

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На оценку представлены 9 жилые квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 172б, кв. 6,22,23,33,14,15,13,5,4; принадлежащая Обществу с ограниченной ответственностью «Астра» (ИНН: 6161034756; ОГРН: 1026102905520).

Оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки были использованы документы, предоставленные Заказчиком, описание которых представлено в Разделе 10 настоящего отчета, а копии в Приложении к настоящему отчету.

Осмотр объектов оценки осуществлен 27 февраля 2019 года, по месту нахождения объектов оценки. Фото материалы осмотра объектов оценки представлены в Приложении к настоящему отчету.

### 6.1. Юридическое описание объектов оценки

Оценивается полное право собственности на объекты оценки. Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

*Собственник объектов оценки* - Общество с ограниченной ответственностью «Астра» (сокращенное наименование: ООО "Астра"; ИНН: 6161034756 / 616101001; ОГРН: 1026102905520; дата присвоения ОГРН: 15 декабря 2002 г.; Адрес (место нахождения) юридического лица: 344038, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, проспект Михаила Нагибина, 14 А).

*Правоподтверждающие документы* – выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.12.2018 г., копии которых представлены в Приложении к настоящему отчету.

*Документы-основания* – Апелляционное определение от 31.07.2018 г.; Орган выдачи: Судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда. Дело №33-26215/2018.; Решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 14.02.2018 г.

### *Обременения объектов оценки*

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемых объектов следующими факторами:

- наличие залога объектов оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.
- прочие обременения объектов оценки.

На дату составления отчета оценщиком не было выявлено фактов заключения договоров займа и/или ипотеки в обеспечение, которых выступают объекты оценки.

При осмотре и обследовании объектов оценки не было выявлено фактов сдачи в аренду объектов оценки.

Прочих обременений объектов оценки не зарегистрировано и не выявлено.

Таким образом, текущие обременения объектов оценки не ограничивают право собственности (владения) на объекты оценки и в расчете не учитывались.

### 6.2. Земельный участок под зданием объектов оценки

Земельный участок под зданием объектов оценки предположительно является муниципальной собственностью и предоставлен на праве обще домового пользования

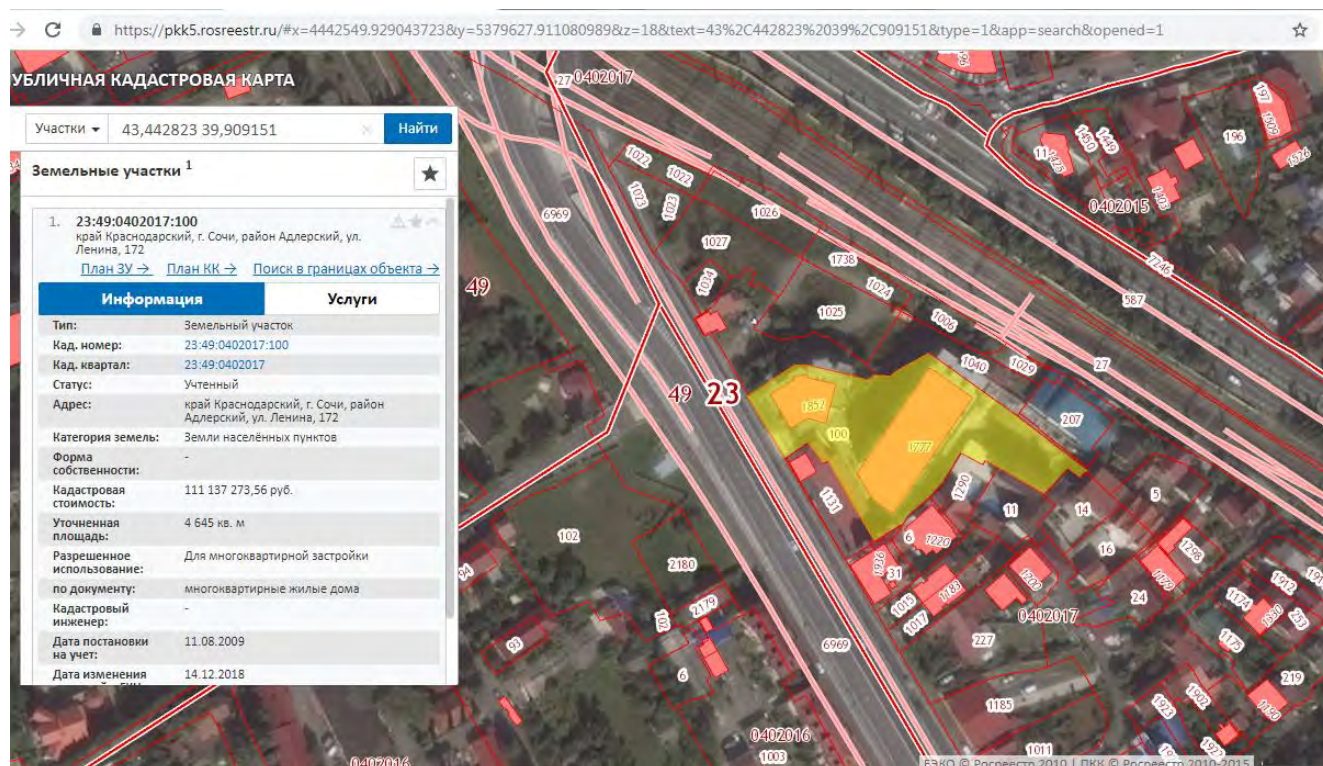
собственникам помещений жилого здания. Право подтверждающий документ на земельный участок под зданием объектов оценки – не предоставлялся.

Данные земельного участка под зданием объектов оценки определялись в соответствии с интерактивной картой [map.rosreestr.ru](http://map.rosreestr.ru), которые представлены в следующей таблице 6.

Таблица 6

Наименование данных	Значение данных
Объект права	Земельный участок
Право	Собственность публично-правовых образований (предположительно)
Кадастровый номер	23:49:0402017:100
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование /назначение/	Для многоквартирной застройки; многоквартирные жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	111 137 273,56
Площадь, кв. м.	4 645
Ограничения и обременения	Не выявлены
Сервитуты	Не выявлены
Строения (улучшения)	Здание объектов оценки и прочие жилые здания жилого комплекса
Примечание	-

### Схемы расположения земельного участка под зданием объектов оценки

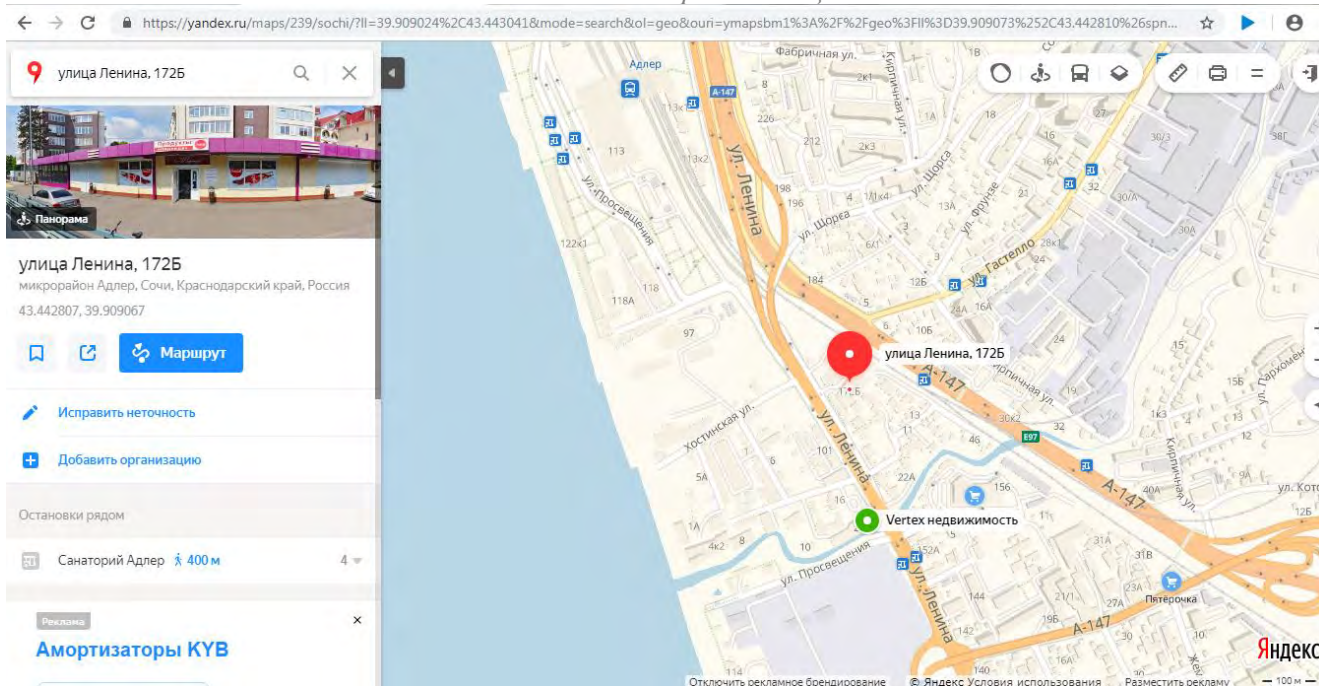


#### 6.3. Техничко-экономическое описание объектов оценки

Объекты оценки представляют собой жилые квартиры в многоэтажном жилом доме, свободной планировки, расположенные на разных этажах пятиэтажного монолитно-кирпичного жилого дома.

#### Месторасположение

Объекты оценки находится в жилом доме по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726. Расположение на карте города Сочи представлено на следующей схеме.



Описание местоположения и основных факторов, характеризующих местоположение объектов оценки и здания объектов оценки, представлено в следующей таблице

Таблица 7

Факторы, характеризующие местоположение объектов	Характеристика факторов
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
Местоположение	Улица Ленина — главная транспортная магистраль города Адлера, является частью дороги Новороссийск – Батуми, которая соединяет Юг России с Северным Кавказом и Закавказьем. Территория здания объектов оценки расположена в центральной части улицы, не далеко от железнодорожного вокзала города Адлер. Адлер — один из городских микрорайонов города Сочи, административный центр Адлерского района Сочи. Расположен в устье реки Мзымты по обоим её берегам и простирается на 17 км по Черноморскому побережью, от левого берега реки Кудепсты до правого берега реки Псоу.
Особенности расположения	Курортная и туристическая зоны. Удаленность от моря 10 - 15 минут ходьбы (3 линия). Расположение по соседству с железной дорогой и автотранспортными магистралями. Удалено от центральной части города. Близость к ж/д вокзалу
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется преимущественно зданиями жилого, торгово-офисного и общественно-делового назначения
Объекты окружения застройки	Объект оценки примыкает к жилым зданиям и зданиям общественно-делового назначения, а также транспортным развязкам, автодороге и ж/д дороге
Полнота застройки	плотность застройки высокая
<b>Описание инфраструктуры</b>	
Описание социальной инфраструктуры в районе расположения	Социальная инфраструктура в непосредственной близости к объекту оценки имеется
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	К зданию объекта оценки подключено теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение

<b>Транспортная доступность</b>	
Характеристика доступности	Расположение внутри двора относительно улицы Ленина. Доступ со стороны улицы Ленина, имеются парковки внутри двора перед зданием и за зданием
Виды транспорта. • Наземный • Подземный	Доступ автомобильным транспортом и общественным транспортом нет
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	Выше нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгена и гамма излучений) выше допустимого.
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Благоустройство территории: • Озеленение • Подъездные пути • Автостоянки	Зеленая поросль и кустарники; Асфальт; Парковка у здания, внутри двора
<b>Основные выводы</b>	
1. Объект недвижимости по использованию и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. Объект имеет хорошую транспортную доступность	
3. Инженерное обеспечение соответствует Сипам. Экологическая обстановка в норме.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения жилой и общественно-деловой недвижимости	

#### *Характеристики объекты оценки*

Данные по технико-экономическим характеристикам (в том числе доходности), физическим параметрам оцениваемых объектов, полученные из визуального осмотра, собственных замеров Оценщика (при отсутствии технической документации – технических паспортов), технической документации представлены в таблицах 8 и 9.

В соответствии с техническими паспортами, собственными замерами Оценщика и визуальным осмотром, здание объекта оценки имеет конструктивное решение строительных элементов и их физическое устаревание (состояние) и прочие устаревания, которые представлены в Таблице 10.

Копии подтверждающих и используемых документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 8

#### **Характеристики здания объекта оценки**

<b>Наименование здания</b>	<b>Жилое 5-и этажное здание</b>
<b>Год постройки</b>	2015
<b>Материал стен дома:</b>	Монолит кирпич
<b>Материал перекрытий</b>	Железобетонные
<b>Число этажей</b>	5
<b>Высота потолков, м</b>	Нет данных
<b>Лифт</b>	3
<b>Мусоропровод</b>	Нет
<b>Электроосвещение</b>	Есть. Скрытая проводка
<b>Газоснабжение</b>	Есть. Сетевое
<b>Канализация</b>	Есть. Центральная
<b>Отопление</b>	Есть. Центральное
<b>Водоснабжение</b>	Есть. Центральное
<b>Состояние подвала</b>	Хорошее



<b>Состояние подъезда</b>	Хорошее
<b>Общая полезная площадь, кв.м.</b>	9427,00
<b>Жилая площадь, кв.м.</b>	4589,90
<b>Нежилая площадь, кв.м.</b>	2583,80
<b>Площадь помещений общего имущества, кв.м.</b>	2 253,30
<b>Количество квартир</b>	92
<b>Расчетный износ дома, %</b>	Нет данных
<b>Тип дома и серия</b>	индивидуальный проект
<b>Комфортность жилья</b>	Данный дом относится к экономному жилью
<b>Год переоборудования</b>	Переоборудование данного дома не проводилось
<b>Год капитального ремонта</b>	Капитальный ремонт в данном доме не проводился с момента постройки

## Описание и характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Характеристика помещений
1	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.6; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1783	1 837 992,52	41,9	2	квартира свободной планировки
2	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.22; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1815	2 197 695,12	50,1	4	угловая квартира свободной планировки
3	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.23; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1816	1 785 353,12	40,7	4	квартира свободной планировки
4	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.33; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1834	1 837 992,52	41,9	5	квартира свободной планировки
5	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.14; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1799	1 785 353,12	40,7	3	квартира свободной планировки
6	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.15; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1800	1 837 992,52	41,9	3	квартира свободной планировки
7	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.13; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1798	2 197 695,12	50,1	3	угловая квартира свободной планировки
8	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.5; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1782	1 785 353,12	40,7	2	квартира свободной планировки
9	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.4; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1781	2 197 695,12	50,1	2	угловая квартира свободной планировки

## Описание конструктивных элементов здания объектов оценки и самих объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый (условный) номер		Наименование конструктивного элемента										
				Фундамент (опоры)	Стены	Перегородки	Перекрытия	Полы	Крыша	Проемы оконные	Проемы деревянные	Внутренняя отделка	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Прочие работы
1	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.6; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1 783	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неоппукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее
2	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.22; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1 815	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неоппукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее
3	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.23; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1 816	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неоппукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее
4	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.33; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1 834	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неоппукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее
5	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.14; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1 799	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неоппукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

6	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.15; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1 800	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неопукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее
7	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.13; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1 798	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неопукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее
8	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.5; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1 782	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неопукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее
9	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.4; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1 781	описание	ж/бетонные блоки	монолит, кирпич	перегородки санузлов, межкомнатные перегородки отсутствуют	железобетонные плиты	отсутствуют	металл	стеклопакеты	металлические	отсутствует	центральное отопление, центральный водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение скрытая	прочее
			состояние	хорошее	хорошее, местами трещины в швах	хорошее, неопукатурены	хорошее	-	хорошее	хорошее	хорошее	-	подведены, но не разведены и неподключены	хорошее