаж	Польезд	Литер	Назначение	Наличие балкона/лоджии
31	55.6	2	5	1	24	жилое	да

3.3. Площадь, адрес, номер «Объекта долевого строительства» будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок начала строительства 4 квартал 2021 года, предполагаемый срок ввода в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома» **ЛИТЕР 24 – 30.04.2024г.**

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома» при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» в срок не позднее, чем до 30.10.2024 г. При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательств по передаче «Объекта долевого строительства».

3.6. Характеристики внутренней отделки «Объекта долевого строительства» указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3.7. «Застройщик» гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», на момент подписания настоящего договора составляет **7 750 000,00 (семь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.

Стороны установили следующий порядок расчета:

- Денежные средства в размере **1 634 000,00 (один миллион шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек**, уплачиваются не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора за счет собственных средств

- Денежные средства в размере **6 116 000,00 (шесть миллионов сто шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России» согласно Кредитного договора № 2448716 от 11.10.2023 г., заключенного в г. Майкоп, в ПАО Сбербанк, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Срок возврата Кредита – по истечении 360 месяцев с даты фактического предоставления Кредита.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые участником долевого строительства по настоящему договору, находятся в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации настоящего договора и ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства и ипотеки в силу закона, объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем данного объекта долевого строительства является Банк.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Оплата производится «Участником долевого строительства» с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.

«Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и

«Застройщик» _____

Стр. 2 из 10

«Участник Долевого строительства» _____

блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета «Участника долевого строительства» (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления «Застройщику» (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50

Депонент: Бутрак Диана Дмитриевна

Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВОСФЕРА"

Депонированная сумма: 7 750 000,00 (семь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 30.10.2024 г.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- 2) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) № 40702810230000044289, открытый в Краснодарском отделении №8619 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание «Объекта долевого строительства» (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) «Объекта долевого строительства» к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку «Объекта долевого строительства» в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к «Многоэтажному жилому дому», и другие затраты, связанные с созданием Многоэтажного жилого дома и «Объекта долевого строительства»).

4.2. Цена договора должна быть выплачена «Участником долевого строительства» в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением №3 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной «Фактической площади» передаваемых «Квартир» и уточненной «Фактической площади» балкона и лоджии.

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Квартир» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры» окажется меньше чем в Приложении № 2 передаваемых «Участнику долевого строительства» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «Участник долевого строительства» вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора. Рассчитанную в соответствии с п. 4.4., сумму «Застройщик» перечисляет «Участнику долевого строительства» на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) банковских дней.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Квартиры» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры» окажется больше чем в Приложении №2 передаваемых «Участнику долевого строительства» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «Застройщик» вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.4, 4.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра «Фактической площади» балконов и лоджии в сумме 55 000,00 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

4.7. Рассчитанную в соответствии с настоящими пунктами 4.5, сумму «Участник долевого строительства» обязуется перечислить «Застройщику» на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения письменного требования «Застройщика» и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение, по договору участия в долевом строительстве №Д/ЭТ-12/Л-24/ПД1/УКН31/ЭТ5/2023-П от 11.10.2023 г., НДС не облагается».

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. «Застройщик» обязан за счет привлеченных средств построить «Объект долевого строительства» и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства» в степени готовности, указанной в Приложении № 2 Техническое описание «Объекта долевого строительства».

5.1.2. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание «Объекта долевого строительства» отделочные работы на «Объекте долевого строительства» не входят в цену Договора и производятся «Участником долевого строительства» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

«Застройщик» _____

Стр. 3 из 10

«Участник Долевого строительства» _____

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Представлять интересы «Участника долевого строительства» в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-исследовательских, строительного-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся «Многоэтажным жилым домом».

5.1.6. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки «Многоэтажного жилого дома» и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.7. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора. Внести денежные средства в счет Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Эскроу-агенте «Участником долевого строительства», в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.4., 4.5. Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «Застройщика», но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.5. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), **принять в собственность «Объект долевого строительства»**, обозначенный в пунктах 1.1.4. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на «Объект долевого строительства».

5.2.4. Использовать «Объект долевого строительства» в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на «Квартиру», нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на «Объект долевого строительства».

До подписания Сторонами Акта приема-передачи «Застройщик» вправе оформить технический и (или) кадастровый план на «Квартиру» за счет «Участника долевого строительства».

5.2.6. С момента передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта долевого строительства», самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию «Объекта долевого строительства», нести расходы на содержание «Объекта долевого строительства» (включая расходы на содержание общего имущества «Многоэтажного жилого дома») и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием «Объекта долевого строительства».

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить «Застройщика» об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. «Участник долевого строительства» имеет право в течение гарантийного срока предъявлять «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством «Объекта долевого строительства».

5.4. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.6. При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков, которые не делают непригодными, для предусмотренного Договором использования Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.5, 5.2.2 Договора.

6.2. «Застройщик» обязан направить «Участнику долевого строительства» Сообщение о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств «Застройщика», не менее чем за месяц до истечения, установленного пунктом 3.5. Договора срока передачи «Объекта долевого строительства», в котором «Участник долевого строительства» предупреждается о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства», предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку. В случае изменения адреса «Участника долевого строительства», о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «Застройщика», но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.5. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5. Договора «Участник долевого строительства» обязан принять меры к согласованию с «Застройщиком» конкретных дня и времени для передачи и принятия «Объекта долевого строительства» в пределах срока, установленного в Договоре для передачи «Объекта долевого строительства».

6.4. В случае уклонения или отказа «Участника долевого строительства» от принятия «Объекта долевого строительства» и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок «Застройщик» по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.5. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие «Объекта долевого строительства» требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества «Объекта долевого строительства», и по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;

«Застройщик» _____

Стр. 4 из 10

«Участник Долевого строительства» _____

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

«Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении «Застройщиком» обоснованного требования «Участника долевого строительства», предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.6. При подписании Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» утрачивает право на предъявления претензий к «Застройщику», за исключением скрытых недостатков.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. «Участнику долевого строительства» передается «Объект долевого строительства», соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства» по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет со дня передачи «Объекта долевого строительства».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства», составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта.

7.3. «Участник долевого строительства» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством «Объекта долевого строительства», а также технологического и инженерного оборудования «Объекта долевого строительства» при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. «Застройщик» обязан рассмотреть требования «Участника долевого строительства» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с «Участником долевого строительства» дату для выхода на «Объект долевого строительства» и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа «Объекта долевого строительства» и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения «Участником долевого строительства» технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации «Объекта долевого строительства» (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При условии полной оплаты в отношении каждой конкретной квартиры, Участник долевого строительства вправе передать (уступить) свои права по такой квартире полностью либо в части третьим лицам только с предварительного письменного согласия Застройщика и Банка.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от «Участника долевого строительства» к новому «Участнику долевого строительства» определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

8.4. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта долевого строительства», для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.5. Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. «Застройщик» не является налоговым агентом «Участника долевого строительства» по обязательствам уплаты налога на доходы физических лиц и подачи налоговой отчетности в рамках всех взаимоотношений по данному договору и происходящих из него (как по прямым обязательствам, так и по обязательствам, начисленным в рамках санкций за нарушение условий договора). Все вышеуказанные обязательства перед Налоговой службой «Участник долевого строительства» несет самостоятельно.

9.3. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государства (а), совершающих (его) в отношении Российской Федерации, Российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности не являются (есть) указанные (ое) государства (о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

«Застройщик» _____

Стр. 5 из 10

«Участник Долевого строительства» _____

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае если в соответствии с п.4 настоящего договора уплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора

11.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 11.2. Договора, «Застройщик» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

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

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

11.5. В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.2. Договора, «Застройщик» обязан вернуть денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

11.6. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.7. Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренным ст.32 ГПК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика.

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенности) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.10. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящиеся площади многоквартирного жилого дома и право собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка от 25.10.2012 г., Решения Советского районного суда г. Краснодара от 20.12.2018 г.; Решения №9 от 20.05.2015 г., Решения №1 от 20.06.2014 г., Решения от 02.04.2015 г., Решения ООО «Альянс-Строй Краснодар» №1 от 20.06.2014 г., Решения №15 от 08.12.2015 г. что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект на объект недвижимости от 29.07.2019 г., номер и дата государственной регистрации права: 23:43:0124041:3965-23/001/2019-1, 29.07.2019 г. на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома переданы в залог по договору залога имущественных прав № 8619/0000/2021/22110/ИП-1 от 07.10.2021 г. и по договору ипотеки № 8619/0000/2021/22110/ДИ-1 от 07.10.2021 г.; № 8619/0000/2021/22110/ДИ от 07.10.2021 г., заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) объекта, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г Краснодар, р-н Прикубанский ЛИТЕР 24, ЭТАП 12 При оплате 100% цены настоящего договора Участником долевого строительства и наступления оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Квартиры из залогового обеспечения.

12.10. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. 8.2.66., 12. Договора №8619/0000/2021/22110 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07.10.2021 г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенным ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Кредитор») с ООО СЗ "Новосфера" (Заемщик - ООО СЗ "Новосфера"), при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств Заемщика по Кредитному

«Застройщик» _____

Стр. 6 из 10

«Участник Долевого строительства» _____

договору. После ввода Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется перечислять денежные средства, поступившие в результате заключения Договора купли-продажи или иных договоров, в соответствии с которыми происходит отчуждение площадей Объекта и/или имущественных прав на них, предоставленных в залог ПАО Сбербанк в соответствии с п. 9.1.1., 9.1.4. Кредитного договора, в счет погашения задолженности по кредиту в размере, не меньшем залоговой стоимости отчуждаемых площадей Объекта и/или имущественных прав на них, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Застройщика.

12.11. Договор подписан в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей».

13. ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

ООО СЗ "Новосфера"
Юридический адрес: 350029, край Краснодарский,
г Краснодар, ул Российская, д. 664, оф 3
ОГРН 1112311005201, ИНН/КПП2311136390/231101001
Краснодарское отделение № 8619 ПАО СБЕРБАНК г. Краснодар
Р/СЧ: 40702810230000044289
К/СЧ: 30101810100000000602
БИК: 040349602

_____/ Запорова РМ/

(по доверенности от 25.01.2023 г. за № 23/647-н/23-2023-1-207)

«Участник долевого строительства»

Гр. РФ Буграк Диана Дмитриевна, пол: жен, 21.05.1999 года рождения,
место рождения: ГОР.МАЙКОП РЕСПУБЛИКИ АДЪГЕЯ, паспорт
2220 017292, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ, дата выдачи: 10.08.2019 года, код подразделения: 520-003,
проживающая по адресу: НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.НИЖНИЙ
НОВГОРОД, ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН, УЛ.БАУМАНА, Д.23А,

_____/ Буграк Д. Д.

«Застройщик» _____

Стр. 7 из 10

«Участник Долевого строительства» _____

Техническое описание Объекта долевого строительства
Технические характеристики дома:

Техническое описание Объекта долевого строительства Технические характеристики дома:	
Конструктив:	Связанный каркас из монолитного железобетона. Наружные ограждающие конструкции стены двух типов: 1. Несущая 3-слойная конструкция: кирпич облицовочный, утеплитель, железобетонный каркас. 2. Несущая 3-слойная конструкция: кирпич облицовочный, воздушная прослойка, газоблок. Внутренние стены и перегородки: - монолитные железобетонные; - газобетонные блоки или пазогребневая плита Кровля жилого дома – плоская рулонная с организованным внутренним водостоком. Энергоэффективность класс С Сейсмостойкость 7 баллов Общая площадь дома – 30 961,1 кв.м.
Технические характеристики квартиры:	
Этаж:	5
Этажность	16
Количество этажей	17
подъезд	1
Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.	55,6
общая площадь квартиры, без учета балконов и лоджий, кв.м.	54,4
жилая площадь квартиры, кв.м.	22,8
Количество жилых комнат:	2
назначение	жилое
Лоджия/балкон:	Без остекления
Внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен, заделка штраб, устройств откосов.
Полы:	Черновые полы –выравнивающая полусухая стяжка
Окна и балконные двери:	Металлопластиковые (в соответствии с проектом)
Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками.
Водоснабжение:	Стояки холодной и горячей воды, шаровые краны на вводе в квартиру, с установкой приборов учета холодной и горячей воды.
Электроснабжение:	Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан узле.
Отопление:	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.
Потолки:	Монолитные перекрытия, без отделки
Внутриквартирные двери:	Не устанавливаются
Санитарные узлы:	Гидроизоляция, стяжка пола цементно-песчаная

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена договора **7 750 000**, (семь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей **00 копеек** с учетом балконов и лоджий, **НДС не облагается**.

Указанная цена должна быть оплачена «Участником долевого строительства» в соответствии с «Графиком платежей», указанным ниже:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	1-й взнос	1 634 000,00	в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора за счет собственных средств
2	2-й взнос	6 116 000,00	в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора за счет кредитных средств

Настоящий «График платежей» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «Графике платежей» является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением на эскроу счет.

Подписи Сторон:

«Застройщик»

/ Загитова РМ./
(по доверенности от 11.01.2021 г. за № 23/647-и/23-2021-1-20)

«Участник долевого строительства»

Буграк Д. Д.

Рабочий: +79991407843
Рабочий: hehwow@yandex.ru

«Застройщик» _____

Стр. 10 из 10

«Участник Долевого строительства» _____



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2025, поступившего на рассмотрение 14.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67754236			
Кадастровый номер:	23:43:0124041:15807		
Номер кадастрового квартала:	23:43:0124041		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. лётчика Позднякова, дом 2 корпус 23, квартира 31		
Площадь:	55,3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2906892,61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0124041:15229		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67754236			
Кадастровый номер:	23:43:0124041:15807		
Сведения о кадастровом инженере:	Горбунова Кристина Юрьевна, № 28756, в Ассоциация саморегулируемой организации "Объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 14035267629, договор на выполнение кадастровых работ от 15.02.2024 № 2402/236, дата завершения кадастровых работ: 20.03.2024		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Руденко Дмитрий Алексеевич		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67754236		Кадастровый номер: 23:43:0124041:15807	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:43:0124041:15807-23/226/2025-1 25.02.2025 13:45:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		25.02.2025 13:45:27
	номер государственной регистрации:		23:43:0124041:15807-23/226/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.02.2025 360 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор участия в долевом строительстве, № Д/ЭТ-12/Л-24/ПД1/УКН31/ЭТ5/2023-П, выдан 11.10.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00904083181A02388459791E257882F080 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67754236		Кадастровый номер: 23:43:0124041:15807	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00904083181A02388459791E257882F080 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67754236			
Кадастровый номер: 23:43:0124041:15807		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1:200			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00990400318140238649979125788049830 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

