



ЛЛ•КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества

2022 года

ОТЧЕТ 7961/1124

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, район Промзона

Дата оценки:
11 ноября 2024 г.

Дата составления отчета:
11 ноября 2024 г.

Заказчик:
АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РФЦ-Шуваловские высоты»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 4 от 22 октября 2024 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г., заключенному между Заказчиком – АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, по состоянию на 11 ноября 2024 г. составила, без учета НДС:

56 670 733 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот семьдесят тысяч семьсот тридцать три) рубля

Стоимость каждого объекта оценки приведена на странице 3 в Таблице №1 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П. Ю.

Струкова И. Ю.

11 ноября 2024 г.

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Таблица 1. Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Тип объекта	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), назначение: нежилое, площадь 1344 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0000000:200, с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.	56 510 355
2	Право аренды на земельный участок, категория земель земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: под административно-бытовой корпус ЦОФ с прилегающей территорией, площадью 1757 кв. м, кадастровый номер 27:14:0010807:1168	160 378
-	Итого:	56 670 733

Оценщик



Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

11 ноября 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	10
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки	13
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
14.1 Имущественные права	14
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	14
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	18
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	19
14.7 Описание местоположения	19
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	25
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	32

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	32
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	33
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	34
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	35
19. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	36
19.1 Описание методики оценки.....	36
19.2 Расчет справедливой стоимости в рамках затратного подхода	36
19.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	39
19.4 Определение прибыли предпринимателя	43
19.5 Определение износа и устареваний	43
19.6 Определение стоимости объектов капитального строительства	44
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
20.1 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	46
20.2 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	81

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	11 ноября 2024 г.
Порядковый номер отчета	7961/1124

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 4 от 22 октября 2024 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г.
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона	
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
1.	Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), назначение: нежилое, площадь 1344 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0000000:200, с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.
2.	Право аренды на земельный участок, категория земель земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, площадью 1757 кв. м, кадастровый номер 27:14:0010807:1168.
1.3	Специальные допущения
Оценка проводится с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.	
1.4	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.	
1.5	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
1.	Объект оценки № 1: право собственности, правообладатель: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»;
2.	Объект оценки № 2: право аренды, правообладатель: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» на основании Договора аренды земельного участка № 25 от 11.06.2020 г., срок действия: с 22.10.2019 г. по 17.08.2064 г.
1.6	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
не зарегистрировано	
2	Цель оценки
Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.	
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

1.	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2.	Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).
3.	ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200).
4.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5.	Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
Справедливая стоимость	
4.2	Предпосылки стоимости
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
1) предполагается сделка с объектом оценки;	
2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);	
3) дата оценки – 11.11.2024 г.;	
4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;	
5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.	
Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).	
5	Дата оценки
11 ноября 2024 г.	
6-7	Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. - Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. - В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. - Итоговая величина справедливой или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.	

- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объектов оценки. Техническое состояние объектов оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

8 Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ

Отсутствуют

9 Форма составления отчета об оценке

Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (один) Отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре.

10 Прочая информация

10.1 Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.

10.2 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Отсутствует

10.3 Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Отсутствуют

10.4 Форма представления итоговой стоимости

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

10.5 Специфические требования к отчету об оценке

Отсутствуют

10.6 Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Отсутствует

10.7 Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Отсутствует

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струкова Ирина Юрьевна
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
ИНН	672208309466
СНИЛС	153-771-910 79
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035705-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №043334-2 от 23.08.2024 г. Оценка бизнеса – №044008-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 472/2023/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2023 г. по 13.12.2024 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И.Ю.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»)
ОГРН	1197456036975
Дата государственной регистрации	27.08.2019 г.
Местонахождение	455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.
ИНН	7455036003
КПП	745501001

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 202/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в Задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

Оценка проводится с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-257379493 от 18.10.2024 г.;
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-257379137 от 18.10.2024 г.;
- Договор № 25 аренды земельного участка от 11.06.2020 г.;
- Договор № Д(КП)-ШВ-210524 купли-продажи недвижимого имущества от 21 мая 2024 г.;
- Дополнительное соглашение №1 от 05 августа 2024 г. к Договору № Д(КП)-ШВ-210524 купли-продажи недвижимого имущества от 21 мая 2024 г.;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим

характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), назначение: нежилое, площадь 1 344,00 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0000000:200 принадлежит на праве собственности АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»;

Земельный участок, категория земель земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: под административно-бытовой корпус ЦОФ с прилегающей территорией, площадью 1 757 кв. м, кадастровый номер 27:14:0010807:1168 принадлежит на праве долгосрочной аренды АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» на основании Договора аренды земельного участка № 25 от 11.06.2020 г., срок действия: с 22.10.2019 г. по 17.08.2064 г.

Таблица 2. Реквизиты собственника

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»)
ОГРН	1197456036975
Дата государственной регистрации	27.08.2019 г.
Местонахождение	455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.
ИНН	7455036003
КПП	745501001

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Не зарегистрировано.

Согласно Заданию на оценку, оценка проводится с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки – здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, нежилое, производственное, расположенное по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона.

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Оцениваемое здание используется для разделки геологических проб, поступающих с центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, и подготовки их к химическому анализу.

Заказчик предоставил следующее описание здания.

- Центральная лаборатория аналитического контроля расположена в отдельном трехэтажном здании.
- Высота лабораторных помещений составляет 3,34 м.
- Стены, потолки рабочих помещений побелены, окрашены.
- Материал полов: кафельная плитка, поливинилхлоридный линолеум, цементный окрашенный.
- Все выходы из рабочих помещений сообщаются с коридорами здания, далее с лестничными пролетами. Имеется 6 самостоятельных выходов из здания.
- Двери лабораторных помещений содержатся в исправном состоянии, свободно открываются, все проходы свободны.
- Освещение всех лабораторных помещений естественное и искусственное. Для искусственного освещения используются диодные лампы.
- Используется местное освещение, которое применяется вместе с общим.
- Центральная лаборатория состоит из следующих помещений: весовая, аналитический зал №1, аналитический зал №3, препаратурская, склад химреактивов, склад материалов, склад кислот, гардеробная, кабинет ИТР, комната отдыха.
- ✓ Весовая комната изолирована от других лабораторных помещений для предохранения весов от сырости, пыли, газов и сотрясений. Для уменьшения влияния воздушных и тепловых потоков окна закрыты жалюзи. Окна снабжены двойными стеклопакетами. Проветривание весового помещения производится тогда, когда не ведется взвешивание. Пол покрыт линолеумом. Лабораторные весы AF-R220CE, AF-224RCE и весы ВЛТЭ-1100 установлены на специальных столах с массивными ножками для предохранения их от сотрясений.
- ✓ В аналитических залах установлены вытяжные шкафы, лабораторные столы. Вытяжные шкафы внутри облицованы керамической плиткой, имеют верхний и нижний откосы для удаления выделяющихся газов при работе с вредными веществами.
- На крыше лаборатории установлены вытяжные вентиляторы, которые посредством вытяжных труб соединены с вытяжными шкафами аналитических залов.
- Поверхности лабораторных столов покрыты линолеумом, керамической плиткой или пластиком для химической устойчивости. Применяются также пластины из фторопласта, обладающие термической устойчивостью, для установки на них склянок с химическими реактивами.
- Распределение электроэнергии в лабораторные помещения осуществляется от распределительных щитов. Отключение электроэнергии обеспечено в каждом помещении аналитических залов. Также имеется общий рубильник для включения и выключения всей лабораторной сети.
- Используемое лабораторное оборудование имеет заземление.
- Для выполнения химических анализов с нагреванием, кипячением установлены электрические плиты с закрытыми нагревателями.
- Для высушивания проб, доведения проб до постоянного веса используется сушильный шкаф.
- Для прокаливания, сплавления, спекания, озоления проб в процессе выполнения химических анализов применяется лабораторная муфельная электропечь.

- Химические реактивы готовят, проверяют, проводят контрольные испытания в специально отведенном помещении – препараторской комнате.
- Приготовление химических реактивов, растворение их, разбавление, а также выполнение различных химических анализов проводится с применением дистиллированной воды. Ежедневно для получения дистиллированной воды используется дистиллятор.
- Для проведения различных химических анализов применяется лабораторное оборудование: фотоэлектроколориметры.
- В аналитическом зале имеются средства оказания первой помощи: 2-% раствор борной кислоты, 2-% раствор двууглекислого натрия, 0,5-% раствор марганцевокислого калия, 5-% спиртовой раствор йода.
- На случай пожара имеются порошковые, углекислотные огнетушители.
- Имеется водопровод. Ежедневно проводится мокрая уборка всех лабораторных помещений, мытьё лабораторной химической посуды.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая здание

Наименование	Показатель	Источник
Наименование	Нежилое здание (Административно-бытовой корпус цоф)	Выписка из ЕГРН
Адрес месторасположения	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона	Выписка из ЕГРН
Общая площадь, кв. м	1 344,00	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	27:14:0000000:200	Выписка из ЕГРН
Год постройки	1958	Выписка из ЕГРН
Количество этажей	3, в том числе подземных 0	Выписка из ЕГРН
Материал стен	Кирпичные	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.	15 619 027,2	Выписка из ЕГРН
Тип объекта	Отдельно-стоящее здание	Выписка из ЕГРН
Вид использования	Здание используется как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.	Данные Заказчика
Наличие коммуникаций	Имеются	Данные Заказчика
Тип планировки	Коридорно-кабинетная	Данные Заказчика
Год последнего кап. ремонта	2018 – 2019 г.г.	Данные Заказчика
Высота этажа, м	3,34	Данные Заказчика
Строительный объем, куб. м	6 725,40	Данные Заказчика
Класс конструктивной системы	КС-2	Данные Заказчика
Техническое состояние (уровень отделки)	Удовлетворительное (стандарт)	Данные Заказчика

Сведения о земельном участке

Таблица 4. Сведения о земельном участке

Показатель	Характеристики	Источник
Объект права	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Вид права	Долгосрочная аренда (срок действия: с 22.10.2019 г. по 17.08.2064 г.)	Договор аренды
Кадастровый номер земельного участка	27:14:0010807:1168	Выписка из ЕГРН

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Показатель	Характеристики	Источник
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	1 757,00	Выписка из ЕГРН
Арендуемая площадь, кв. м	1 757,00	Договор аренды
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость всего земельного участка, руб.	165 175,57	Выписка из ЕГРН
Наличие объектов капитального строительства	27:14:0000000:200	Выписка из ЕГРН
Коммуникации	Имеются	Данные Заказчика
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Данные Заказчика
План всего участка		http://maps.rosreestr.ru

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличается удовлетворительная транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие ограждения территории	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие охраны	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Парковка	Стихийная	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Фотографии объекта оценки



Источник: Данные Заказчика

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, уровень отделки стандартный.

Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ для оцениваемого здания определен на уровне 30,50%, как среднее значение для удовлетворительного состояния.

Характеристика технического состояния – «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии».

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404). https://os39.ru/file/oksana/metodika_opredeleniya_fizicheskogo_iznosa_grazhdanskikh_zdanii.pdf

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки здание используется как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.

В распоряжение оценщика не была предоставлена информация о балансовой стоимости Объекта оценки. Данный факт не оказывает влияния на стоимость объекта.

14.7 Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона.

На дату оценки оцениваемое здание входит в состав производственной площадки Солнечного горно-обогатительный комбинат АО «ОРК».

Источник информации: Данные Заказчика, <https://rus-olovo.ru/company/ork/about/>

Предприятие, осуществляющее добычу руды с последующим производством оловянного и медного концентратов, объединяет активы бывшего Солнечного ГОКа (Фестивальное и Перевальное месторождения, Солнечная обогатительная фабрика), расположенные в 17 км от Комсомольска-на-Амуре.

Впервые Солнечная обогатительная фабрика введена в эксплуатацию в 1962 году, а в 1963 году на фабрике переработано 53,7 тыс. т руды. До начала экономического спада 1990-х годов на предприятии трудилось около пяти тыс. работников всех профильных специальностей. В работе находились четыре рудника, две обогатительные фабрики и весь комплекс вспомогательных цехов и производств. Мощность переработки составляла 400 тыс. т руды в год.

Открытое акционерное общество «Оловянная рудная компания» (ОАО «ОРК») создано 7 мая 2010 года, а в ноябре 2011 года получило лицензии на Перевальное и Фестивальное месторождения Солнечного района (с ноября 2018 года – Акционерное общество «Оловянная рудная компания»). В апреле – июне 2012 года на обогатительной фабрике перерабатывали пески из хвостохранилища. В июле этого же года технологическая схема фабрики переведена на переработку руды. В 2012 году переработано 150 тыс. т руды с рудной зоны «Майская». С конца 2012 года деятельность обогатительной фабрики приостановлена. В 2013 году принято решение о возобновлении работ на Фестивальном месторождении и начались ремонтно-восстановительные работы. Был подготовлен Проект технического перевооружения рудника Молодежный, на основании которого на руднике произведен большой объем ремонтно-восстановительных работ и работ по реконструкции рудника.

В период 2016–2017 годов в ходе очистных работ добыто 94,6 тыс. т руды.

В 2018 году АО «ОРК» обрело новый статус резидента территории опережающего развития: Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2018 г. № 510 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 25 июня 2015 г. № 628» инвестиционный проект «Модернизация Солнечной обогатительной фабрики» включен в границы ТОСЭР «Комсомольск».

В рамках данного проекта АО «ОРК» проводит техническое перевооружение Солнечной обогатительной фабрики и строительство полигона полусухого складирования кека фильтрации хвостов обогащения.

В рамках соглашения ТОСЭР реализация проекта даст возможность создать 159 новых рабочих мест.

Солнечный горно-обогатительный комбинат действующее и динамично развивающееся производственное предприятие.

Оцениваемое здание лаборатории входит в состав технологического процесса центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного горно-обогатительного комбината, т.е. имеет специализированный характер.

В соответствии с данными Заказчика, "О здании лаборатории АО "ОРК" имеется ряд факторов, также свидетельствующих о специализированном характере Объекта оценки. Ниже представлены указанные факторы из письма:

- Указанное здание является неотъемлемой частью технологического процесса. В соответствии с картой пооперационного контроля (п.8 «Технологическая инструкция по переработке руд месторождения Фестивальное на Солнечной обогатительной фабрике», п. Солнечный, 2015 год) в технологическом процессе производства оловянного концентрата Лаборатория задействована следующим образом:

Таблица 7. Технологический процесс

Операция	Периодичность пробоотбора и лабораторных испытаний	Критичность для процесса
1. Контроль содержаний элементов в добытой руде	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии (машине)	Критично, влияет на работу фабрики
2. Контроль состояний и содержаний элементов в дробленой руде	Раз в 30 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, влияет на работу фабрики и качественные характеристики продукции
3. Контроль отвальных хвостов (контроль содержаний элементов)	Раз в 15 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, контроль влияния на окружающую среду
4. Товарный концентрат (контроль состояний и содержаний элементов)	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии, частичная, общая от каждой партии, среднемесячная отчетность	Критично, контроль товарной продукции

В соответствии с вышеприведенным описанием значение Лаборатории для технологического процесса Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) АО "ОРК" (как по соблюдению качественных характеристик конечного продукта, так и по оценке и контролю влияния на окружающую среду) критично и не может быть заменено иными операциями.

- Несмотря на удаленность Лаборатории от рудника и фабрики, ее работа завязана на ключевые технологические операции. Процесс отбора и доставки на исследования проб организован непрерывно, в его реализацию вовлечены как сотрудники самой Лаборатории, так и технологи Фабрики и Рудника. На схеме технологического процесса указаны моменты технологического процесса в которых задействована работа Лаборатории.
- Конструктивно здание соответствует задачам, которые должны решаться в процессе разделки геологических и технологических проб, их подготовки к анализам, проведении самих испытаний и исследований (химический, аналитический, технологический и т.п.). – Лаборатория предназначена для осуществления оперативного контроля технологического процесса, для выполнения рядовых и контрольных анализов продуктов переработки руды и эксплуатационной разведки и технологии производства оловянного концентрата, для осуществления экологического контроля окружающей среды, для проведения исследовательских работ по совершенствованию технологического процесса. Иное использование не допустимо.
- Помещения здания не предполагаются к сдаче в аренду в связи с особенностями организации технологического процесса, контроля доступа лиц на производственную площадку, требованиями нормативных и внутренних документов в отношении организации техники

безопасности при работе с химическими реагентами и при проведении процессов испытаний, задействованных в процедуре лабораторных исследований.

- В связи с постоянным потоком через Лабораторию образцов руды, продуктов переработки и оловянного концентрата, химически-активных реагентов и материалов, иное использование помещений Лаборатории кроме упомянутых производственных целей затруднительно и потребует дополнительных затрат на переоборудование и организацию защиты отдельных помещений и общих площадей здания и постоянный мониторинг состояния.

Объем вышеприведенных анализа и суждений позволяет сделать обоснованный вывод о том, что Объект оценки относится к категории "специализированное имущество", т.е. "имущество, которое редко, если вообще когда-либо продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является".

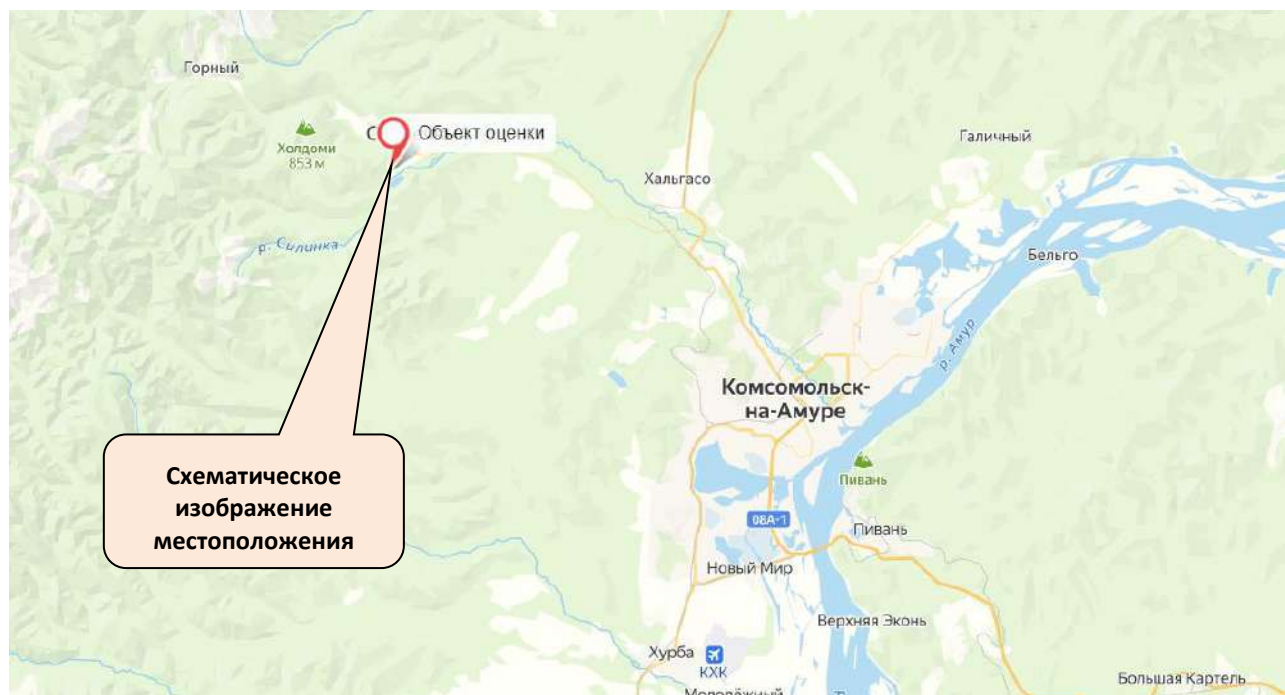
Характеристики местоположения

Таблица 8. Основные характеристики местоположения

Показатель	Значение	Источник информации
Субъект	Хабаровский край	Выписка из ЕГРН
Район	Солнечный	Выписка из ЕГРН
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона	Яндекс карты
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Объект оценки расположен внутриквартально	Яндекс карты
Окружение оцениваемого объекта	Объект расположен в зоне производственной площадки Солнечного горно-обогатительный комбинат АО «ОРК»	Яндекс карты

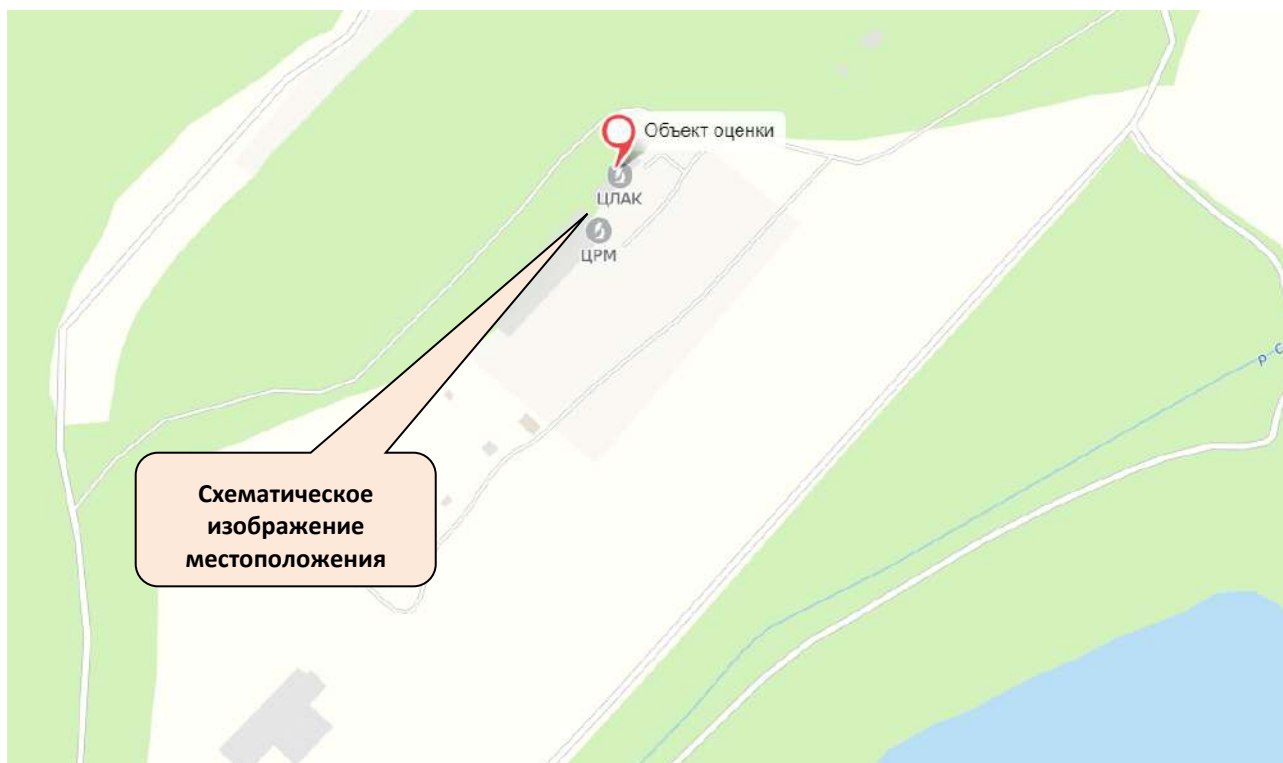
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона (мелкий масштаб)



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона (крупный масштаб)



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона (крупный масштаб, вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение объекта оценки характеризуется удовлетворительной транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объектов горно-добывающей промышленности.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве здания лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию октябрь 2024 г.¹ (Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года)

Ниже представлен прогноз основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,7% (+0,4 п.п. к сентябрьскому опросу), на 2025 год – до 5,3% (+0,5 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год – 17,3% годовых (+0,2 п.п.). Он предполагает, что в октябре–декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 20,0% годовых. Ожидания на 2025 год – 18,0% годовых (+1,9 п.п.), на 2026 год – 12,5% годовых (+1,0 п.п.). Прогноз на конец горизонта (9,0% годовых) выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен до 3,7% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,8-1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,2% (+11,6% в сентябре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2024–2026 годы. Они ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,5% (-0,1 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.), в 2026 году – до 2,9% (-0,1 п.п.) и вернется на уровень 2023 года (3,0%) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год – до 17,2% (+1,2 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста – до 10,4% в 2025 году (+1,4 п.п.), до 7,6% в 2026 году (+0,6 п.п.) и до 6,5% к концу горизонта (-0,1 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 8,3%, в 2025 году – на 3,9%, в 2026 году – на 2,8%, в 2027 году – на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,9% выше, чем в 2021 году (в сентябре – на 24,9%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте в сравнении с опросом в сентябре –1,7% ВВП в 2024 году с дальнейшим сокращением до 1,1% ВВП в 2025 году и до 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы почти не изменились – 470 млрд долл. в 2024 году, 475 млрд долл. в 2025 году (-3 млрд долл.), 485 млрд долл. в 2026 году (-1 млрд

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

долл.). Прогноз на 2027 год – 493 млрд долл. (-5 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы также без существенных изменений – 370 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2024 году, 382 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта – 403 млрд долл. (-6 млрд долл.). Это на 7% (26 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год – 91,2 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2024 года 94,2 рублей за доллар), на 2025 год – 95,0 рублей за долл., на 2026 год – 97,5 рублей за долл., на 2027 год – 99,7 рублей за долл. (рубль слабее на 0,6-1,1% по сравнению с сентябрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Прогнозы немного понижены. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 81 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 79 долл. за баррель в октябре–декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 77 долл. за баррель в 2025 году, 75 долл. за баррель в 2026 году и 72 долл. за баррель в 2027 году.

Рисунок 1. Показатели октября 2024 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	7,7	5,3	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,6	5,9	6,2	6,5	4,6	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,3	18,0	12,5	9,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,7	1,8	1,9	1,9
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,5	2,7	2,9	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,2	10,4	7,6	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7	-1,1	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	470	475	485	493
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	370	382	396	403
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	91,2	95	97,5	99,7
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	81	77	75	72
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,4	106,1	108,0	110,0	112,2
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,3	3,9	2,8	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,6	122,0	125,8	127,9
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	99	92	87	84
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	6,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,6	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,5					

* В скобках – результаты опроса в сентябре 2024 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки²

Рисунок 2. Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2024г.	Сентябрь 2024г. в % к сентябрю 2023г.	Январь- сентябрь 2024г. в % к январю- сентябрю 2023г.	Справочно январь- сентябрь 2023г. в % к январю- сентябрю 2022г.
Индекс промышленного производства ¹		115,9	105,4	98,5
Оборот розничной торговли, млн руб.	45410,4	108,6 ²	109,6 ²	103,2 ²
Объем платных услуг населению, млн руб.	13062,5	95,2 ²	95,7 ²	102,9 ²
Индекс потребительских цен		108,0	104,6 ³	103,5 ⁴
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵		107,9	109,8 ³	117,3 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	2,0	62,6	63,4	75,9

¹ По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

² В сопоставимых ценах,

³ Сентябрь 2024г. к декабрю 2023г.

⁴ Сентябрь 2023г. к декабрю 2022г.

⁵ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Индекс промышленного производства в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,9%, в январе-сентябре 2024 г. – 105,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5 151,5 млн рублей, в январе-сентябре 2024г. – 14 174,1 млн рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2024г. составил 22483,4 млн рублей, или 110,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2024г. – 175 526,0 млн рублей, или 135,1%.

Оборот розничной торговли в сентябре 2024 г. составил 45 410,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 108,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2024г. – 398 313,2 млн рублей, или 109,6%.

² Источник информации: <https://27.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/9%20%20Социально-экономическое%20положение%20Хабаровского%20края%20в%20январе-сентябре%202024%20г.doc>

В сентябре 2024 г. индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары 100,9%, непродовольственные товары –100,2%, услуги –101,2%.

В сентябре 2024г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по краю в конце сентября 2024г. составила 8 853,58 рублей в расчете на месяц.

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2024 г. выросли на 0,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2024г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,3%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,2%, обрабатывающих производств – 97,2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100,1%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2024г. составила 80 799 рублей и по сравнению с августом 2023 г. увеличилась на 16,7%, с июлем 2024г. уменьшилась на 5,2%.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости населения. К концу сентября 2024 г. в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 3,2 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, из них 2,0 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 1,6 тыс. человек получали пособие по безработице.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает существенное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – специализированное производственное здание административного назначения, земельный участок промышленного назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – Хабаровский край.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

В открытых источниках отсутствует информация о ключевых параметрах рынка (спрос, приложение цены, тенденции), информации о сделках или предложений к продаже специализированных производственных зданий административного назначения, рынок недвижимости региона расположения оцениваемого объекта является неактивным.

Ниже Оценщик приводит анализ рынка коммерческой недвижимости г. Хабаровск.

Ниже в таблице основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Хабаровска в период август 2024 - сентябрь 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 16 000 до 191 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 72 400 руб., а среднее 78 100 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 20 600 руб. до 185 600 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 98 000 руб., среднее значение предложений 101 700 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Хабаровска составил от 14 500 руб. до 216 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 93 100 руб., а среднее значение находится на уровне 98 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 8 200 руб., максимальной 64 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 27 000 руб., а средняя цена предложения 28 000 руб. за 1 кв. м с НДС.

Таблица 9. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	16 000	36 900	72 400	78 100	110 200	191 100
Офисные	20 600	72 100	98 000	101 700	134 000	185 600
ПСН	14 500	57 200	93 100	98 300	133 600	216 100
Пром/склад	8 200	15 500	27 000	28 000	36 400	64 000

Источник: <https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2024.09/>

Ниже в таблице приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Хабаровска в период август 2024 - сентябрь 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 400 до 22 100 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 10 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 000 руб. до 18 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 9 000 руб., среднее значение составило 9 500 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 000 руб. до 24 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 8 900 руб., а среднее значение составило 10 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 800 руб., максимальной 9 500 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 000 руб., средняя ставка аренды 4 200 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 10. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	4 400	7 000	10 000	10 700	13 400	22 100
Офисные	5 000	6 800	9 000	9 500	11 900	18 600
ПСН	2 000	6 500	8 900	10 200	13 000	24 000
Пром/склад	800	2 500	4 000	4 200	5 000	9 500

Источник: <https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2024.09/>

Основная часть предложений (64%) земельных участков приходится на пригороды Хабаровска.

В ближайших пригородах участки предлагаются как дачные, так и для капитального строительства. Есть несколько предложений для развития сельхозпроизводства. Средние площади участков, предлагаемых на продажу в этом сегменте, выросли на 25%, а цены 27%.

Чаще всего земельные участки в ближайших пригородах предлагаются для строительства загородных домов, реже – для комплексной застройки. Для первого варианта наделы небольшие по площади, до пяти соток, при этом цена на них за год выросла на 33% и составила 10 тысяч рублей за сотку.

Больше всего предложений участков под строительство приходится на восточные пригороды, где сегодня чаще возводятся коттеджные городки и активно развиваются пригородные села Матвеевка, Мирное, Гаровка, Некрасовка и другие. Здесь земля для строительства стала оцениваться за год дороже на 16,5% и составила в среднем 85,2 тысячи рублей за сотку земли.

Участков под сады и огороды стало меньше. Самое большое количество таких предлагается в этом году в восточных пригородах. А большое предложение, как известно, снижает цены. В нашем случае они стали дешевле, чем год назад, почти на 15% по средней цене 45 тысяч рублей за сотку земли.

Источник: <https://www.dvnovosti.ru/khab/2023/04/14/154331/>

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);

- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 11. Определение срока экспозиции объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 9
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Специализированные здания	
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
- Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.
- Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
- Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
- Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.
- Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком был сделан вывод о невозможности использования доходного подхода к оценке, т.к. объект оценки не генерирует и не способен генерировать потоки доходов самостоятельно – объект оценки является специализированным объектом.

Оценщиком было принято решение о невозможности использования сравнительного подхода к оценке объекта, т.к. невозможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Учитывая, тот факт, что оцениваемое имущество относится к специализированной недвижимости и рынок коммерческой недвижимости региона неактивен, а также существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на воспроизводство (замещение) и накопленный совокупный износ объекта оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затратный подход. Также согласно Заданию на оценку, оценка проводится с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета для оценки использовался затратный подход.

19. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

19.2 Расчет справедливой стоимости в рамках затратного подхода

Согласно Заданию на оценку, оценка должна проводиться с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.

Учитывая специальное допущение, прописанное в Задание на оценку – оценка должна проводиться с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г., расчет стоимости Объекта оценки производился на основании цены объекта, указанной в Договоре купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г. учитывая тот факт, что полный расчет по договору планируется после даты оценки (31.12.2024 г.) необходимо привести стоимость к дате оценки.

21 мая 2024 г. между АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (Продавец) и ПАО «Русолово» (Покупатель), заключен Договор № Д(КП)-ШВ-210524 купли продажи недвижимого имущества, согласно которому:

«...1.1 Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объект недвижимости, а именно Административно-бытовой корпус цоф, общей площадью 1 344 (Одна тысяча триста сорок четыре) кв. м, инвентарный номер: 314, условный номер: 27:14:02/688:314:Н, кадастровый номер 27:14:0000000:200, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, количество этажей 3 (далее – Административно-бытовой корпус цоф).

При переходе права собственности на Административно-бытовой корпус цоф, находящийся на земельном участке, от Продавца к Покупателю, последний приобретает право на использование указанного земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец в порядке,

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

предусмотренном ст. 35 Земельного кодекса РФ, а именно право аренды земельного участка по договору аренды земельного участка № 25 от 11.06.2020 г. сроком до 17.08.2024 г. из категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, общая площадь 1 757+/-73 кв. м, адрес объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2 420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов, с кадастровым номером: 27:14:0010807:1168...»

«...2.1 Цена указанного в п. 1.1 Договора Объекта составляет 69 964 800,00 (Шестьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 11 660 800,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч восемьсот) рублей 00 копеек, состоит из:

2.1.1 Цены Административно-бытовой корпус цоф, которая составляет 69 766 800,00 (Шестьдесят девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 11 627 800,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

2.1.1 Цены права аренды земельного участка, описанного в п. 1.1 Договора, которая составляет 198 000,00 (Сто девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 33 000,00 (Тридцать три тысячи) рублей 00 копеек;

Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит...»

Согласно Дополнительному соглашению №1 от 05.08.2024 г. к Договору Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г.:

«Полная оплата по Договору производится Покупателем до 31.12.2024 г., до момента передачи документов для осуществления государственной регистрации прав собственности Покупателя на Административно-бытовой корпус цоф».

Согласно данным открытых источников³, ПАО «Русолово» (Покупатель) является крупной организацией в высокой степени надежности.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования рассчитывается исходя из предположения о росте денежных потоков от объекта недвижимости, а также об отсутствии значительного снижения в прогнозный период стоимости объекта недвижимости за счет износа и устареваний.

Ставка дисконтирования определяется на основании статьи Лейфера Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда» (http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm) по следующей формуле:

$$r = R + g, \text{ где}$$

r – ставка дисконтирования;

R – ставка капитализации;

g – прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости.

Ставка капитализации определяется на основе данных Портала Статриелт и принята на уровне 15,00%, как максимальное значение для административных зданий, учитывая месторасположение и специализированное назначение объекта.

³ <https://www.rusprofile.ru/id/5758739>

Таблица 12. Ставка капитализации

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

Прогнозные темпы роста приняты на основании анализа, приведенного в п. 16.1 и составили 7,70%.

Таблица 13. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Ставка капитализации, % годовых	15,00%
Прогнозные темпы роста денежных потоков от объекта недвижимости, % в год	7,70%
Ставка дисконтирования, % годовых	22,70%

Таблица 14. Расчет стоимости Объекта оценки

Наименование	Цена по Договору купли-продажи, с учетом НДС, руб.	Дата оплаты по договору ДКП	Дата оценки	Ставка дисконтирования годовая	Период дисконтирования	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость, с НДС	Скорректированная стоимость, без НДС, руб.
1. Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), назначение: нежилое, площадь 1344 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0000000:200, с учетом обременения по Договору купли-продажи № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024 г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.08.2024 г.	69 766 800,00	31.12.2024	11.11.2024	22,70%	0,14	0,9720	67 812 426	56 510 355

Наименование	Цена по Договору купли-продажи, с учетом НДС, руб.	Дата оплаты по договору ДКП	Дата оценки	Ставка дисконтирования годовая	Период дисконтирования	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость, с НДС	Скорректированная стоимость, без НДС, руб.
2. Право аренды на земельный участок, категория земель земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, площадью 1757 кв. м, кадастровый номер 27:14:0010807:1168	198 000,00	31.12.2024	11.11.2024	22,70%	0,14	0,9720	192 453	160 378
ИТОГО:	69 964 800,00	31.12.2024	11.11.2024	22,70%	0,14	0,9720	68 004 879	56 670 733

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по затратному подходу по состоянию на 11 ноября 2024 г. составляет без учета НДС: 56 670 733 руб.

Для подтверждения полученных результатов Оценщик принял решение произвести расчет стоимости оцениваемой недвижимости на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

19.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_K \times K_P \times K_{\text{в.р.}} \times I^{\text{базис-дата оценки}}, \text{ где}$$

ЗС – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

ЗС_{базис} – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_к – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Кр – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Кв.р. – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

I базис – дата оценки – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Индекс цен на СМР по характерным КС (Выпуск 118,122,126,127)

Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на дату оценки (Выпуск 118,122,126,127).

Таблица 15. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату

Ко-Инвест	Период	Значение индексов
№118	01.01.2021	1
№118	01.01.2022	1,1121
Промежуточный результат		1,1121
№122	01.01.2022	1
№122	01.01.2023	1,1158
Промежуточный результат		1,1158
№126	01.01.2023	1
№126	01.01.2024	1,1102
Промежуточный результат		1,1102
№127	01.01.2024	1
№127	11.11.2024	1,0428
Промежуточный результат		1,0428
Коэффициент		1,4366

Корректировка на разницу в объеме

При выявлении различий между базисными показателями объема/площади вносится корректировка, согласно нижеприведенной таблице.

Таблица 16. Корректировка на различие в объеме/площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Для Объекта оценки корректирующий коэффициент составил 0,87.

Региональный коэффициент стоимости строительства

Согласно ниже приведенной таблице, объект расположен в Хабаровском крае, Кластер 6

Хабаровский край *	
Хабаровский край, КЛАСТЕР 1	г. Хабаровск
Хабаровский край, КЛАСТЕР 2	с. Топольное, с. Восточное, с. Корсаково-1, рп. Корфовский, р-н имени Лазо, Амурский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 3	с. Елабута, пос. Кукин, пос. Победа, с. Челны, с. Наумовка, Вяземский р-н, Бикинский р-н, Нанайский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 4	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: г. Комсомольск-на-Амуре
Хабаровский край, КЛАСТЕР 5	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: г. Амурск, Эльбанское; Вознесенское СП, Падатинское СП, с. Ачан, с. Джуен, с. Омья Амурского МР
Хабаровский край, КЛАСТЕР 6	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Комсомольский р-н, Солнечный р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 7	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Советско-Гаванский р-н, Ванинский р-н, Верхнебуринский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 8	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: р-н имени Полины Осипенко, Ульчский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 9	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Николаевский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 10	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Тутуро-Чумиканский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 11	районы Крайнего Севера: Аяно-Майский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 12	районы Крайнего Севера: Охотский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 13	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: ГП Эльбанское; СП: Вознесенское, Падатинское, С. Ачан, С. Джуен, С. Омья Амурского муниципального района

Региональный коэффициент составит 1,334.

Таблица 17. Региональный коэффициент

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2021

для условий строительства в Российской Федерации
в уровне цен на 01.01.2021

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного материала	панелей «сэндвич»	древесин	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древесины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древеси- ны и др. конструк- тивных материала- лов
				в бескар- касных системах	в каркас- ных систе- мах					
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Хабаровский край *	1,170	1,249	1,180	1,305	1,186	1,170	1,187	1,153	1,177	1,204
Хабаровский край, КЛАСТЕР 1	1,170	1,249	1,180	1,305	1,186	1,170	1,187	1,153	1,177	1,204
Хабаровский край, КЛАСТЕР 2	1,193	1,274	1,204	1,331	1,210	1,194	1,210	1,176	1,200	1,228
Хабаровский край, КЛАСТЕР 3	1,228	1,311	1,240	1,370	1,246	1,229	1,246	1,210	1,235	1,264
Хабаровский край, КЛАСТЕР 4	1,287	1,374	1,299	1,435	1,305	1,287	1,305	1,268	1,294	1,324
Хабаровский край, КЛАСТЕР 5	1,298	1,386	1,310	1,448	1,317	1,299	1,317	1,280	1,306	1,336
Хабаровский край, КЛАСТЕР 6	1,322	1,411	1,334	1,475	1,341	1,323	1,341	1,303	1,330	1,360
Хабаровский край, КЛАСТЕР 7	1,380	1,474	1,393	1,540	1,400	1,381	1,400	1,360	1,388	1,420
Хабаровский край, КЛАСТЕР 8	1,439	1,536	1,452	1,605	1,459	1,440	1,460	1,418	1,447	1,481
Хабаровский край, КЛАСТЕР 9	1,579	1,686	1,594	1,762	1,602	1,580	1,602	1,556	1,589	1,625
Хабаровский край, КЛАСТЕР 10	2,141	2,286	2,161	2,388	2,171	2,142	2,172	2,110	2,154	2,203
Хабаровский край, КЛАСТЕР 11	2,433	2,598	2,456	2,715	2,468	2,435	2,469	2,398	2,448	2,504
Хабаровский край, КЛАСТЕР 12	3,007	3,210	3,035	3,354	3,050	3,009	3,051	2,963	3,025	3,094

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Таблица 18. Описание аналогов объекта капитального строительства

Наименование	Площадь, кв. м/ протяженность, м/объем, куб. м	Ед. изм.	Класс конструктивной системы	Технический параметр объекта аналога	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб. без учета НДС	Наименование сборника УПСС	Код и описание аналога
Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), назначение: нежилое, площадь 1344 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0000000:200	6 725,40	куб. м	КС-2	от 3 500 до 5 000	7 242	Промышленные здания, 2021. Базисная дата – 01.01.2021 г.	ruПЗ.13.000.0093

Таблица 19. Расчет восстановительной стоимости объекта капитального строительства

Наименование	Площадь, кв. м/ протяженность, м/объем, куб. м	Ед. изм.	Технический параметр объекта аналога	Соотношение объемов	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб. без учета НДС	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Скорректированная стоимость удельной единицы в ценах на дату оценки, руб. без учета НДС
Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), назначение: нежилое, площадь 1 344 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0000000:200	6 725,40	куб. м	от 3 500 до 5 000	1,35	7 242	0,87	1,334	1,437	12 075

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

19.4 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Прибыль предпринимателя возникает не всегда, а только для тех объектов, строительство которых в настоящее время экономически оправданно и реализовать которые на открытом рынке будет возможно выше себестоимости строительства.

Данный показатель применен к расчету согласно данным ассоциации «Статриэлт» и составил, учитывая назначение оцениваемого здания 2,0%, принято минимальное значение, учитывая месторасположение и специализированное назначение объекта.

Таблица 20. Прибыль предпринимателя

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,05	0,09	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,11	0,07
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,08	0,04
4	Складские помещения и здания	0,04	0,09	0,06
5	Производственные помещения и здания	0,05	0,10	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,11	0,06

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3602-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

19.5 Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Определение физического износа

В соответствии с укрупненной шкалой (приведенной в п. 14.4 настоящего Отчета) физический износ для оцениваемого здания определен на уровне 30,50%, как среднее значение для удовлетворительного состояния.

Устаревания

Функциональное устаревание

Для оцениваемых объектов Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например, появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для оцениваемых объектов. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере 0%.

Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где } :$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

19.6 Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 21. Определение стоимости объектов капитального строительства

Наименование	Сумма затрат на замещение объекта капитального строительства, руб./куб. м, без учета НДС	Прибыль предпринимателя, %	Сумма затрат на замещение объекта с учетом прибыли предпринимателя, руб. без учета НДС	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС
Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), назначение: нежилое, площадь 1 344 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0000000:200	12 075	2,0%	82 830 810	30,50%	0,00%	0,00%	30,50%	57 567 000

Земельный участок, на котором расположено здание, ввиду его характеристик и вида деятельности предприятия не представляет ценности, поэтому принято решение его стоимость принять равной кадастровой.

Кадастровая стоимость земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, составляет 165 176 рублей, таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках настоящего подхода, составляет 57 732 176 рублей без учета НДС, что дает обоснование для подтверждения полученных результатов оценки, полученных при расчете с использованием Договора купли-продажи объекта недвижимости и составляет 56 670 733 руб. без учета НДС.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по затратному подходу по состоянию на 11 ноября 2024 г. составляет без учета НДС: 56 670 733 руб.

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

20.1 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, поскольку расчеты проводились в рамках одного подхода (в рамках затратного подхода).

20.2 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Справедливая стоимость недвижимого имущества составляет:

- Сравнительный подход – не применялся (обоснованный отказ);
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ);
- Затратный подход – 56 670 733 руб.

Поскольку справедливая стоимость объектов оценки проводились в рамках одного подхода, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, по состоянию на 11 ноября 2024 г., составляет, без учета НДС: 56 670 733 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот семьдесят тысяч семьсот тридцать три) рубля.

Оценщик



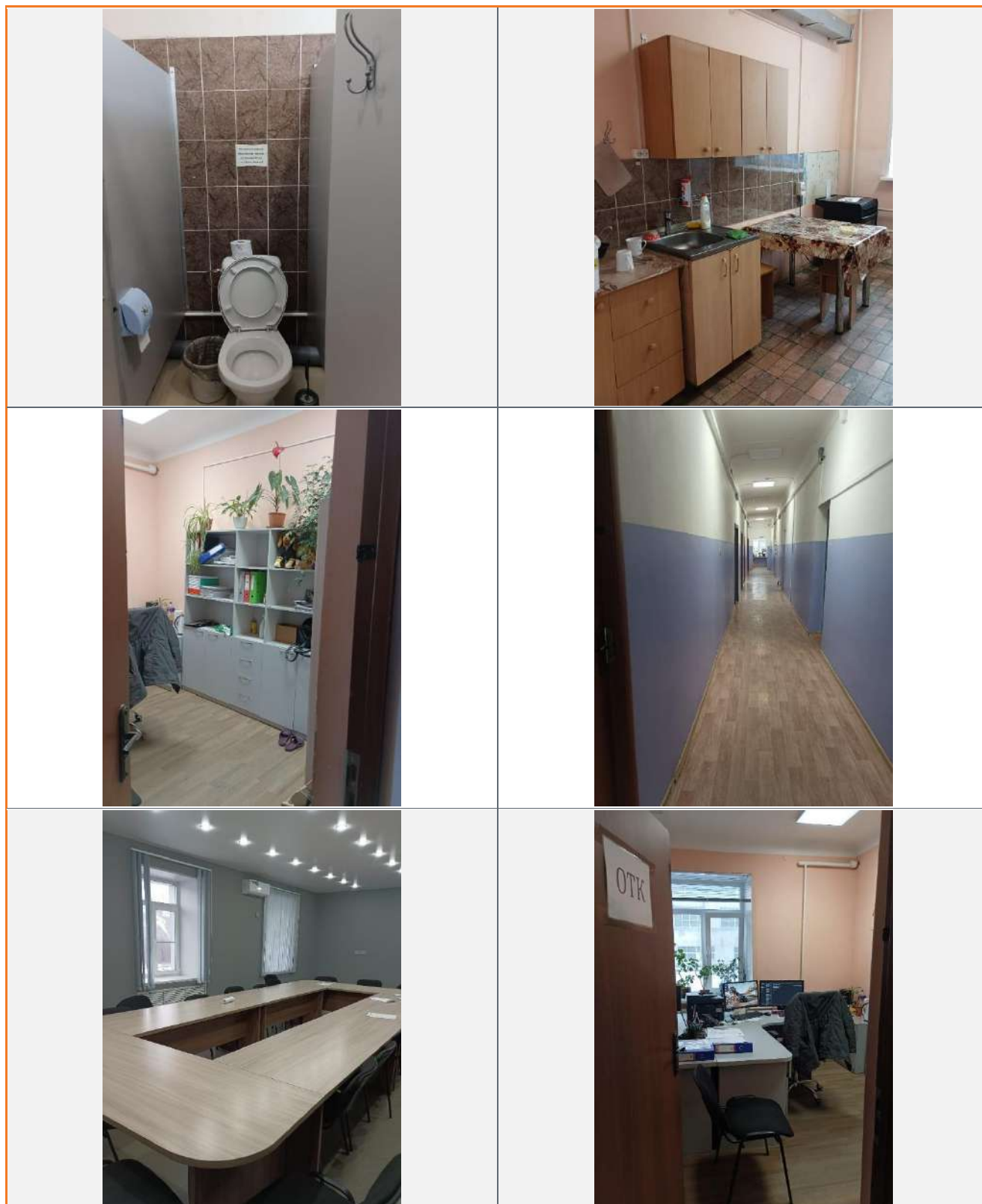
Струкова И. Ю.

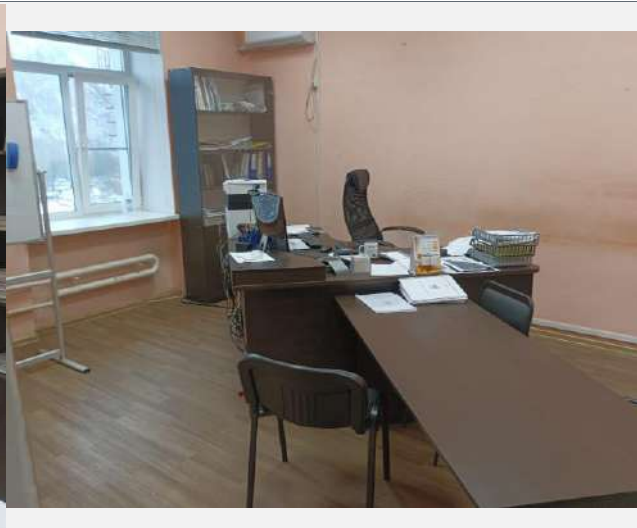
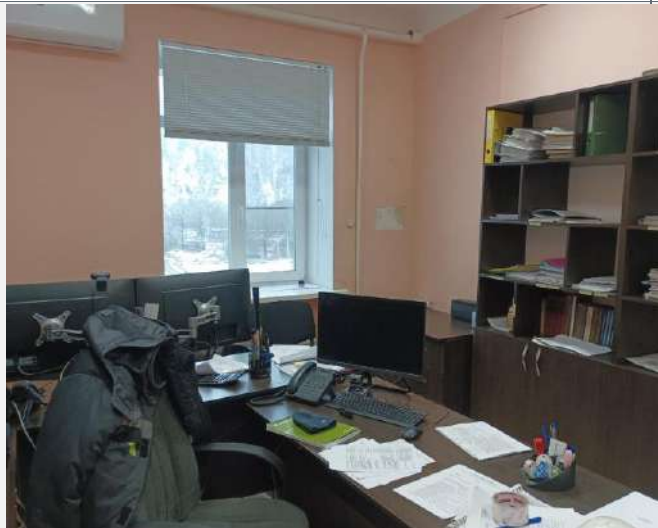
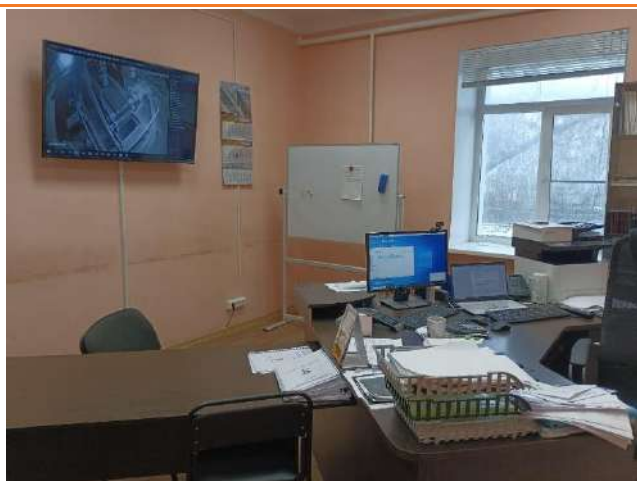
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Затратный подход

3.14. Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность

© КО-ИНВЕСТ Опцион 2021

АДМИНИСТРАТИВНО - БЫТОВЫЕ КОМБИНАТЫ																	КС-2	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовые и бутобетонные										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия деревянные								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.13.000.0091										*от 600 до 700		Econom	РУБ. на 1 м3 здания	9 415				
ruПЗ.13.000.0092										*от 1300 до 1700		Econom	РУБ. на 1 м3 здания	7 921				
ruПЗ.13.000.0093										*от 3500 до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3 здания	7 242				
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА, ВАННЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕСТИКИ БАЛКОНЫ, ЛОЖКИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМ ТЕПЛОТЕ РАБОТЫ ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.13.000.0091	1692,77		1883,53	660,82	565,76	660,82	846,39		565,76	751,34	280,62		601,97	452,61	375,67	76,94		9415,00
	17,98%		20,01%	7,02%	6,01%	7,02%	8,99%		6,01%	7,98%	2,98%		6,39%	4,81%	3,99%	0,82%		100,00%
ruПЗ.13.000.0092	1425,73		1584,41	556,72	475,25	556,72	710,60		475,25	633,66	235,35		506,93	380,19	316,82	63,37		7921,00
	18,00%		20,00%	7,03%	6,00%	7,03%	8,97%		6,00%	8,00%	2,97%		6,40%	4,80%	4,00%	0,80%		100,00%
ruПЗ.13.000.0093	1303,52		1448,56	506,93	434,51	506,93	651,76		434,51	579,35	217,25		461,66	348,51	289,67	58,84		7242,00
	18,00%		20,00%	7,00%	6,00%	7,00%	9,00%		6,00%	8,00%	3,00%		6,37%	4,81%	4,00%	0,81%		100,00%

803

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный федеральный округ						Российская Федерация
	Камчатский край	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
декабрь 2023 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 кв. 2023	0,9162	0,9176	0,9160	0,9118	0,9126	0,9142	0,9150
Апрель 2023	0,9155	0,9168	0,9152	0,9111	0,9119	0,9134	0,9140
Май 2023	0,9162	0,9176	0,9160	0,9118	0,9126	0,9142	0,9150
Июнь 2023	0,9169	0,9184	0,9167	0,9124	0,9134	0,9151	0,9159
3 кв. 2023	0,9447	0,9462	0,9445	0,9401	0,9410	0,9428	0,9437
Июль 2023	0,9307	0,9322	0,9305	0,9261	0,9271	0,9288	0,9297
Август 2023	0,9446	0,9461	0,9445	0,9400	0,9410	0,9427	0,9436
Сентябрь 2023	0,9588	0,9603	0,9586	0,9541	0,9551	0,9569	0,9578
4 кв. 2023	0,9866	0,9881	0,9849	0,9842	0,9861	0,9863	0,9858
Октябрь 2023	0,9735	0,9759	0,9704	0,9685	0,9711	0,9716	0,9716
Ноябрь 2023	0,9862	0,9882	0,9842	0,9842	0,9873	0,9871	0,9859
Декабрь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2024	1,0056	1,0076	1,0052	1,0058	1,0073	1,0061	1,0055
Январь 2024	1,0013	1,0034	1,0019	1,0017	1,0038	1,0024	1,0023
Февраль 2024	1,0042	1,0065	1,0040	1,0048	1,0056	1,0052	1,0039
Март 2024	1,0112	1,0128	1,0097	1,0110	1,0123	1,0106	1,0102
2 кв. 2024 Прогноз	1,0187	1,0215	1,0162	1,0184	1,0207	1,0177	1,0171
Апрель 2024	1,0149	1,0172	1,0129	1,0147	1,0165	1,0141	1,0137

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Дата введения смет- ных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
декабрь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0060	1,0058	1,0055	1,0064	1,0059	1,0044
Январь 2021	1,0025	1,0022	1,0019	1,0020	1,0021	1,0022
Февраль 2021	1,0045	1,0048	1,0041	1,0046	1,0047	1,0044
Март 2021	1,0110	1,0105	1,0105	1,0128	1,0108	1,0067
2 Кв. 2021	1,0277	1,0309	1,0280	1,0306	1,0321	1,0285
Апрель 2021	1,0191	1,0205	1,0190	1,0214	1,0212	1,0165
Май 2021	1,0273	1,0307	1,0276	1,0302	1,0317	1,0264
Июнь 2021	1,0367	1,0417	1,0375	1,0403	1,0435	1,0365
3 Кв. 2021	1,0549	1,0632	1,0559	1,0589	1,0656	1,0629
Июль 2021	1,0456	1,0521	1,0465	1,0493	1,0542	1,0519
Август 2021	1,0546	1,0626	1,0556	1,0584	1,0651	1,0626
Сентябрь 2021	1,0646	1,0747	1,0658	1,0689	1,0774	1,0741
4 Кв. 2021	1,0778	1,0890	1,0789	1,0771	1,0925	1,0898
Октябрь 2021	1,0550	1,0643	1,0562	1,0514	1,0677	1,0667
Ноябрь 2021	1,0813	1,0941	1,0829	1,0848	1,0976	1,0946
Декабрь 2021	1,0970	1,1084	1,0976	1,0952	1,1121	1,1080
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1140	1,1256	1,1145	1,1117	1,1294	1,1252
Январь 2022	1,1055	1,1170	1,1060	1,1034	1,1207	1,1166
Февраль 2022	1,1140	1,1256	1,1145	1,1117	1,1294	1,1252
Март 2022	1,1225	1,1343	1,1230	1,1200	1,1381	1,1339

Дата введения смет- ных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2022	1,0360	1,0423	1,0371	1,0348	1,0439	1,0436
Январь 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168	1,0215	1,0213
Февраль 2022	1,0361	1,0420	1,0370	1,0347	1,0438	1,0434
Март 2022	1,0548	1,0638	1,0565	1,0529	1,0664	1,0662
2 Кв. 2022	1,0666	1,0773	1,0686	1,0644	1,0806	1,0794
Апрель 2022	1,0609	1,0707	1,0626	1,0589	1,0732	1,0728
Май 2022	1,0669	1,0772	1,0685	1,0642	1,0805	1,0795
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0700	1,0879	1,0860
3 Кв. 2022	1,0802	1,0929	1,0827	1,0785	1,0970	1,0957
Июль 2022	1,0761	1,0884	1,0786	1,0742	1,0925	1,0912
Август 2022	1,0802	1,0929	1,0827	1,0785	1,0970	1,0956
Сентябрь 2022	1,0843	1,0974	1,0868	1,0828	1,1016	1,1001
4 Кв. 2022	1,0926	1,1066	1,0952	1,0916	1,1110	1,1093
Октябрь 2022	1,0884	1,1020	1,0910	1,0871	1,1063	1,1047
Ноябрь 2022	1,0926	1,1066	1,0952	1,0916	1,1110	1,1093
Декабрь 2022	1,0968	1,1113	1,0995	1,0960	1,1158	1,1140
1 Кв. 2023 Прогноз	1,1053	1,1207	1,1081	1,1050	1,1253	1,1233
Январь 2023	1,1010	1,1160	1,1038	1,1005	1,1205	1,1186
Февраль 2023	1,1053	1,1207	1,1081	1,1050	1,1253	1,1233
Март 2023	1,1095	1,1254	1,1124	1,1095	1,1301	1,1280

Дата введения смет- ных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2023	1,0079	1,0086	1,0080	1,0084	1,0087	1,0085
Январь 2023	1,0039	1,0043	1,0040	1,0042	1,0043	1,0042
Февраль 2023	1,0079	1,0086	1,0080	1,0084	1,0087	1,0085
Март 2023	1,0119	1,0129	1,0120	1,0126	1,0131	1,0128
2 кв. 2023	1,0136	1,0146	1,0135	1,0142	1,0150	1,0149
Апрель 2023	1,0127	1,0138	1,0127	1,0134	1,0140	1,0139
Май 2023	1,0136	1,0146	1,0135	1,0142	1,0150	1,0149
Июнь 2023	1,0145	1,0155	1,0142	1,0150	1,0159	1,0160
3 кв. 2023	1,0453	1,0462	1,0449	1,0458	1,0466	1,0467
Июль 2023	1,0297	1,0307	1,0294	1,0302	1,0311	1,0312
Август 2023	1,0452	1,0462	1,0449	1,0457	1,0466	1,0467
Сентябрь 2023	1,0609	1,0619	1,0605	1,0614	1,0623	1,0624
4 кв. 2023	1,0915	1,0909	1,0940	1,0959	1,0949	1,0935
Октябрь 2023	1,0781	1,0749	1,0765	1,0791	1,0787	1,0777
Ноябрь 2023	1,0916	1,0901	1,0940	1,0972	1,0958	1,0936
Декабрь 2023	1,1047	1,1077	1,1115	1,1113	1,1102	1,1092
1 кв. 2024 Прогноз	1,1225	1,1257	1,1300	1,1297	1,1283	1,1273
Январь 2024	1,1135	1,1166	1,1207	1,1204	1,1192	1,1182
Февраль 2024	1,1225	1,1257	1,1299	1,1296	1,1283	1,1273
Март 2024	1,1315	1,1348	1,1392	1,1389	1,1375	1,1365

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю
 государственного органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2024, поступившего на рассмотрение 18.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2024г. № КУВН-001/2024-257379493			
Кадастровый номер:	27:14:0000000:200		
Номер кадастрового квартала:	27:14:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314.10.08.2010; Условный номер 27:14:02/688.314-Н.10.08.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона		
Площадь:	1344		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-бытовой корпус по ф		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1958		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	15619027,2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010807:1168		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		Сертификат: 0000000010A02066190702570E07B30	Инициалы, фамилия		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен с: 01.06.2014 по: 06.10.2025			

Здание				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3
				Всего листов выписки: 4
18.10.2024г. № КУВН-001/2024-257379493				
Кадастровый номер:		27:14:0000000-200		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:		Шарапова Марина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК". 7842358640		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809E9B0511A023B64597F1E257B8F830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2024г. № КУВН-001/2024-257379493			
Кадастровый номер:		27:14:0000000-200	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7455036003
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:14:0000000-200-27/022/2019-2 07.11.2019 02:06:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809E9B0511A023B64597F1E257B8F830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379493			
Кадастровый номер:		27:14:0000000:200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8091B0511A02B6A45971E270BEF830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	

Федеральное казенное учреждение «Роскадастр» по Хабаровскому краю
 основное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2024, поступившего на рассмотрение 18.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379137			
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168	
Номер кадастрового квартала:		27:14:0010807	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.11.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов.	
Площадь:		1757 +/- 73	
Кадастровая стоимость, руб.:		165175.57	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		27:14:0000000:200	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:		Под административно-бытовой корпус поф с прилегающей территорией	
Сведения о кадастровом инженере:		Бабий Анастасия Андреевна, дата завершения кадастровых работ: 05.11.2014	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8091B0511A02B6A45971E270BEF830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379137			
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		Земельный участок расположен в границах: 27:00-12.2	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 809E90511A02B6A4997F1E270BEF830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379137			
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: решение "Об установлении санитарно-защитной зоны проектируемого объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Открытые горные работы, "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Обогатительная фабрика с объектами хвостового хозяйства" от 18.04.2022 № 46 выдан: Управление Роспотребнадзора по Хабаровскому краю.	
Получитель выписки:		Парапова Марина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 809E90511A02B6A4997F1E270BEF830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11		
18.10.2024г. № КУВН-001/2024-257379137		
Кадастровый номер: 27:14:0010807:1168		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	25.08.2020 07:42:43
	номер государственной регистрации:	27:14:0010807:1168-27/022/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.10.2019 по 17.08.2064
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), № 25, выдан 11.06.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009760511A02B6A4997E2578E6F30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11		
18.10.2024г. № КУВН-001/2024-257379137		
Кадастровый номер: 27:14:0010807:1168		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009760511A02B6A4997E2578E6F30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379137			
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809160511A02B64597F1E279BFB30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379137							
Кадастровый номер:				27:14:0010807:1168			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	132°18'2"	25.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	221°30'3"	67.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	312°34'1"	26.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	42°4'3"	67.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809160511A02B64597F1E279BFB30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

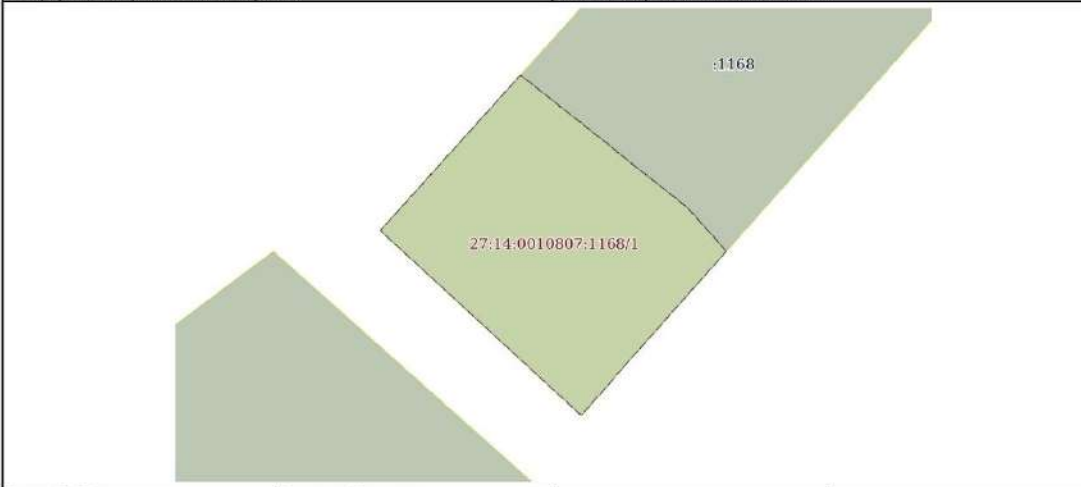
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379137		Всего листов выписки: 11		
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-27 зона 3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	703100.72	3292821.34	-	0.5
2	703083.32	3292840.46	-	0.5
3	703032.98	3292795.68	-	0.5
4	703050.8	3292776.28	-	0.5
1	703100.72	3292821.34	-	0.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000100011400206459071025708E7B30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257379137			
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 27:14:0010807:1168/1	
			
Масштаб 1:400		Основание обозначения:	

Масштаб 1:400

Бсловные обозначения:

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000100011400206459071025708E7B30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 7961/1124

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.10.2024г. № КУВН-001/2024-257379137			
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
27:14:0010807:1168/1	553	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение "Об установлении санитарно-защитной зоны проектируемого объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Открытые горные работы, "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа", Обоганительная фабрика с объектами хвостового хозяйства" от 18.04.2022 № 46 выдан: Управление Роспотребнадзора по Хабаровскому краю; Содержание ограничения (обременения): В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (п. 5.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03); Реестровый номер границы: 27:14-6.766; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для ООО «Сопромизвест» на территории Солнечного района Хабаровского края; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	

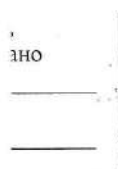
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000760C031A02D86A19071E2718E7B76 Выходное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Деловая документация от 30.06.2024 № 36.10.2005			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11				
18.10.2024г. № КУВН-001/2024-257379137				
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 27:14:0010807:1168/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	703048.8	3292809.75	-	-
2	703032.98	3292795.68	-	-
3	703050.8	3292776.28	-	-
4	703065.79	3292789.81	-	-
5	703053.01	3292806	-	-
1	703048.8	3292809.75	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001000511A020B64907E1E270E7B39 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		полное наименование должности инициалы, фамилия	



УКРФЦ-26082020
от 26.08.2020

Договор № 25
аренды земельного участка

рп. Солнечный

11.06.2020

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, в лице главы городского поселения **Цнобиладзе Натальи Викторовны**, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493, именуемая в дальнейшем Арендодатель, и Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» (АО УК «РФЦ-Капитал»), осуществляющее доверительное управление Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», в лице директора **Малкова Владимира Александровича**, действующего на основании Устава Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал», именуемое в дальнейшем Арендатор, и именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с пп. 9) п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 27:14:0010807:1168, площадью 1757 кв. м, расположенный по адресу (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов, вид разрешенного использования: Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земля для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – земельный участок, а также – Участок).

1.2. На Участке находится объект недвижимости: Здание, назначение: Нежилое, кадастровый номер: 27:14:0000000:200, наименование: Административно-бытовой корпус цоф, вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность Арендатора, 27:14:0000000:200-27/022/2019-2, 07.11.2019

2. Срок действия Договора

2.1. Срок аренды Участка: с 22 октября 2019 года по 17.08.2064 года.

2.2. Договор начинает действовать со дня подписания, и в соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации, действие настоящего Договора распространяется на ранее возникшие фактические отношения Сторон, начиная с 22.10.2019 года: даты фактической передачи земельного участка в соответствии с Актом приема-передачи от 22.10.2019 (к Договору № Д(КП)-001-171019 купли-продажи недвижимого имущества от 17.10.2019 г.)

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата, начиная с 2021 года вносится Арендатором ежеквартально, в сроки: до 10 марта, 10 июня, 10 сентября, 10 декабря, включительно, каждого расчетного года, путем перечисления суммы, подлежащей уплате, указанной в расчете арендной платы за земельный участок на расчетный счет Арендодателя: **УФК по Хабаровскому краю (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края), л/с 04223171020, ИНН/КПП 2717004443/271701001, р/с 40101810300000010001, БИК 040813001, Банк получателя: Отделение по Хабаровскому краю Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации**

(Отделение Хабаровск, г.Хабаровск) ОГРН 1022700834970 ОКПО 04104713, ОКТМО 08644151, КБК 63611105013130000120, (арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный»).

3.2. Арендная плата за 2019 год: за период с 22.10.2019 по 31.12.2019, вносится Арендатором в срок до 20 июня 2020 года в размере 1468,87 (Одна тысяча четыреста шестьдесят восемь рублей 87 копеек) согласно приложению 1 к настоящему Договору.

3.3. Арендная плата за 2020 год вносится Арендатором равными частями в сроки: до 10 сентября 2020 года и до 10 декабря 2020 года и составляет 7777,75 (Семь тысяч семьсот семьдесят семь рублей 75 копеек) согласно приложению 1 к настоящему Договору.

3.4. Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы в соответствии с положениями статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации и принятыми в соответствии с данной статьей нормативными правовыми актами, регулирующими порядок и условия определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

3.4.1. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный Договор аренды.

3.4.2. При изменении кадастровой стоимости арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости, без учета размера уровня инфляции.

3.5. Арендатор обязан в срок не позднее 10 февраля текущего года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий финансовый год.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора: при использовании земельного участка не в соответствии с его видом разрешенного использования,

при невнесении более 2 раз подряд арендной платы по истечении срока, установленного п. 3 настоящего Договора,

при ином существенном нарушении условий Договора, либо неоднократном нарушении его условий.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Возмещение убытков в этом случае будет осуществляться за счет собственных средств АО УК «РФЦ-Капитал».

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1. настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и предоставлять его Арендатору по требованию.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, в соответствии с его видом разрешенного использования, с соблюдением требований

градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

4.3.2. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

4.3.3. Сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при заключении договора субаренды на срок действия настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с его видом разрешенного использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству на арендуемом Участке.

4.4.3. Соблюдать чистоту и поддерживать порядок на прилегающей к земельному участку территории.

4.4.4. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

4.4.5. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является копия платежного документа, предоставленного Арендодателю в десятидневный срок после обязательной оплаты с наличными, посредством факсимильной или почтовой связи или по электронной почте.

4.4.6. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

4.4.7. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного надзора, муниципального контроля доступ на Участок по их требованию в соответствии с действующим законодательством.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пеней от неуплаченной в срок суммы, за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется за счет собственных средств АО УК «РФЦ-Капитал».

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор прекращает действовать по истечении срока, установленного п. 2.1. Договора, а также Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

6.3. При прекращении Договора Арендатор в трехдневный срок обязан вернуть Администрации Участок по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего его использования.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры и разногласия, связанные с исполнением условий Договора

4

разрешаются Сторонами путём переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия Договора

8.1. Расходы по оплате пошлины за государственную регистрацию Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Приложение к Договору, являющееся неотъемлемой его частью.

9.1. Расчет размера арендной платы за земельный участок (2019-2020 годы)*
(Приложение № 1)

10. Адреса Сторон

10.1. Арендодатель: 682711, Хабаровский край, Солнечный муниципальный район, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17.

10.2. Арендатор: 455008, Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1

11. Реквизиты Сторон

11.1. Арендодатель: ИНН 2717013247, КПП 271701001, ОГРН 1052740141310

11.2. Арендатор: ИНН 7455066003, КПП 74550100, ОГРН 1197456036975

12. Подписи Сторон

Арендодатель _____ Н.В. Цнобиладзе

Арендатор _____ В.А. Малков



12

Расчет размера арендной платы за земельный участок (2019-2020 годы)*

Кадастровый номер Участка:	27:14:0010807:1168
Вид разрешенного использования:	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией
Площадь Участка, кв.м.	1757
$K_{сз}$	154106,47
$K_{вз}$ на 2019 г	0,0490
$K_{вз}$ на 2020 г	0,05047
А за 2019 год, руб	7551,22
А за 2020 год, руб	7777,75
Д за 2019 г	71
Начислено в 2019 г	1468,87
Начислено в 2020 г	7777,75
Всего к оплате 9246,62 руб.	

Формула для расчета: $A = K_{сз} \times K_{вз} / 366(365) \times D$,
где:

А – размер арендной платы в рублях, рассчитываемый за полный финансовый год, подлежащий уплате в бюджет;

$K_{сз}$ – кадастровая стоимость земельного участка;

$K_{вз}$ – коэффициент по виду разрешенного использования и зонированию территорий;

Д – количество дней для начисления.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

УФК по Хабаровскому краю (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края), л/с 04223171020, ИНН/КПП 27004443/271701001, р/с 40101810300000010001, БИК 040813001, Банк получателя: Отделение № Хабаровскому краю Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Хабаровск, г. Хабаровск) ОГРН 1022700834970 ОКПО 04104913, ОГРМО 0864151, КБК 63611105013130000120, (арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный»).

Арендодатель _____ Н.В. Цнобиладзе

Арендатор _____ В.А. Малков

*Расчет размера арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 19.12.2019 № 565-пр «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Хабаровского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений правительства Хабаровского края», постановлением администрации городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края от 28.12.2018 № 128 «Об установлении на 2019 год коэффициентов по виду разрешенного использования и зонированию территории ($K_{вз}$) для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края», постановлением администрации городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края от 14.02.2020 № 17 «Об установлении на 2020 год коэффициентов по виду разрешенного использования и зонированию территории ($K_{вз}$) для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Прошнуровано, пронумеровано
скреплено печатью.
На 5 (Листы) ли
АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИ
комбинированный «ФГ Капитал 1»
Директор В.А.Малков В.А.Малков



0

ЕГРП. Регистрационная надпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области	
Произведена государственная регистрация	Договор аренды (субаренды)
Дата регистрации	25 августа 2020 г.
Номер регистрации	27:14:0010807:1168-27/022/2020-5
Государственная регистрация осуществлена	
Государственный регистратор прав	Яркина Ф.Х. (подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области	
Произведена государственная регистрация	Аренда (в том числе, субаренда)
Дата регистрации	25 августа 2020 г.
Номер регистрации	27:14:0010807:1168-27/022/2020-4
Государственная регистрация осуществлена	
Государственный регистратор прав	Яркина Ф.Х. (подпись) (Ф.И.О.)

33-20



вх.№ УКРФЦ-149
от 23.05.2024

Договор № Д(КП)-ШВ-210524
купи-продажи недвижимого имущества

Хабаровский край, рп.Солнечный

«21» мая 2024г.

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование - АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - ПАО «Русолово»), в лице генерального директора Антонова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объект недвижимости, а именно Административно-бытовой корпус цоф, общей площадью 1 344 (Одна тысяча триста сорок четыре) кв.м, инвентарный номер: 314, условный номер: 27:14:02/688:314:Н, кадастровый номер 27:14:0000000:200, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, количество этажей 3 (далее - Административно-бытовой корпус цоф).

При переходе права собственности на Административно-бытовой корпус цоф, находящийся на земельном участке, от Продавца к Покупателю, последний приобретает право на использование указанного земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец в порядке, предусмотренном ст. 35 Земельного кодекса РФ, а именно право аренды земельного участка по договору аренды земельного участка № 25 от 11.06.2020г. сроком до 17.08.2064г. из категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, общая площадь 1 757 +/- 73 кв. м, адрес объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул.Геологов, с кадастровым номером: 27:14:0010807:1168.

В силу п. 1 ст. 35 ЗК РФ и п. 3 ст. 552 ГК РФ права аренды земельного участка переходят к Покупателю одновременно с переходом права собственности на Административно-бытовой корпус цоф.

Административно-бытовой корпус цоф и право аренды, описанное в абзаце 2 настоящего пункта Договора, далее совместно именуется «Объект».

1.2. Административно-бытовой корпус цоф принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 07.11.2019г. сделана запись регистрации № 27:14:0000000:200-27/022/2019-2, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 07.11.2019г.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 25.08.2020г. сделана запись регистрации № 27:14:0010807:1168-27/022/2020-4 по Договору аренды земельных участков № 25 от 11.06.2020г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 25.08.2020г. за № 27:14:0010807:1168-27/022/2020-5.

1.3. Продавец гарантирует Покупателю, что до заключения Договора вышеуказанный Административно-бытовой корпус цоф никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит.

1.4. Продавец уведомляет Покупателя, что на часть земельного участка (учетный номер

части 27:14:0010807:1168/1 площадью 553 кв.м.) действуют ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 11.05.2022; Реквизиты документа-основания: Решение "Об установлении санитарно-защитной зоны проектируемого объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Открытые горные работы, "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Обоганительная фабрика с объектами хвостового хозяйства" от 18.04.2022 №46, выдан: Управление Роспотребнадзора по Хабаровскому краю; Содержание ограничения (обременения): В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (п. 5.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03); Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для ООО «Геопроект» на территории Солнечного района Хабаровского края; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Реестровый номер границы: 27:14-6.766.

2. Цена Договора

2.1. Цена указанного в п. 1.1 Договора Объекта составляет **69 964 800,00 (Шестьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот) рублей 00 копеек**, в том числе НДС **11 660 800,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**, состоит из:

2.1.1. Цены Административно-бытовой корпуса цоф, которая составляет **69 766 800,00 (Шестьдесят девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**, в том числе НДС **11 627 800,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**;

2.1.2. Цены права аренды земельного участка, описанного в п.1.1. Договора, которая составляет **198 000,00 (Сто девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС **33 000,00 (Тридцать три тысячи) рублей 00 копеек**.

Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Административно-бытовой корпус цоф и все расходы по оформлению прав аренды на земельный участок несет Покупатель.

Расходы по государственной регистрации не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 Договора.

3. Порядок расчетов

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.1 Договора, в следующем порядке:

3.1.1. Полная оплата по Договору производится Покупателем в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, до момента передачи документов для осуществления государственной регистрации прав собственности Покупателя на Административно-бытовой корпус цоф.

3.1.2. Оплата по Договору производится в безналичном порядке путем перечисления

денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате стоимости Объекта считаются исполненными с момента зачисления в полном объеме денежных средств на банковский счет Продавца, указанный в Договоре.

3.3. В случае, если в течение 2 календарных месяцев с даты подписания настоящего Договора Покупатель не произведет полную оплату по настоящему Договору, то Продавец имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

4. Передача имущества

4.1. Передача Административно-бытового корпуса цоф от Продавца к Покупателю осуществляется после полной оплаты по настоящему Договору до момента подачи документов для государственной регистрации права собственности Покупателя с подписанием Акта приема-передачи.

4.2. Со дня подписания Акта приема-передачи ответственность за сохранность Объекта, равно как и риск его случайной порчи или гибели, несет Покупатель.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать в собственность Покупателя Административно-бытовой корпус цоф, являющийся предметом Договора, указанный в п. 1.1 Договора.

5.1.2. Предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Административно-бытовой корпус цоф, а также содействовать Покупателю в оформлении прав аренды на земельный участок.

5.1.3. Передать Покупателю договор аренды, указанный в абзаце 2 п.1.2. Договора, по акту-приема передачи документов.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме.

5.2.2. Принять Административно-бытовой корпус цоф на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Административно-бытовой корпус цоф и оформлением прав на земельный участок.

5.2.4. Нести все расходы по оплате коммунальных ресурсов и услуг по эксплуатации инженерных систем и оборудования, приходящихся на Объект с даты подписания Акта приема-передачи.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. За просрочку платежа, предусмотренного в п.3.1. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки.

7. Переход права собственности

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация права собственности Покупателя на Административно-бытовой корпус цоф производится после оплаты цены Объекта в полном объеме.

7.2. Право собственности Покупателя на Административно-бытовой корпус цоф возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

7.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих

записей в Единый государственный реестр недвижимости.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

10. Прочие условия

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

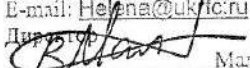
10.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора он не является владельцем инвестиционных пасов ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее – Фонд), акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал». В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.

10.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Продавцом уплата пени и возмещение убытков осуществляются за счет собственных средств АО УК «РФЦ-Капитал».

10.5. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

Продавец:
АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Юридический/фактический адрес:
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск,
пр. Карла Маркса, д. 212, помещение № 1
ИНН 7455036003/КПП 745501001
р/с 40701810100001200568
в Банке «КУБ» (АО)
к/с 30101810700000000949,
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Тел.: 8(3519)25-60-26
E-mail: Helena@ukfc.ru
Директор

М.П.  Матков В.А.

Покупатель:
ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, стр.7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
р/с 40702810100260000865
в Банке ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187
e-mail: inforus@seligdar.ru

Генеральный директор

М.П.  С.В. Антонов

**Дополнительное соглашение №1 к
Договору № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024г.
купи-продажи недвижимого имущества**

Хабаровский край, рп.Солнечный

«05» августа 2024г.

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование - АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - ПАО «Русолово»), в лице генерального директора Антонова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору купли-продажи недвижимого имущества № Д(КП)-ШВ-210524 от 21.05.2024г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Подпункт 3.1.1. Договора изложить в следующей редакции:
«Полная оплата по Договору производится Покупателем до 31.12.2024г., до момента передачи документов для осуществления государственной регистрации прав собственности Покупателя на Административно-бытовой корпус цоф».
2. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, остаются в силе и действуют условия Договора.
4. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон.
5. Реквизиты и подписи Сторон.

Продавец:
АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Директор
Малков В.А.


Покупатель:
ПАО «Русолово»

Генеральный директор
С.В. Антонов
М.П.


Исх. № 670 от 11 ноября 2024 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 4 от 22 октября 2024 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное им лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-257379493 от 18.10.2024г.;
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-257379137 от 18.10.2024 г.;
- Договор № 25 аренды земельного участка от 11.06.2020 г.;
- Договор № Д(КП)-ШВ-210524 купли-продажи недвижимого имущества от 21 мая 2024 г.;
- Дополнительное соглашение №1 от 05 августа 2024 г. к Договору № Д(КП)-ШВ-210524 купли-продажи недвижимого имущества от 21 мая 2024 г.;
- Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

Объект оценки - здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, нежилое, производственное, расположенное по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона.

Оцениваемое здание используется для разделки геологических проб, поступающих с центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, и подготовки их к химическому анализу.

Заказчик предоставил описание здания, представленное ниже.

- Центральная лаборатория аналитического контроля расположена в отдельном трехэтажном здании.
- Высота лабораторных помещений составляет 3,34 м.
- Стены, потолки рабочих помещений побелены, окрашены.
- Материал полов: кафельная плитка, поливинилхлоридный линолеум, цементный окрашенный.

- Все выходы из рабочих помещений сообщаются с коридорами здания, далее с лестничными пролетами. Имеется 6 самостоятельных выходов из здания.
- Двери лабораторных помещений содержатся в исправном состоянии, свободно открываются, все проходы свободны.
- Освещение всех лабораторных помещений естественное и искусственное. Для искусственного освещения используются диодные лампы.
- Используется местное освещение, которое применяется вместе с общим.
- Центральная лаборатория состоит из следующих помещений: весовая, аналитический зал №1, аналитический зал №3, препаратная, склад химреактивов, склад материалов, склад кислот, гардеробная, кабинет ИТР, комната отдыха.
- ✓ Весовая комната изолирована от других лабораторных помещений для предохранения весов от сырости, пыли, газов и сотрясений. Для уменьшения влияния воздушных и тепловых потоков окна закрыты жалюзи. Окна снабжены двойными стеклопакетами. Проветривание весового помещения производится тогда, когда не ведется взвешивание. Пол покрыт линолеумом. Лабораторные весы AF-R220CE, AF-224RCE и весы ВЛТЭ-1100 установлены на специальных столах с массивными ножками для предохранения их от сотрясений.
- ✓ В аналитических залах установлены вытяжные шкафы, лабораторные столы. Вытяжные шкафы внутри облицованы керамической плиткой, имеют верхний и нижний откосы для удаления выделяющихся газов при работе с вредными веществами.
- На крыше лаборатории установлены вытяжные вентиляторы, которые посредством вытяжных труб соединены с вытяжными шкафами аналитических залов.
- Поверхности лабораторных столов покрыты линолеумом, керамической плиткой или пластиком для химической устойчивости. Применяются также пластины из фторопласта, обладающие термической устойчивостью, для установки на них склянок с химическими реактивами.
- Распределение электроэнергии в лабораторные помещения осуществляется от распределительных щитов. Отключение электроэнергии обеспечено в каждом помещении аналитических залов. Также имеется общий рубильник для включения и выключения всей лабораторной сети.
- Используемое лабораторное оборудование имеет заземление.
- Для выполнения химических анализов с нагреванием, кипячением установлены электрические плиты с закрытыми нагревателями.
- Для высушивания проб, доведения проб до постоянного веса используется сушильный шкаф.
- Для прокаливании, сплавления, спекания, озоления проб в процессе выполнения химических анализов применяется лабораторная муфельная электропечь.
- Химические реактивы готовят, проверяют, проводят контрольные испытания в специально отведенном помещении – препаратной комнате.
- Приготовление химических реактивов, растворение их, разбавление, а также выполнение различных химических анализов проводится с применением дистиллированной воды. Ежедневно для получения дистиллированной воды используется дистиллятор.
- Для проведения различных химических анализов применяется лабораторное оборудование: фотоэлектроколориметры.
- В аналитическом зале имеются средства оказания первой помощи: 2-% раствор борной кислоты, 2-% раствор двууглекислого натрия, 0,5-% раствор марганцевокислого калия, 5-% спиртовой раствор йода.
- На случай пожара имеются порошковые, углекислотные огнетушители.

- Имеется водопровод. Ежедневно проводится мокрая уборка всех лабораторных помещений, мытье лабораторной химической посуды.

Оцениваемое здание лаборатории входит в состав технологического процесса центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного горно-обогатительного комбината, т.е. имеет специализированный характер.

В соответствии с данными Заказчика, "О здании лаборатории АО "ОРК" имеется ряд факторов, также свидетельствующих о специализированном характере Объекта оценки. Ниже представлены указанные факторы из письма:

– Указанное здание является неотъемлемой частью технологического процесса. В соответствии с картой пооперационного контроля (п.8 «Технологическая инструкция по переработке руд месторождения Фестивальное на Солнечной обогатительной фабрике», п. Солнечный, 2015 год) в технологическом процессе производства оловянного концентрата Лаборатория задействована следующим образом:

Операция	Периодичность пробоотбора и лабораторных испытаний	Критичность для процесса
1. Контроль содержания элементов в добытой руде	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии (машине)	Критично, влияет на работу фабрики
2. Контроль состояний и содержания элементов в дробленной руде	Раз в 30 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, влияет на работу фабрики и качественные характеристики продукции
3. Контроль отвалных хвостов (контроль содержания элементов)	Раз в 15 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, контроль влияния на окружающую среду
4. Товарный концентрат (контроль состояний и содержания элементов)	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии, частичная, общая от каждой партии, среднемесячная отчетность	Критично, контроль товарной продукции

В соответствии с вышеприведенным описанием значение Лаборатории для технологического процесса Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) АО "ОРК" (как по соблюдению качественных характеристик конечного продукта, так и по оценке и контролю влияния на окружающую среду) критично и не может быть заменено иными операциями.

– Несмотря на удаленность Лаборатории от рудника и фабрики, ее работа завязана на ключевые технологические операции. Процесс отбора и доставки на исследования проб организован непрерывно, в его реализацию вовлечены как сотрудники самой Лаборатории, так и технологи Фабрики и Рудника. На схеме технологического процесса указаны моменты технологического процесса в которых задействована работа Лаборатории.

– Конструктивно здание соответствует задачам, которые должны решаться в процессе разделки геологических и технологических проб, их подготовки к анализам, проведении самих испытаний и исследований (химический, аналитический, технологический и т.п.). – Лаборатория предназначена для осуществления оперативного контроля технологического процесса, для выполнения рядовых и контрольных анализов продуктов переработки руды и эксплуатационной разведки и технологии производства оловянного концентрата, для осуществления экологического контроля окружающей среды, для проведения исследовательских работ по совершенствованию технологического процесса. Иное использование не допустимо.

– Помещения здания не предполагаются к сдаче в аренду в связи с особенностями организации технологического процесса, контроля доступа лиц на производственную площадку, требованиями нормативных и внутренних документов в отношении организации техники безопасности при работе с химическими реагентами и при проведении процессов испытаний, задействованных в процедуре лабораторных исследований.

– В связи с постоянным потоком через Лабораторию образцов руды, продуктов переработки и оловянного концентрата, химически-активных реагентов и материалов, иное использование помещений Лаборатории кроме упомянутых производственных целей затруднительно и потребует

дополнительных затрат на переоборудование и организацию защиты отдельных помещений и общих площадей здания и постоянный мониторинг состояния.

- По состоянию на дату оценки здание используется как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.
- На дату оценки оцениваемое здание входит в состав производственной площадки Солнечного горно-обогатительный комбинат АО «ОРК».
- Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, уровень отделки стандартный.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Приложения:

1. Характеристики объекта;

Директор АО УК РФЦ-Капитал



В.А. Малков

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая здание

Наименование	Показатель
Вид использования	Здание используется как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.
Наличие коммуникаций	Имеются
Тип планировки	Коридорно-кабинетная
Год последнего кап. ремонта	2018 - 2019 г.г.
Высота этажа, м	3,34
Строительный объем, куб. м	6 725,40
Класс конструктивной системы	КС-2

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640







ОПОРА РОССИИ
ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИИМАТЕЛЬСТВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "Л-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2024г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 18.05.2023г.
Срок действия: 18.05.2025г.



Окончание действия: 31.12.2024г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков





НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведения оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по кредитным проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(Лазарев П.Ю.)



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Струкова Ирина Юрьевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 672208309466
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
31 августа 2015 года, регистрационный № 009619

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002800 * *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №472/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 472/2023/СП134/765 от 14.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466) Адрес регистрации: 127282, г. Москва, ул. Полярная, д. 56, к. 1, кв. 27
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2023 г. по «13» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКиП ДБМР


М.п. (Комарницкая М.И.)
«14» декабря 2023г.

Страхователь:
Струкова Ирина Юрьевна


(Струкова И.Ю.)





