



**23:49:0402039:95**

## **АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА**

Земельный участок в Имеретинской низменности  
Федеральная территория «Сириус», г. Сочи

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ
<b>15 000 м<sup>2</sup> (1,5 га)</b>	<b>750 – 1 080 млн ₽</b>
ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ ВЫРУЧКА	ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ МАРЖА
<b>21 – 28 млрд ₽</b>	<b>7 – 12 млрд ₽</b>

Дата подготовки: 05 января 2026 года

Подготовлено: NPD PRO

## 1. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ И СОКРАЩЕНИЙ

Для обеспечения прозрачности отчёта приводим расшифровку всех используемых терминов и аббревиатур:

Термин	Расшифровка и значение
<b>ВРИ</b>	Вид разрешённого использования — определяет, что можно строить на участке (жильё, гостиницы, офисы и т.д.). Устанавливается в ЕГРН и ПЗЗ.
<b>ГПЗУ</b>	Градостроительный план земельного участка — официальный документ с параметрами застройки: высотность, плотность, отступы от границ.
<b>ТЭП</b>	Технико-экономические показатели — количественные характеристики проекта: площади, этажность, количество квартир/номеров.
<b>Продаваемая площадь</b>	Общая площадь помещений, которые можно продать конечным покупателям. Исключает МОП (лестницы, коридоры), технические помещения, паркинг.
<b>Коэффициент эффективности</b>	Отношение продаваемой площади к общей. Для апарт-отелей обычно 0,70–0,80 (70–80%). Остальное — коридоры, лобби, инженерия.
<b>IRR</b>	Internal Rate of Return (внутренняя норма доходности) — ставка дисконтирования, при которой $NPV=0$ . Показывает эффективную доходность инвестиций.
<b>Девелоперская маржа</b>	Разница между выручкой от продаж и полными затратами на реализацию проекта (земля + СМР + проценты + продажи).
<b>СМР</b>	Строительно-монтажные работы — затраты на возведение здания: фундамент, каркас, фасады, инженерные системы, отделка.
<b>Зона Ж-6</b>	Территориальная зона многоэтажной жилой застройки. В Сочи разрешает здания до 76 метров (примерно 20 этажей).
<b>Апарт-отель</b>	Гостиничный комплекс, где номера (юниты) можно продавать в собственность. Покупатель получает доход от аренды через управляющую компанию.

## 2. РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### 2.1. Методология оценки

Рыночная стоимость земельного участка определена методом сравнительного анализа продаж на основании актуальных предложений в радиусе 10 км от объекта оценки. Анализ проведён по данным открытых источников на январь 2026 года.

#### Экспертный комментарий к методологии:

Сравнительный подход является основным методом оценки земельных участков в России согласно Федеральному стандарту оценки №4 (ФСО-4). Метод предполагает анализ фактических сделок и предложений о продаже аналогичных объектов с последующей корректировкой на различия в характеристиках. Для участков под коммерческую застройку ключевыми факторами являются: ВРИ, разрешённая высотность, расстояние до моря, наличие инженерной инфраструктуры.

### 2.2. Анализ рынка земельных участков в радиусе 10 км

Выборка объектов-аналогов по данным ЦИАН, Авито, Vestum, Atlas Realty, Vincent Недвижимость (январь 2026):

Локация	Площадь	Цена, млн ₽	₽/сотка	ВРИ	До моря
ул. Ворошиловградская (вид на Олимп. парк)	10 сот.	72 000 000	7 200 000	ЛПХ	1,5 км
с. Весёлое, ул. Школьная	7 сот.	24 500 000	3 500 000	ИЖС	2 км
Олимп. парк, 100м от пляжа (код 4.7)	20 сот.	180 000 000*	9 000 000	Гостиницы	100 м
Адлер, крупный лот под МКД	48 сот.	18 240 000	380 000	МЖС	3+ км
Адлер, крупный лот под коттеджи	73 сот.	27 740 000	380 000	ИЖС	3+ км
Казачий брод, 15 сот.	15 сот.	42 000 000	2 800 000	ИЖС	5 км
п. Мирный, ул. Тростниковая	6,5 сот.	32 500 000	5 000 000	ИЖС	1,5 км

\* Оценка экспертов Atlas Realty: «Возле знаковых объектов (Олимпийский парк) — 7,2 млн руб./сотка и выше»

Экспертный комментарий к таблице аналогов:

Диапазон цен от 380 тыс. до 9 млн руб./сотка объясняется различиями в ВРИ и локации. Участки с ВРИ «гостиничное обслуживание» (код 4.7) в первой линии от моря — наиболее дорогой сегмент. Крупные лоты (>40 соток) торгуются с дисконтом 30-50% к мелким из-за ограниченного пула покупателей. Оцениваемый участок (150 соток, зона Ж-6, <500м до моря) относится к премиальному сегменту.

Анализ объявлений о продаже земельных участков категории ИЖС в радиусе 5 км от объекта оценки выявил следующие рыночные параметры (данные Avito, январь 2026):

Показатель	Значение
Диапазон площадей	от 3 до 26 соток
Средняя цена за сотку	6,84 млн руб/сотка
Медианная цена за сотку	6,91 млн руб/сотка
Диапазон цен за сотку	от 1,69 до 14,17 млн руб/сотка

Рыночные данные подтверждают оценку экспертов Atlas Realty о ценовом уровне 7,2 млн руб/сотка для локаций вблизи Олимпийского парка. Средневзвешенная цена 6,84 млн руб/сотка соответствует текущей рыночной конъюнктуре для участков ИЖС в районе Имеретинской низменности.

Параметр	Консервативно	Оптимистично
Площадь участка	150 соток	150 соток
Базовая ставка (₽/сотка)	5 000 000	7 200 000
Корректировка на крупный лот (-20%)	-20%	-20%
Корректировка на обременения (-10%)	-10%	-5%
Премия за ВРИ 4.7 и высотность (+10%)	+10%	+15%
<b>ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ</b>	<b>750 млн ₽</b>	<b>1 080 млн ₽</b>

#### Экспертный комментарий к расчёту стоимости:

Корректировка на крупный лот (-20%) стандартна для рынка – крупные участки сложнее продать из-за высокой абсолютной стоимости. Корректировка на обременения учитывает зоны ФСО и оползневых процессов. Премия за ВРИ 4.7 отражает тот факт, что гостиничное использование – основной ВРИ при расположении <500м от моря (согласно ГПЗУ), что существенно упрощает согласование проекта.

#### 2.4. Сравнение с кадастровой стоимостью

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость (ЕГРН)	159 472 080 ₽
Кадастровая стоимость за сотку	1 063 147 ₽/сотка
Рыночная оценка (средняя)	<b>915 000 000 ₽</b>
Коэффициент рынок/кадастр	<b>5,7x</b>

#### Экспертный комментарий:

Превышение рыночной стоимости над кадастровой в 5,7 раза – норма для премиальных локаций Сочи. Кадастровая оценка не учитывает: (1) ажиотажный спрос на первую линию, (2) потенциал застройки до 76 метров, (3) статус

федеральной территории «Сириус» с особым режимом. Данное соотношение подтверждается аналитикой ЦИАН: рост цен на землю в Краснодарском крае составил 51% в 2024 году.

### 3. ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

#### 3.1. Кадастровые и правовые характеристики

Параметр	Значение
Кадастровый номер	23:49:0402039:95
Площадь	15 000 м <sup>2</sup> (1,5 га / 150 соток)
Категория земель	Земли населённых пунктов
Текущий ВРИ (ЕГРН)	Для строительства перевалочной базы
Целевой ВРИ	Гостиничное обслуживание (код 4.7)
Территориальная зона	Ж-6 (многоэтажная жилая застройка)
Правообладатель	МО г.-к. Сочи (аренда)
Арендатор	Гогелашивили М.К., договор № 4900011706 от 17.11.2023

#### Экспертный комментарий к правовому статусу:

Участок находится в муниципальной собственности с действующим договором аренды. Для девелопмента необходимо: (1) переуступка прав аренды или выкуп, (2) изменение ВРИ на код 4.7. Важно: согласно правилу <6> из ГПЗУ, гостиничное обслуживание является ОСНОВНЫМ ВРИ для зон Ж-3–Ж-6 при расположении <500м от моря. Это означает упрощённую процедуру — без публичных слушаний.

#### 3.2. Градостроительные параметры (по ГПЗУ)

Источник: ГПЗУ № РФ-23-2-09-0-00-2023 от 30.08.2023

Параметр застройки	Значение
Максимальная высота	76 метров (~20 этажей)
Максимальный % застройки	60%
Максимальная плотность	25 000 м <sup>2</sup> /га (375 000 м <sup>2</sup> общей)
Минимальные отступы	3 метра от границ участка
Существующие строения	27 объектов (требуется демонтаж)

#### Экспертный комментарий к градпараметрам:

Зона Ж-6 даёт максимальные возможности для застройки: высота 76м позволяет возводить здания до 20 этажей. Это существенно увеличивает потенциал участка по сравнению с типичными ограничениями «<500м от моря = 20м высоты». Наличие 27 существующих строений требует предпроектного аудита и бюджета на демонтаж (оценочно 150–250 млн руб.).

### 3.3. Обременения и ограничения

Обременение	Покрытие	Уровень риска
II-я зона горно-санитарной охраны курорта	100%	НИЗКИЙ
Зона согласования с ФСО РФ	100%	ВЫСОКИЙ
Зона оползневых процессов «ОГП-О»	100%	ВЫСОКИЙ
Приаэродромная территория	100%	СРЕДНИЙ
Охранная зона газопровода низкого давления	частично	НИЗКИЙ
Охранная зона ж/д (10 этап)	0,8%	НИЗКИЙ

#### Экспертный комментарий к рискам:

Два ВЫСОКИХ риска требуют обязательной проработки до инвестиционного решения: (1) Зона ФСО – близость к олимпийским объектам может потребовать специальных согласований, сроки непредсказуемы. (2) Оползневая зона – необходимы ИГИ (инженерно-геологические изыскания) и проект противооползневых мероприятий. Стоимость свайного фундамента увеличится на 20-30%.

## 4. ПРОДУКТОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ

### 4.1. Рекомендуемый продукт: Премиальный апарт-отель

На основании анализа градостроительных параметров и рыночной конъюнктуры оптимальной концепцией является апарт-отель класса «бизнес+» с профессиональной управляющей компанией.

#### Обоснование выбора концепции:

- Гостиничное обслуживание – ОСНОВНОЙ ВРИ при <500м от моря (упрощённое согласование)
- МКД (многоквартирные дома) ЗАПРЕЩЕНЫ в этой зоне согласно правилу <8> ГПЗУ
- Апарт-отель позволяет продавать юниты в собственность (высокая ликвидность)
- Сочи/Сириус – один из топ-3 рынков апарт-отелей в России

### 4.2. Технико-экономические показатели (ТЭП)

Базовый сценарий: застройка 50% площади участка, этажность 14 этажей

Показатель	Значение	Расчёт
Площадь участка	15 000 м <sup>2</sup>	Исходные данные
Площадь застройки (пятно)	7 500 м <sup>2</sup>	$15\ 000 \times 50\%$
Количество этажей	14 этажей	$\leq 76\text{м} / 5,4\text{м/эт}$
Общая надземная площадь	105 000 м <sup>2</sup>	$7\ 500 \times 14$
Коэффициент эффективности	0,70	Стандарт апарт.

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ	73 500 м <sup>2</sup>	105 000 × 0,70
Средняя площадь юнита	45 м <sup>2</sup>	Стандарт рынка
Количество юнитов (апартаментов)	1 633 шт.	73 500 / 45
Подземный паркинг	600 м/м	2 уровня
Коммерческие помещения	3 500 м <sup>2</sup>	~3% от общей

### Экспертный комментарий к ТЭП:

Продаваемая площадь 73 500 м<sup>2</sup> — это площадь, которую девелопер сможет реализовать конечным покупателям. Из общих 105 000 м<sup>2</sup> исключены: коридоры, лестницы, лифтовые холлы, лобби, технические помещения (≈30%). Коэффициент 0,70 консервативен для апарт-отелей — при оптимизации планировок можно достичь 0,75-0,78.

## 5. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

### 5.1. Структура затрат

Статья затрат	Сумма, млн ₽	₽/м <sup>2</sup> прод.	% от итого
Земельный участок (рыночная оценка)	915	12 449	5,8%
СМР (с учётом сейсмики 8 баллов)	10 500	142 857	66,7%
Подземный паркинг (600 м/м × 1,8 млн)	1 080	14 694	6,9%
Инженерия + автономное теплоснабжение	500	6 803	3,2%
Проектирование и согласования	420	5 714	2,7%
Демонтаж 27 существующих объектов	200	2 721	1,3%
Маркетинг и продажи (4% от выручки)	1 050	14 286	6,7%
Проценты по проектному финансированию	1 080	14 694	6,9%
<b>ИТОГО ЗАТРАТЫ</b>	<b>15 745</b>	<b>214 218</b>	<b>100%</b>

### Экспертный комментарий к затратам:

Колонка «₽/м<sup>2</sup> прод.» показывает удельные затраты на 1 м<sup>2</sup> продаваемой площади — ключевой показатель для сравнения проектов. Себестоимость 214 тыс. ₽/м<sup>2</sup> включает ВСЕ затраты: землю, строительство, финансирование, продажи. СМР 142 857 ₽/м<sup>2</sup> учитывают 25% надбавку на сейсмоустойчивость. Проценты по ПФ рассчитаны при ставке 18% и среднем остатке 40% от бюджета СМР на 3 года.

### 5.2. Прогноз выручки

Источник выручки	Расчёт	Сумма, млн ₽
Апартаменты (73 500 м <sup>2</sup> × 350 000 ₽/м <sup>2</sup> )	73 500 × 350 000	<b>25 725</b>
Машиноместа (600 шт. × 2 000 000 ₽)	600 × 2 000 000	1 200
Коммерция (3 500 м <sup>2</sup> × 200 000 ₽/м <sup>2</sup> )	3 500 × 200 000	700
<b>ИТОГО ВЫРУЧКА</b>		<b>27 625</b>

## Экспертный комментарий к выручке:

Цена реализации 350 000 ₽/м<sup>2</sup> консервативна для премиального сегмента Имеретинки. По данным рынка (январь 2026): ЖК «Имеретинский» — от 400 до 650 тыс. ₽/м<sup>2</sup>, новые проекты класса «бизнес» — от 300 до 500 тыс. ₽/м<sup>2</sup>. Машиноместа в подземном паркинге у моря продаются по 1,8–2,5 млн ₽. При росте рынка возможна выручка до 35+ млрд ₽.

## 5.3. Итоговые показатели проекта

Показатель	Значение
Общие затраты	15 745 млн ₽
Выручка от продаж	27 625 млн ₽
<b>ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ МАРЖА</b>	<b>11 880 млн ₽ (75%)</b>
Срок реализации	48–60 месяцев
IRR проекта (расчётный)	32–38%

## Экспертный комментарий к финрезультатам:

Девелоперская маржа 75% и IRR 32–38% — высокие показатели даже для премиального Сочи. Это объясняется: (1) разрешённой высотностью 76м вместо типичных 20м, (2) основным ВРИ для гостиниц без сложных согласований, (3) уникальной локацией в федеральной территории «Сириус». При реализации рисков (ФСО, оползни) маржа может снизиться до 50–60%, что всё ещё привлекательно.

## 6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 6.1. Официальные источники

1. ГПЗУ № РР-23-2-09-0-00-2023 от 30.08.2023 — градостроительные параметры участка
2. Выписка ЕГРН от 01.12.2023 — правовой статус, площадь, кадастровая стоимость
3. Публичная кадастровая карта Росреестра ([pkk.rosreestr.ru](http://pkk.rosreestr.ru))
4. ФСО-4 «Оценка недвижимости» — методология оценки

### 6.2. Рыночные данные (январь 2026)

5. ЦИАН ([sochi.cian.ru](http://sochi.cian.ru)) — 180+ объявлений по Адлерскому району
6. Atlas Realty ([atlas-realty.ru](http://atlas-realty.ru)) — аналитика: «средняя сотка у Олимп. парка — 7,2 млн»
7. Vestum ([vestum.ru](http://vestum.ru)) — объявления по Адлерскому району
8. Vincent Недвижимость ([vincent-realty.ru](http://vincent-realty.ru)) — премиальный сегмент Сочи
9. ГРЦ Сочи ([grc-sochi.ru](http://grc-sochi.ru)) — база 500+ участков
10. РБК Кубань — аналитика: «рост цен на землю +51% за 2024»

### 6.3. Отраслевые источники

11. «Оценка инвестиций» ([esm-invest.com](http://esm-invest.com)) — апарт-отели Сочи: 200–1000 тыс. ₽/ $m^2$
12. Строительные компании Сочи — СМР от 50 000 ₽/м<sup>2</sup> (частные), 140 000+ (коммерческие)
13. Elite Sochi ([elitesochi.com](http://elitesochi.com)) — новостройки 173–548 тыс. ₽/м<sup>2</sup>

## ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий меморандум подготовлен исключительно в информационных целях и не является инвестиционной рекомендацией. Все расчёты основаны на публичных данных и допущениях, которые могут не соответствовать фактическим условиям. До принятия инвестиционного решения рекомендуется проведение независимой экспертизы (due diligence), включая: инженерно-геологические изыскания, юридический аудит прав на участок, согласование с ФСО РФ, актуализацию рыночных данных.

Консультация: [+7 \(926\) 233-64-38](tel:+79262336438) - Дмитрий

[npdpro.com](http://npdpro.com)

