Краткая информация об объекте

**1. Наименование объекта:**

Объекты недвижимого имущества филиала   
ОАО «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» санатория «Октябрьский».

**2. Адрес объекта:**

Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Плеханова, д. 55.

**3. Площадь объекта**

Общая площадь земельного участка 2 713 кв. м, здание спального корпуса № 8 общей площадью 1 310,7 кв.м., подъездная дорога 975 кв. м, подпорная стена 12,5 кв. м, благоустройство территории 1 090,3 кв.м.

**4. Количество этажей:**

Здание спального корпуса № 8 – трехэтажное здание с мансардой и цокольным этажом.

**5. Классификация объекта:**

Спальный корпус, пансионат.

**6. Наиболее эффективное использование:**

Гостиница, санаторий, пансионат.

**7. Ограничения (обременения) права долгосрочными договорами аренды и залога:**

Не зарегистрированы.

**8. Начальная цена продажи объекта:**

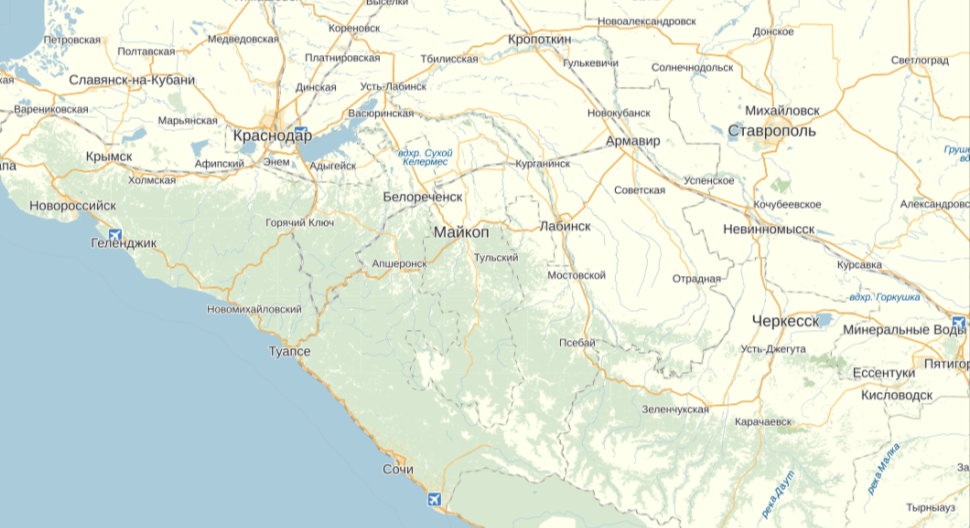
Сумма продажи (с учетом НДС*):* 85 630 895 (Восемьдесят пять миллионов шестьсот тридцать тысяч восемьсот девяносто пять) рублей 00 копеек, в т.ч. стоимость земельного участка 41 666 254 (Сорок один миллион шестьсот шестьдесят шесть тысяч двести пятьдесят четыре) рубля 00 копеек (НДС не облагается).

**9. Фотографии объекта:**

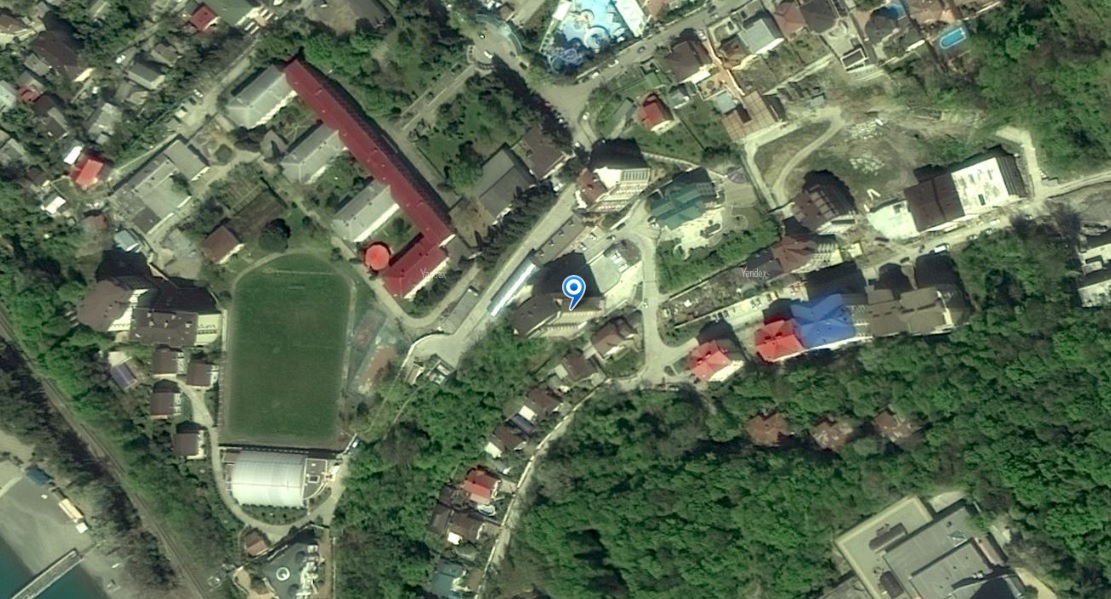
|  |  |
| --- | --- |
| \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 683.jpg | \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 690.jpg |
| Фотография 1. Окружение объекта | Фотография 2. Окружение объекта |
| \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 666.jpg | \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 698.jpg |
| Фотография 3. Окружение объекта | Фотография 4. Окружение объекта |
| \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 672.jpg | **\\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 676.jpg** |
| Фотография 5. Фасад объекта | Фотография 6. Общий вид объекта |
| \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 675.jpg | **\\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 684.jpg** |
| Фотография 7. Общий вид объекта | Фотография 8. Общий вид территории объекта |
| \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 681.jpg | \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 685.jpg |
| Фотография 9. Общий вид территории объекта | Фотография 10. Общий вид территории объекта |
| **\\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 671.jpg** | \\Rzdz-1c\Имущество\Корпус № 8\санаторий фото\Изображение 682.jpg |
| Фотография 11. Общий вид территории объекта | Фотография 12. Общий вид территории объекта |
|  |  |
|  |  |

**10. Описание местоположения объекта:**

Объект расположен в г. Сочи Краснодарского края



Местоположение



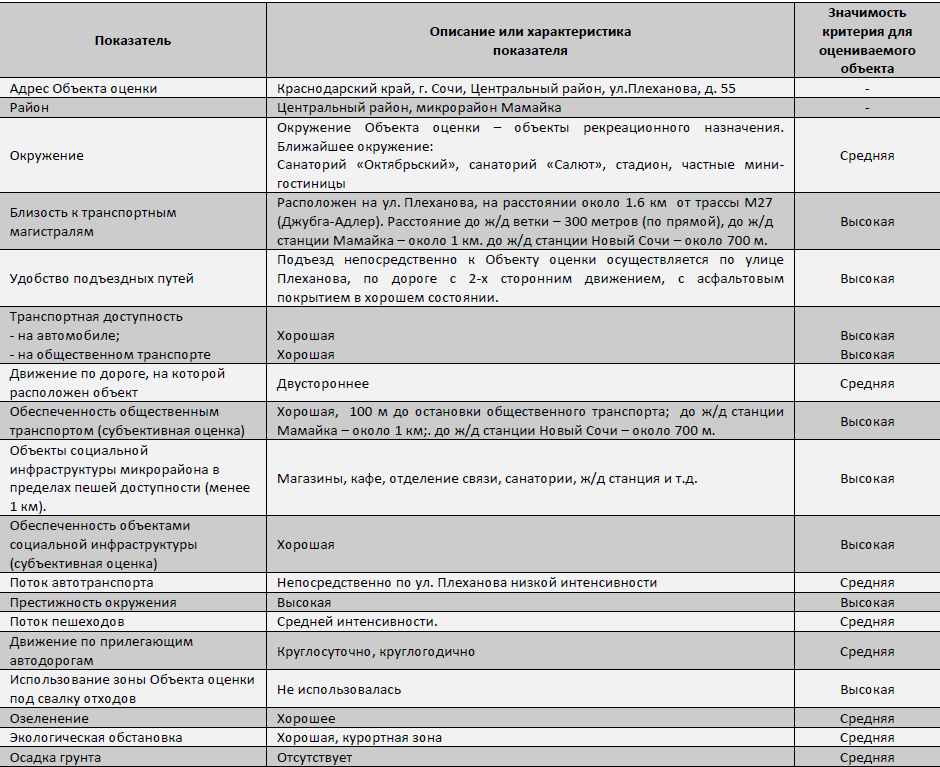
Местоположение

Местоположение объекта на карте г. Сочи

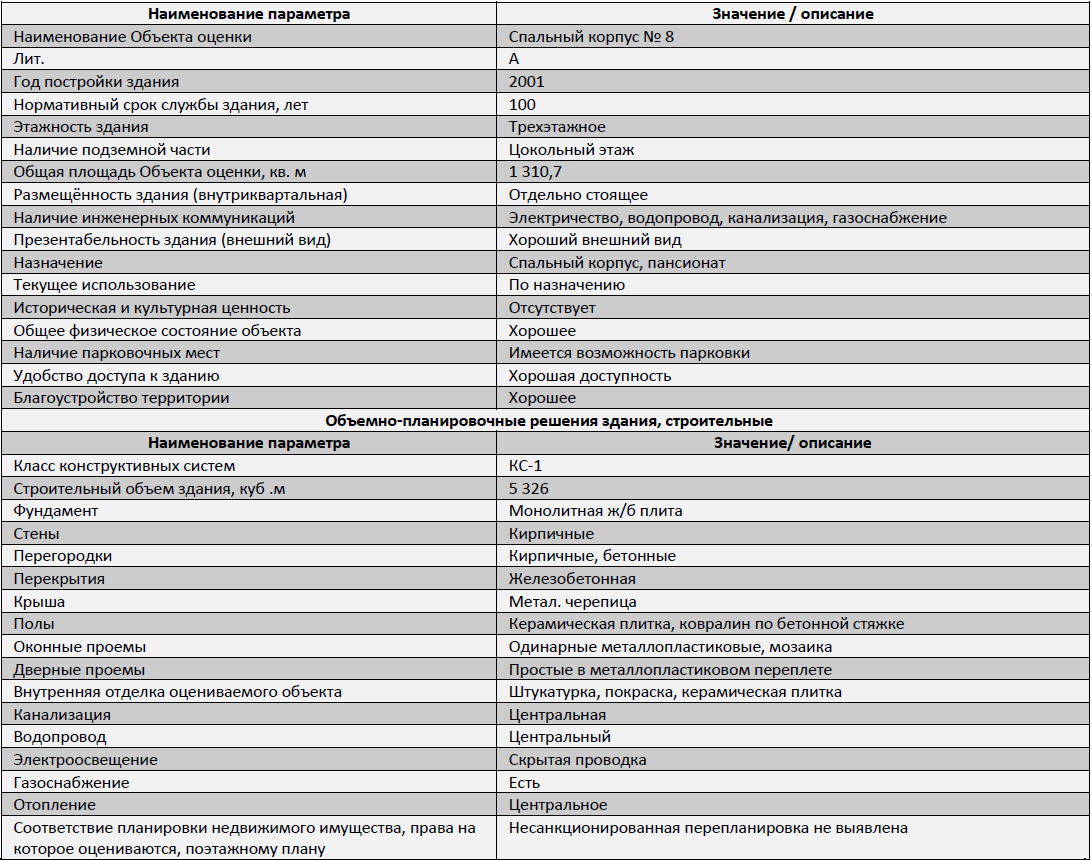
Местоположение Объекта характеризуется следующими особенностями:

* Расположение в Центральном районе г. Сочи, в курортной зоне;
* Высокой плотностью застройки в районе расположения Объекта продажи;
* Хорошо развитой инфраструктурой;
* Ближайшее окружение – объекты санаторно-курортного назначения;
* Близость к морю;
* Близость к железной дороге.

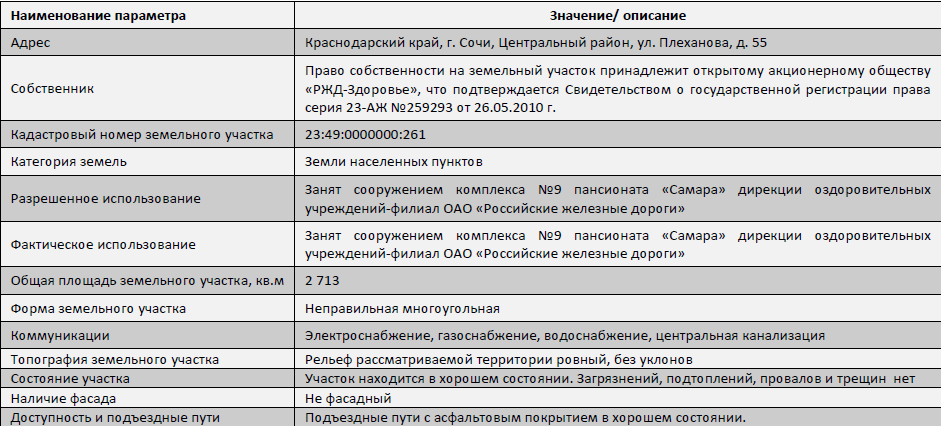
**Краткая характеристика локального местоположения объекта**



**11. Реквизиты и характеристики объекта:**

****

**12. Описание земельного участка:**

****

Краткая информация об объекте «Коттедж»

**1. Наименование объекта:**

Объекты недвижимого и особо ценного движимого имущества филиала   
ОАО «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» санатория «Октябрьский».

**2. Адрес объекта:**

Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Плеханова, д. 53 и 48/53.

**3. Площадь объекта**

Общая площадь земельного участка 2 722 кв.м., в т.ч. здание коттеджа общей площадью 1 193,6 кв.м., здание бани общей площадью 71,8 кв.м., бассейн общей площадью 247,7 кв.м.

**4. Количество этажей:**

Здание коттеджа – 3 этажа.

**5. Классификация объекта:**

Индивидуальный жилой дом.

**6. Наиболее эффективное использование:**

Индивидуальное проживание.

**7. Ограничения (обременения) права долгосрочными договорами аренды и залога:**

Не зарегистрированы.

**8. Начальная цена продажи объекта:**

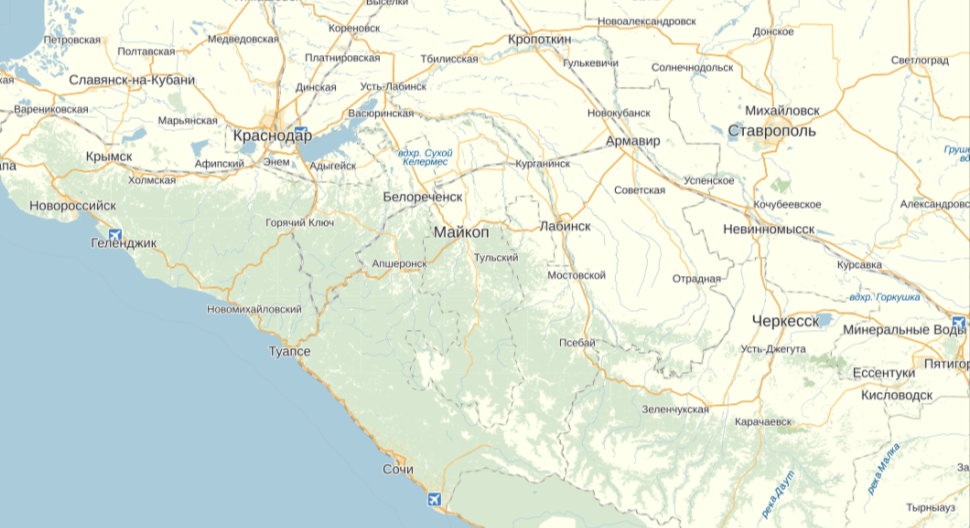
Сумма продажи (с учетом НДС*):* 160 416 000 (Сто шестьдесят миллионов четыреста шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек на основании

**9. Фотографии объекта:**

|  |  |
| --- | --- |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\КПП, въездные ворота.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\технический котедж с наружи.JPG |
| Фотография 1. Въезд на территорию Объекта | Фотография 2. Окружение объекта, север |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Подпорная стена\вид с зади.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\железобитонный забор и проволочное ограждение.JPG |
| Фотография 3. Окружение объекта, запад | Фотография 4. Окружение объекта, восток |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Общий вид\тыл с низу.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Общий вид\с юга ви.JPG |
| Фотография 5. Фасад объекта с западной стороны | Фотография 6. Общий вид территории объекта |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\крытый корт перед виллой.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\морская сторона.JPG |
| Фотография 7. Общий вид территории объекта | Фотография 8. Общий вид территории объекта |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\северо-восточная сторона.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\вид на пляж.JPG |
| Фотография 9. Общий вид территории объекта | Фотография 10. Общий вид территории объекта |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Территория и окружение\спуск к морю.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Баня\вид с боку.JPG |
| Фотография 11. Территория объекта (справа) и спуск к морю | Фотография 12. Баня, лит. М, общий вид |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Баня\вход.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Бассейн\большой общий.JPG |
| Фотография 13. Баня, лит. М, вход | Фотография 14. Бассейн, лит. XXXIX |
| D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Бассейн\малый-банный.JPG | D:\В работе\4 Вилла сочи\Фото\Общий вид\верх с моря.JPG |
| Фотография 15. Бассейн, лит. ХХХ | Фотография 16. Коттедж №5, лит. А, общий вид |

**10. Описание местоположения объекта:**

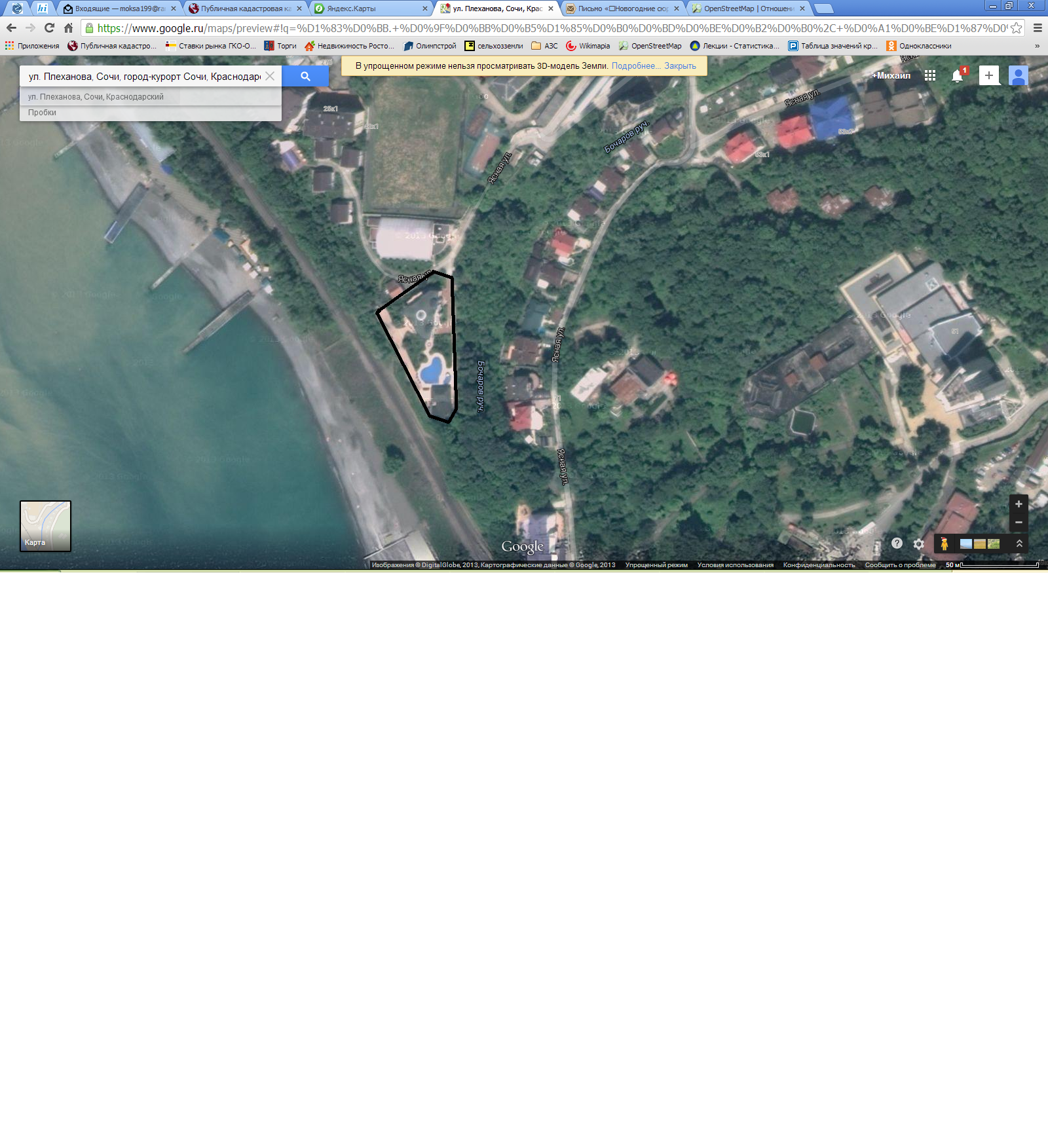
Объект расположен в г. Сочи Краснодарского края



Местоположение



Местоположение



Местоположение объекта на карте г. Сочи

Местоположение Объекта характеризуется следующими особенностями:

* Расположение в Центральном районе г. Сочи, микрорайон Мамайка, в курортной зоне;
* Высокой плотностью застройки в районе расположения Объекта;
* Хорошо развитой инфраструктурой;
* Ближайшее окружение – объекты санаторно-курортного назначения;
* Объект расположен на первой береговой линии застройки;
* Близость к морю (до 100 м).
* Близость к железной дороге.

**Краткая характеристика локального местоположения объекта.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика**  **показателя** |
| Адрес Объекта | Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул.Плеханова, д. 53 и 48/53 |
| Район | Центральный район, микрорайон Мамайка |
| Окружение | Окружение Объекта – объекты рекреационного назначения. Ближайшее окружение: Санаторий «Октябрьский», санаторий «Салют», стадион, частные мини-гостиницы, с западной стороны за склоном проходят железнодорожные пути, далее через 40 м – береговая линия |
| Близость к транспортным магистралям | Расположен на ул. Плеханова, на расстоянии около 1.6 км от трассы М27 (Джубга-Адлер). Расстояние до ж/д ветки – 30 метров (по прямой), до ж/д станции Мамайка – около 1 км. до ж/д станции Новый Сочи – около 700 м. |
| Удобство подъездных путей | Подъезд непосредственно к Объекту осуществляется по улице Плеханова, по дороге с 2-х сторонним движением, с асфальтовым покрытием в хорошем состоянии |
| Транспортная доступность  - на автомобиле;  - на общественном транспорте | Хорошая  Хорошая |
| Движение по дороге, на которой расположен объект | Двустороннее |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка) | Хорошая, 100 м до остановки общественного транспорта; до ж/д станции Мамайка – около 1 км;. до ж/д станции Новый Сочи – около 700 м. |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Магазины, кафе, отделение связи, санатории, ж/д станция и т.д. |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Хорошая |
| Поток автотранспорта | Непосредственно по ул. Плеханова низкой интенсивности |
| Престижность окружения | Высокая |
| Поток пешеходов | Средней интенсивности |
| Движение по прилегающим автодорогам | Круглосуточно, круглогодично |
| Озеленение | Хорошее |
| Экологическая обстановка | Хорошая, курортная зона |

**11. Реквизиты и характеристики объекта:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Лит. | Номер дома | Общая площадь, кв.м/ протяженность п.м | Площадь/ протяжен­ность, относящаяся к объекту | Доля в общей площа­ди/про­тяжен­ности | Год пост­ройки | Этаж­ность | Площадь застройки, кв.м | Высота, глубина, м | Строительный объем, куб.м | Описание конструктивных элементов |
| 1 | Коттедж №5 | А | 53 | 1193,6 | 1193,6 | 1 | 1999 | 3 | 715 | 9,7 | 4961 | Фундамент – бетонный ленточный;  Стены – керамзитобетонные блоки;  Перекрытия – железобетонные;  Кровля – ондулин;  Полы – паркет, плитка;  Проемы – одинарные створные, филенчатые;  Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация  Санитарные и электр. Устройства – отопление, телефон, вентиляция  Также включает в себя: лифты, инв. №ЯР0001950, ЯР0001952; Сплит система, инв. №ЯР0003850, ЯР0003808; Установка холодильная, инв. №ЯР0002352 |
| 2 | Баня | М | 53 | 71,8 | 71,8 | 1 | 1999 | 1 | 91,7 | 3 | 275 | Фундамент – бетонный ленточный;  Стены – сруб деревянный;  Перекрытия – деревянные;  Кровля – ондулин;  Проемы –одинарные, створчатые, филенчатые;  Полы – дощатые;  Инженерные коммуникации – водопровод, канализация, электроснабжение |
| 3 | Подпорная стена | XI | 48/53 | 2 | 2 | 1 | 2001 | - | 2 | 0,5 | 0,98 | Материал – бетон |
| 4 | Ограждение территории метал­лическое | XIII | 48/53 | 165 | 165 | 1 | 2001 | - | - | 2 | - | Металлическое решетчатое ограждение |
| 5 | Железобетонное ограждение | XVIII | 48/53 | 745 | 250 | 1 | 2001 | - | 250 | 2 | - | Материал - железобетон |
| 6 | Бассейн | ХХХ, XXXIX | 48/53 | 247,7 | 247,7 | 1 | 2001 | - | 247,7 | Лит.ХХХ – 0,6  Лит. ХХХIX – 1,8 | 395,82 | Материал – железобетон, облицован керамической плиткой  Лит. ХХХ – общая площадь 41,7 кв.м  Лит. ХХХIX – общая площадь 206 кв.м |
| 7 | Наружные сети ливневой кана­лизации, | 32 | 48/53 | 560 | 155 | 18/65 | 1997 | - | - | - | - | Асбестоцементные трубы, диаметр 122 мм, глубина заложения 1-1,7м |
| 8 | Внеплощадочные сети теплосна­бжения, | 34 | 48/53 | 385 | 45 | 9/77 | 2000 | - | - | - | - | Трубы стальные, диаметром 500 мм |
| 9 | Наружные электросети осве­щения | 36 | 48/53 | 50 | 50 | 1 | 1997 | - | - | - | - | Алюминиевый 3-х жильный кабель марки ААБ 2 ЛШВ, сечение 3х150, глубина заложения 0,5м |
| 10 | Внеплощадочная теплотрасса | 42 | 48/53 | 385 | 45 | 9/77 | 2000 | - | - | - | - | Трубы стальные, диаметром 500 мм |
| 11 | Внутриплощадочный водопро­вод | 43 | 48/53 | 930,4 | 305 | 20/61 | 1997 | - | - | - | - | Трубы металлические, диаметром 114 мм, глубина заложения 1,1-2,00 м |
| 12 | Внеплощадочный водопровод | 44 | 48/53 | 676 | 135 | 1/5 | 2000 | - | - | - | - | Трубы стальные, наземное исполнение, диаметром 500 мм |
| 13 | Фекальная канализация | 45 | 48/53 | 227 | 55 | 8/33 | 2000 | - | - | - | - | Асбестоцементные трубы, диаметр 122 мм, глубина заложения 1-1,7м |
| 14 | Наружное электроснабжение и электроосвещение | 46 | 48/53 | 2288 | 230 | 1/10 | 1997 | - | - | - | - | Алюминиевый 3-х жильный кабель марки ААБ 2 ЛШВ, сечение 3х150, глубина заложения 0,5м |
| 15 | Хозяйственная канализация к бане | 48 | 48/53 | 50 | 50 | 1 | 2000 | - | - | - | - | Чугунные трубы, диаметр - 117 мм, глубина заложения 1-1,7м |
| 16 | Ливневая канализация | 49 | 48/53 | 505 | 75 | 4/27 | 1997 | - | - | - | - | Служит для отвода грунтовых вод, состоит из дождеприемных колодцев и подземного трубопровода, асбестоцементные трубы, диаметр 169мм, глубина заложения 1-1,7 м |