

Отражение

Краснодар · ул. Конгрессная

38,30

м²

Однокомнатная.
Ваш следующий адрес.

10 этаж из 23 · кухня 11,00 м² Литер 1.1 · без отделки

5 658 601 ₽

147 744 ₽/м² по площади каталога

Обсудить с Натальей

Минимальная полная цена среди 39 однокомнатных Литера 1.1 в исследованном прайсе застройщика.

Цена получена 15.10.2026; дата прайса не указана. Наличие и цену подтверждаем перед показом. Площадь 38,30 м² - по данным застройщика; включение балкона подтвердим по договору.

Минимальная цена. Свои решения внутри.

01 **Минимум в рублях в своём доме**

5 658 601 ₽ - минимальная полная цена среди 39 однокомнатных Литера 1.1 по каталогу, полученному 15.10.2026. Следующая по цене квартира - на 3 806 ₽ дороже.

02 **Кухня 11,00 м² и отдельная комната**

Подтверждённые цифры из карточки застройщика: кухня 11,00 м², жилая комната 16,60 м². На плане жилая подписана 16,2 м²; расхождение нужно сверить до решения.

03 **Ремонт под ваши задачи**

Квартира без отделки: можно выбирать решения для себя или будущей сдачи. Бюджет ремонта и мебели пока не определён и оплачивается отдельно.

Низкая полная сумма не означает низкую цену за метр: 147 744 ₽/м² здесь на 3,7 % выше медианы 38 других однокомнатных дома. Все сравнения - прайс одного застройщика, не сделки.

Посмотреть каталог Nata Select →

Пространство, которое вы решите по-своему.

11,00 м ²	Кухня по данным застройщика
16,60 м ²	Жилая комната по карточке; на плане 16,2 м ²
10 / 23	Этаж квартиры / надземных этажей дома
2,70 м	Высота потолков по декларации для квартир этажа

По плану на странице застройщика балкон 4,5 м² соединён с кухней. Тип - балкон или лоджия, остекление и включение в 38,30 м² нужно подтвердить по договору.

Без отделки - отдельный бюджет на ремонт и мебель. Окна, вид и стороны света пока не раскрыты; это проверим до показа.

Уточнить квартиру у Натальи

Это типографическая схема фактов, а не планировка. Изображение квартиры или вида из окна не подменяется вымышленной сценой.

Квартира: что входит в выбор

38,30 м²

площадь каталога

10 / 23

этаж / надземных

Без отделки

по данным застройщика

- Одна комната; по данным застройщика это квартира.
- Площадь 38,30 м² по данным застройщика; входит ли в неё балкон, подтвердим по договору до показа. Среди 39 однокомнатных квартир Литера 1.1 в прайсе застройщика на 15.10.2026 это наименьшая площадь.
- Жилая комната 16,60 м² по карточке застройщика (на плане квартиры на странице застройщика подписано 16,2 м²), кухня 11,00 м² по данным застройщика.
- По плану на странице квартиры у застройщика: кухня 11,0 м², гостиная 16,2 м², совмещённый санузел 4,0 м², прихожая 4,4 м² и балкон 4,5 м² с выходом из кухни.
- 10 этаж по данным застройщика; в доме 23 надземных этажа, с подземным - 24. Подъезд 1 из 2.
- Высота потолков 2,70 м - по проектной декларации, для всех квартир этажа.
- Без отделки по данным застройщика: понадобятся ремонт и мебель, их стоимость мы не определили.
- Балкон это или лоджия и есть ли остекление, подтвердим по договору до показа. Окна, вид и стороны света уточним у застройщика до показа.

Наименьшая площадь среди 39 однокомнатных квартир Литера 1.1 в исследованном прайсе. Это характеристика выборки одного застройщика, полученной 15.10.2026.

Литер 1.1: дом по документам

412

квартир

2

подъезда

129

кладовых в техподполье

- Литер 1.1: 23 надземных этажа и подземный, 2 подъезда, 412 квартир и 129 кладовых в техподполье.
- По проектной декларации каркас и перекрытия монолитные железобетонные, стены из мелкоштучных каменных материалов: кирпич, керамические камни, блоки.
- Класс энергоэффективности Е - по проектной декларации; на сайте застройщика дом отнесён к классу «Комфорт».
- Двор по проектной декларации, на оба этапа комплекса: 2 детские площадки на 884 м², 8 спортивных на 2 526 м², озеленение 1 945 м², 2 площадки для мусорных контейнеров. Что из этого построено и закрыт ли двор, уточним у застройщика до показа.
- По проекту на 1 этаже подъезда 1 предусмотрена колясочная-велосипедная на 15 м².
- Лифты, парковку, управляющую компанию и тариф, охрану и инженерные системы уточним у застройщика до показа.

Площадки и озеленение указаны в декларации на оба этапа комплекса. Их проектный состав не подтверждает фактическую готовность двора выбранного дома.

Проект и застройщик

ЖК «Отражение»

По материалам застройщика, проект на ул. Конгрессной в Краснодаре включает четыре дома высотой 22-23 этажа. Нумерация литеров в источниках расходится; состав и документы сверяем по конкретному дому.

В каталоге, прочитанном 15.10.2026, было 69 предложений в проекте, цена - от 5 658 601 ₽. Дата прайса не указана. Это предложения застройщика; наличие, цену и отделку выбранной квартиры подтверждаем перед показом.

ООО СЗ «Дарстрой-Запад»

Застройщик по проектной декларации от 06.07.2023; ИНН 2308261295. В документах проекта указана регистрация 03.12.2018. Связь с брендом ГК «Неометрия» - по материалам проекта. Сверку действующего статуса с ЕГРЮЛ выполним до показа.

Эти сведения относятся к ЖК «Отражение». Полный портфель компании и история переносов сроков требуют отдельной проверки.

Название застройщика в декларации не определяет продавца конкретной квартиры. Сторону договора, подписанта и основание полномочий подтвердим до показа. Исторические условия эскроу не заменяют условия предстоящей сделки.

Документы и сроки: что установлено

- 11.09.2019 - разрешение на строительство № 23-43-5420-р-2019; срок действия по проектной декларации - до 11.11.2025, сведений о продлении на 15.10.2026 мы не нашли.
- 17.08.2020 - размещена проектная декларация № 23-002103; самая поздняя редакция на сайте застройщика - от 06.07.2023.
- Июль 2020 - октябрь 2024 - фотоотчёты о ходе строительства комплекса на сайте застройщика, без привязки к литерам; отчёт за октябрь 2024 года - самый поздний из размещённых.
- 14.09.2022 и 14.06.2023 - разрешения на ввод в эксплуатацию Литеров 2.1 и 2.2. Это другие дома комплекса.
- Сроки по проектной декларации от 06.07.2023: ввод Литера 1.1 - 3 квартал 2025 года, передача квартир - до 31.03.2026. На странице квартиры указан срок 4 квартал 2024 года.
- По данным застройщика дом сдан. Документа о вводе в эксплуатацию Литера 1.1 на 15.10.2026 мы не нашли: на сайте застройщика есть разрешения только для Литеров 2.1 и 2.2.
- Застройщик по проектной декларации - ООО СЗ «Дарстрой-Запад» (бренд ГК «Неометрия»), ИНН 2308261295; эскроу-счета по той же декларации - в АО «АЛЬФА-БАНК». Сверку с реестрами выполним до показа.

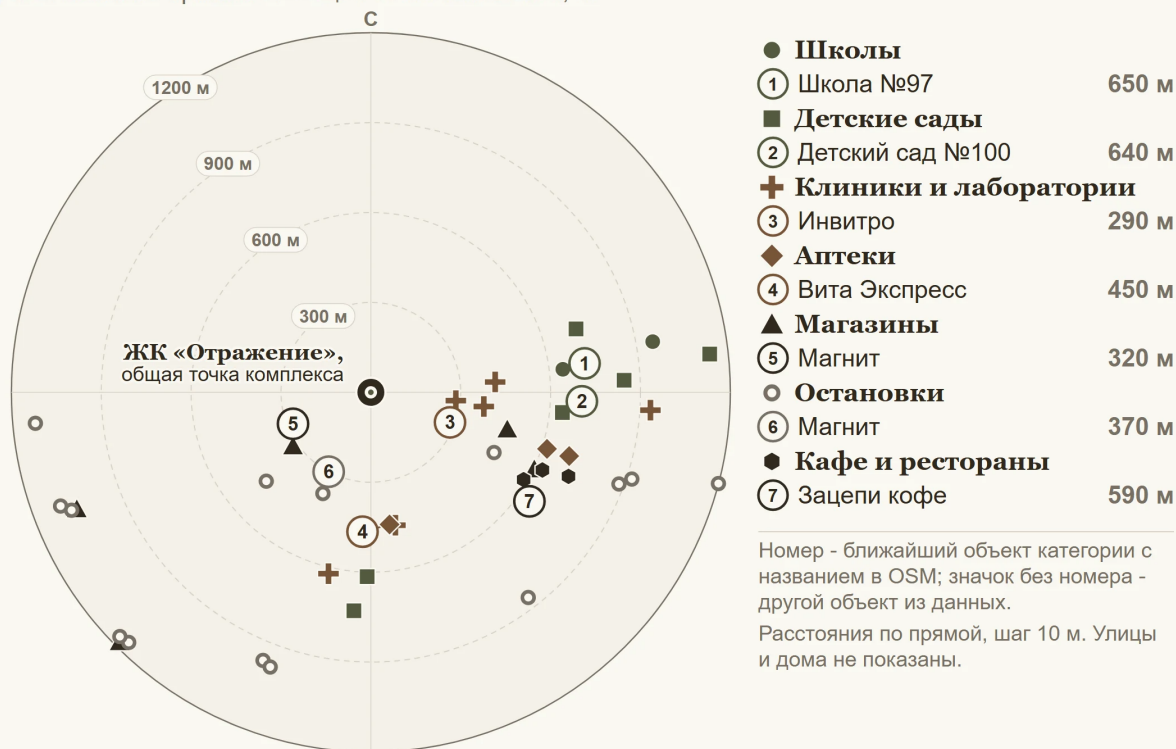
Сообщение застройщика о сдаче и найденный документ - разные сведения. Мы не утверждаем, что разрешения не существует: оно не найдено в просмотренных материалах на 15.10.2026.

Что рядом с комплексом

Схема показывает окружение общей точки ЖК, а не подъезда Литера 1.1. Расстояния по прямой; полнота карты не установлена.

Что рядом с ЖК «Отражение»

расстояния по прямой от общей точки комплекса, м



Данные © участники OpenStreetMap, ODbL, 2026-10-15

Схема по данным OSM



nataselect.ru

Данные © участники OpenStreetMap, ODbL, 15.10.2026. Собственная схема Nata Select.

Район Западного Обхода, Прикубанский округ Краснодара. Расстояния и список мест - по данным OpenStreetMap на 15.10.2026. Время пешком и на машине - расчёт маршрута; автомобильное время без учёта пробок.

Наличие поликлиники и приём по ОМС не проверены. Клинику или лабораторию на карте нельзя считать подтверждением прикрепления к поликлинике.

Ежедневные маршруты и окружение

Место	Расстояние / ориентир
Школа № 97	650 м; пешком около 14 минут
Школа № 102	960 м
Детский сад № 100	640 м; пешком около 12 минут
«Магнит»	320 м; пешком около 8 минут
ТРЦ «Красная Площадь»	2,5 км; на машине около 9 минут
Аптеки	450-700 м
Остановки транспорта	370-920 м
Клиники, практики, лаборатории	290-940 м; ОМС и поликлиника не проверены
Парки и прогулки	В OSM в радиусе 1,2 км парки не отмечены; аллея примерно в 1,5 км

По сохранённому пересказу страницы Яндекс Недвижимости поликлиника № 13 - около 15 минут на машине. Полнота OSM не установлена; отсутствие отметки не доказывает отсутствие объекта.

Дорога, шум и районные ограничения

На машине	Расчёт без пробок
Театральная площадь / центр	11,9 км · 17,5 минуты
Краснодар-1	14,5 км · 21,3 минуты
Аэропорт Пашковский	24,5 км · 33,1 минуты

По сообщениям СМИ на 15.10.2026 ограничения работы аэропорта сняты 13.10.2026, но вводятся нерегулярно. Перед поездкой смотрите табло аэропорта.

- Западный Обход - в 331 м. Шум мы не измеряли; реконструкция трассы, по сообщениям СМИ, продлится до 2027-2028 годов.
- Взлётная полоса аэродрома - в 2,7 км; стройплощадки - в 579-1800 м. Как это слышно в квартире, не установлено.
- 11-12.06.2026 в округе были подтопления, по сообщениям СМИ. Затапливало ли этот двор и входит ли участок в зону затопления, не проверено.
- В отзывах жители обсуждают планировки, двор, парковку и работу управляющей компании; встречаются жалобы на шум дороги.

Окна, вид и стороны света квартиры пока не раскрыты. Расстояние до трассы само по себе не определяет шум в помещении; нужен осмотр конкретной квартиры.

Цена среди однокомнатных дома

39

однокомнатных в прайсе

№ 1

по минимальной полной цене

+3,7 %

к медиане за м² других лотов

5 658 601 ₽ - минимальная цена в рублях среди 39 однокомнатных Литера 1.1 по данным каталога, полученным 15.10.2026. За м² квартира стоит 147 744 ₽ против медианы 142 446 ₽ у 38 других однокомнатных дома.

Сравнение	В исследованном прайсе
Диапазон 38 других квартир	138 372-148 582 ₽/м ²
Следующая по полной цене	38,90 м ² · 21 этаж · 5 662 407 ₽
Разница полной цены	3 806 ₽ дороже выбранной квартиры

Это прайс одного застройщика на квартиры без отделки, а не независимая оценка всего района и не цены сделок. Независимых данных о ценах по району на эту дату нет.

Небольшая площадь снижает полную сумму покупки. Минимальная цена квартиры в рублях не означает минимальную цену квадратного метра.

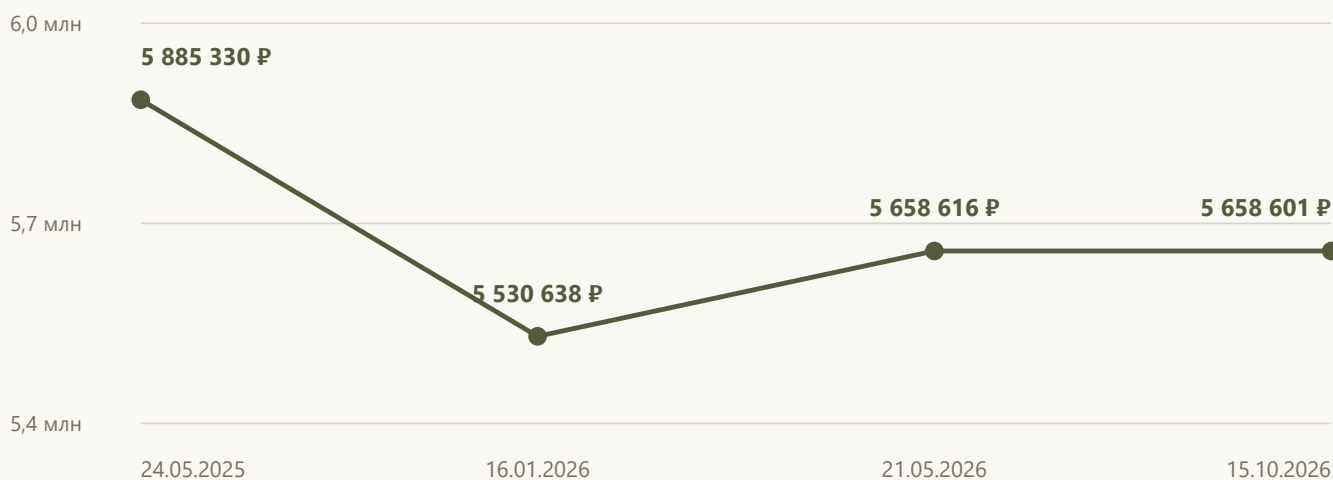
Как менялась цена предложения

-3,9 %

к цене 24 мая 2025

+2,3 %

к цене 16 января 2026



Цена предложения, Р. Точки отражают даты сохранённых страниц; линия связывает наблюдения.

По архивным копиям страницы застройщика: с 24.05.2025 цена снизилась на 3,9 %, а с 16.01.2026 выросла на 2,3 %. Это история цены предложения на даты снимков, а не история сделок.

В более раннем снимке от 09.08.2024 состав предложения отличался: площадь 36,90 м² и отделка «С отделкой». Поэтому его не включаем в сопоставимый ряд с 38,30 м² без отделки.

Даты архивных снимков относятся к сохранённым страницам. Для текущей цены известна дата получения - 15.10.2026; собственная дата прайса не указана.

Покупка: известная часть бюджета

5 662 601 ₽

известная часть без ипотеки

5 663 301 ₽

условно при ДДУ

5 658 601 ₽ цена + 4 000 ₽ госпошлина за регистрацию права. Пошлина заложена как допущение: форму сделки застройщик не раскрыл. При ДДУ добавлено 700 ₽ за регистрацию договора.

Дополнительно	Что известно на 15.10.2026
Ремонт и мебель	Смета по Краснодару с датой не найдена; сумма не определена
Услуга «Яблоко»	96 790 ₽; состав и включение в цену не подтверждены
Кладовая	От 279 574 ₽ по комплексу; наличие в Литере 1.1 уточняется
Парковка	Сведения застройщика расходятся
Ипотека и рассрочка	Условия не раскрыты; платёж не рассчитываем

Это не полный итог вложений. Дополнительные услуги и кладовая - если нужны; не включены в известную часть. Ставки пошлин - по справочнику пакета, проверенному прежним этапом 15.10.2026; применимость зависит от договора.

Содержание и подготовка к аренде

Квартира продаётся без отделки. До сдачи в аренду нужны ремонт и мебель; их стоимость не определена. Датированных смет по Краснодару в исследованных материалах на 15.10.2026 нет.

Статья	Статус расчёта
Управляющая компания и тариф	Не определены
Коммунальные платежи	Тарифы и фактические суммы не определены
Налог на имущество	Кадастровая стоимость не известна
Резерв на ремонт / обслуживание	Сумма не определена
Управление, уборка, страхование	Стоимость не определена
Налог с аренды	Зависит от режима собственника; не включён

В справочнике пакета налог на имущество для Краснодара указан как 0,2 % от кадастровой стоимости квартиры за вычетом стоимости 20 м². Без кадастровой стоимости сумму не называем.

Пока эти расходы не установлены, нельзя корректно назвать чистый доход, доходность или окупаемость. Неизвестные расходы не принимаются за ноль.

Аренда: два условных ориентира

27 750 ₽

в месяц · центральный

35 000 ₽

в месяц · верхний

Ориентиры после ремонта и мебелировки этой квартиры: 10 объявлений одной площадки, Яндекс Недвижимость, по ул. Конгрессной на 15.10.2026. Это цены объявлений, не сделок; состояние, комплектность и срок найма аналогов неизвестны.

Выручка до расходов и налогов	Центральный	Верхний
12 оплаченных месяцев	333 000 ₽	420 000 ₽
11 месяцев: один месяц простоя	305 250 ₽	385 000 ₽

Один месяц простоя - сценарное допущение, фактическая заполняемость не установлена. Верхний ориентир поддержан двумя объявлениями по 35 000 ₽; максимум выборки 45 000 ₽ не принят за обычную ставку.

Состояние этой квартиры и квартир-аналогов не приравнивается. Полный бюджет подготовки, расходы владения и налог с аренды не вычтены. Остаток после расходов не рассчитан.

Посуточная аренда не рассчитана: объявлений в ЖК на доступных площадках не найдено; разрешённость посуточной сдачи в доме нужно подтвердить.

Перепродажа: сравнение без прогноза

Прогноз роста не даём. Ниже - применение уровней исследованного прайса других однокомнатных Литера 1.1 к площади 38,30 м², до расходов покупки, ремонта, продажи и налогов.

Точка сравнения	Цена для 38,30 м ²	К цене квартиры
Медиана: 142 446 ₽/м ²	5 455 682 ₽	-202 919 ₽
Верхняя группа: около 145 791 ₽/м ²	5 583 786 ₽	-74 815 ₽

Верхняя точка рассчитана по группе девяти самых дорогих за м² других лотов; это не перцентиль. Это цены застройщика без отделки, не сделки и не рыночная цена будущей перепродажи. Расходы продажи, например комиссия, не определены.

Исторический пример НДФЛ из пакета

По правилам, использованным в пакете на 15.10.2026: после 5 лет владения, в отдельных случаях 3 лет, НДФЛ при продаже не платится; при ДДУ срок считают с полной оплаты.

При условной продаже раньше срока за 5 583 786 ₽ и вычете 1 000 000 ₽ база - 4 583 786 ₽, налог - 639 568 ₽: 13 % до 2,4 млн ₽ и 15 % сверх. При вычете подтверждённых расходов покупки 5 658 601 ₽ в этом примере налога нет.

Это арифметический пример, а не персональный налог. Если цена продажи ниже 70 % кадастровой стоимости, расчёт может измениться. Кадастровая стоимость и применимость правил не подтверждены; повторной правовой проверки для PDF не проводилось.

Кому подходит и что взвесить

Подходит тому, кто ищет однокомнатную квартиру в Прикубанском округе с кухней 11,00 м² по данным застройщика, готов сам сделать ремонт и до сделки проверить документы по дому. Под сдачу - если вы готовы сначала вложиться в ремонт и мебель.

Что учесть до решения:

- Квартира без отделки: ремонт и мебель - отдельная сумма, мы её не определили.
- Документа о вводе Литера 1.1 в эксплуатацию на 15.10.2026 мы не нашли. Разрешение на строительство: срок действия по проектной декларации - до 11.11.2025, сведений о продлении на 15.10.2026 мы не нашли. Самый поздний фотоотчёт на сайте застройщика - за октябрь 2024 года.
- Это минимальная цена в рублях среди 39 однокомнатных квартир Литера 1.1 по данным каталога застройщика, полученным 15.10.2026, но по цене за м² на 3,7 % выше медианы 38 других однокомнатных дома (147 744 против 142 446 Р/м²).
- Трасса Западный Обход - в 331 м, шум мы не измеряли; реконструкция трассы, по сообщениям СМИ, продлится до 2027-2028 годов. Стройплощадки - в 579-1800 м, взлётная полоса аэродрома - в 2,7 км.
- 11-12.06.2026 в округе были подтопления, по сообщениям СМИ; затапливало ли этот двор, мы не проверяли.
- В поиске по OpenStreetMap на 15.10.2026 парки в радиусе 1,2 км не отмечены; полнота карты не установлена. По данным OpenStreetMap на 15.10.2026, в 290-940 м отмечены клиника, врачебные практики и лаборатории. Наличие поликлиники и приём по ОМС не проверены; уточним до показа. По сохранённому пересказу страницы Яндекс Недвижимости поликлиника № 13 - около 15 минут на машине.
- Окна, вид, управляющую компанию и тариф застройщик пока не раскрыл, а по лифтам и парковке сведения застройщика расходятся - уточним до показа.
- Площадь 38,30 м² - по данным застройщика; входит ли в неё балкон, подтвердим по договору до показа. Жилая комната - 16,60 м² по карточке застройщика, а на плане квартиры подписано 16,2 м².

Ответы на вопросы: цена и документы

Сколько стоит квартира?

5 658 601 ₽ по данным каталога застройщика, полученным 15.10.2026, или 147 744 ₽ за м². Дата прайса не указана. Цену и наличие подтверждаем перед показом.

Как цена соотносится с другими однокомнатными в доме?

Это минимальная цена в рублях среди 39 однокомнатных квартир Литера 1.1 по данным каталога застройщика, полученным 15.10.2026, но по цене за м² на 3,7 % выше медианы 38 других однокомнатных дома (147 744 против 142 446 ₽/м²). Следующая по цене однокомнатная в этом доме - 38,90 м² на 21 этаже за 5 662 407 ₽, на 3 806 ₽ дороже.

Сколько стоит квадратный метр в доме и районе?

Медиана 38 других однокомнатных квартир Литера 1.1 - 142 446 ₽ за м² по данным каталога застройщика, полученным 15.10.2026, разброс - от 138 372 до 148 582 ₽/м². Независимых данных о ценах по району у нас на эту дату нет.

Как менялась цена этой квартиры?

По архивным копиям страницы квартиры на сайте застройщика, на даты снимков: 24.05.2025 - 5 885 330 ₽, 16.01.2026 - 5 530 638 ₽, 21.05.2026 - 5 658 616 ₽; на 15.10.2026 по самой странице застройщика - 5 658 601 ₽. С 24.05.2025 цена в прайсе снизилась на 3,9 %, с 16.01.2026 выросла на 2,3 %.

Введён ли дом в эксплуатацию?

По данным застройщика дом сдан, но документа о вводе Литера 1.1 на 15.10.2026 мы не нашли: на сайте застройщика есть разрешения только для Литеров 2.1 (14.09.2022) и 2.2 (14.06.2023). До показа подтвердим документ о вводе дома и сверим его с реестрами.

Ответы на вопросы: квартира и условия

Когда можно получить ключи?

По проектной декларации от 06.07.2023 срок передачи квартир - до 31.03.2026, а по данным застройщика дом сдан. Фактический срок передачи этой квартиры уточним у застройщика до показа.

Какая площадь и есть ли балкон?

38,30 м² по данным застройщика на 15.10.2026; жилая комната - 16,60 м² по карточке застройщика, а на плане квартиры подписано 16,2 м², кухня - 11,00 м². По плану на странице квартиры у застройщика есть балкон 4,5 м² с выходом из кухни; тип (балкон или лоджия), остекление и то, входит ли он в 38,30 м², подтвердим по договору до показа.

Какой санузел?

По плану на странице квартиры у застройщика на 15.10.2026 санузел один, совмещённый, площадью 4,0 м². Что в нём будет при сдаче без отделки, уточним у застройщика до показа.

Какая отделка и сколько стоит ремонт?

Без отделки, по данным застройщика на 15.10.2026. Датированных смет на ремонт по Краснодару на 15.10.2026 мы не нашли, поэтому сумму ремонта и мебели не называем.

Есть ли ипотека или рассрочка?

Условия уточним у банка или застройщика до показа. Цена 5 658 601 ₽ - по данным каталога застройщика, полученным 15.10.2026.

Ответы на вопросы: расходы и аренда

Какая форма сделки?

На 15.10.2026 застройщик форму сделки не раскрыл, уточним у застройщика до показа. От неё зависит госпошлина: 4 000 ₽ за регистрацию права, при ДДУ ещё 700 ₽.

Сколько придётся заплатить сверх цены?

Известная часть входа 5 662 601 ₽ без ремонта и мебели: цена и госпошлина 4 000 ₽, при ДДУ ещё 700 ₽. Отдельно оплачиваются ремонт и мебель, а если нужны - услуга «Яблоко» за 96 790 ₽ и кладовая от 279 574 ₽ по данным сайта застройщика, полученным 15.10.2026; по парковке сведения застройщика расходятся - уточним до показа.

Сколько стоит содержание?

Это управляющая компания, коммунальные платежи и налог на имущество; тариф и кадастровая стоимость на 15.10.2026 не известны, поэтому сумму не называем. Налог на имущество - 0,2 % от кадастровой стоимости за вычетом стоимости 20 м², по ставке Краснодар.

За сколько можно сдавать квартиру?

Ориентир после ремонта и меблировки этой квартиры - по 10 объявлениям одной площадки (Яндекс Недвижимость) на ул. Конгрессная на 15.10.2026: обычно 27 750 ₽ в месяц, верхний ориентир 35 000 ₽; это цены объявлений, не сделок, а состояние, комплектность и срок найма квартир-аналогов не известны. Эта квартира продаётся без отделки: до сдачи нужны ремонт и мебель, их стоимость мы не определили.

Сколько останется после расходов?

За год по этим ориентирам выходит 333 000-420 000 ₽ выручки до расходов и налогов, с месяцем простоя - 305 250-385 000 ₽. Остаток после ремонта, содержания и налогов посчитаем, когда станут известны смета, тариф и кадастровая стоимость; на 15.10.2026 их нет.

Ответы на вопросы: продажа и эксплуатация

Можно ли сдавать посуточно?

На доступных нам площадках объявлений о посуточной аренде в ЖК «Отражение» на 15.10.2026 мы не нашли, поэтому ориентира нет. Разрешена ли посуточная сдача в доме, уточним у застройщика до показа.

Что будет при продаже через несколько лет?

Прогноз роста мы не даём. Для сравнения, по данным каталога застройщика, полученным 15.10.2026: при медиане дома 142 446 ₽/м² такая площадь стоила бы 5 455 682 ₽, при верхнем уровне 145 791 ₽/м² - 5 583 786 ₽, то есть на 202 919 и 74 815 ₽ ниже цены этой квартиры; это цены застройщика, а не сделок.

Какой налог при продаже?

После 5 лет владения, а в отдельных случаях 3 лет, НДФЛ при продаже не платится; при ДДУ срок считается с полной оплаты. Если продать раньше, например за 5 583 786 ₽, с вычетом 1 000 000 ₽ налог составит 639 568 ₽ (13 % до 2,4 млн ₽ и 15 % сверх), а с вычетом расходов на покупку 5 658 601 ₽ налога нет - по правилам на 15.10.2026. Если цена продажи окажется ниже 70 % кадастровой стоимости, расчёт может измениться.

Какие окна, вид и стороны света?

Квартира на 10 этаже по данным застройщика; на 15.10.2026 застройщик не раскрыл, куда выходят окна и какой из них вид. Окна, вид и стороны света уточним у застройщика до показа.

Есть ли парковка и лифты?

На 15.10.2026 сведения застройщика по лифтам и парковке расходятся - уточним у застройщика до показа. Кладовые в комплексе указаны от 279 574 ₽ по данным сайта застройщика, полученным 15.10.2026; цену и наличие подтвердим до показа.

Ответы на вопросы: район и участники сделки

Есть ли поблизости поликлиника и парк?

По данным OpenStreetMap на 15.10.2026, в 290-940 м отмечены клиника, врачебные практики и лаборатории. Наличие поликлиники и приём по ОМС не проверены; уточним до показа. По сохранённому пересказу страницы Яндекс Недвижимости поликлиника № 13 - около 15 минут на машине. В поиске по OpenStreetMap на 15.10.2026 парки в радиусе 1,2 км не отмечены, ближайшая аллея - примерно в 1,5 км.

Шумно ли в квартире?

Трасса Западный Обход - в 331 м, взлётная полоса аэродрома - в 2,7 км; шум на 15.10.2026 мы не измеряли. Куда выходят окна квартиры на 10 этаже, уточним у застройщика до показа.

Бывают ли подтопления?

По сообщениям СМИ, 11-12.06.2026 в Прикубанском округе были подтопления. Затапливало ли двор этого дома и входит ли участок в зону затопления, мы не проверяли.

Кто застройщик и кто ведёт эскроу?

По проектной декларации от 06.07.2023 застройщик - ООО СЗ «Дарстрой-Запад» (ГК «Неометрия»), ИНН 2308261295, эскроу-счета - в АО «АЛЬФА-БАНК». Сверку с реестрами выполним до показа.

Кто продаёт и подписывает договор?

По проектной декларации от 06.07.2023 застройщик - ООО СЗ «Дарстрой-Запад»; квартира продаётся по данным каталога на сайте застройщика. Кто сторона договора, кто подписывает и на каком основании, уточним у застройщика до показа.

Чем поможем

Для себя

Больше комфорта за ваш бюджет

Подборка и сравнение под образ жизни

[Подобрать для меня →](#)

Под сдачу

Сколько может приносить эта квартира?

Расчёт аренды с расходами и аналогами

[Получить расчёт дохода →](#)

Перепродажа

Где купить с потенциалом роста?

Варианты входа и сценарии продажи

[Подобрать для перепродажи →](#)

Найти дешевле

Уже выбрали? Проверьте, есть ли выгоднее

Сравнение предложений и условий

[Найти выгоднее →](#)

Следующий шаг

Запросите сравнение условий по этой квартире: подтвердим цену и наличие, базу площади, состав покупки, форму договора, документ о вводе дома и срок ключей, затем согласуем консультацию и показ.

[Nata Select — перейти на сайт →](#)

Выбираете квартиру? Давайте сравним.



Наталья

Квартира для себя, под сдачу или для перепродажи - начнём с вашей цели и бюджета.

Подтвердим цену и наличие, сравним условия и разберём вопросы, от которых зависит решение.



Обсудить с Натальей

Наталья на сайте Nata Select →

Откройте QR камерой телефона или нажмите на кнопку. Ссылка ведёт к доступному каналу связи с Натальей.

Перед показом подтвердим: актуальную цену, состав площади и покупки, форму договора, документ о вводе выбранного дома и срок передачи ключей.

Источники и даты

Материалы получены 15.10.2026. Презентация собрана 16.10.2026 по подготовленной подборке; нового исследования и подтверждения наличия для PDF не проводилось.

Каталог и материалы ЖК «Отражение»

neometria.ru/krasnodar/complex-otrazhenie

Описание проекта, документы, фотоотчёты и сведения застройщика. Декларация № 23-002103, редакция 06.07.2023; разрешение на строительство от 11.09.2019. Документы о вводе 14.09.2022 и 14.06.2023 относятся к другим литерам.

Каталог квартир застройщика

neometria.ru/krasnodar/kupit-kvartiru

Цена и сравнение: наблюдение 15.10.2026, собственная дата прайса не указана. 39 однокомнатных Литера 1.1, включая выбранную; 69 предложений в проекте.

Окружение: OpenStreetMap

www.openstreetmap.org/

Данные © участники OpenStreetMap, ODbL, на 15.10.2026. Расстояния по прямой от общей точки комплекса. Расчёт маршрутов OSRM; автомобильное время без пробок.

Аренда: Яндекс Недвижимость

realty.yandex.ru/krasnodar/snyat/kvartira/st-kongressnaya-ulica-93082/

Сохранённый пересказ одной площадки на 15.10.2026. 10 датированных объявлений 06.09-15.10.2026; не полная выборка рынка. Состояние, комплектность и срок найма неизвестны.

Фотографии объекта и планировка не включены: публикуемое право на исходники не подтверждено. Схема района - собственная работа Nata Select по данным OSM; это не фотография объекта и не вид из окна.

Как читать ограничения

Значение источника, расчёт и неизвестное

Тип сведения	Что означает в презентации
«По данным застройщика»	Сведения каталога, страницы или декларации. Не заменяют осмотр и договор.
Расчёт / сценарий	Арифметика по указанным ценам и допущениям. Не гарантия результата.
«Не найдено» / «не проверено»	Пробел в доступных материалах; не доказательство отсутствия документа или объекта.

Границы источников

- Реестры ЕИСЖС и ЕГРЮЛ не сверены. Статус ввода выбранного дома, сторона договора и полномочия подписанта требуют подтверждения.
- История цены - архивные копии страницы застройщика на даты 24.05.2025, 16.01.2026 и 21.05.2026; текущая точка - чтение 15.10.2026. Даты снимков не означают даты сделок.
- Аренда - неполный пересказ одной площадки; независимой подтверждённой выборки продаж района нет. Сдача без подготовки не предполагается.
- Сведения СМИ о дороге, аэропорте и подтоплениях - сообщения, найденные прежним этапом к 15.10.2026. Применимость к квартире и двору не установлена.
- Тарифы, кадастровая стоимость, полная смета ремонта, расходы продажи и актуальные банковские условия неизвестны.

Все расчёты - в рублях. Цена и наличие подтверждаются перед показом. Презентация не является офертой или прогнозом.