

ОТЧЁТ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ

23:49:0000000:8273

Российская Федерация, Краснодарский край, ф.т. Сириус, пгт. Сириус, пр-кт Олимпийский, з/у 7

Дата анализа

16.07.2026

PDF сформирован

18.07.2026

Главное по результатам

Краткие выводы и страницы, на которых раскрыты подробности.

Основные характеристики	164 403 м² · Земли населенных пунктов ВРИ: Большая ледовая арена для хоккея с шайбой вместимостью 12 тыс. зрителей (проектные и изыскательные работы, строительство)	стр. 2
Стоп-факторы	Выявлено 1 условие Участок в государственной или муниципальной собственности	стр. 4
Ограничения	8 зон с особыми режимами использования 3 типа: Приаэродромные ограничения, Водоохранные ограничения, Санитарно-защитные ограничения.	стр. 5
Строительство	4 фактора требуют учёта при проектировании Оползни, Сели, Береговая абразия и ещё 1	стр. 6
Рынок	Ориентир объявлений: 1 734 946 Р за сотку Расчёт основан на похожих активных предложениях и не является оценкой стоимости.	стр. 8
Документы	Найдено 10 релевантных материалов Оставлены материалы, связанные с участком или его территорией.	стр. 9
Следующие шаги	План дальнейшей проверки сформирован 4 отдельных вопроса: Геологические опасности, Обременения (зalog, арест, ипотека) — требуется ручная проверка и ещё 2.	стр. 11

Основные характеристики

Кадастровые параметры и правовой режим по сохранённым данным отчёта.

Площадь	164 403 м²
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Большая ледовая арена для хоккея с шайбой вместимостью 12 тыс. зрителей (проектные и изыскательные работы, строительство)
Вид права	Собственность
Форма собственности	Государственная субъекта РФ
Статус учёта	Учтенный
Границы и межевание	Координаты границ доступны
Кадастровая стоимость	1 390 490 981 ₽
Стоимость за м²	8 458 ₽/м²
Дата регистрации	24.03.2017

Объекты на участке

Объекты капитального строительства, связанные с участком по сохранённым данным отчёта.

ледовая арена

23:49:0000000:9112

Кадастровый номер	23:49:0000000:9112
Тип	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь	14 820,5 м²
Этажность	3
Подземных этажей	1
Год постройки	2 013
Год ввода	2 013
Материалы	Прочие
Собственность	Государственная субъекта РФ
Статус	Учтённый
Дата регистрации	07.02.2014
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, Олимпийский пр-кт, 11

тренировочная ледовая арена

23:49:0000000:9114

Кадастровый номер	23:49:0000000:9114
Тип	Сооружение
Площадь	5 640 м²
Этажность	2
Год постройки	2 013
Год ввода	2 013
Собственность	Государственная субъекта РФ
Статус	Учтённый
Дата регистрации	07.02.2014
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, Олимпийский пр-кт, 11

Стоп-факторы

Условия, которые могут прямо повлиять на возможность приобретения или использования участка.

Прямые стоп-факторы ¹

То, что может прямо помешать вашим планам по участку или выбранному использованию.

Участок в государственной или муниципальной собственности

Физическое лицо, как правило, не может купить такой участок напрямую — только через торги или специальные процедуры.

НЕЛЬЗЯ

Не принимайте решение, пока не понятны собственник и законный способ получения права.

МОЖНО

Распоряжение участком возможно только у надлежащего правообладателя или через установленную процедуру.

ПРОВЕРИТЬ

Проверьте право собственности, основание права и полномочия правообладателя.

Ограничения

ЗОУИТ, охранные зоны, природные территории и специальные режимы использования.

Ограничения и согласования ³

ЗОУИТ, охранные зоны, лесной фонд, ООПТ и специальные режимы.

Приаэродромные ограничения

5 зон · Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи, Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи

НЕЛЬЗЯ

Нельзя без согласования размещать объекты выше установленных высот и объекты, мешающие авиационным системам.

МОЖНО

Можно использовать участок и строить только в пределах высотных и иных авиационных ограничений.

ПРОВЕРИТЬ

Перед проектированием проверьте высоту будущего объекта и необходимость согласования с оператором аэродрома.

Водоохранные ограничения

1 зона · Часть водоохранной зоны Черного моря

НЕЛЬЗЯ

Нельзя загрязнять территорию, нарушать водный режим и размещать объекты с риском сбросов.

МОЖНО

Строительство возможно только при соблюдении водоохранного режима и требований к стокам.

ПРОВЕРИТЬ

Проверьте, допустимы ли септик, ливневка, подъезд и планируемое строительство в этой зоне.

Санитарно-защитные ограничения

2 зон · Санитарно-защитная зона для ГБУ КК "Фишт", 354340, Краснодарский край, г. Сочи, проспект Олимпийский, д. 15. Кадастровый номер земельного участка 23:49:0000000:7205, Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи

НЕЛЬЗЯ

Нельзя размещать жилую застройку, школы, детские сады и медицинские объекты.

МОЖНО

Можно использовать участок только под функции, совместимые с санитарной зоной.

ПРОВЕРИТЬ

Проверьте источник санитарной зоны, её границы и возможность выбранного ВРИ.

Состав и актуальность ЗОУИТ уточняйте по выписке ЕГРН и документам-основаниям. Расширенное описание сохранено в онлайн-отчёте на zembaza.ru.

Строительство

Природные, инженерные и климатические условия, которые следует учитывать при проектировании.

Природные территории

Лесной фонд	По данным отчёта пересечение не выявлено; проверьте актуальные официальные сведения
ООПТ	По данным отчёта пересечение не выявлено; проверьте актуальные официальные сведения

Инженерные условия

Регион расчёта	Краснодарский край
Исходная сейсмичность	С: 9 баллов · регион-агрегат (НП не сматчен)
Снеговой и ветровой районы	снеговой: II · ветровой: IV
Глубина промерзания	0,43 м
Температура холодной пятидневки	-16 °C
Средняя температура	0 °C
ГСОП	1 584

Теплотехнические требования

Тип здания	жилое (СП50, по ГСОП)
Стены	2,1 м ² · °C/Вт
Окна	0,49 м ² · °C/Вт
Кровля	3,2 м ² · °C/Вт

Рельеф участка

Средняя высота над уровнем моря 210,4 м	Минимальная высота 181 м
Максимальная высота 241 м	Перепад высот 60 м
Средний уклон 18,5%	Уклон в градусах 10,5°
Экспозиция склона юго-запад	Протяжённость профиля 1,7 км

Строительство: факторы для проектирования

Выявленные сигналы и практические действия по каждому из них.

Влияние на проектирование ⁴

Факторы, которые обычно не запрещают использование, но влияют на проект, согласования и бюджет.

Оползни

Влияет на проектирование, инженерные изыскания и стоимость строительства.

НЕЛЬЗЯ

Нельзя начинать строительство без оценки устойчивости склона и водоотведения.

МОЖНО

Строительство возможно только с противооползневыми решениями и расчетом дренажа.

ПРОВЕРИТЬ

Проверьте уклон, дренаж, подпорные стены и заключение инженера-геолога.

Сели

Влияет на проектирование, инженерные изыскания и стоимость строительства.

НЕЛЬЗЯ

Нельзя размещать дом в зоне возможного селевого потока без защитных мероприятий.

МОЖНО

Строительство возможно только после оценки селевой опасности и защитных решений.

ПРОВЕРИТЬ

Проверьте русла, овраги, отметки рельефа и схему отвода ливневых вод.

Береговая абразия

Влияет на проектирование, инженерные изыскания и стоимость строительства.

НЕЛЬЗЯ

Нельзя строить близко к размываемому берегу без оценки отступа и защитных сооружений.

МОЖНО

Строительство возможно только с учетом береговой линии, отступов и укрепления.

ПРОВЕРИТЬ

Проверьте расстояние до уреза воды, береговые ограничения и историю изменения берега.

Исходная сейсмичность требует учёта при проектировании

Исходная сейсмичность: С: 9 баллов. Это предварительное условие проектирования, а не запрет на использование участка или строительство.

НЕЛЬЗЯ

Нельзя считать предварительную сейсмичность заменой инженерных изысканий и проектного расчёта.

МОЖНО

Строительство возможно при учёте требований, которые подтвердит проектировщик для конкретного объекта.

ПРОВЕРИТЬ

Уточните актуальные карты ОСР, категорию ответственности объекта и результаты инженерных изысканий.

Рыночный контекст

Средняя цена объявлений за сотку	1 734 946 ₽
Минимальная цена объявлений за сотку	285 714 ₽
Максимальная цена объявлений за сотку	4 022 603 ₽
Объявлений в выборке	56

Цены объявлений являются ориентиром, а не подтверждённой ценой сделки. Состав и актуальность предложений следует перепроверить.

Участок 24 сот. (ИЖС)

48 000 000 ₽ · Краснодарский край, г.о. Сочи, с. Орёл-Изумруд

[Открыть объявление](#)

Участок 14 сот. (ИЖС)

57 000 000 ₽ · Краснодарский край, Сочи

[Открыть объявление](#)

Участок 4,7 сот. (ИЖС)

2 350 000 ₽ · Краснодарский край, г.о. Сочи, с. Верхнеармянская Хобза

[Открыть объявление](#)

Документы и первоисточники

Судебное или правовое упоминание

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 октября 2023 г. N Ф05-25159/23 по делу N А40-169771/2022
решение суда первой инстанции оставлено в силе

[Открыть первоисточник](#)

Судебное или правовое упоминание

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 февраля 2022 г. N Ф08-12260/21 по делу N А32-24734/2020
решение суда первой инстанции оставлено в силе

[Открыть первоисточник](#)

Судебное или правовое упоминание

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 3 июля 2023 г. N 09АП-31551/23 по делу N А40-169771/2022
решение суда первой инстанции оставлено в силе

[Открыть первоисточник](#)

Судебное или правовое упоминание

Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2021 г. N 15АП-13440/21 по делу N А32-24734/2020
решение суда первой инстанции оставлено в силе

[Открыть первоисточник](#)

Судебное упоминание

Постановление от 24 октября 2023 г. по делу № А40-169771/2022

[Открыть первоисточник](#)

Судебное упоминание

Решение от 21 апреля 2023 г. по делу № А40-169771/2022

[Открыть первоисточник](#)

Судебное упоминание

Резолютивная часть решения от 17 апреля 2023 г. по делу № А40-169771/2022

[Открыть первоисточник](#)

Судебное упоминание

Постановление от 10 февраля 2022 г. по делу № А32-24734/2020

[Открыть первоисточник](#)

Документы (продолжение)

Упоминание в интернете

Акт об определении кадастровой стоимости - Краевое БТИ

[Открыть первоисточник](#)

Упоминание в интернете

Сведения об участке 23:49:0000000:8273 — Яндекс

[Открыть первоисточник](#)

Рекомендации

Росреестр

Получить актуальную выписку ЕГРН и документы о праве

Сверить правообладателя, вид права, аресты, залоги, ипотеку, аренду, сервитуты, специальные отметки и документ-основание права.

Росреестр

Сверить цель использования, категорию и ВРИ

Проверить соответствие вашей задачи категории и ВРИ с учётом классификатора ВРИ, ПЗЗ и ГПЗУ. Одного кода ВРИ недостаточно для подтверждения возможности строительства.

Администрация

Уточнить территориальную зону и ПЗЗ

Проверить градостроительный регламент, допустимые виды использования, отступы, этажность и параметры застройки.

Администрация

Запросить ГПЗУ и проверить публичные планы территории

Проверить место допустимого размещения, красные линии, сети, планируемые дороги, КРТ, резервирование и возможное изъятие. ГПЗУ является информационным документом и не заменяет разрешение на строительство.

Администрация

Уточнить порядок приобретения участка

Проверить обязательность торгов или иной специальной процедуры.

На месте

Подтвердить границы участка

Сопоставить координаты, площадь, фактический забор и пересечения с соседними участками. При спорных границах привлечь кадастрового инженера или геодезиста.

На месте

Выехать на участок и проверить подъезд

Проверить законный и круглогодичный доступ, зимний проезд, проезд спецтехники, перекрытия и фактические дороги.

На месте

Проверить строения и фактическое использование

Сопоставить зарегистрированные ОКС с фактическими домами, фундаментами, гаражами и другими объектами; проверить выход за границы участка и признаки самовольной постройки.

На месте

Проверить коммуникации и инженерное состояние

Уточнить подключение, технические условия, мощность, стоимость и сроки. На месте оценить уклон, подтопление, грунтовые воды, мусор и следы промышленного использования; при сложных условиях привлечь инженера-геолога.

Рекомендации (продолжение)

Документы-основания

Проверить выявленные ЗОУИТ

Сопоставить выявленные зоны с планируемым использованием участка и проверить документы-основания. Подробные условия приведены в разделе «Ограничения».

Поддержка Зембазы

Если вы заметили неточность, сообщите о ней через форму обратной связи в личном кабинете.

[Открыть обратную связь](#)

Отчёт сформирован автоматически по данным, сохранённым на дату анализа. Он носит информационный характер, не является юридическим заключением, выпиской ЕГРН или гарантией возможности строительства. Перед принятием решения запросите актуальные официальные документы, проверьте права на участок, обременения, ПЗЗ/ПЗУ и применимость ограничений к вашим планам.