ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-32989/20

справедливой стоимости складского комплекса,
расположенного по адресу:
Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька

дата оценки — 01.06.2020
дата составления отчета об оценке — 11.06.2020

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
ООО «УК ЛэндПрофит»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Система – Рентная
недвижимость 1»

Санкт-Петербург
2020

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве, Череповце, Мурманске, Курске и Самаре.

В настоящее время в ГК Лаир работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», ООО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Заместителю генерального директора
ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»
Чувилину А.Н.

Уважаемый Алексей Николаевич!

Согласно Договору об оказании услуг по оценке № СРН1/20-О-Л от 28.04.2020 сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости складского комплекса, расположенного по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька в составе:

- нежилое здание (далее по тексту – «Здание»), представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б;
- нежилое здание (далее по тексту – «КПП»), представляющее собой одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 61,7 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:322, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А

(далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость складского комплекса, расположенного по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька по состоянию на 01.06.2020 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

938 700 000(Девятьсот тридцать восемь миллионов семьсот тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —

1 126 440 000 (Один миллиард сто двадцать шесть миллионов четыреста сорок тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка справедливой стоимости Объекта оценки представлена в таблице далее.

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	Здание	23 831,90	936 600 000	1 123 920 000
2	КПП	61,70	2 100 000	2 520 000
	Итого Объект оценки	23 893,60	938 700 000	1 126 440 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР» /Смирнов А. П./

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А,
тел. / факс: + 7 (812) 317-77-60, e-mail: mail@kglair.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы 7
2. Задание на оценку 8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 10
   - 3.1. Сведения о Заказчике оценки 10
   - 3.2. Сведения об Оценщике 10
   - 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 10
   - 3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 11
   - 3.5. Сведения о независимости 11
4. Применяемые стандарты оценки 13
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения 15
   - 5.1. Основные допущения 15
   - 5.2. Особые допущения 16
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки 17
7. Описание Объекта оценки 18
   - 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 18
   - 7.2. Описание местоположения Объекта оценки 19
   - 7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах 27
   - 7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 29
   - 7.5. Позиционирование Объекта оценки 33
   - 7.6. Фотографии Объекта оценки 34
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость 38
   - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 38
   - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 39
   - 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 39
   - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 42
   - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 50
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки 52
   - 9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного 53
   - 9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой 54
   - 9.3. Заключение о наиболее эффективном использовании Объекта оценки 56
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке 57

11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке ... 59
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 61
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода ... 61
12.2. Потенциальный валовой доход ... 62
12.3. Действительный валовой доход ... 66
12.4. Операционные расходы ... 66
12.5. Чистый операционный доход ... 69
12.6. Коэффициент капитализации ... 69
12.7. Капитализация чистого операционного дохода ... 71
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода ... 71
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 72
13.1. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 72
13.2. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки ... 72
14. Сертификат стоимости ... 73
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 74
15.1. Нормативные документы ... 74
15.2. Методические материалы ... 74
15.3. Источники рыночной и общей информации ... 75
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 76
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 154
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности ... 177

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится согласно Договору об оказании услуг по оценке № СРН1/20-О-Л от 28.04.2020, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька	
Текущее использование Объекта оценки	складской комплекс (распределительный центр торговой сети «Пятерочка»)	
Имущественные права	❑ право собственности на здания Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости Система-Рентная недвижимость 1» под управлением ООО «Управляющая компания «ЛэндПрофит»; ❑ право долгосрочной аренды на земельный участок ООО «А Плюс Парк Пермь»	
Цель оценки	определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Далее - Фонд), расчета стоимости активов Фонда	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	обоснован отказ	
Доходный	938 669 615,48	1,0
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, округленно, руб.	938 700 000	
Справедливая стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	1 126 440 000	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
❑ Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. ❑ Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная или иная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. ❑ Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

к Договору об оказании услуг по оценке № СРН1/20-О-Л от 28.04.2020

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1 от 03.06.2020

Заказчик	**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»** ОГРН: 1137746598747 101000, г.Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1, помещение 31
Исполнитель	**Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»** ОГРН: 1027807581141 от 29.11.2002 года 197342, Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д.64, корп.1, лит. А
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые Оценщики). Оценщик: **Белякова Анастасия Николаевна**, трудовой договор № 0000010 от 29.08.2016, являющийся членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0675 от 01.06.2018 г.). Местонахождение Саморегулируемой организации: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№100944 от 17.07.2018 г. с учетом ДС №1 от 16.12.2019 г. Период страхования с 28.07.2018 г. по 31.12.2020 г.
Объект оценки	Складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Имущественный складской комплекс, состоящий из: 1. Нежилое здание (далее по тексту – «Здание»), представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б. 2. Нежилое здание (далее по тексту – «КПП»), представляющее собой одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 61,7 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:322, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Описание характеристик Объекта оценки будет приведена в отчете об оценке.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности на Объект оценки.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Земельный участок находится в долгосрочной аренде до 31 июля 2057 года в соответствие с договором аренды №110 от 1 августа 2008 года (с последующим договором о передаче прав ООО «А Плюс Парк Пермь» от 21 января 2014 года).
Адресат Отчета	Заказчик
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Результат оценки предоставляется без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

1

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Далее - Фонд), расчета стоимости активов Фонда.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Валюта результатов оценки	Российский рубль.
Дата оценки	01 июня 2020 г.
Срок подготовки Отчета	Не позднее 15 июня 2020
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта оценки в полном объеме
Форма Отчета	В электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика - chuvilin@sistema-re.ru , а также в на бумажном носителе в 1 экз.
Форма и язык Отчета	Полный Отчет на русском языке по адресу Заказчика.
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный Приказом Минфина России от 28.12.2015г. № 217н.
Специальные допущения	Не предусмотрены
Вознаграждение Исполнителя (без НДС):	Стоимость услуг составляет 113 333,33 (сто тринадцать тысяч триста тридцать три) руб. 33 коп., Кроме того, НДС 20% в размере 22 666,67 (двадцать две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп. Общая стоимость услуг с учетом НДС 20% составляет 136 000 (сто тридцать шесть тысяч) руб.
Авансовый платеж	50%

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:	**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**
ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»	**Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»**
Подпись:	Подпись:
Имя: Алексей Николаевич Чувилин	Имя: Александр Петрович Смирнов
Должность: Заместитель генерального директора по комплаенсу	Должность: Директор

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Лэндпрофит» (Д.У.), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00973 от «17» апреля 2014 г., действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» зарегистрированы Банком России 18 апреля 2017 г. за № 3300) (сокращенное наименование — ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1») (далее — Заказчик)

Место нахождения:	101000, г. Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1, помещение 31.
ОГРН:	1137746598747.
Дата присвоения ОГРН:	15.07.2013.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Белякова Анастасия Николаевна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Место нахождения Оценщика	195009, Россия, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, Лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действующим членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0675, дата регистрации 01.08.2018
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика/Полис страхования	Оценщик застраховал свою гражданскую ответственность оценщика в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается Договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№100944 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 16.12.2019. Период страхования с 28.07.2018 по 31.12.2020
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001004-1 от 30.11.2017 г. Действует до 30.11.2020

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес):	197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А
Почтовый адрес:	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
ОГРН:	1027807581141.
Дата присвоения ОГРН:	29.11.2002.
Дата государственной регистрации:	27.11.1997.

Сведения о членстве Исполнителя в Некоммерческом партнерстве: является действительным членом НП «РКО» (рег. №78105 от 16.09.1999 г.).

Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с правилами страхования ответственности юридического лица по договору страхования гражданской ответственности оценщиков (ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018, выдан на срок с 01.01.2019 по 30.06.2020, страховая сумма 1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей).

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие специалисты и организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Белякова Анастасия Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Белякова Анастасия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Белякова Анастасия Николаевна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №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»,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения

характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
2. В рамках настоящего Отчета Оценщик приводит итоговую величину справедливой стоимости Объекта оценки в целом, а также попозиционную разбивку. Попозиционная разбивка зданий проводилась пропорционально Постоянной составляющей арендной платы за данные здания. Данная разбивка носит условный характер и действительна при отчуждении Объекта оценки целиком.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки приводится в виде величины, выраженной в рублях Российской Федерации.
4. Согласно Заданию на оценку результат оценки предоставляется без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно МСФО (IFRS 13) справедливая стоимость — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»).

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

Процесс определения справедливой стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 62 МСФО (IFRS 13) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный, доходный и затратный подходы. Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки является складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька в составе:

- нежилое здание (далее по тексту – «Здание»), представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б;
- нежилое здание (далее по тексту – «КПП»), представляющее собой одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 61,7 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:322, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А.

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331557435.
2. Выписка из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331555311.
3. Выписка из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331553939.
4. Договор № 416 аренды земельного участка от 29.12.2018.
5. Договор аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017.
6. Дополнительное соглашение № 1 от 10.10.2017 к Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017.
7. Уведомление об индексации арендной платы от 18.05.2020 Исх. № 2005-18-01.
8. Договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией.
9. Договор № 4709/2018 компенсации затрат от 06.11.2018.
10. Справка о балансовой стоимости основных средств (недвижимое имущество) по состоянию на 01.06.2020.

В соответствии с п. 12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И ГОРОДА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Наименование	Описание
Название региона	Пермский край
Расположение региона	субъект Российской Федерации, расположенный на востоке Европейской части России. Входит в Приволжский федеральный округ и Уральский экономический район. Находится в восточной части Восточно-Европейской равнины и на западных склонах Среднего и Северного Урала, в бассейне реки Кама. Граничит на севере с Республикой Коми, на востоке со Свердловской областью, на юге с Башкортостаном, на западе с Удмуртией, на северо-западе с Кировской областью
Площадь, кв.км	160 236
Численность населения (по состоянию на 01.01.2020), чел.	2 599 260
Динамика численности населения	отрицательная
Административный центр	г. Пермь
Ведущие отрасли экономики	Основа экономики края — высокоразвитый промышленный комплекс. Ключевые отрасли промышленности: нефтяная, химическая и нефтехимическая, черная и цветная металлургия, машиностроение, лесопромышленный комплекс. В Пермском крае ежегодно добывается около 10 млн тонн нефти. Ведущая добывающая компания — ООО «Лукойл — Пермь». Добыча нефти сконцентрирована на юге (Куединский, Кунгурский, Ординский, Осинский, Частинский и Чернушинский муниципальные районы) и севере края (Красновишерский, Соликамский и Усольский муниципальные районы). В Перми расположены крупные предприятия по переработке нефти (ООО «Лукойл-Пермнефтеоргсинтез» (ПНОС)) и газа. Ведущей отраслью химической промышленности является производство минеральных удобрений, на долю края приходится 100 % производства калийных удобрений в России. В Пермском крае расположено крупнейшее в мире Верхнекамское месторождение калийных солей. Добыча руды и производство калийных удобрений осуществляется в Березниках (ПАО «Уралкалий») и Соликамске (ПАО «Уралкалий»). Компания «Уралкалий» — одна из крупнейших в мире производителей и экспортеров калийных удобрений. Производство азотных удобрений размещено в Перми (АО «Минеральные удобрения») и Березниках (ОАО «Азот»). Предприятия нефтегазохимической промышленности края осуществляют, в основном, первичную переработку сырья. Крупнейшие предприятия отрасли: ❑ АО «Сибур-Химпром» — Пермь; ❑ ПАО «Метафракс» — Губаха; ❑ АО «Уралоргсинтез» — Чайковский.

Наименование	Описание
	Кроме того, в Перми расположены предприятия по производству активированного угля (АО «Сорбент»), стирального порошка («Хенкель-Пемос»), галогеносодержащих химических продуктов (АО «Галополимер»), фталевого ангидрида (АО «Камтэкс-Химпром»). В Губахе расположен коксохимический завод (ОАО «Губахинский кокс»). Черная металлургия представлена заводом полного цикла (АО «Чусовской металлургический завод») и предприятиями передельной металлургии (крупнейшее — ПАО «Лысьвенский металлургический завод»). Цветная металлургия базируется на переработке руды Верхнекамского месторождения калийных солей, содержащей магний и редкие металлы. Заводы расположены в Березниках (титано-магниевый комбинат корпорации «ВСМПО-Ависма») и Соликамске (ОАО Соликамский магниевый завод). В Перми действует завод по производству вторичного алюминия (ОАО «Пермские цветные металлы»). В машиностроении важную роль играет производство продукции военного назначения. Крупнейший центр машиностроения — Пермь; производятся авиационные и ракетные двигатели, нефтедобывающее и горно-шахтное оборудование, бензомоторные пилы, аппаратура связи, суда, кабельная и другая продукция. Крупнейшие предприятия — Мотовилихинские заводы и Пермский моторостроительный комплекс. Отдельные машиностроительные предприятия расположены также в городах Лысьве (производство турбогенераторов), Кунгуре (производство нефтепромыслового оборудования), Очере (производство бурового оборудования) и Александровске (производство горно-шахтного оборудования), а также поселках Павловский (Очерский район), Суксун и Юго-Камский (Пермский район). Машиностроительная отрасль края в целом находится в кризисном состоянии[источник не указан 3973 дня]. Среди причин кризиса можно выделить низкий уровень государственного оборонного заказа, а также специализацию большинства предприятий на производстве не конечной продукции, а комплектующих и отдельных частей, что препятствует проведению самостоятельной сбытовой политики. Наиболее успешно развивается производство оборудования для добывающих отраслей промышленности и железнодорожного транспорта. Лесопромышленный комплекс края базируется на использовании богатейших лесных ресурсов Прикамья. Лесозаготовительные мощности расположены преимущественно на севере края. В Пермском крае расположены три целлюлозно-бумажных комбината: Краснокамске, Перми и Соликамске (ОАО «Соликамскбумпром»). На территории края находится одно из крупнейших предприятий страны, производящих фанеру — НАО «СВЕЗА Уральский» (поселок Уральский, Нытвенский район Пермского края). Крупнейший центр пищевой промышленности края — Пермь. Действуют мясокомбинат (ОАО «Пермский мясокомбинат», входит в группу «Продо»), молочный комбинат «Пермский» (филиал компании «Юнимилк»), маргариновый, мукомольный, ликеро-водочный (ОАО «Пермалко», входит в группу S.P.I.), вино-водочный заводы (ОАО «Уралалко», входит в группу «Синергия»), две кондитерские фабрики («Пермская» и принадлежащая Nestlé «Камская»), хладокомбинат (ОАО "Пермский хладокомбинат «Созвездие», входит в «Комос Групп»), хлебопекарное производство. К числу других крупных

Наименование	Описание
	центров пищевого промышленности относятся Кунгур (переработка мяса и молока), Краснокамск (мясоперерабатывающее производство), а также Чайковский, Лысьва, Кудымкар, Верещагино.
Транспорт	*Автомобильный* Экономическому развитию препятствует почти полное отсутствие автомобильных дорог на севере Пермского края и крайняя их недостаточность в других районах. Из-за нехватки дорог не функционирует туризм в живописные Уральские горы. Большая река Кама, пересекающая весь Пермский край, для сообщения является трудно преодолимым разделительным барьером, так как через нее построено всего лишь три автомобильных моста. По территории Пермского края проходят следующие крупные автодороги: ❑ Волга (автодорога) ❑ Р242 (автодорога) ❑ Р243 (автодорога) ❑ Северный широтный коридор *Железнодорожный* Эксплуатационная длина сети железных дорог общего пользования в Пермском крае составляет 1499 км. Пермский край пересекают две широтные железные дороги. Это - главный ход Свердловской дороги и участок Горьковской дороги (Агрыз - Дружинино), что обуславливает большие транзитные перевозки грузов и пассажиров между европейской и азиатской частью России через Пермский край. *Водный* Протекающая по территории края и города река Кама является важным звеном единой глубоководной системы Европейской части России, в свою очередь связанной с водными путями европейских стран. Из города Перми, возможно осуществлять перевозку грузов в порты Балтийского, Белого, Черного, Азовского и Каспийского морей, речные порты Большого Европейского кольца. *Воздушный* Город Пермь обслуживается международным аэропортом «Пермь». Аэропорт способен принимать все типы современных воздушных судов. Основной объем регулярных пассажирских перевозок осуществляется по маршруту «Пермь — Москва». Также выполняются регулярные круглогодичные рейсы в Санкт-Петербург, Екатеринбург, Казань, Киров, Самару и другие города, сезонные — в Сочи, Краснодар и Анапу. Чартерные рейсы связывают Пермь с городами Таиланда, Индии, Испании, Греции и других стран.
Инвестиционный рейтинг региона по данным рейтингового агентства «Эксперт РА»	Средний потенциал — умеренный риск (2B)

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Пермский_край, http://invest.gorodperm.ru/o-gorode/about-perm/transport/, https://studwood.ru/1283207/geografiya/infrastruktura_zheleznodorozhnogo_transporta, https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att1

Таблица 4. Описание городского округа расположения Объекта оценки

Наименование	Описание
Название городского округа	Краснокамский городской округ
Расположение	Расположен в центральной части Пермского края
Площадь, кв.км	957
Численность населения (на начало 2019 г.), чел.	73 832
Динамика численности населения	отрицательная
Ведущие отрасли экономики	Основу экономики округа составляет промышленность целлюлозно-бумажной отрасли: ОАО ЦБК «Кама» и Краснокамская бумажная фабрика «Гознак». На втором месте — промышленность строительных материалов, представленная ОАО «Пермтрансжелезобетон», ООО «Краснокамский завод ЖБК» и ООО «Мостодоржелезобетон», на третьем — производство прочих металлических изделий. Сельское хозяйство является второй по значимости отраслью экономики Краснокамского района. Оно представлено АО «Пермский свинокомплекс» — предприятием по производству свинины на промышленной основе. Кроме этого, в округе производится мясо крупного рогатого скота, молоко, овощи открытого и закрытого грунта, картофель. Производством сельскохозяйственной продукции занимаются сельскохозяйственные предприятия — ООО «Труженик», ООО «Краснокамские теплицы», ООО «Восход» АО «Пермский свинокомплекс», фермерские хозяйства.
Транспорт	Через территорию округа проходит железная дорога «Москва—Владивосток»; Камский судоходный путь; федеральная автомагистраль, соединяющая краевой центр с республиками: Коми, Удмуртия, Татарстан, Башкортостан, а также Кировской и Свердловской областями

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснокамский_городской_округ

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А, Б.

Местоположение Объекта оценки на карте Пермского края представлено на рисунках далее.

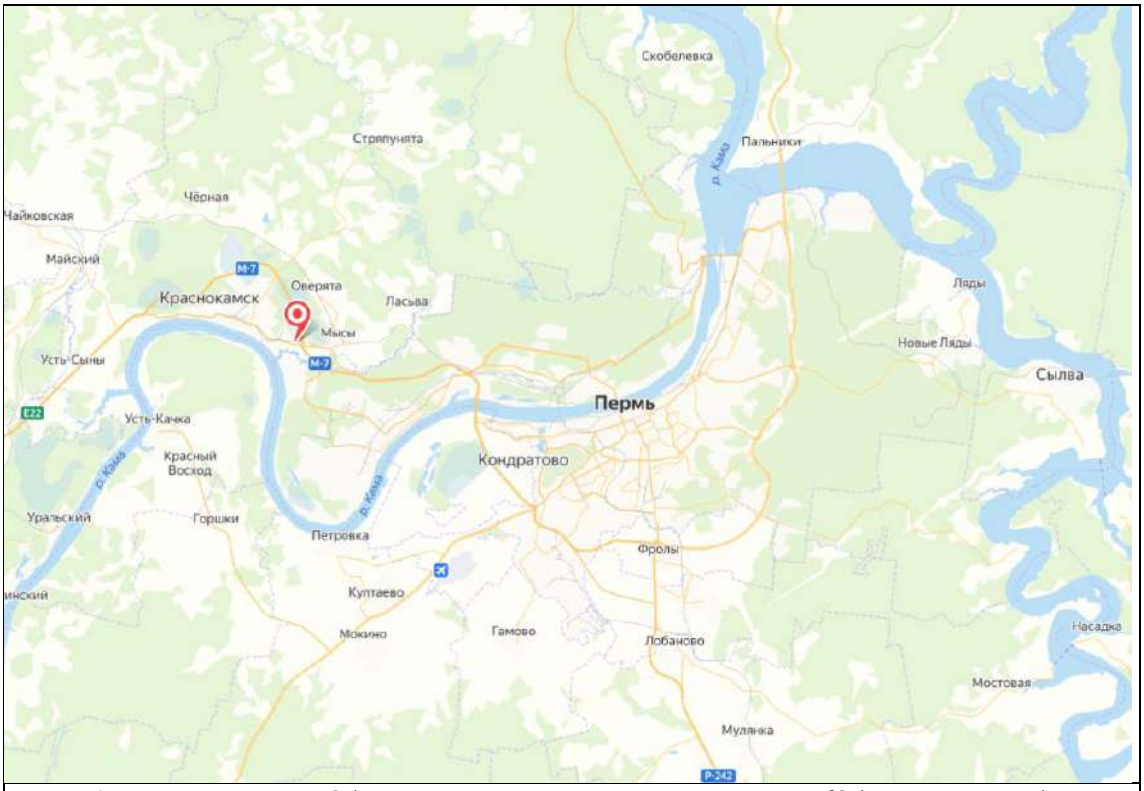


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки на карте Пермского края (Объект оценки обозначен красным флажком)

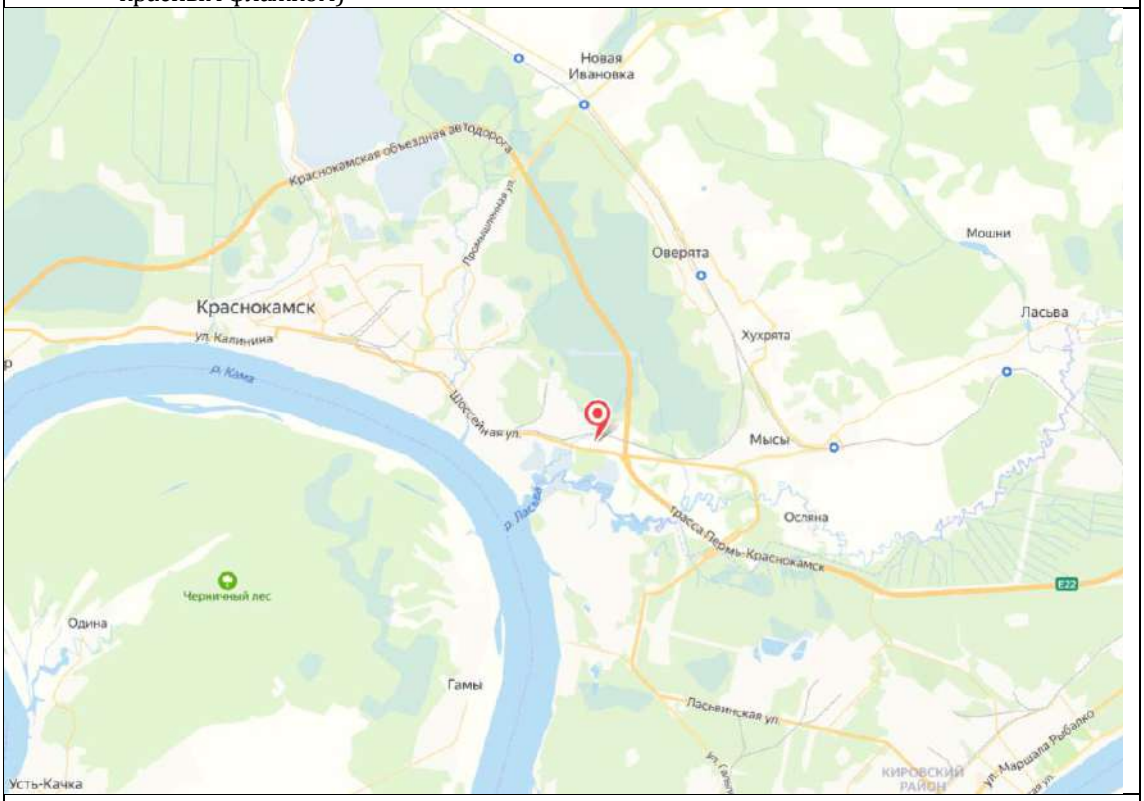


Рис. № 2. Местоположение Объекта оценки на карте Пермского края (Объект оценки обозначен красным флажком)

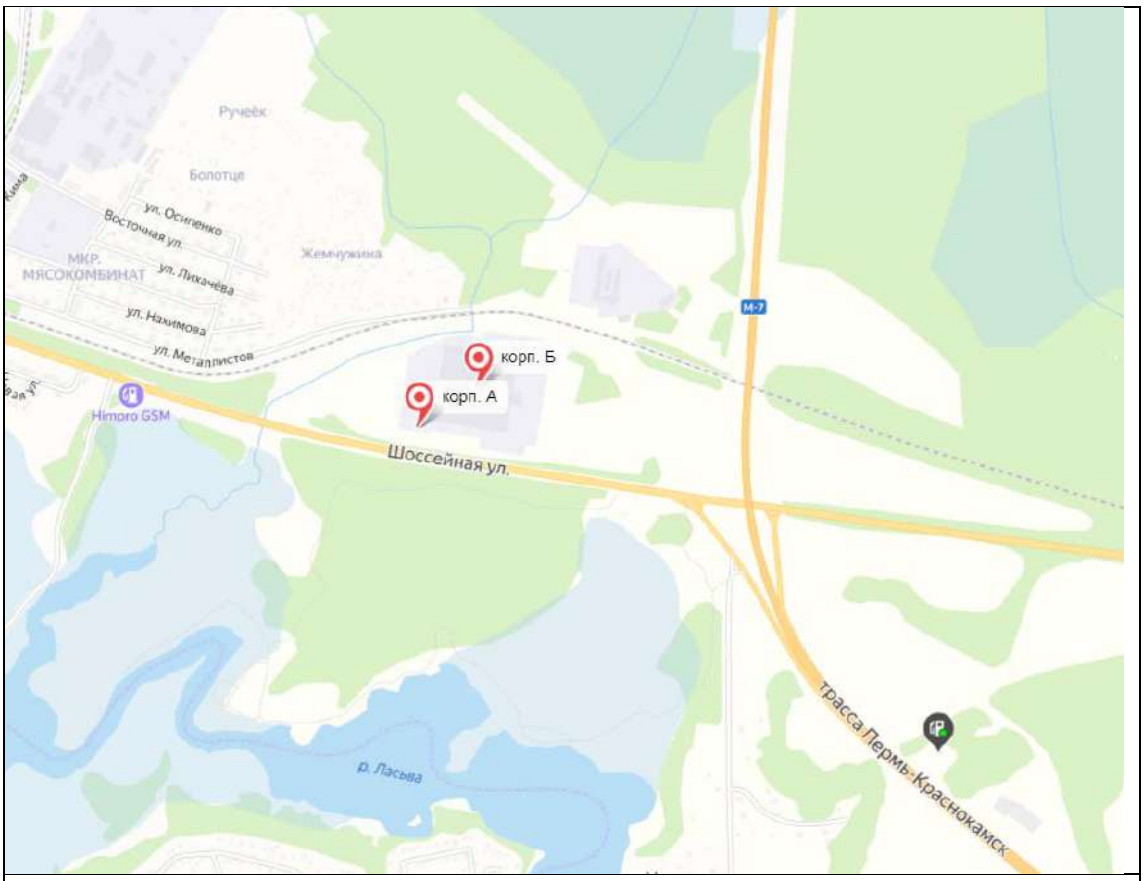


Рис. № 3. Локальное местоположение Объекта оценки на карте Пермского края (оцениваемые здания обозначены красными флажками)

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Ближайшее окружение Объекта оценки — неосвоенные территории.

На расстоянии около 1,5 км (в оценке доступности на личном автомобильном транспорте) от Объекта оценки в западном направлении на противоположной стороне от железной дороги расположен жилой микрорайон Мясокомбинат, а также жилой микрорайон Рейд.

На расстоянии около 500 м от Объекта оценки в западном направлении расположена АЗС «Himpro GSM». Еще одна АЗС — «Нефтехимпром» — расположена на расстоянии около 1,2 км в юго-восточном направлении от Объекта оценки.

Ближайшие объекты производственно-складского назначения — ООО «Уралжелезобетон» (Бетоносмесительный завод) и АО «Пермнефтемашремонт» (поставщик нефтепромыслового оборудования) — расположены за жилым микрорайоном Мясокомбинат, на расстоянии около 2 км в северо-западном направлении от Объекта оценки.

Ближайшие объекты коммерческого назначения (магазины, аптеки и т.п.) расположены на территории жилых микрорайонов Мясокомбинат и Рейд.

Рис. № 4. Ближайшее окружение Объекта оценки на спутниковой карте (обозначение Объекта оценки —)

ТРАСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Местоположение Объекта оценки с точки зрения транспортной доступности характеризуется следующим:

- Объект оценки расположен на первой линии Шоссейной улицы;
- Объект оценки расположен на расстоянии порядка 600 м от федеральной трассы М7 «Волга»;
- Расстояние до черты областного центра Пермского края — г. Перми — составляет около 5 км, до центра Перми — около 28 км
- подъезд к Объекту оценки осуществляется с Шоссейной улицы. Покрытие дорожного полотна — асфальт, состояние — хорошее, без существенных дефектов;
- ближайшая остановка общественного транспорта «Нагорная» находится на Шоссейной улице на расстоянии порядка 600 м от Объекта оценки. Общественный транспорт представлен автобусами №№ 114, 529, 543 и маршрутным такси №539;
- парковка автотранспорта осуществляется на территории Объекта оценки, заезд по пропускам;
- уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки — средний.

В целом, транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Генеральный план

Генеральный план Оверятского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края утверждены Решением Думы Оверятского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края № 39 от 30.03.2012 [1].

В соответствии с картой градостроительного зонирования территория Объекта оценки расположена в 2-х зонах: сельскохозяйственного угодья и лесной фонд (сельское участковой лесничество) (см. рисунок далее).

Рис. № 5. Расположение Объекта оценки на карте градостроительного зонирования (обозначение Объекта оценки —)

Правила землепользования и застройки

Правила застройки и землепользования Оверятского городского поселения утверждены Решением Думы Оверятского городского поселения от 28.04.2011 N 21[2] (далее — ПЗЗ).

На картах зонирования ПЗЗ территория Объекта оценки не обозначена.

[1] https://fgistp.economy.gov.ru/?show_document=true&doc_type=npa&uin=576271540201032012051304
[2] https://fgistp.economy.gov.ru/?show_document=true&doc_type=npa&uin=57627154252012110607

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с Выписками из ЕГРН оцениваемые здания переданы в доверительное управление ООО «УК ЛэндПрофит». Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Система-Рентная недвижимость 1» под управлением ООО «Управляющая компания «ЛэндПрофит», зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банка России) № 3300 от 18.04.2017.

Таким образом, оцениваемые здания принадлежат на праве собственности Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости Система-Рентная недвижимость 1».

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331553939 и Договором № 416 аренды земельного участка от 29.12.2018 земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания, принадлежит ООО «А Плюс Парк Пермь» на праве долгосрочной аренды.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно Выписке из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331557435 на оцениваемое здание с кадастровым номером 59:07:2390101:321 общей площадью 23 831,9 кв.м зарегистрированы следующие обременения:

- Аренда (в том числе субаренда) в пользу ООО «Копейка-Москва» сроком с 28.08.2017 по 23.06.2017. Дата государственной регистрации: 11.09.2017, номер государственной регистрации: 59:07:2390101:321-59/008/2017-12. Основание государственной регистрации: Договор субаренды нежилого помещения № 01-6/8659 от 20.07.2017.
- Аренда (в том числе субаренда) в пользу ООО «АГРОТОРГ» сроком с 11.08.2017 по 23.06.2027. Дата государственной регистрации: 11.09.2017, номер государственной регистрации: 59:07:2390101:321-59/008/2017-11. Основание государственной регистрации: Договор аренды от 23.06.2017.
- Доверительное управление в пользу ООО «УК ЛэндПрофит» сроком с 11.09.2017 по 29.02.2032. Дата государственной регистрации: 11.09.2017, номер государственной регистрации: 59:07:2390101:321-59/008/2017-9. Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Система-Рентная недвижимость 1» под управлением ООО «Управляющая компания «ЛэндПрофит», зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банка России) № 3300 от 18.04.2017.

Согласно Выписке из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331555311 на оцениваемое здание с кадастровым номером 59:07:2390101:322 общей площадью 61,7 кв.м зарегистрированы следующие обременения:

- Доверительное управление в пользу ООО «УК ЛэндПрофит» сроком с 11.09.2017 по 29.02.2032. Дата государственной регистрации: 11.09.2017, номер государственной регистрации: 59:07:2390101:321-59/008/2017-9. Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Система-Рентная недвижимость 1» под управлением ООО «Управляющая компания «ЛэндПрофит», зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банка России) № 3300 от 18.04.2017.

- Аренда (в том числе субаренда) в пользу ООО «АГРОТОРГ» сроком с 11.08.2017 по 23.06.2027. Дата государственной регистрации: 11.09.2017, номер государственной регистрации: 59:07:2390101:321-59/008/2017-11. Основание государственной регистрации: Договор аренды от 23.06.2017.

Согласно Выписке из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331553939 на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 59:07:0000000:5816 площадью 135 066 кв.м зарегистрированы следующие обременения:

- Аренда (в том числе субаренда) в пользу ООО « А Плюс Парк Пермь» сроком с 29.12.2018 по 31.07.2057. Дата государственной регистрации: 13.03.2019, номер государственной регистрации: 59:07:0000000:5816-59/081/2019-1. Основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка № 416 от 29.12.2018.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно Заданию на оценку в настоящем Отчете оценке подлежит право собственности на оцениваемые здания и право долгосрочной аренды на земельный участок, на котором они расположены.

Согласно Части 1, Разделу II, Главе 13, Статье 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности раскрывается следующим образом:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки является складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька.

В состав Объекта оценки входят:

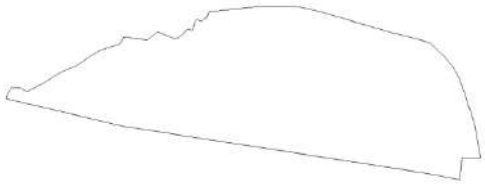
- нежилое здание (далее по тексту – «Здание»), представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б;
- нежилое здание (далее по тексту – «КПП»), представляющее собой одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 61,7 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:322, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А,

Оцениваемые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 59:07:0000000:5816 общей площадью 135 066 кв.м, расположенном по адресу: Пермский край, Краснокамский р-н, д. Никитино (Мысовский с/с).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Краткое описание оцениваемого земельного участка представлено в таблице далее.

Таблица 5. Краткое описание оцениваемого земельного участка

Характеристика	Описание
Адрес	Пермский край, Краснокамский р-н, д. Никитино (Мысовский с/с)
Кадастровый номер	59:07:0000000:5816
Площадь, кв. м	135 066,00
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	—
Кадастровая стоимость, руб.	45 211 992,84
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	334,74
Текущее использование	для размещения складского комплекса
Рельеф земельного участка	равнинный
Благоустройство земельного участка	благоустроен
Инженерная оснащенность	все инженерные коммуникации
План границ земельного участка	

Источники информации: Выписка из ЕГРН, данные официального сайта Федерально службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/site/)

ЗДАНИЯ

Краткое описание оцениваемых зданий представлено в таблице далее.

Таблица 6. Описание оцениваемых зданий

Наименование характеристики	Описание	
Наименование	складской корпус №1 с АБЧ (Здание)	Контрольно пропускной пункт (КПП)
Кадастровый номер	59:07:2390101:321	59:07:2390101:322
Адрес	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А
Общая площадь, кв.м	23 831,90	61,70
Арендопригодная площадь	23 495,75	58,80
Кол-во этажей	4	1
Максимальная высота этажа, м	12,5	4,8
Год постройки	2017	2017
Конструктивные особенности	трехслойные теплоэффективные панели полной заводской готовности, с негорючим минераловатным утеплителем, с полимерным покрытием полиэстер, раскладка панелей горизонтальная. В зоне охлаждаемых и низкотемпературных помещений трехслойные металлические панели типа "сэндвич" с пенополиуретановым утеплителем, покрытием полиэстер	трехслойные теплоэффективные панели полной заводской готовности, с негорючим минераловатным утеплителем, с полимерным покрытием полиэстер, раскладка панелей горизонтальная
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Состояние	отличное	отличное
Кадастровая стоимость, руб.	87 570 409,58	715 071,27
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	3 674,50	11 589,49

Источники информации: Выписки из ЕГРН, данные официального сайта Федерально службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/site/)

Объект оценки представляет собой многофункциональный производственно-логистический комплекс, построенный по типу built-to-suit и в настоящее время арендуемый для использования в качестве распределительного центра торговой сети «Пятерочка». Складской комплекс состоит из основного складского корпуса и КПП на въезде.

Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемого объекта соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения.

Целевое назначение Здания-1:

- для хранения продуктов питания, в том числе замороженных, а также фасованных продуктов питания;
- для хранения сопутствующих товаров, алкогольной и спиртосодержащей продукции;
- для размещения офиса арендатора;
- для бытовых нужд персонала (раздевалки, душевые, санузлы, комната приема пищи).

Целевое назначение Здания-2:

- для обеспечения регистрации и учета транспорта, выезжающего на территорию, на которой расположены здания;
- для организации учета посетителей, прошедших в здания;
- для исключения бесконтрольного передвижения посетителей по зданиям;
- для работы в выходные дни и нерабочие праздничные дни, выдачу, хранение разовых пропусков, заявок на вход в здания, на внос и вынос материальных ценностей;
- ввоз (вывоз) грузов и материальных ценностей в здания (из зданий);
- для предупреждения и предотвращения любых форм проявления террористических актов;
- для соблюдения правил, установленных в соответствии с требованиями внутреннего трудового распорядка и пожарной безопасности;
- для своевременного оповещения соответствующих органов о чрезвычайных ситуациях или угрозе возникновения таких ситуаций.

В соответствии с практикой делового оборота на российском рынке недвижимости по аналогии с зарубежными рынками недвижимости, арендопригодная площадь по складским комплексам класса «А» рассчитывается не по системе Бюро технической инвентаризации (БТИ), а по международной системе измерения площадей BOMA.

Как указывалось ранее, оцениваемые здания сданы в аренду ООО «АГРОТОРГ» по Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017.

В соответствии с данным Договором, арендная плата за здания определяется как сумма трех составляющих:

- постоянная составляющая арендной платы (см. таблицу далее);
- переменная составляющая арендной платы, включающая в себя:
  - ✓ стоимость электроэнергии, потребляемой арендатором;
  - ✓ стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного арендатором;
  - ✓ стоимость отопления по приборам учета;
  - ✓ стоимость канализации по фактическому водопотреблению арендатора.

  Таким образом, переменная составляющая арендной платы является оплатой коммунальных услуг арендатором по приборам учета;
- эксплуатационная составляющая арендной платы, которая на дату оценки составляет 97,17 руб./кв.м/мес. без учета НДС.

В таблице далее представлена информация о площади, сдаваемой в аренду, и величине арендной ставки за каждое из них.

Таблица 7. Информация о площади, сдаваемой в аренду, и об арендных ставках на 2020 год

№ помещения	Тип помещения	Арендуемая площадь, кв.м	Постоянная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС	Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	3 906,48	1 166,04
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	3 906,48	1 166,04

№ помещения	Тип помещения	Арендуемая площадь, кв.м	Постоянная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС	Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	3 906,48	1 166,04
17	Вспомогательные помещения	555,77	3 906,48	1 166,04
19	Склад Алкоголь (t +17+/-3)	2 577,25	6 372,84	1 166,04
3	Овощи (t +3+/-1)	786,68	5 378,40	1 166,04
4	Фрукты (t +7+/-1)	1 202,23	5 378,40	1 166,04
5	Мясо (t +2+/-2)	310,51	5 378,40	1 166,04
6	Рыба (t +2+/-2)	350,46	5 378,40	1 166,04
7	Фреш (t +2+/-2)	3 875,56	5 378,40	1 166,04
11	Зона приемки (t +12+/-2)	1 087,29	5 378,40	1 166,04
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10+/-3)	41,75	5 378,40	1 166,04
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	5 378,40	1 166,04
8	Замороженные продукты (t -21+/-3)	1 412,44	9 717,60	1 166,04
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10+/-3)	178,22	9 363,12	1 166,04
15	Офис приемки	134,54	8 020,44	1 166,04
16	Офис отгрузки	1 369,52	8 020,44	1 166,04
	КПП	58,80	4 719,00	1 166,04
	Итого складской комплекс	23 554,55	—	—

Источник информации: Договор аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017

Следует отметить, что в соответствии с п. 2.1.6. Договора аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017 в постоянную составляющую арендной платы входит плата за предоставление мест на грузовой (39 машино-мест) и легковой (76 машино-мест) парковках.

Результаты фотофиксации оцениваемого недвижимого имущества представлены в конце текущего раздела.

Также следует отметить, что на земельном участке с кадастровым номером 59:07:0000000:5816 расположены объекты, не входящие в состав Объекта оценки. Информация по ним приведена в таблице далее.

Таблица 8. Информация об объектах, расположенных на территории оцениваемого складского комплекса, не входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Описание
1	насосная станция	59:07:2390101:320	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Г	одноэтажное здание из сэндвич-панелей площадью 110,6 кв.м, год постройки — 2017
2	котельная	59:07:2390101:323	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. В	одноэтажное здание из сэндвич-панелей площадью 51 кв.м, год постройки — 2017
3	резервуар противопожарного запаса воды	59:07:2390101:324	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1	Объем — 650 куб.м
4	резервуар противопожарного запаса воды	59:07:2390101:325	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1	Объем — 650 куб.м

Источники информации: данные официального сайта Федерально службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/site/)

Данные объекты не подлежат оценке в рамках настоящего Отчета.

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Сведения о балансовой стоимости по данным Справки о балансовой стоимости основных средств (недвижимое имущество) по состоянию на 01.06.2020 представлены в таблице далее.

Таблица 9. Сведения о балансовой стоимости

№ п/п	Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 01.06.2020, руб.
Здания				527 007 858,52	456 939 287,46
1	КПП	00-000455	01.10.2017	2 100 000,00	1 728 729,28
2	Здание складского комплекса № 1	00-000474	01.10.2017	524 907 858,52	455 210 558,18
Сооружения				146 178 945,78	107 413 713,44
3	Устройство рампы навеса д/ мусора	00-000451	01.10.2017	206 968,11	129 050,70
4	Сети наружного водоотведения	00-000459	01.10.2017	15 156 082,38	13 544 804,52
5	Дороги внутриплощадочные/ площадки/ парковки	00-000461	01.10.2017	71 425 700,77	44 536 025,19
6	Освещение территории	00-000462	01.10.2017	1 495 253,69	1 099 814,70
7	Кабельные линии электропередачи высоковольтные	00-000463	01.10.2017	697 996,14	513 402,12
8	Сети тепловые от котельной до объекта	00-000464	01.10.2017	1 552 565,59	968 070,31
9	Система отопления	00-000466	01.10.2017	8 018 642,58	4 999 859,49
10	Система водоснабжения и канализации внутренняя	00-000469	01.10.2017	13 334 350,81	10 976 896,52
11	Система водоснабжения и канализации внутриплощадочных сетей	00-000473	01.10.2017	34 291 385,71	30 645 789,89
Итого				673 186 804,30	564 353 000,90

Источник информации: Справки о балансовой стоимости основных средств (недвижимое имущество) по состоянию на 01.06.2020

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька.
- Объект оценки состоит из двух зданий:
  - ✓ основной складской корпус общей площадью 23 831,90 кв.м;
  - ✓ здание КПП общей площадью 61,7 кв.м.
- Объект оценки расположен на расстоянии около 5 км от черты областного центра — г. Перми.
- Текущее использование — многофункциональный мультитемпературный складской комплекс, распределительный центр торговой сети «Пятерочка».

- Транспортную доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую.
- Состояние зданий, входящих в Объект оценки, оценивается как «отличное».

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве зданий складского и вспомогательного назначения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФОТО № 1. Внешний вид Здания 1	ФОТО № 2. Внешний вид Здания 1 и Здания 2 (КПП на въезде)
ФОТО № 3. Внешний вид Здания 1	ФОТО № 4. Внешний вид Здания 1
ФОТО № 5. Внешний вид Здания 1	ФОТО № 6. Внешний вид Здания 1

ФОТО № 7. Внешний вид Здания 1

ФОТО № 8. Внешний вид Здания 1

ФОТО № 9. Внешний вид Здания 1

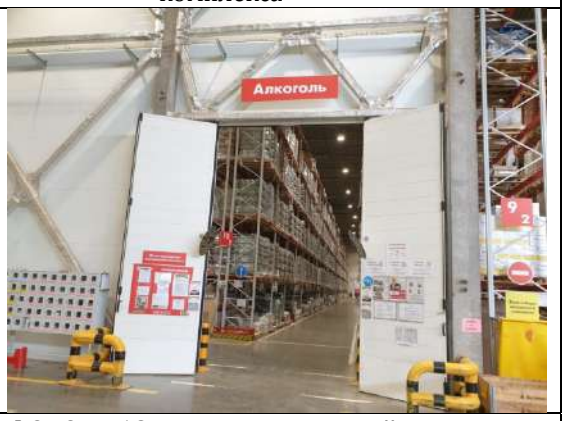
ФОТО № 10. Внешний вид Здания 1

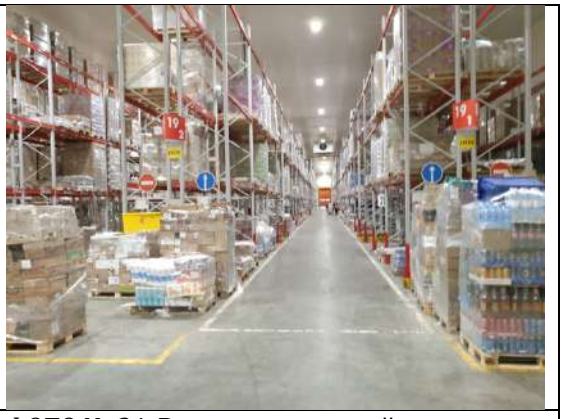
ФОТО № 11. Внешний вид Здания 1

ФОТО № 12. Внешний вид Здания 1

ФОТО № 13. Внешний вид Здания 1

ФОТО № 14. Внешний вид Здания 1

ФОТО № 15. Внешний вид Здания 1	ФОТО № 16. Внешний вид объектов, не входящих в состав Объекта оценки, но расположенных на территории складского комплекса
	
ФОТО № 17. Вид внутренней отделки Здания 1	ФОТО № 18. Вид внутренней отделки Здания 1
ФОТО № 19. Вид внутренней отделки Здания 1	ФОТО № 20. Вид внутренней отделки Здания 1
ФОТО № 21. Вид внутренней отделки Здания 1	ФОТО № 22. Вид внутренней отделки Здания 1

	
ФОТО № 23. Вид внутренней отделки Здания 1	ФОТО № 24. Вид внутренней отделки Здания 1
ФОТО № 25. Вид внутренней отделки Здания 1	ФОТО № 26. Вид внутренней отделки Здания 1

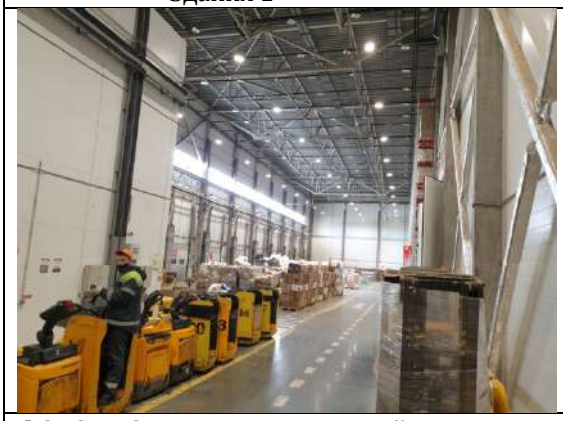



ФОТО № 27. Вид внутренней отделки Здания 1	ФОТО № 28. Вид внутренней отделки Здания 1

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2020 ГОДА

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	*I квартал 2020 г.*	*В % к I кварталу 2019 г.*	*Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.*
Валовой внутренний продукт		101,6[1)]	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8[2)]	98,4[3)]

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

Показатель	*Апрель 2020 г.*	*В % к*		*Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.*	*Справочно*		
		апрелю 2019 г.	*марту 2020 г.*		*апрель 2019 г. в % к*		*январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.*
					апрелю 2018 г.	*марту 2019 г.*	
Индекс промышленного производства		93,4	90,8	99,4	104,1	97,6	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	320,2	103,1	113,3	103,0	101,3	113,2	101,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	94,0	96,9	95,7	102,6	96,2	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	92,8	96,9	94,7	103,9	97,0	102,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2104,2	76,6	71,5	97,2	102,0	98,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	537,2	62,1	66,4	89,7	99,8	100,9	99,5
Индекс потребительских цен		103,1	100,8	102,6	105,2	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		89,6	92,8	96,1	110,7	100,5	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3[4)]	121,0	123,4	102,1	95,7	101,0	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3	159,2	179,0	109,2	107,8	99,8	101,5

4) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.

Показатель	*Март 2020 г.*	*В % к*		*I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.*	*Справочно*		
		марту 2019 г.	*февралю 2020 г.*		*март 2019 г. в % к*		*I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.*
					марту 2018 г.	*февралю 2019 г.*	
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	49,9	86,1	107,1	90,7	99,5	109,4	99,6
в том числе: экспорт товаров	29,6	80,0	105,3	85,5	101,1	106,6	101,1
импорт товаров	20,3	96,8	110,0	100,1	96,8	114,9	96,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	50926	108,6	107,7	108,8	107,7	107,5	106,5
реальная		105,9	107,1	106,2	102,3	107,2	101,3

Источник: https://www.gks.ru/compendium/document/50800

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕРМОСКОГО КРАЯ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2020 ГОДА

Таблица 11. Основные показатели социально-экономического развития Пермского края

Показатель	Единица измерения	Значение
Показатели за январь-апрель 2020 года:		
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»		111,8
Продукция сельского хозяйства		102,9
Грузооборот автомобильного транспорта организации (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км		135,5
Ввод в действие жилых домов		120,9
Оборот розничной торговли		95,7
Оборот общественного питания		79,8
Объем платных услуг населению		92,0
Индекс потребительских цен		102,59
Индекс цен производителей промышленных товаров		92,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения		100,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций номинальная		106,6
реальная		104,2

Источники информации: https://permstat.gks.ru/storage/mediabank/ доклад_ПК_0420.pdf.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок складской недвижимости России и Пермского края.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», https://portal.rosreestr.ru);
- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: https://www.beboss.ru/, https://cian.ru; https://www.avito.ru/; https://www.domofond.ru/; https://realty.yandex.ru/ и др.

В результате анализа Оценщиком было выявлено, что на дату оценки предложения по продаже складских объектов, сопоставимых с Объектом оценки, в Пермском крае отсутствуют. Подобные объекты строятся по типу built-to-suit, то есть строительство объекта для конкретного клиента, которое учитывает его требования и особенности бизнеса.

Далее Оценщиком проведен анализ арендных ставок за складские помещения класса А, представленные к аренде на открытом рынке, наиболее сопоставимые с оцениваемым складским комплексом.

В результате анализа Оценщиком было выявлено, что арендные ставки за помещения складского назначения класса А в г. Пермском крае составляют 3 600 — 6 600 руб./кв.м/год с учетом НДС без учета скидки на торг в зависимости от физических характеристик сдаваемого в аренду помещения (площадь, высота потолков, состояние и т.д.). Температурный режим данных объектов составляет 0+2+4°С. Также следует отметить, что все найденные объекты расположены в краевом центре Пермского края — г. Перми. Предложения по аренде высококлассных складских объектов вне границ г. Пермь на дату оценки отсутствуют.

Предложения по аренде складских помещений с температурным режимом ниже 0°С на открытом рынке отсутствуют. Арендные ставки за такие помещения выше, так как они обеспечены дорогостоящим холодильным оборудованием.

Таблица 12. Предложения по аренде складских помещений класса А в Пермском крае

Характеристика	Предложения					
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	складское	складское	складское	складское	складское	складское
Класс	А	А	А	А	А	А
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Адрес	Пермский край, Пермь, р-н Свердловский, мкр. Промзона, ул. Героев Хасана, 110	Пермский край, Пермь, р-н Свердловский, мкр. Промзона, ул. Героев Хасана, 110	Пермский край, Пермь, Ленинский район, 3-я Набережная улица, 46А	Пермский край, Пермь, Индустриальный район, Промышленная улица, 107	Пермский край, Пермь, Индустриальный район, Промышленная улица, 107	Пермский край, Пермь, Дзержинский район, Деревообделочная улица, 6А
Общая площадь помещений, кв. м	350,0	5 100,0	6 250,0	4 464,0	1 820,0	1 232,0
Фото						
	Нет фото					Нет фото
Арендная ставка предложения, руб./кв. м/год	6 600	3 600	4 416	3 763	3 837	5 040
Источник информации	https://perm.cian.ru/rent/commercial/212627575/	https://perm.cian.ru/rent/commercial/233281605/	https://onrealt.ru/perm/arenda-sklada/11589415	https://onrealt.ru/perm/arenda-sklada/8204700	https://onrealt.ru/perm/arenda-sklada/6345748	https://onrealt.ru/perm/arenda-sklada/6970723

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

КЛАССИФИКАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ[3]

Класс А	Класс В	Класс С
современные здания из легких металлоконструкций с шагом колонн не менее 9 метров (или без колонн) с автоматизацией всех основных процессов; бетонный пол, антипылевое покрытие; потолки более 10 метров; система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру; система пожарной сигнализации и пожаротушения; пандус для разгрузки автотранспорта; площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта; система контроля доступа сотрудников; автономное электро- и теплоснабжение; автоматические доковые ворота с площадками регулируемой высоты; профессиональная система управления	вновь построенные или реконструированные капитальные здания с автоматизацией части основных процессов; бетонный пол, без покрытия; потолки более 6 метров; система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру; система пожарной сигнализации и пожаротушения; пандус для разгрузки автотранспорта; площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта	капитальные производственные здания, отапливаемые и неотапливаемые ангары; бетон или асфальт, без покрытия; потолки более 4 метров

Некоторые аналитические издания выделяют также класс «D», к которым относят капитальные и некапитальные строения советского периода постройки.

В соответствии с представленной классификацией оцениваемое недвижимое имущество целесообразно отнести к классу А.

[3] http://www.1rre.ru/upload/iblock/a67/analitics_realty_warehouse_03_09_2014_83798.pdf

АНАЛИЗ КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. МОСКВА И Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2019 года общий объем сделок по аренде и продаже объектов качественной складской недвижимости в регионах России, не включая Московский и Ленинградский регионы, составил 585 тысяч кв. м, что в 2,6 раз выше, чем за аналогичный период 2018 года. Это максимальный показатель на региональном рынке качественной складской недвижимости за всю историю его существования с 2005 года. При этом объем ввода складских площадей также превысил показатели 2018 года в 1,6 раз — что является наивысшим показателем с конца 2015 года.

По итогам 2019 года объем предложения складских площадей в России достиг 27,2 млн кв. м, из них 56% (15,2 млн кв. м) пришлось на Московский регион, 13% (3,5 млн кв. м) — на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, оставшиеся 31% (8,5 млн кв. м) — на другие регионы России.

Всего в 2019 году было введено 1,6 млн кв. м складской недвижимости, что в 1,6 раза больше спекулятивных площадей, чем за аналогичный период 2018 года. 58% (956,8 тыс. кв. м) были представлено в Москве, 11% (184 тыс. кв. м) — в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, 31% (467 тыс. кв. м) ввели в регионах России — на 136 тыс. кв. м больше, чем в 2018 году.

В 2019 году 55% от всего объема введенных в эксплуатацию складских площадей в России составили спекулятивные склады, предназначенные для последующей сдачи в аренду на открытом рынке. В регионах России спрос на аренду складов пока преобладает над покупкой. Это объясняется тем, что федеральные игроки предпочитают действовать осторожно при выходе на региональный рынок. Девелоперы готовы реализовывать спекулятивные объекты в условиях низкой доли вакантных площадей и роста ставок аренды, но не в большом объеме, а очередями, чтобы минимизировать потенциальные риски.

45% введенных складских площадей принадлежали конечному пользователю и не были доступны для аренды, при этом 39% введенных складов построили с привлечением генерального подрядчика и только 6% — в формате built-to-suit.

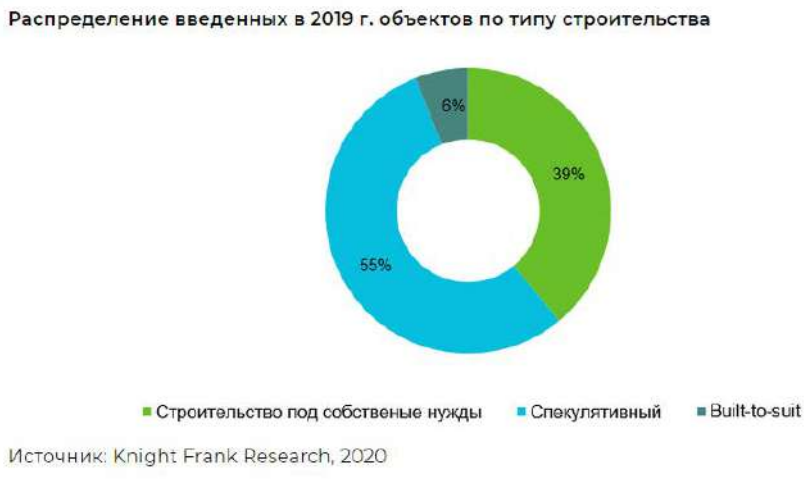


Рис. № 6.Распределение введенных в 2019 г. объектов по типу строительства

По сравнению с 2018 годом, объем вакантных площадей увеличился на 0,5 п.п — общее количество площадей, доступных для аренды, насчитывает 420,7 тыс. кв. м — 4,9%. Это связано с тем, что в 2019 году было введено в 1,6 раза больше спекулятивных площадей, чем за аналогичный период 2018 года. При этом не все объекты были полностью заполнены арендаторами, а только 87% от общего количества квадратных метров в новых объектах были реализованы к концу года.

Таблица 13. Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объем качественной складской недвижимости, тыс. кв.м	Доля вакантных площадей, %	Численность населения на 01.01.2019, чел.	Оборот розничной торговли в 2019 г. млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м/год**
Екатеринбург	1 293	4,1%	4 311,6	1 196,9	3 800
Новосибирск	1 196	4,0%	2 793,4	531,2	3 700
Самара	754	13,5%	3 183,0	687,7	3 530
Ростов-На-Дону	702	3,5%	4 202,3	975,6	3 700
Казань	542	5,4%	3 898,6	952,7	3 300
Воронеж	416	4,7%	2 327,8	584,8	4 200
Нижний Новгород	420	0,0%	3 214,6	780,7	—
Краснодар	370	2,2%	5 648,2	1 461,6	3 400
Челябинск	266	5,3%	3 471,4	542,4	4 500
Тула	221	5,1%	1 478,8	306,3	3 600
Владивосток	190	0,0%	1 902,7	440,3	—
Красноярск	190	5,0%	2 874,0	576,9	3 000
Волгоград	185	5,6%	2 507,5	504,0	2 700
Пермь	**174**	**3,2%**	**2 610,8**	**561,0**	**3 400**
Уфа	156	0,0%	4 051,0	931,5	

Источник: Knight Frank Research 2020, Росстат

** По субъектам РФ с объемом качественной складской недвижимости от 150 тыс. кв. м*

***Не включая НДС и OPEX*

СПРОС

В 2019 году на региональных складских рынках был зафиксирован рекордный объем сделок — 572 000 кв. м. Это на 49% выше результатов предыдущего 2018 года. Такие данные приводит в своем исследовании международная консалтинговая компания CBRE.

Ключевым фактором бурного роста активности в складском сегменте в регионах России стало развитие онлайн торговли. Почти 50% спроса пришлось на онлайн ритейлеров и логистических операторов, бравших площади под фулфилмент операции. Для сравнения, за все предыдущие годы общая площадь сделок по складам в регионах России с участием компаний сегмента онлайн торговли составила 76 000 кв.м, т.е. лишь 26% того объема, что взяли эти компании за один 2019 год.

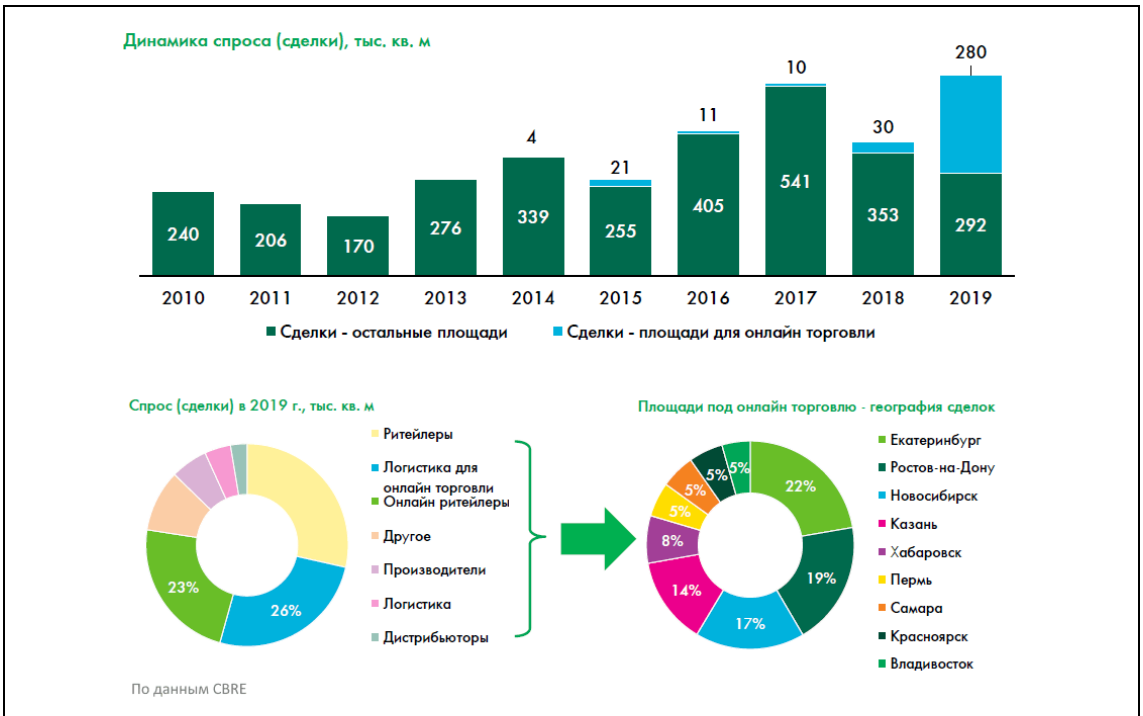


Рис. № 7.Спрос на региональных рынках складской недвижимости России

Новые склады для e-commerce в первую очередь появляются в крупных городах РФ — Новосибирск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону.

На г. Пермь приходится 5% российского предложения складских площадей под онлайн торговлю.

В большинстве случаев речь идет о строительстве специализированных складов Built-to-suit «под клиента», т.к. готовых площадей таких размеров часто просто нет — средний размер сделки в онлайн сегменте составляет 15 000 кв. м, а во многих случаях и больше 30 000 кв. м. К тому же такому потребителю нужны объекты с характеристиками, подходящими под фулфилмент-операции.

До 2016 года спрос на качественную складскую недвижимость в регионах в основном формировал сегмент розничной торговли. В 2019 году доля компаний розничной торговли в общем объеме сделок составила всего 20%. При этом 33% складских площадей были приобретены компаниями из сферы транспорта и логистики. Эти изменения связаны с тем, что «Почта России» провела мероприятия по модернизации распределения мощностей – приобрела 45 тыс. кв. м в Новосибирске, 16 тыс. кв. м в Перми, 15 тыс. кв. м в Самаре и Красноярске, 20,6 тыс. кв. м в Хабаровске. Вторым драйвером увеличения доли транспортных компаний в спросе на региональные склады стал выход на рынок новой логистической платформы «СберЛогистика». Компания арендовала 25 тыс. кв. м в Екатеринбурге, 12,3 тыс. кв. м во Владивостоке и 5,6 тыс. кв. м в Ростове-на-Дону.

В ближайшие годы логистика онлайн торговли будет оставаться основным источником спроса в регионах, сменяя в этой роли традиционного лидера складского рынка – продуктовый ритейл.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В 2019 году на региональном рынке складской недвижимости, как и на Московском рынке, на фоне низких значений доли вакантных площадей, стабильного спроса, роста затрат на строительство складов выросла стоимость аренды. Средневзвешенная ставка аренды на складскую недвижимость класса А в регионах России составляет 3,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС и OPEX, это на 2,8% больше, чем в конце 2018 года. Самым дорогим регионом России по аренде складской площади остается Владивосток — здесь в течение года ставка аренды достигала 4,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС и OPEX. Также высокие ставки наблюдаются в Челябинске (4,5 тыс. руб./кв. м/год), Воронеже (4,2 тыс. руб./кв. м/год), Екатеринбурге (3,8 тыс. руб./кв. м/год) и Новосибирске (3,7 тыс. руб./кв. м/год). Самая низкая цена за аренду складской недвижимости зафиксирована в Волгограде — 2,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС и OPEX. Средняя ставка аренды за складские помещения в Перми — 3,4 тыс. руб./кв.м/год без НДС и OPEX.

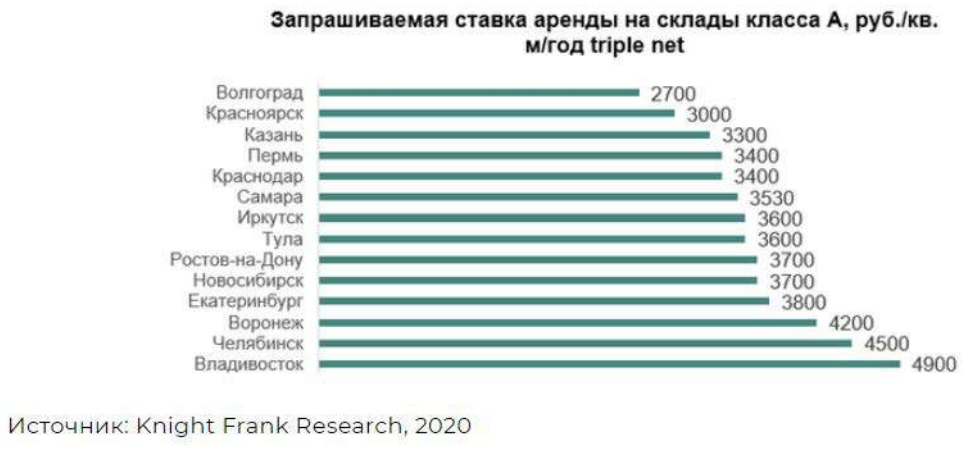


Рис. № 8. Запрашиваемая ставка аренды на склады класса А, руб./кв.м/год в крупных городах России

Диапазон уровня операционных расходов за складскую недвижимость в 2019 году составил 900-1,2 тыс. руб./кв. м/год. Средняя запрашиваемая цена строительства проекта в формате built-to-suit на продажу от 10 тыс. кв. м находилась в прошедшем году в диапазоне 35 – 45 тыс. руб./кв. м без учета НДС. Стоит отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России выше, чем в Московском регионе. Это связано прежде всего с затратами на транспортировку строительных материалов, поиском квалифицированного персонала и т. д.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

В 2020 году, по прогнозам Knight Frank, в регионах России, не включая Московскую и Ленинградскую области, введут около 600 тыс. кв. м новых качественных складских помещений. При этом спекулятивные склады составят около 50% от планируемого объема новых складских помещений. Доля вакантных площадей сохранится на текущем уровне. Средневзвешенные ставки аренды на складские помещения класса А в регионах России могут вырасти до 3,7-3,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС и OPEX. Согласно прогнозу Knight Frank, основным драйвером спроса на региональные складские площади в 2020 году будут компании из сферы транспорта и логистики, розничной торговли, а также представители онлайн-торговли.

КОЭФФИЦИЕНТ (СТАВКА) КАПИТАЛИЗАЦИИ

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А. коэффициент капитализации специализированных высококлассных складских объектов в г. Перми составляет 10%-17% (в среднем, 13%).

Таблица 61

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	13%	10%	15%
2	Пермь	13%	10%	17%
3	Ижевск	13%	10%	16%
4	Волгоград	-	-	-
5	Владимир	11%	8%	14%
6	Тула	14%	11%	17%
7	Хабаровск	13%	11%	15%

Рис. № 9.Данные о коэффициентах капитализации

По данным Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»[4], коэффициент капитализации складских объектов находится в диапазоне 10%-17% (в среднем, 14%).

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,18	0,23

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно выйти за пределах.

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Рис. № 10. Данные о коэффициентах капитализации

[4] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2153-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПЕРМИ

В Перми рынок производственно-складской недвижимости развивается в основном за счет реализации (продажи или сдачи в аренду) избыточных площадей промышленных предприятий, построенных в советское время. Такие объекты остаются востребованными среди мелкого производства, для организации складов невысокого качества, административно-бытовые помещения часто перепрофилируются под офисные. Современной производственно-складской недвижимости строится достаточно мало. Темпы строительства индустриальных и логистических парков в Перми и прилегающих территориях крайне низки.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рынок продажи

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Перми экспонировалось около 160 объектов. Наибольшее количество (около 25%) предложений выставлено в Свердловском районе города. Однако максимальный объем (суммарная площадь) был представлен в Мотовилихинском районе, где экспонировалось несколько объектов площадью более 10 000 кв.м, в том числе:

- неотапливаемое производственное помещение класса «D» площадью 24,8 тыс. кв.м с ж/д веткой;
- комплекс площадью 15,2 тыс. кв.м, включающий офисные помещения (2000 кв.м), построенный в 2013 г., заполненный арендаторами.

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Перми 35% объектов — площадью от 1 000 до 3 000 кв.м.

В структуре предложения в 2019 году преобладали помещения класса «D», их доля превысила 40% от общего числа объектов в экспозиции — в основном площадью менее 1 000 кв.м.

Наибольший объем предложения был представлен в классе «С» — объекты площадью более 2 тыс. кв.м представлены в Индустриальном, Свердловском и Дзержинском районах.

Рис. № 11. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи г. Перми по классам

Рынок аренды

На рынке аренды максимальный объем производственно-складской недвижимости (45% от суммарной площади объектов в экспозиции) был представлен в Свердловском районе, в котором можно выделить крупные складские блоки, площадью от 4 до 6,6 тыс. кв.м, в том числе объекты класса «В-» — склады площадью 6 638 кв.м и 5 100 кв.м в промзоне на улице Героев Хасана.

Значительный объем предложения был представлен также в Индустриальном районе (20% от суммарной площади), где экспонировалось здание производственного назначения площадью 2,6 тыс. кв.м, включающее в себя 2 промышленных холодильника.

Более 30% предложений на рынке — объекты площадью от 100 до 300 кв.м.

В структуре предложения преобладали помещения классов «D» и «B-», доля которых превысила 45% от суммарной площади объектов в экспозиции. Среди объектов класса «D» можно отметить склады площадью более 5 тыс. кв.м: в Мотовилихинском районе экспонировались 2 блока площадью более 6,5 тыс. кв.м; в Свердловском районе предлагалось в аренду производственно-складское помещение площадью 5 тыс. кв.м ж/д веткой, с возможностью установки кран-балки.

Минимальное количество объектов, предлагаемых на открытом рынке, относится к складским комплексам класса «C». Единичные предложения объектов класса «B+» были представлены в Свердловском районе города. Предложения объектов класса «A» отсутствовали.

Рис. № 12. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды г. Перми по классам

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Рынок продажи

Средневзвешенная цена предложения в складских комплексах класса «B-» превысила 16 тыс. руб./кв.м. По максимальной цене предлагалось производственное помещение площадью 3,2 тыс. кв.м, расположенное по адресу: Пушкарская улица, д.138, к.2.

Средневзвешенный удельный показатель цен предложения в сегменте класса «C» составил 10,6 тыс. руб./кв.м. Минимальные цены характерны для помещений класса «D» (8,2 тыс. руб./кв.м).

Цены предложения объектов производственно-складского назначения по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
B-	8182	22 699	16 854	-3%	16 317
C	5455	19 257	11 450	-7%	10 532
D	3636	11 356	8056	13%	8629

Рис. № 13. Цены предложения объектов производственно-складского назначения по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Рынок аренды

В 3-м квартале 2019 г. на рынке аренды представлены единичные предложения в сегменте класса «А» по ставке, превышающим 270 руб./кв.м/мес.

Средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса «В-» составила 235 руб./кв.м/мес.; по максимальным ставкам (500 руб./кв.м/мес.) экспонировались низкотемпературные склады (от 0 до +6 градусов) в СК «ПР-Логистика».

Средневзвешенная удельная ставка в складских комплексах класса «С» составила 194 руб./кв.м/мес. Минимальные ставки аренды в данном сегменте (ниже 165 руб./кв.м/мес.) характерны для неотапливаемых объектов класса «D». По ставкам выше 500 руб./кв.м/мес. представлены объекты площадью до 1 000 кв.м с высотой потолков от 2,5 до 4 м.

Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
B-	150	500	234	3%	213
C	91	286	194	-5%	227
D	59	505	163	-5%	159

Рис. № 14. Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

- местоположение (локальное расположение) — для объектов производственно-складского назначения важны: удаленность от крупных транспортных магистралей, возможность проезда большегрузного транспорта, характер окружающей застройки. Вклад фактора в величину ставки аренды — до 30% (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018», под редакцией Лейфера Л. А.);
- общая площадь — при аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Вклад фактора в величину ставки аренды — до 30% (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018», под редакцией Лейфера Л. А.);
- состояние/уровень отделки — состояние и уровень отделки объекта оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект. Вклад фактора в величину ставки аренды — 15-30% (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018», под редакцией Лейфера Л. А.);

- доля помещений административно-офисного назначения — при реализации производственно-складской функции необходимы помещения административно-офисного назначения. Влияние данного фактора зависит от доли административных площадей в общей площади объектов;
- наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании величины стоимости или арендной ставки производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения (влияние до 20-30%);
- оснащенность подъездными путями и их удобство — наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по балльной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней (влияние до 20%);
- наличие прилегающего земельного участка также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Прилегающий земельный участок дает возможность маневрированию большегрузного транспорта, использования свободной территории для складирования и других видов работ (влияние фактора — до 20%);
- в зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие оборудования, температурный режим и т.д.).

Источники информации: https://zen.yandex.ru/media/id/5cce8811a2387100b305465e/analiz-rynka-proizvodstvennoskladskoi-nedvijimosti-g-permi-za-1i-kvartal-2020-g-5eb4ff6aa9db2404f2bc4f46, http://kdconsulting.ru/2019/07/31/новость-3/, https://zdanie.info/city/Пермь/новости/news/14079 https://analytics.brn.media/edition1033/article1067.html, https://logistics.ru/skladirovanie/spros-na-sklady-v-regionakh-rossii-pobil-rekord-za-vse-vremya-suschestvovaniya-rynka

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Объект оценки относится к сегменту рынка высококлассной складской недвижимости Пермского края (класс А).
- Сегмент рынка высококлассной складской недвижимости Пермского края развит слабо.
- На дату оценки предложения по продаже складских объектов, сопоставимых с Объектом оценки, в Пермском крае отсутствуют. Подобные объекты строятся по типу built-to-suit, то есть строительство объекта для конкретного клиента, которое учитывает его требования и особенности бизнеса.
- Арендные ставки за помещения складского назначения класса А составляют 3 600 — 6 600 руб./кв.м/год с учетом НДС. Также необходимо отметить, что температурный режим данных объектов составляет 0+2+4°С.

- По итогам 2019 года общий объем сделок по аренде и продаже объектов качественной складской недвижимости в регионах России, не включая Московский и Ленинградский регионы, составил 585 тысяч кв. м, что в 2,6 раз выше, чем за аналогичный период 2018 года.
- Объем качественной складской недвижимости г. Перми составляет 174 тыс. кв.м.
- Доля вакантных площадей складских объектов класса А в г. Перми за 2019 год составила 3,2%.
- Средняя ставка аренды за складские помещения в Перми — 3,4 тыс. руб./кв.м/год без НДС и OPEX.
- На г. Пермь приходится 5% российского предложения складских площадей под онлайн торговлю.
- Средняя запрашиваемая цена строительства проекта в формате built-to-suit на продажу от 10 тыс. кв. м находилась в прошедшем году в диапазоне 35 – 45 тыс. руб./кв. м без учета НДС. Стоит отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России выше, чем в Московском регионе. Это связано прежде всего с затратами на транспортировку строительных материалов, поиском квалифицированного персонала и т. д.
- В Перми рынок производственно-складской недвижимости развивается в основном за счет реализации (продажи или сдачи в аренду) избыточных площадей промышленных предприятий, построенных в советское время.
- В структуре предложения производственно-складских объектов г. Перми в 2019 году преобладали помещения класса «D». Предложения по продаже складских объектов класса «А» отсутствовали.
- В структуре предложения по аренде производственно-складской недвижимости г. Перми преобладали помещения классов «D» и «B-». Минимальное количество объектов, предлагаемых на открытом рынке, относится к складским комплексам класса «С». Единичные предложения объектов класса «B+» были представлены в Свердловском районе города. Предложения объектов класса «А» отсутствовали.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *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.

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В настоящем Отчете Объектом оценки является складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 — анализ НЭИ участка земли как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 — анализ НЭИ участка земли с существующим улучшением (застроенного земельного участка).

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно

свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В состав Объекта оценки входит земельный участок площадью 135 066 кв.м с кадастровым номером 59:07:0000000:5816.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих земельных участков (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Для определения параметров улучшений, которые можно возвести на оцениваемых земельных участках, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку.

При этом в распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. При рассмотрении вариантов использования земельных участков с точки зрения физической осуществимости Оценщик исходил из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Варианты использования земельных участков регламентируются в первую очередь документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документами по планировке территории, а также правилами, действующими в зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.06.2020 № 99/2020/331553939 рассматриваемый земельный участок относится к категории — земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования (ВРИ) участка не определен.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Генерального плана Оверятского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края территория Объекта оценки расположена в 2-х зонах: сельскохозяйственного угодья и лесной фонд (сельское участковой лесничество). Генеральный план утвержден в 30.03.2012. В открытых источниках Оценщиком не обнаружены данные о внесении изменений в Генеральный план об изменении градостроительной зоны оцениваемого земельного участка.

В соответствии с Договором № 416 аренды земельного участка от 29.12.2018 вид разрешенного использования земельного участка — предпринимательство. Согласно п. 1.5. Договора № 416 аренды земельного участка от 29.12.2018 целевое назначение

участка является окончательным, именуется в дальнейшем «Разрешенным использованием» и не может самостоятельно изменяться арендатором.

Таким образом, единственно возможным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его использование для строительства производственно-складских объектов.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически оправданные и максимально эффективные варианты использования оцениваемого объекта с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный, т.е. и будет наиболее эффективным вариантом использования объекта.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования оцениваемого объекта проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования оцениваемого объекта с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта, который является основным фактором, определяющим его справедливую стоимость. Нецелесообразно использовать объект под функции, которые несовместимы с его местоположением.

Объект оценки расположен в Оверятском городском поселении Краснокамского муниципального района Пермского края, в 5-ти км от черты г. Перми, на первой линии Шоссейной улицы и на расстоянии около 600 м от федеральной трассы М7 «Волга». Таким образом, местоположение оцениваемого земельного участка перспективно с точки зрения реализации на нем объектов производственно-складского назначения с сопутствующей офисной (административной) функцией.

Таким образом, на дату оценки наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с кадастровым номером 59:07:0000000:5816 —для размещения производственно-складских объектов с сопутствующей офисной (административной) функцией.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка как условно свободного — для размещения производственно-складских объектов с сопутствующей офисной (административной) функцией.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность диктуется физическими характеристиками строения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Согласно данным раздела 7 Отчета, состояние оцениваемых зданий — отличное, год постройки — 2017.

В общем случае физически возможными вариантами использования улучшений являются следующие варианты:

- снос существующих улучшений и строительство нового улучшения с последующим использованием под одну из разрешенных функций;
- реконструкция улучшений (или достройка) и использование под одну из разрешенных функций;
- использование улучшений в существующем состоянии под текущие цели.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования участка с существующей застройкой необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

В соответствии с Выписками из ЕГРН, назначение зданий — нежилое, следовательно, их использование в качестве объектов жилого назначения юридически запрещено.

Оцениваемые здания не являются объектами культурного наследия, следовательно, их снос законодательно не запрещен.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Дальнейшие рассуждения о финансовой оправданности и максимальной эффективности предполагаемого варианта использования рассматриваемых объектов проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При определении финансовой оправданности и максимальной эффективности варианта эксплуатации недвижимого имущества необходимо отметить следующее:

- Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий (материал стен, планировка помещений, высота потолков, обеспеченность необходимыми инженерными коммуникациями и пр.) благоприятствуют его использованию в качестве объектов производственно-складского и сопутствующего офисного (административного) назначения.
- С точки зрения разумного собственника вариант сноса зданий и строительства на освободившемся земельном участке других объектов капитального строительства не будет финансово оправданным, так как строительство новых объектов повлечет за собой дополнительные временные и материальные затраты на демонтаж и строительство, и как следствие, увеличение срока окупаемости проекта. Таким образом, вариант сноса существующих объектов и строительства новых объектов не будет финансово оправданным.
- Кроме того, принимая во внимание тот факт, что на дату оценки здания находятся в отличном состоянии, функционируют, сданы в аренду, вариант сноса или реконструкции оцениваемых зданий не является целесообразным.
- Местоположение Объекта оценки также способствует реализации существующего варианта использования оцениваемого объекта.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования Объекта оценки является их использование по текущему назначению — в качестве объектов складского и сопутствующего офисного (административного) назначения.

9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — в качестве объектов складского назначения с сопутствующей офисной (административной) функцией.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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).

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Затратный подход может дать оценку приносящей доход собственности, однако у него много недостатков, главный из которых — дает лишь общее представление о стоимости

объекта недвижимости с учетом реальных затрат на строительство, накопленного износа и стоимости земли, но не отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке, конъюнктурные колебания рынка и в меньшей степени учитывает специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой многофункциональный производственно-логистический комплекс, построенный по типу built-to-suit и в настоящее время сдан в аренду скором на 10 лет для использования в качестве распределительного центра торговой сети «Пятерочка». Данное обстоятельство невозможно корректно учесть при применении затратного подхода.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, 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.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением справедливой стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

Объект оценки представляет собой многофункциональный производственно-логистический комплекс, построенный по типу built-to-suit и в настоящее время сдан в аренду скором на 10 лет для использования в качестве распределительного центра торговой сети «Пятерочка».

Согласно анализу рынка производственно-складского недвижимости Пермского края Оценщик пришел к выводу, что на дату оценки предложения по продаже

производственно-складских комплексов класса А, В в Пермском крае отсутствуют. Подобные объекты строятся по типу built-to-suit, то есть строительство объекта для конкретного клиента, которое учитывает его требования и особенности бизнеса. Таким образом, в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости Объекта оценки сравнительный подход не применяется.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *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.

Объект оценки представляет собой многофункциональный производственно-логистический комплекс, построенный по типу built-to-suit и в настоящее время сдан в аренду скором на 10 лет для использования в качестве распределительного центра торговой сети «Пятерочка».

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости Пермского края Оценщику удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода прямой капитализации.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от эксплуатации недвижимости;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение ставки капитализации на основе анализа рыночных данных;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В данном случае, потенциальный валовой доход будет складываться из дохода, извлекаемого из эксплуатации складского комплекса.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Как упоминалось ранее, Объект оценки представляет собой многофункциональный производственно-логистический комплекс, построенный по типу built-to-suit, и в настоящее время сдан в аренду скором на 10 лет для использования в качестве распределительного центра торговой сети «Пятерочка».

Оцениваемые здания сданы в аренду ООО «АГРОТОРГ» по Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017.

В соответствии с практикой делового оборота на российском рынке недвижимости по аналогии с зарубежными рынками недвижимости, арендопригодная площадь по складским комплексам класса «А» рассчитывается не по системе Бюро технической инвентаризации (БТИ), а по международной системе измерения площадей BOMA.

Распределение Объекта оценки по типам площадей представлено в таблице далее.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Объект оценки полностью сдан в аренду ООО «АГРОТОРГ» по Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017.

В соответствии с данным Договором, арендная плата за здания определяется как сумма трех составляющих:

- постоянная составляющая арендной платы;
- переменная составляющая арендной платы, включающая в себя:
  - ✓ стоимость электроэнергии, потребляемой арендатором;
  - ✓ стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного арендатором;
  - ✓ стоимость отопления по приборам учета;
  - ✓ стоимость канализации по фактическому водопотреблению арендатора.

  Таким образом, переменная составляющая арендной платы является оплатой коммунальных услуг арендатором по приборам учета;
- эксплуатационная составляющая арендной платы.

Следует отметить, что в соответствии с п. 2.1.6. Договора аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017 в постоянную составляющую арендной платы входит плата за предоставление мест на грузовой (39 машино-мест) и легковой (76 машино-мест) парковках.

Величины постоянной и эксплуатационной составляющих арендной платы представлены в Уведомлении об индексации арендной платы от 18.05.2020 Исх. № 2005-18-01.

Распределение арендных ставок в зависимости от типа помещений представлено в таблице далее.

Таблица 14. Распределение арендных ставок в зависимости от типа помещений

№ помещения	Тип помещения	Арендуемая площадь, кв.м	Постоянная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС	Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	3 906,48	1 166,04
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	3 906,48	1 166,04
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	3 906,48	1 166,04
17	Вспомогательные помещения	555,77	3 906,48	1 166,04
19	Склад Алкоголь (t +17+/-3)	2 577,25	6 372,84	1 166,04

№ помещения	Тип помещения	Арендуемая площадь, кв.м	Постоянная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС	Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС
3	Овощи (t +3+/-1)	786,68	5 378,40	1 166,04
4	Фрукты (t +7+/-1)	1 202,23	5 378,40	1 166,04
5	Мясо (t +2+/-2)	310,51	5 378,40	1 166,04
6	Рыба (t +2+/-2)	350,46	5 378,40	1 166,04
7	Фреш (t +2+/-2)	3 875,56	5 378,40	1 166,04
11	Зона приемки (t +12+/-2)	1 087,29	5 378,40	1 166,04
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10+/-3)	41,75	5 378,40	1 166,04
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	5 378,40	1 166,04
8	Замороженные продукты (t -21+/-3)	1 412,44	9 717,60	1 166,04
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10+/-3)	178,22	9 363,12	1 166,04
15	Офис приемки	134,54	8 020,44	1 166,04
16	Офис отгрузки	1 369,52	8 020,44	1 166,04
	КПП	58,80	4 719,00	1 166,04
	Итого складской комплекс	23 554,55	—	—

Источник информации: Договор аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017, 7. Уведомление об индексации арендной платы от 18.05.2020 Исх. № 2005-18-01.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Определение потенциального валового дохода Объекта оценки представлено в таблице далее.

Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду оцениваемого складского комплекса составляет:

- постоянная составляющая арендной платы — 126 720 398,09 рублей;
- эксплуатационная составляющая арендной платы — 27 465 547,48 рублей.

Таким образом, общий потенциальный валовой доход собственника составил 154 185 945,57 руб./год без учета НДС.

Таблица 15. Определение потенциального валового дохода Объекта оценки

№ помещения	Тип помещения	Арендуемая площадь, кв.м	Постоянная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС	Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб./кв.м/год без учета НДС	Постоянная составляющая арендной платы, руб./год без учета НДС	Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб./год без учета НДС
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	3 906,48	1 166,04	22 928 849,97	6 844 001,82
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	3 906,48	1 166,04	5 108 308,57	1 524 772,21
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	3 906,48	1 166,04	5 096 198,48	1 521 157,48
17	Вспомогательные помещения	555,77	3 906,48	1 166,04	2 171 104,39	648 050,05
19	Склад Алкоголь (t +17+/-3)	2 577,25	6 372,84	1 166,04	16 424 401,89	3 005 176,59
3	Овощи (t +3+/-1)	786,68	5 378,40	1 166,04	4 231 079,71	917 300,35
4	Фрукты (t +7+/-1)	1 202,23	5 378,40	1 166,04	6 466 073,83	1 401 848,27
5	Мясо (t +2+/-2)	310,51	5 378,40	1 166,04	1 670 046,98	362 067,08
6	Рыба (t +2+/-2)	350,46	5 378,40	1 166,04	1 884 914,06	408 650,38
7	Фреш (t +2+/-2)	3 875,56	5 378,40	1 166,04	20 844 311,90	4 519 057,98
11	Зона приемки (t +12+/-2)	1 087,29	5 378,40	1 166,04	5 847 880,54	1 267 823,63
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10+/-3)	41,75	5 378,40	1 166,04	224 548,20	48 682,17
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	5 378,40	1 166,04	6 087 757,18	1 319 829,02
8	Замороженные продукты (t -21+/-3)	1 412,44	9 717,60	1 166,04	13 725 526,94	1 646 961,54
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10+/-3)	178,22	9 363,12	1 166,04	1 668 695,25	207 811,65
15	Офис приемки	134,54	8 020,44	1 166,04	1 079 070,00	156 879,02
16	Офис отгрузки	1 369,52	8 020,44	1 166,04	10 984 152,99	1 596 915,10
	КПП	58,80	4 719,00	1 166,04	277 477,20	68 563,15
	Итого складской комплекс	23 554,55	—	—	126 720 398,09	27 465 547,48

12.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

K_v —коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

K_l — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Объект оценки полностью сдан в аренду ООО «АГРОТОРГ» по Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017.

Таким образом, потери от недозагрузки отсутствуют.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов при аренде недвижимости, потери от неплатежей в данном случае не учитываются.

Расчет действительного валового дохода, приносимого Объектом оценки, представлен в таблице в конце текущего раздела.

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы — налог на имущество, земельные платежи;
- переменные расходы — расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, расходы на рекламу и маркетинг;
- отчисления в резерв на замещение (текущий ремонт).

В феврале 2018 г. собственником был заключен Договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией с ООО «Проперти М».

В соответствии с данным договором, плата за управление определяется по следующей формуле:

ПУ=(БПУ-(НИ+АП))/12, где:

ПУ — плата за управление;

БПУ — базовая ставка за управление, установленная в соответствии с п. 3.1.3 и 3.1.6 с учетом условий п. 3.3 Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017;

НИ — налог на имущество за отчетный календарный год;

АП — арендная плата за земельный участок за отчетный год, с учетом возможного изменения арендной платы в соответствии с п. 8.4. договора с ООО «Проперти М».

Управляющая организация обязуется предоставлять следующие услуги (услуги по техническому обслуживанию):

- управление комплексом и его инфраструктурой;
- организация и оказание услуг по техническому обслуживанию, контролю, профилактическому ремонту инженерных систем комплекса:
  - ✓ управление, контроль, обслуживание и ремонт систем электроснабжения и освещения общих зон комплекса;
  - ✓ управление, контроль, обслуживание и ремонт систем теплоснабжения комплекса;
  - ✓ управление, контроль, обслуживание систем вентиляции и кондиционирования комплекса;
  - ✓ управление, контроль, обслуживание систем водоснабжения, канализации, очистных сооружений и дренажной системы комплекса;
  - ✓ управление, контроль, обслуживание и ремонт противопожарных систем комплекса;
  - ✓ техническое обслуживание и ремонт холодильного оборудования комплекса;
  - ✓ управление, контроль, обслуживание и ремонт прочего оборудования (двери, доводчики, ворота, доковое оборудование, шлагбаумы) комплекса;
  - ✓ организация контроля технического состояния всех строений, сооружений и зон общего пользования комплекса;
- обеспечение коммерческого менеджмента объекта:
  - ✓ контроль и обеспечение соблюдения договорных отношений;
- услуги по содержанию территории

Полное описание оказываемых слуг представлено в Приложении № 2 к Договору оказания услуг по управлению технической эксплуатацией с ООО «Проперти М».

Также в соответствии с п. 2.2.6. Договора аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017 арендатор обязан своими силами и/или силами третьих лиц, за счет собственных средств производить текущий ремонт зданий.

Таким образом, базовая ставка платы за управление по данному договору равна уровню операционных расходов, компенсируемых арендатором. Помимо текущих операционных расходов в сумму договора входят налог на имущество и арендные платежи за землю. Таким образом, арендаторы полностью возмещают операционные затраты собственника.

Также следует отметить, что по данным раздела 7 Отчета на территории оцениваемого складского комплекса расположены объекты, не входящие в состав Объекта оценки:

- насосная станция;
- котельная;
- резервуар противопожарного запаса воды;
- резервуар противопожарного запаса воды.

Данные объекты принадлежат ООО «А Плюс Парк Пермь» на праве собственности.

Здание котельной площадью 51 кв.м находится с оцениваемыми зданиями в одной балансовой принадлежности потребления коммунальных ресурсов по заключенным ООО «УК «ЛэндПрофит» договорам с ресурсоснабжабщими организациями:

- Договор энергоснабжения № 618 от 23.04.2018 с ПАО «Пермская энергоснабжающая компания»;
- Договор холодного водоснабжения и водоотведения № 386 от 01.04.2018 с МУП «Краснокамский водоканал».

Между ООО «УК «ЛэндПрофит» и ООО «А Плюс Парк Пермь» заключен Договор № 4709/2018 компенсации затрат от 06.11.2018, в соответствии с которым ООО «А Плюс Парк Пермь» полностью компенсирует затраты ООО «УК «ЛэндПрофит» на обеспечение коммунальными ресурсами здания котельной общей площадью 51 кв.м по приборам учета.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что эксплуатационная составляющая арендной платы полностью покрывает все операционные расходы собственника. Таким образом, операционные расходы составляют 27 465 547,48 руб./год без учета НДС.

Далее Оценщик проанализировал величину операционных расходов на соответствие рыночным данным.

По данным «Справочника оценщика недвижимости — 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А. операционные расходы специализированных высококлассных складских объектов составляют 11,8%-23,2% (в среднем, 17,5%) от величины потенциального валового дохода.

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	9,6%	21,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,5%	11,8%	23,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	12,8%	24,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	8,9%	21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,8%	23,2%

Рис. № 15.Процент операционных расходов (в % от ПВД)

По данным Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»[5], доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений) для складских объектов составляет 15%-32% (в среднем, 23%).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,38	**0,29**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,39	**0,28**
3	Складские помещения и здания	0,15	0,32	**0,23**
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,32	**0,20**

Рис. № 16.Процент операционных расходов (в % от ДВД)

[5] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2152-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2020-goda

Общий потенциальный валовой доход собственника определен ранее по разделу и составил 154 185 945,57 руб./год без учета НДС.

В данном случае потенциальный валовой доход численно равен действительному валовому доходу из-за отсутствия потерь от недозагрузки.

Таким образом, операционные расходы Объекта оценки составляют 17,8% от ПВД (ДВД) (=27 465 547,48 руб./год /154 185 945,57 руб./год), что соответствует рыночным данным.

12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI — OE$$

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице в конце текущего раздела.

12.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент (ставка) капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его справедливой стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А. коэффициент капитализации специализированных высококлассных складских объектов в г. Перми составляет 10%-17% (в среднем, 13%).

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 61

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	13%	10%	15%
2	Пермь	13%	10%	17%
3	Ижевск	13%	10%	16%
4	Волгоград	-	-	-
5	Владимир	11%	8%	14%
6	Тула	14%	11%	17%
7	Хабаровск	13%	11%	15%

Рис. № 17.Данные о коэффициентах капитализации

По данным Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»[6], коэффициент капитализации складских объектов находится в диапазоне 10%-17% (в среднем, 14%).

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем техсостоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном техсостоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,18	0,23

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно выйти за пределах.

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Рис. № 18. Данные о коэффициентах капитализации

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Согласно вышеуказанному источнику:

- в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-милионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;
- в интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[6] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2153-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda

Таким образом, в обоих представленных источниках указан диапазон коэффициентов капитализации 10%-17%, при этом в Справочнике под редакцией Лейфера Л.А. указано среднее значение в размере 13%, в «Статриелт» — 14%.

В рамках настоящего расчета Оценщик использует среднее значение в размере 13,5%

Таким образом, коэффициент капитализации принят в размере 13,5%.

12.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,

NOI — годовой чистый операционный доход,

R — ставка капитализации.

Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице далее.

Таблица 16. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	23 893,60
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв.м	23 554,55
ДОХОДЫ:	
Постоянная составляющая арендной платы, руб./год без учета НДС	126 720 398,09
Эксплуатационная составляющая арендной платы, руб./год без учета НДС	27 465 547,48
Потенциальный валовой доход (ПВД) за год, руб./год без учета НДС	154 185 945,57
Коэффициент потерь от недозагрузки, %	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД) за год, руб./год без учета НДС	154 185 945,57
РАСХОДЫ:	
Расходы на оплату услуг управленческой организации, руб./год без учета НДС, в т.ч. налог на имущество и арендные платежи за землю	27 465 547,48
Итого расходов, руб./год без учета НДС	27 465 547,48
Чистый операционный доход, руб./ год без учета НДС	126 720 398,09
Ставка капитализации ,%	13,5%
Стоимость Объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	938 669 615,48

12.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на 01.06.2020 без учета НДС и округления составляет:

938 669 615,48 (Девятьсот тридцать восемь миллионов
шестьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот пятнадцать) рублей 48 копеек.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода к оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

13.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки по состоянию на 01.06.2020 без учета НДС и с учетом округления составляет:

938 700 000(Девятьсот тридцать восемь миллионов семьсот тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —

1 126 440 000 (Один миллиард сто двадцать шесть миллионов четыреста сорок тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка зданий, входящих в состав Объекта оценки, проводилась пропорционально постоянной составляющей арендной платы каждого здания. Данная разбивка носит условный характер и действительна при отчуждении Объекта оценки целиком.

Таблица 17. Попозиционная разбивка Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Постоянная составляющая арендной платы, руб./год без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	Здание	23 831,90	126 442 920,89	936 600 000	1 123 920 000
2	КПП	61,70	277 477,20	2 100 000	2 520 000
	Итого Объект оценки	23 893,60	126 720 398,09	938 700 000	1 126 440 000

13.2. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Заданием на оценку, результат оценки предоставляется без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Таким образом, суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, в Отчете не приводится.

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость складского комплекса, расположенного по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька, по состоянию на 01.06.2020 составляет:

  без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

  938 700 000(Девятьсот тридцать восемь миллионов семьсот тысяч) рублей,

  с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —

  1 126 440 000 (Один миллиард сто двадцать шесть миллионов четыреста сорок тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка справедливой стоимости Объекта оценки представлена в таблице далее.

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	нежилое здание (далее по тексту – «Здание»), представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б	23 831,90	936 600 000	1 123 920 000
2	нежилое здание (далее по тексту – «КПП»), представляющее собой одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 61,7 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:322, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А	61,70	2 100 000	2 520 000
	Итого Объект оценки	23 893,60	938 700 000	1 126 440 000

Оценщик:

Белякова
Анна Алексеевна

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2019.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
3. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
4. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
5. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
6. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
7. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Интернет-источники:
    - ✓ Сайт Министерства экономического развития РФ — www.economy.gov.ru,
    - ✓ Сайт Федеральной службы государственной статистики — www.gks.ru;
    - ✓ Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — https://rosreestr.ru/wps/portal/;
    - ✓ Сайт интернет-энциклопедии: https://ru.wikipedia.org/wiki/;
    - ✓ Сайт Центрального Банка России (ЦБР): www.cbr.ru, а также все иные, указанные в тексте Отчета, и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

Номер кадастрового квартала:	59:07:2390101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Пермский край, Краснокамский район, Озерятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б
Площадь, м²:	23831.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	складской корпус №1 с АБК
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	87570409.58

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:07:0000000:5816
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
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"
Особые отметки:	Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наличием отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Карабаев Алмаз Адылович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:	**59:07:2390101:321**		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 59:07:2390101:321-59/008/2017-10 от 11.09.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:		11.09.2017
	номер государственной регистрации:		59:07:2390101:321-59/008/2017-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 28.08.2017 по 23.06.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Копейка-Москва", ИНН: 7715196234
	основание государственной регистрации:		'Договор субаренды нежилого помещения' №01-6/8659 от 20.07.2017
3.1.2.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:		11.09.2017
	номер государственной регистрации:		59:07:2390101:321-59/008/2017-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 11.08.2017 по 23.06.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АГРОТОРГ", ИНН: 7825706086
	основание государственной регистрации:		'Договор аренды' от 23.06.2017

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

3.1.3.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.09.2017
	номер государственной регистрации:		59:07:2390101:321-59/008/2017-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 11.09.2017 по 29.02.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЛэндПрофит", ИНН: 7715969741
	основание государственной регистрации:		'Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Система-Рентная недвижимость 1" под управлением ООО "Управляющая компания "ЛэндПрофит", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банка России)' №3300 от 18.04.2017
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

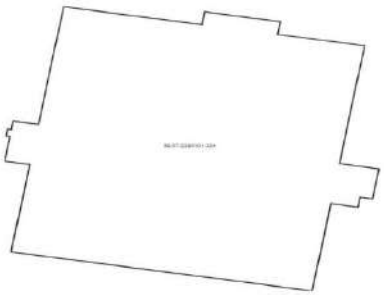
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:	59:07:2390101:321		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:	59:07:2390101:321		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	523590.32	2207931.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	523579.42	2207996.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	523587.23	2207997.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	523581.23	2208033.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	523573.43	2208032.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	523566.53	2208073.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	523494.65	2208061.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	523491.51	2208080.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	523473.17	2208077.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	523474.17	2208071.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	523468.16	2208070.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	523470.29	2208057.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	523417.03	2208049.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	523440.82	2207906.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	523494.15	2207915.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	523496.14	2207903.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	523511.12	2207905.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	523511.43	2207904.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	523515.55	2207904.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	523515.25	2207906.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	523520.45	2207907.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	523518.46	2207919.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	523590.32	2207931.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-59, зона 2 Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331557435			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

Общие сведения о части объекта недвижимости

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	23023	м^2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331555311			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:322**	

Номер кадастрового квартала:	59:07:2390101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А
Площадь, м^2:	61.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Контрольно пропускной пункт
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	715071.27

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331555311			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:322**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:07:0000000:5816
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
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"
Особые отметки:	Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Карабаев Алмаз Адилович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331555311			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:322**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 59:07:2390101:322-59/008/2017-7 от 11.09.2017
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.09.2017
	номер государственной регистрации:		59:07:2390101:322-59/008/2017-8
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 11.09.2017 по 29.02.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЛэндПрофит", ИНН: 7715969741
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Система-Рентная недвижимость 1" под управлением ООО "Управляющая компания "ЛэндПрофит", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банка России)/ №3300 от 18.04.2017
3.1.2.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:		11.09.2017
	номер государственной регистрации:		59:07:2390101:322-59/008/2017-9
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 11.08.2017 по 23.06.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АГРОТОРГ", ИНН: 7825706086
	основание государственной регистрации:		Договор аренды/ от 23.06.2017
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331555311			
Кадастровый номер:	59:07:2390101:322		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331555311			
Кадастровый номер:	59:07:2390101:322		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	523429.7	2207867.51	данные *отсутствуют*	данные отсутствуют		
2	523428.55	2207874.19	данные *отсутствуют*	данные отсутствуют		
3	523418.22	2207872.42	данные *отсутствуют*	данные отсутствуют		
4	523419.37	2207865.73	данные *отсутствуют*	данные отсутствуют		
1	523429.7	2207867.51	данные *отсутствуют*	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331555311			
Кадастровый номер:		59:07:2390101:1322	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерных точек контура, м	Глубина залегания, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер кадастрового квартала:	59:07:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Пермский край, Краснокамский р-н, д. Никитино (Мысовский с/с)
Площадь:	135066 +/- 129кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	45211992.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:07:2390101:321, 59:07:2390101:322, 59:07:2390101:325, 59:07:2390101:324, 59:07:2390101:323, 59:07:2390101:320
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	59:07:2390101:85, 59:07:2390101:48
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

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:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Пермяков Алексей Сергеевич №59-10-135
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

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 наемного дома социального использования или наемного 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
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 необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Карабаев Алмаз Адылович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939				
Кадастровый номер:			**59:07:0000000:5816**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:		13.03.2019
	номер государственной регистрации:		59:07:0000000:5816-59/081/2019-1
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 29.12.2018 по 31.07.2057
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "А Плюс Парк Пермь", ИНН: 7802841586
	основание государственной регистрации:		'Договор аренды земельного участка' №416 от 29.12.2018
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

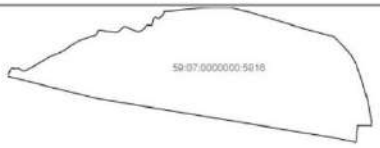
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 3		Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939				
Кадастровый номер:			**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	523601.61	2207899.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	523609.8	2207901.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	523609.85	2207902.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	523610.86	2207917.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	523615.91	2207968.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	523617.36	2207989.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	523617.97	2208010.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	523617.78	2208045.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	523608.79	2208083.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	523572.11	2208204.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	523555.44	2208265.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	523554.34	2208269.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	523549.6	2208274.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	523529.4	2208294.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	523512.46	2208308.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	523494.4	2208317.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	523465.42	2208328.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	523417.86	2208342.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	523366.45	2208351.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	523361.97	2208351.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	523362.1	2208321.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	523325.84	2208317.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	523336.37	2208266.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	523420.4	2207757.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	523521.33	2207678.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	523525.45	2207684.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	523535.66	2207700.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	523546.31	2207718.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	523557.2	2207751.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	523559.31	2207754.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	523568.06	2207758.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	523568.81	2207764.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	523566.24	2207775.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	523563.6	2207796.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	523564.61	2207801.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	523574.82	2207812.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	523576.51	2207817.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	523565.08	2207843.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	523566.59	2207851.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	523574.57	2207861.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	523577.58	2207861.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	523580.35	2207867.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523578.96	2207872.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523580.42	2207874.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523594.1	2207878.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	523596.72	2207881.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	523596.64	2207883.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	523593.99	2207887.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	523593.42	2207889.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	523598.08	2207894.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	523599.01	2207897.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

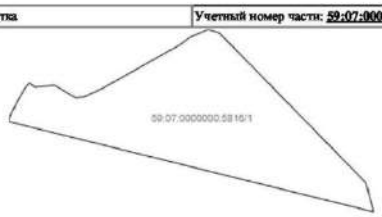
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:07:0000000:5816/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

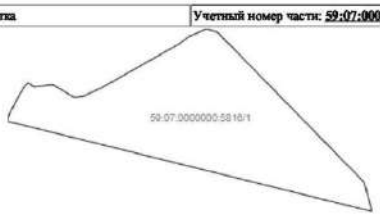
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:07:0000000:5816/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

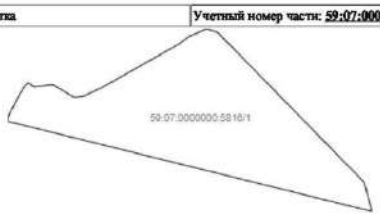
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:07:0000000:5816/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

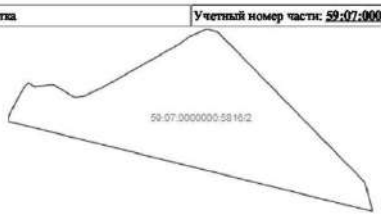
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:07:0000000:5816/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:07:0000000:5816/2	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

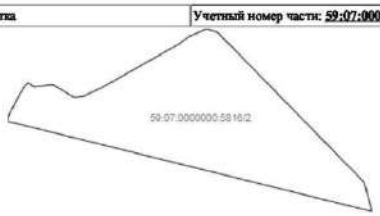
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:07:0000000:5816/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:07:0000000:5816/3	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **59:07:0000000:5816/3**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	6937.14	
1	6937.14	
1	6937.14	
2	6937.14	
2	6937.14	
2	6937.14	
3	31.81	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства № 08/1771 от 10.12.2018, срок действия: 01.02.2019
3	31.81	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства № 08/1771 от 10.12.2018, срок действия: 01.02.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-69, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 1
Система координат: МСК-73 Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-69, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 2
Система координат: МСК-73 Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	523447.77	2207647.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	523468.69	2207562.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	523471.45	2207562.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	523479.63	2207566.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
71	523485.55	2207570.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	523487.81	2207572.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	523485.77	2207575.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	523486.62	2207583.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	523486.71	2207584.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	523480.54	2207595.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	523481.12	2207599.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523485.54	2207609.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523506.93	2207647.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523510.93	2207652.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523424.11	2207742.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	523514.35	2207661.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.06.2020 № 99/2020/331553939			
Кадастровый номер:		**59:07:0000000:5816**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	523512.59	2207666.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	523438.42	2207739.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	523344.23	2208219.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	523344.56	2208217.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	523360.29	2208217.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	523360.25	2208219.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР № 416

аренды земельного участка

п. Оверята 28.12 2018г.

Арендодатель—Администрация Оверятского городского поселения, в лице главы администрации Мухачевой Ольги Александровны, действующей на основании Распоряжения главы городского поселения – председателя Думы Оверятского городского поселения от 28.10.2013 № 40-к, с одной стороны, и

Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «А Плюс Парк Пермь» (ОГРН 1137847419082, ИНН 7802841586, адрес местонахождения: 196626, Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе, дом 179, к.2, лит А) в лице генерального директора **Григорьева Дмитрия Сергеевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании подпункта 5, пункта 2, статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, введенного в действие Федеральным Законом от 25.10.2001 № 136- ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса» и Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171- ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях аренды земельный участок в связи с объединением двух земельных участков:

- из земель **промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенного по адресу: Пермский край, Краснокамский район, д. Никитино (Мысовский с/с),** с видом разрешённого использования – **предпринимательство,** участок с кадастровым номером **59:07:0000000:5816,** общей площадью **135066 кв.м.**

1.2. Прекратить право аренды на земельные участки по договорам № 735 от 13.05.2018г. и №110 от 01.09.2008г. с момента подписания данного договора.

1.3. Ситуационный план с техническими данными и границы сервитутов, обременяющие данный земельный участок, описаны в Приложении №2.

1.4.Акт приема-передачи в аренду территории земельного участка в Приложении № 3.

1.5. Приведенное описание земельного участка и его целевое назначение являются окончательными, именуются в дальнейшем «Разрешенным использованием» и не могут самостоятельно изменяться Арендатором.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Земельный участок по настоящему Договору передаётся сроком до:

31 июля 2057 г.

и действует до окончания срока аренды, а в части платежей действует до фактического исполнения договорных обязательств.

2.2.Договор аренды считается заключенным с момента его подписания в соответствии с действующим законодательством. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1.Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

Размер арендной платы за земельный участок определен в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы устанавлен на один календарный год и пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения цен и тарифов, изменения методики расчета арендных платежей, изменения кадастровой стоимости земли, в соответствии с ежегодно утверждаемыми ставками и коэффициентами арендной платы за землепользование на основании нормативно-правовых актов Российской Федерации и органов местного самоуправления, регулирующих вопросы аренды земли, а также при изменении вида деятельности Арендатора, площади земельного участка. Изменение арендной платы оформляется новым расчетом по арендной плате (уведомлением), которое направляется Арендатору, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Арендатор обязан в десятидневный срок со дня получения уведомления произвести перерасчет размера арендной платы и уплатить денежные средства, составляющие разницу между прежним размером арендной платы и размером арендной платы, указанной в уведомлении. Оплата должна быть произведена со срока, указанного в уведомлении.

3.2.Арендная плата исчисляется в соответствии с п. 2.2. настоящего договора.

Арендатор _____ (Д.С. Григорьев)

Арендодатель _____ (О.А. Мухачева)

3.3. 3.3. Арендная плата за земельный участок по настоящему Договору вносится на следующий расчётный счёт: УФК по Пермскому краю (Администрация Оверятского городского поселения) ИНН/КПП 5916016008 / 591601001 л/с 02563009950 р/с 40101810700000010003 Отделение Пермь г. Пермь БИК 04577300 ОКТМО 57627154 КБК 801 1 11 05013 13 0000 120 -арендная плата за землю.

3.4. Сумма арендной платы уплачивается в сроки:

15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

Датой исполнения обязательств по оплате считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, в случае, если срок платежа приходится на нерабочий день, то оплата осуществляется в последний рабочий день, предшествующий нерабочему дню.

По требованию Арендодателя в случае неуплаты арендной платы Арендатор обязан уплатить пени в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на день предъявления требования, от суммы долга за каждый день просрочки арендной платы.

В случае фактического использования Участка до заключения Договора Арендатор обязан внести арендную плату в полном объеме за все кварталы с начала его использования в течение десяти дней с момента заключения Договора.

В случае если законодательством РФ будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п.3.1 настоящего Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления Сторонами.

3.5.Кроме внесения арендной платы согласно п.3.1.Договора Арендатор обязуется содержать земельный участок в надлежащем состоянии.

3.6.Не использование «Участка» Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы и невыполнения работ (услуг).

4. ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКА

Обременений на земельный участок нет.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

а) потребовать от Арендатора уплаты пени, за просрочку арендной платы, предусмотренную настоящим договором.

б) осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;

в) в случае ухудшения экологической и санитарной и противопожарной обстановки по вине Арендатора или изменений ландшафтного состояния земельного участка Арендодатель имеет право потребовать устранения причин повлекших эти нарушения;

г) требовать через суд выполнения Арендатором всех условий Договора;

д) требовать приостановления работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора, действующих норм и правил.

5.2. Арендодатель обязан:

а) передать в аренду и принимать у Арендатора земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение №3), составленному на момент заключения или расторжения Договора;

б) выполнять в полном объеме все условия Договора;

в) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор имеет право:

а) использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления, а именно :с видом разрешённого использования- **предпринимательство;**

б) на продление в преимущественном порядке договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее, чем 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока договора;

в) досрочно при исчезновении необходимости аренды участка расторгнуть договор, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление об этом Арендодателю с предоставлением сведений об отсутствии задолженности по арендной плате

6.2 Арендатор обязан:

а) использовать предоставленный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением и

Арендатор _____ (Григорьев Д.С.)
М.П.

Арендодатель _____ (Мухачева О.А.)
М.П.

Н-32989/20

условиями его предоставления, а именно: с видом разрешённого использования- **предпринимательство;**
б) принять в аренду или сдать Арендодателю земельный участок по Акту фактического использования земельного участка, составленного на момент заключения или расторжения Договора;
в) выполнять в полном объеме все условия договора;
г) своевременно в соответствии с договором вносить арендную плату;
д) не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической, санитарной, эпидемиологической и противопожарной обстановки на арендуемой территории;
е) обеспечить Арендодателю органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;
ж) выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и тому подобного, обеспечивать доступ на земельный участок в связи с необходимостью их ремонта и обслуживания, а также для проведения геодезических, геолого-разведочных, землеустроительных и иных работ, исследований и изысканий в проведении этих работ;
з) в случае изменения адреса или иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;
и) в ходе строительства (прокладки) газопровода не допускать загрязнения и захламления прилегающей территории;
к) провести рекультивацию нарушенных земель
л) не нарушать права других землепользователей.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендатора за один месяц.

7.3. За нарушение условий настоящего Договора Арендатор несет гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор обязан уплатить пени в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на день предъявления требования, от суммы долга за каждый день просрочки арендной платы.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме Изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат регистрации в установленном порядке.

8.2. Все изменения касающиеся местоположения границ и разрешенного использования земельного участка производятся только с письменного согласия Арендодателя.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕОПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

Под экстремальными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности экстремальных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1.Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

Арендатор _____ (Григорьев Д.С.)
М.П.

Арендодатель _____ (Мухачева О.А)
М.П.

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

10.2.Перемена собственника Участка не является основанием для одностороннего расторжения Договора.

10.3. В случае продажи земельного участка Арендодателем Арендатору до истечении срока действия настоящего Договора. Договор расторгается без предварительного уведомления сторонами друг друга датой распорядительного акта о передаче в собственность Арендатору земельного участка, при условии отсутствия задолженности по арендной плате.

10.4. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон в соответствии с п.1 ст. 450 ГК РФ.

10.5. Договор составлен на 4 листах и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Подписанные тексты договора и приложений к нему хранится по одному экземпляру у Арендодателя и Арендатора и регистрирующем органе.

10.6. Право аренды на земельный участок прекращается в соответствии с действующим законодательством.

11. К ДОГОВОРУ В КАЧЕСТВЕ ЕГО НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТИ ПРИЛОЖЕНО

1. Расчет арендной платы за 2018 год (Приложение №1).
2. Ситуационный план с техническими данными и границы сервитутов, обременяющие данный земельный участок (Приложение №2).
3. Акт приема-передачи в аренду территории земельного участка (Приложение № 3).

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Администрация Оверятского городского поселения.
Юридический адрес: 617060, Пермский край, Краснокамский район, п. Оверята, пер. Клубный, д. 4
Почтовый адрес: 617060, Пермский край, Краснокамский район, п. Оверята, пер. Клубный, д. 4
Банковские реквизиты: Отделение Пермь г. Пермь
БИК 045773001
Получатель: УФК по Пермскому краю (Администрация Оверятского городского поселения)
ИНН/КПП 5916016008 / 591601001
л/с 02563009950 р/с 40101810700000010003
Отделение Пермь г. Пермь
БИК 045773001
ОКТМО 57627154 КБК 801 1 11 05013 13 0000 120

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «А Плюс Парк Пермь» (ООО «А Плюс Парк Пермь»), юридический адрес:196626, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе, дом 179, к. 2, лит А, ИНН 7802841586, КПП 782001001, ОГРН 1137847419082, в лице директора Григорьев Дмитрий Сергеевич

Отделение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю
Номер регистрационного округа 59
Назначена государственная регистрация
Дата регистрации 13 марта 2019
Номер регистрации 59:07/000000:58/6
Регистратор 31/08/2019-1
(подпись)
Пепеляева Е.А.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор _____ (Григорьев Д.С.)
М.П.

Арендодатель _____ (О.А. Мухачева)
М.П

Приложение №1 к договору аренды
от 25.12 2018г. №416

Расчет произведен в соответствии с законом Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК «Об установлении размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края».

Расчет арендной платы

Общество с ограниченной ответственностью «А Плюс Парк Пермь»

Окончание действия договора 31 июля 2057г.

1. Целевое использование	Предпринимательство
2. Местонахождение участка	Пермский край, Краснокамский район, д. Никитино Мысовский с/с
3. Кадастровый номер	59:07:0000000:5816
4. Классификатор	**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**
5. Общая площадь земельного участка, (П) кв.м.	**135066 кв. м**
6. Ставка земельного налога, руб./кв.м.	**0,4392**
7. Коэффициент вида использования,К1	4,00
8. Коэффициент индексации,К2	3,624
9. Базовый размер арендной платы на еденицу площади в годовом исчеслении: БР=СЗН*К1*К2 руб./кв.м.	6,3666432
10.Размер арендной платы за арендованную площадь в годовом исчислении за 2018 год, руб.:	**859 917,03**
11. Долг по договору аренды №735 от 13.05.2011г.	80 448,96
Долг по договору аренды №110 от 01.08.2008г.	353 043,46
12. Итого подлежит оплате в текущем году, руб.:	433 492,42 руб.
13. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платежных поручений по факту оплаты за период в течение 10 банковских дней с момента платежа	

Арендная плата уплачивается на:

Получатель: УФК по Пермскому краю (Администрация Оверятского городского поселения)

Банк получатель: Отделение Пермь г. Пермь

БИК 045773001

р/с 40101810700000010003 ИНН 5916016008 КПП 591601001 ОКТМО 57627154

КБК 80111105013130000120 Статус плательщика «08»

Расчет произвел: _____ /Патласова Д.С./, главный специалист отдела имущественных отношений и землепользования,
8 (34273) 91-244

Арендатор: _____ /Д.С. Григорьев/

Приложение № 2 к договору аренды
от 25.12. 2018 г. №416

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН С ТЕХНИЧЕСКИМИ ДАННЫМИ

земельного участка

с видом разрешённого использования – **предпринимательство**
Правовой статус участка: **аренда** на срок
до 31 июля 2057г.

Общество с ограниченной ответственностью «А Плюс Парк Пермь»
(приложение к плану земельного участка)

1.Адресные ориентиры участка: Пермский край, Краснокамский район, Оверятского городского поселения, д. Никитино (Мысовский с/с)
2. Площадь земельного участка всего: **135066**(кв.м.)
в том числе:
пашни - нет
пастбища - нет
сенокосы - нет
под зданием - нет
под строением- нет
прочие- нет
3. Ограничение права в использовании участка по отношению к другим: нет
4. Ограничение права в использовании участков по отношению к данному: нет
5. Площадь земельного участка, отнесенная к зонам природоохранного, рекреационного, историко-культурного и иного назначения, ограничивающим права на него: нет

Арендатор _____ (Григорьев Д.С)
М.П.

Арендодатель _____ (О.А. Мухачева)
М.П.

Н-32989/20

Приложение №3 к договору аренды,
от 25.12 2018 г. № 1/16

АКТ
приема-передачи в пользование территории земельного участка
площадью **135066** кв.м.

п. Оверята 20.12 2018г.

Произведена прием-передача земельного участка общей площадью **135066** (кв.м.), находящегося по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятского городского поселения, д. Никитино (Мысовский с/с). Прием-передача участка произведен в соответствии с прилагаемым к договору ситуационным планом (Приложение №2).

На момент передачи участок имеет следующие характеристики:

1.На территории участка расположены: 59:07:2390101:320 нежилое здание площадь 110,6 кв.м год постройки 2017, 59:07:2390101:321 нежилое здание площадь 23831,9 кв.м год постройки 2017, 59:07:2390101:322 нежилое здание площадь 61,7 кв.м год постройки 2017, 59:07:2390101:323 нежилое здание площадь 51 кв.м год постройки 2017, 59:07:2390101:324 резервуар противопожарного запаса воды объем 650 год постройки 2017, 59:07:2390101:325 резервуар противопожарного запаса воды объем 650 год постройки 2017
(перечень строений с указанием занимаемой площади, даты постройки)

2. Благоустройство Участка: нет
(наличие на территории участка твердых покрытий, коммуникаций, состав и состояние дорог и подъездов, ограждений, тротуаров, геодезических знаков)

3. Озеленение территории Участка: нет
(наличие парков, скверов, клумб, кустарниковых и древесных насаждений, пашни, лугов, лесопосадок и т.д.)

4. Наличие прилегающих объектов социального назначения и мест общего пользования:
нет

Претензий по состоянию и качеству участка у Арендатора не имеется.

Участок сдал _____(О.А. Мухачева)
М.П.

Принял _____(Григорьев Д.С)
М.П.

Договор аренды
зданий, оборудованных Оборудованием

город Пермь «23» июня 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «А Плюс Парк Пермь», учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, за основным государственным регистрационным номером 1137847419082, ИНН/КПП 7802841586/782001001, адрес местонахождения: 196626 Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское шоссе, д. 179, к. 2, лит. А., именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Григорьева Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, за основным государственным регистрационным номером 1027809237796, ИНН/КПП 7825706086/ 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице в лице Будылина Сергея Васильевича, действующего на основании доверенности от двадцать третьего ноября две тысячи шестнадцатого года, удостоверенной нотариусом города Москвы Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, зарегистрирована в реестре за № 10-16890, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование (аренду):
- часть здания, оборудованного Оборудованием, площадью **23 023 (Двадцать три тысячи двадцать три) квадратных метров**, расположенную в здании по адресу: **Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино ул. Шоссейная, 1, корп.Б** кадастровый номер здания 59:07:2390101:321 (далее – «Здание-1») состоящую из следующих площадей:

а) Помещение – 1, общей площадью 5 863,6 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, часть помещения № 18. Характеристики и требования к Помещению – 1 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

б) Помещение – 19, общей площадью 2 556,3 кВ.м., для хранения алкогольной и спиртосодержащей продукции, расположенное на первом этаже Здания - 1, помещение № 19, по адресу:
Россия, Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп.Б. складской корпус №1 с АБЧ, назначение: нежилое здание, этаж 1, № помещения 19 (S=2556,3 КВ.М). Характеристики и требования к Помещению – 19 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

в) Помещение – 3, общей площадью 738,3 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 28. Характеристики и требования к Помещению – 3 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

г) Помещение – 4, общей площадью 1 129,1 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 27. Характеристики и требования к Помещению – 4 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

д) Помещение – 5, общей площадью 304,7 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение №26. Характеристики и требования к Помещению – 5 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

е) Помещение – 6, общей площадью 344 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 25. Характеристики и требования к Помещению – 6 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

ж) Помещение – 7, общей площадью 3 852,7 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 24. Характеристики и требования к Помещению – 7 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

з) Помещение – 8, общей площадью 1 373,7 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 23. Характеристики и требования к Помещению – 8 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

и) Помещение – 9, общей площадью 1 283 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, часть помещения № 18. Характеристики и требования к Помещению – 9 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

к) Помещение – 10, общей площадью 1 270,6 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, часть помещения № 18. Характеристики и требования к Помещению – 10 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

л) Помещение – 11, общей площадью 1 070,4 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 29. Характеристики и требования к Помещению – 11 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

м) Помещение – 12, общей площадью 38,2 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 31. Характеристики и требования к Помещению – 12 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

н) Помещение – 13, общей площадью 172,3 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 30. Характеристики и требования к Помещению – 13 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

о) Помещение – 14, общей площадью 1 114,7 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещение № 20. Характеристики и требования к Помещению – 14 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

п) Помещение – 15, общей площадью 123 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещения №№ 32 - 39. Характеристики и требования к Помещению – 15 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

р) Помещение – 16, общей площадью 1 266,4 кВ.м., расположенное на первом, втором и третьем этажах Здания, помещения №№ 1-17; 55-91. Характеристики и требования к Помещению – 16 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору;

с) Помещение – 17, общей площадью 522 кВ.м., расположенное на первом этаже Здания, помещения №№ 21;22;40-47. Характеристики и требования к Помещению – 17 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

- здание, оборудованное Оборудованием, общей площадью **61,7 (Шестьдесят один и 7/10)** квадратных метров, (далее – «**Здание - 2**») расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино ул. Шоссейная, 1, корп. А, кадастровый номер здания 59:07:2390101:322, состоящее из помещений №№ 1-9. Характеристики и требования к Зданию - 2 указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

Далее, по тексту настоящего договора Здание – 1, Здание – 2, совместно именуются Здания.

Здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 59:07:2390101:48, расположенном по адресу: Пермский край, р-н Краснокамский, г/п Оверятское, д. Никитино ул. Шоссейная, 1, площадью 110 000 +/- 83 кв.м (дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 29.07.2008 года).

Прилегающая территория, в том числе места для размещения грузовых и легковых автомобилей, расположены на земельном участке с кадастровым номером 59:07:2390101:48, расположенном по адресу: Пермский край, р-н Краснокамский, г/п Оверятское, д. Никитино ул. Шоссейная, 1, площадью 110 000 +/- 83 кв.м (дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 29.07.2008 года) и земельном участке с кадастровым номером 59:07:2390101:85, расположенном по адресу: Пермский край, р-н Краснокамский, ГП Оверятское, вблизи железнодорожной ветки г.Краснокамск – г.Пермь и р.Суздалька, площадью 25 066 кв.м. (дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 08.12.2010 года), земельные участки далее совместно именуются - «**Земельный участок**». Расположение Зданий и Прилегающей территории в том числе объектов инфраструктуры, мест общего пользования, площадки для хранения мусора, места для курения, места для размещения грузовых и легковых автомобилей на Земельном участке обозначено на Генплане, являющемся Приложением №2 к настоящему Договору.

1.1.1. Арендодатель имеет право изменять границы и площадь земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:2390101:48, 59:07:2390101:85 (без изменения внешних границ) способом, не ухудшающим условия настоящего Договора. При этом, расположение Зданий и Прилегающей территории, в том числе объектов инфраструктуры, мест общего пользования, площадки для хранения мусора, места для курения, места для размещения грузовых и легковых автомобилей в границах Земельного участка, обозначенное на Генплане, а также площадь Прилегающей территории остаются неизменными.

1.2. Здание - 1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от «06» июля 2017 года.

Здание - 2 принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от «06» июля- 2017 года.

1.3. **Целевое назначение Здания - 1:**

- для хранения продуктов питания, в том числе замороженных, а также фасованных продуктов питания;
- для хранения сопутствующих товаров, алкогольной и спиртосодержащей продукции.
- для размещения офиса Арендатора.
- для бытовых нужд персонала (раздевалки, душевые, санузлы, комната приема пищи).

С целью использования Здания - 1 в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании - 1 административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Здание - 1 или его часть в субаренду. Настоящим Арендодатель дает свое полное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Здания - 1 или его части в субаренду под вышеуказанные цели любому юридическому лицу, входящему в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Целевое назначение Здания - 2:

- для обеспечения регистрации и учёта транспорта, въезжающего на территорию, на которой расположены Здания;
- для организации учёта посетителей, прошедших в Здания;
- для исключения бесконтрольного передвижения посетителей по Зданиям;
- для работы в выходные дни и нерабочие праздничные дни, выдачу, хранение разовых пропусков, заявок на вход в Здания, на вынос и вынос материальных ценностей;
- ввоз (вывоз) грузов и материальных ценностей в Здания (из Зданий);
- для предупреждения и предотвращения любых форм проявления террористических актов;
- для соблюдения правил, установленных в соответствии с требованиями внутреннего трудового распорядка и пожарной безопасности;
- для своевременного оповещения соответствующих органов о чрезвычайных ситуациях или угрозе возникновения таких ситуаций.

С целью использования Здания - 2 в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании - 2 офисные помещения, помещения охраны, бытовые помещения , а также сдавать Здание - 2 или его часть в субаренду. Настоящим Арендодатель дает свое полное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Здания - 2 или его части в субаренду под вышеуказанные цели любому юридическому лицу, входящему в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

1.4. Срок аренды устанавливается по **«23» июня 2027 года** включительно (далее – «**Срок аренды**»).

1.5. Передача Зданий Арендатору по акту (далее – «**Акт приема-передачи**») осуществляется в дату, в которую наступит последним:

- 31 (тридцать один) календарный день с даты подписания Акта доступа, подписание которого предусмотрено предварительным договором от «01» января 2015 года (далее – «**Предварительный договор**»), заключенным между Сторонами,
- дата подписания настоящего договора;

Стороны особо оговорили, что в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств, предусмотренных п.2.1.3. Предварительного договора, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок передачи Зданий Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи, на срок, не превышающий общий срок неисполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.3. Предварительного договора. Стороны согласовали, что Акт приема-передачи подлежит составлению/подписанию Сторонами по форме, приведенной в Приложении №6 к настоящему договору.

«Недоделки» – означает незавершенные работы Арендодателя в Зданиях, которые, будучи незавершенными, не препятствуют использованию Зданий по Целевым назначениям или не препятствуют выполнению работ Арендатора в Зданиях, при этом в любом случае Недоделки должны быть устранены Арендодателем в разумный срок, но в любом случае не превышающий 120 (сто двадцать) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи. Недоделки указываются Сторонами при подписании Акта приема – передачи. После устранения Арендодателем Недоделок, указанных в Акте приема – передачи, Стороны обязуются подписать акт об устранении Недоделок, указанных в Акте приема – передачи.

Подписание Акта об устранении Недоделок происходит при условии:

устранения Арендодателем всех Недоделок, указанных в Акте приёма-передачи;

соответствия Зданий, Оборудования и Прилегающей территории (Земельного участка) в части устраненных Недоделок состоянию, указанному в Приложении № 3 к настоящему договору;

После устранения Недоделок Арендодатель направляет Арендатору уведомление об устранении Недоделок. Представитель Арендатора осуществляет подтверждение выполнения работ в течение 2 (двух) рабочих дней с даты получения уведомления. При отсутствии возражений со стороны Арендатора устранение Недоделок считается подтвержденным. Стороны могут подписать Акт об устранении в отношении части устраненных Недоделок.

1.6. **Арендодатель гарантирует, что на дату подписания Акта приема-передачи Зданий:**

- Здания не находятся под арестом;
- Здания не имеют, и не будут иметь ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п.1.3. настоящего договора назначению;
- Здания не заложены, не обременены правами третьих лиц, за исключением следующих обременений: ипотека на Здания в пользу ПАО АКБ «Абсолют Банк» (ИНН 7736046991) на основании договора залога (об ипотеке) от 20.10.2016 №СПб-048/НКЛ-2016/3-1, удостоверил нотариус Мерзлякова А.Л. 20.10.2016, реестровый номер 1-13251, в соответствии с п.1 ст. 65 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (дата государственной регистрации: 22.06.2017; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 20.12.2017; номер государственной регистрации ипотеки на Здание 1 – 59:07:2390101:321-59/008/2017-2; номер государственной регистрации ипотеки на Здание 2 – 59:07:2390101:322-59/008/2017-2); (Далее – «**Разрешенное обременение**»).
- Зданию-1 присвоен адрес в соответствии с требованиями законодательства РФ, при этом, в случае если присвоенный адрес Зданию-1 не соответствует требованиям законодательства РФ, Арендодатель обязуется в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней с даты получения от Арендатора письменного уведомления, совершить все фактические и юридические действия для приведения адреса Здания-1 в соответствии с требованиями законодательства РФ, и внести адрес Здания, соответствующий законодательству РФ в ЕГРН и после внесения адреса Здания-1 в ЕГРН, предоставить Арендатору

оригинал выписки из ЕГРН на Здание-1 с адресом, соответствующем законодательству РФ. В случае если Арендодатель в указанные в настоящем пункте договора сроки, не приведет адрес Здания-1 в соответствии с требованиями законодательства РФ, и при этом Арендатору, уполномоченными органами, будет отказано в выдаче (продлении) лицензии на осуществление закупки, хранения и поставок алкогольной продукции, на том основании, что адрес Здания-1 не соответствует требованиям законодательства РФ, Постоянная составляющая арендной платы в части пользования Арендатором Помещения-19, расположенного в Здании-1, не начисляется и не уплачивается, до момента приведения Арендодателем адреса Здания-1 в соответствии с требованиями законодательства РФ.

- С момента заключения настоящего договора и до его государственной регистрации в отношении Зданий и Земельного участка не будет существовать, каких-либо соглашений с третьими лицами на предмет передачи Зданий во временное владение и/или пользование, либо иного их отчуждения/ обременения или передачи в пользу третьих лиц, за исключением разрешённого обременения;

1.6.1. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания Акта приема-передачи и на протяжении всего срока аренды Здания/одно из Зданий/часть Здания/Помещения в Здании/Земельный участок должны соответствовать требованиям СНиП, строительным нормам, быть в состоянии, определенном в Приложении № 3 к настоящему договору, с учетом естественного износа.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Здания, оборудованные Оборудованием по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный п.1.5. настоящего договора, в состоянии, указанном в Приложении № 3 к настоящему договору, а также с установленным и функционирующим Оборудованием, требования к которому приведены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Зданиями и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.

2.1.3. На дату подписания Акта приема-передачи и в течение срока аренды Зданий, обеспечить в Зданиях и площадях общего пользования возможность пользования коммунальными услугами, в том числе обеспечить:

2.1.3.1. Здание-1:

- обеспечить Здание-1 электроснабжением: Р = 1552,5 кВт,
- обеспечить Здание-1 холодным водоснабжением в объеме не менее 42.0 м³ в сутки,
- обеспечить Здание-1 горячим водоснабжением в объеме не менее 22.0 м³ в сутки,
- обеспечить Здание-1 сезонным отоплением в объеме не менее 2,91 Гкал в час,
- обеспечить Здание-1 производственной и бытовой канализацией не менее 64.0 м³ в сутки,
- обеспечить возможность эксплуатации зоны загрузки и подъездные пути (проезд автомобилей типов: «Бычок», «Газель», «Скания», «Камаз» к местам загрузки) в круглосуточном режиме

В случае отсутствия в Здании-1 коммунальных услуг/одной из коммунальной услуги в течение 4 (четырех) часов в течение суток, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом, не по вине Арендатора, Постоянная составляющая арендной платы – 1, Переменная составляющая арендной платы – 1 и Эксплуатационная составляющая арендной платы – 1 за сутки, в которых отсутствовало обеспечение Здания-1 коммунальными услугами/одной из коммунальной услуги в течение в 4 (четырех) часов, не начисляется и не уплачивается до момента возобновления подачи коммунальных услуг/одной из коммунальной услуги в Здание-1, при условии, что Арендатор не имел возможности использовать полностью Здание-1 по Целевому назначению, при этом указанные положения не применяются в случае отсутствия горячего водоснабжения в связи с проведением ежегодной профилактики. В случае если Арендатор, при отсутствии в Здании-1 коммунальных услуг/одной из коммунальной услуги в течение 4 (четырех) часов в течение суток, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом, не по вине Арендатора, пользовался какой – либо частью Здания-1 по его Целевому назначению, он уплачивает Арендодателю Постоянную составляющую арендной платы – 1, Переменную составляющую арендной платы – 1 и Эксплуатационную составляющая арендной платы – 1, исходя из площади Здания-1, которую Арендатор использовал по его Целевому назначению;

2.1.3.2. Здание-2:

- обеспечить Здание-2 электроснабжением: Р = 10 кВт,
- обеспечить Здание-2 холодным водоснабжением в объеме не менее 3.0 м3 в сутки,
- обеспечить Здание-2 горячим водоснабжением в объеме не менее 3.0 м3 в сутки,
- обеспечить Здание-2 сезонным отоплением в объеме не менее 0,3 Гкал в час,
- обеспечить Здание-2 производственной и бытовой канализацией не менее 6.0 м3 в сутки,

В случае отсутствия в Здании-2 коммунальных услуг/одной из коммунальной услуги в течение 4 (четырех) часов в течение суток, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом, не по вине Арендатора, Постоянная составляющая арендной платы – 2, Переменная составляющая арендной платы – 2 и Эксплуатационная составляющая арендной платы – 2, за сутки, в которых отсутствовало обеспечение Здания-2 коммунальными услугами/одной из коммунальной услуги в течение в 4 (четырех) часов, не начисляется и не уплачивается до момента возобновления подачи коммунальных услуг/одной из коммунальной услуги в Здание-2, при условии, что Арендатор не имел возможности использовать полностью Здание-2 по Целевому назначению, при этом указанные положения не применяются в случае отсутствия горячего водоснабжения в связи с проведением ежегодной профилактики. В случае если Арендатор, при отсутствии в Здании-2 коммунальных услуг/одной из коммунальной услуги в течение 4 (четырех) часов в течение суток, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом, не по вине Арендатора, пользовался какой – либо частью Здания-2 по его Целевому назначению, он уплачивает Арендодателю Постоянную составляющую арендной платы – 2, Переменную составляющую арендной платы – 2 и Эксплуатационную составляющая арендной платы – 2, исходя из площади Здания-2, которую Арендатор использовал по его Целевому назначению;

2.1.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора и за исключением случаев, предусмотренных п.5.5. 5.6. Договора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцать) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Зданий, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Зданий к использованию по соответствующим целевым назначениям, при условии, что неотделимые улучшения и затраты на подготовку Зданий к использованию по Целевому назначению, были письменно согласованы с Арендодателем, в том числе в период с даты подписания Предварительного договора аренды, при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты с учетом амортизации.

2.1.5. В течение всего Срока аренды Арендодатель составляет и выставляет Арендатору счета-фактуры и акты оказанных услуг за истекший месяц срока аренды не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты начала месяца, следующего за оплачиваемым. При этом счета-фактуры составляются и выставляются в соответствии с порядком установленным действующим налоговым законодательством РФ.

2.1.6. С даты подписания Акта приема – передачи Зданий, предоставить Арендатору место для размещения транспортных средств, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору, для парковки Арендатором и его контрагентами 39 (тридцати девяти) грузовых автомобилей и 76 (семьдесят шесть) легковых автомобилей. Плата за предоставление места для парковки включена в Постоянную составляющую Арендной Платы-1.

При этом настоящим Стороны договорились, что в случае неисполнения /не надлежащего исполнения Арендодателем абзаца 1 настоящего пункта, и исключительно в случае если в связи с этим Арендатор не использует место для размещения транспортных средств, Арендатор вправе уменьшить Постоянную составляющую Арендной платы - 1 на соответствующую сумму, рассчитанную исходя из следующих ставок:

- ежемесячная стоимость одного машиноместа для размещения грузового автомобиля составляет сумму в размере 7 267,50 (Семь тысяч двести шестьдесят семь) рублей 50 копеек, без учета НДС;
- ежемесячная стоимость одного машиноместа для размещения легкового автомобиля составляет сумму в размере 1 453,18 (одна тысяча четыреста пятьдесят три) рубля 18 копеек без учета НДС.

Арендодатель настоящим признает, что такое неполучение/недополучение Постоянной составляющей Арендной платы - 1 не является нарушением Договора. В случае, наличия между Сторонами споров, связанных с зачетом требований Арендодателя в счет Постоянной составляющей Арендной платы - 1, Арендодатель обязуется не осуществлять свое право на досрочное расторжение Договора по причине неоплаты/недоплаты Постоянной составляющей Арендной платы - 1, в том числе в случаях, когда эти обстоятельства наступили вновь.

2.1.7. В течение 38 (тридцати восьми) календарных дней с даты подписания настоящего договора предоставить Арендатору всю зависящую от Арендодателя документацию:

- необходимую, согласно действующему законодательству РФ, для получения Арендатором и/или его субарендаторами различных разрешений и лицензий, необходимых Арендатору для использования Зданий по целевому назначению, копии исполнительной документации (в соответствии с перечнем исполнительной документации, предусмотренной законодательством РФ на основании Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения РД 11-02-2006) на Здания/одно из Зданий на все инженерные системы в границах арендованных Зданий, заверенные Арендодателем.

Н-32989/20

В течение всего Срока аренды, Арендодатель обязуется в срок не более 8 (восемь) рабочих дней с момента получения запроса от Арендатора (за исключением случаев, когда Арендодатель получает такую документацию от третьих лиц - в срок, установленный законодательством РФ для ее изготовления/выдачи) до необходимого срока предоставления документов, предоставлять Арендатору всю зависящую от Арендодателя документацию:

- необходимую, согласно действующему законодательству РФ, для получения Арендатором и/или его субарендаторами различных разрешений и лицензий, необходимых Арендатору для использования Зданий по целевому назначению;
- необходимую для проведения текущего ремонта;
- требуемую контролирующими органами при проведении плановых и внеплановых проверок, проводимых контролирующими органами;
- необходимую Арендатору для использования Зданий по целевому назначению,

а также копии договоров по эксплуатационным услугам, перечисленным в п. 2.1.15 настоящего договора;

- копии исполнительной документации (в соответствии с перечнем исполнительной документации, предусмотренной законодательством РФ на основании Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения РД 11-02-2006) на Здания/одно из Зданий на все инженерные системы в границах арендованных Зданий, заверенные Арендодателем;
- выписку из ЕГРН на Здания;
- технический план на Здания;
- технический паспорт (оригинал) на помещение для хранения алкогольной и спиртосодержащей продукции;
- выписку из ЕГРН (оригинал),
- оригинал технического плана (с экспликацией) с выделением помещения для хранения алкогольной и спиртосодержащей продукции на электронном и бумажном носителе (для регистрации договора субаренды) на помещение для хранения алкогольной и спиртосодержащей продукции.

Если в результате того, что Арендодатель не предоставляет Арендатору запрошенную документацию, Арендатор и/или его субарендаторы будут не вправе и/или не будут иметь возможности в полном объеме использовать Здания/одно из Зданий по целевому назначению, Арендатор вправе приостановить использование Зданий/одно из зданий по назначению, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя за 8 (восемь) рабочих дней до предполагаемой даты приостановки использования Зданий/одного из зданий. В этом случае за время такой приостановки Арендные Платы в отношении Зданий/одного из Зданий, использование которых/которого по целевому назначению стало не возможным, не начисляются и не уплачиваются.

2.1.8. Производить капитальный ремонт Зданий своими силами и за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Зданий определяются на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации. О сроках и перечне работ по капитальному ремонту Арендатор должен быть уведомлен не позднее, чем за 120 (ста двадцати) календарных дней до планируемой даты начала капитального ремонта, если иной срок не будет согласован Сторонами.

При осуществлении капитального ремонта Арендодатель обязан причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора и/или его субарендаторов. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, график, при этом Арендатор не вправе необоснованно отказать в данном согласовании Арендодателю.

Если осуществление капитального ремонта Зданий будет препятствовать и/или ограничивать его/их использование по целевым назначениям, указанным в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор вправе не осуществлять деятельность в Зданиях/одном из зданий (приостановить использование Зданий/одного из зданий по настоящему договору) в течение времени проведения капитального ремонта, предупредив об этом Арендодателя в письменном виде. В этом случае Арендная Плата в отношении Зданий/одного из Зданий, использование которых/которого по целевому назначению стало не возможным, за весь срок приостановления не начисляются и не уплачиваются.

В случае неосуществления ремонта, Арендатор вправе произвести ремонт своими силами с последующим отнесением расходов по ремонту на Арендодателя, путем уменьшения Постоянной составляющей арендной платы-1 на сумму проведенных работ, за исключением случая, когда такой ремонт вызван виновными действиями Арендатора. Арендодатель настоящим признает, что такое неполучение/недополучение Постоянной составляющей арендной платы-1 не является нарушением Договора. В случае, наличия между Сторонами споров, связанных с зачетом требований Арендодателя в счет Постоянной составляющей арендной платы-1, Арендодатель обязуется не осуществлять свое право на досрочное расторжение Договора по причине неоплаты/недоплаты арендной платы, в том числе в случаях, когда эти обстоятельства наступили вновь.

2.1.9. Обеспечить Арендатору и/или его субарендаторам возможность круглосуточного осуществления деятельности в Зданиях, а также возможность круглосуточного осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

2.1.10. Предоставить Арендатору, в соответствии с Приложением № 2 место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 20 м^3 каждый под мусор с возможностью подъезда специализированного транспорта организации выполняющей данный вид деятельности. Плата за предоставление места для размещения вышеуказанных контейнеров включена в Арендные Платы.

2.1.11. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на Земельном участке и крыше Зданий при условии письменного согласования с Арендодателем проекта, графика и порядка производства таких работ, при этом Арендодатель обязуется согласовать либо дать замечания по планируемым работам в течение 3 (три) рабочих дней с момента обращения Арендатора.

2.1.12. В минимально технически необходимые сроки устранять (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии, а также их последствия, в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Зданиях системах, в случаях, если такие неисправности/аварии не вызваны действиями, за которые несет ответственность Арендатор.

2.1.13. Заключать и своевременно пролонгировать договоры требуемые для эксплуатации Зданий по целевому назначению с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Зданий организациями (договоры по перечню эксплуатационных и коммунальных услуг, перечисленных в пункте 2.1.15, но не ограничиваясь), надлежащим образом оплачивать их услуги.

2.1.14. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения запроса Арендатора, а в случае отсутствия запрошенных документов, в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса Арендатора, предоставить Арендатору следующие документы:

1) нотариально удостоверенную копию учредительных документов Арендодателя, включая все изменения и дополнения к ним (новую редакцию);
2) нотариально удостоверенную копию свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ об Арендодателе, включая свидетельства о регистрации изменений связанных с внесением изменений в учредительные документы;
3) нотариально удостоверенную копию свидетельства о постановке Арендодателя на учет в налоговом органе;
4) копию Решения о назначении на должность единоличного исполнительного органа Арендодателя, заверенную подписью единоличного исполнительного органа Арендодателя и печатью Арендодателя;
5) подлинник выписки из ЕГРЮЛ на Арендодателя, выданной уполномоченным налоговым органом (не позже чем месячной давности);
6) заверенные копии документов, подтверждающие полномочия лиц на подписание документов (в том числе счетов-фактур) от имени Арендодателя, связанных с исполнением настоящего договора;
7) копию, заверенную Арендодателем проектной и исполнительской документации на Здания.

В случае изменения лиц, являющихся единоличным исполнительным органом, а равно лиц уполномоченных на подписание документов (в том числе счетов-фактур) от имени Арендодателя, связанных с исполнением настоящего договора, Арендодатель обязуется незамедлительно предоставить Арендатору документы, подтверждающие их полномочия.

2.1.15. Обеспечить в Зданиях следующий перечень эксплуатационных услуг на основании положений настоящего договора, в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности Сторон, подписываемым Сторонами по форме, содержащейся в Приложении №5 к Договору) (далее – «**Эксплуатационные услуги**») по организации функционирования Зданий, в том числе услуги по обеспечению проезда и прохода к Зданиям, услуги по чистке кровли Зданий, в том числе козырьков и выступающих частей Зданий, чистке пешеходной части прилегающей к Зданиям территории, мойки внешней стороны окон и витражей Зданий, мойки фасадов Зданий, капитальный ремонт Зданий, в том числе: несущих и ограждающих конструкций Здания, систем отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, систем канализации, систем электроснабжения (включая резервный ДГУ), систем пожарной сигнализации, систем охранной сигнализации, а также услуги по содержанию, текущему ремонту и эксплуатации внешних и внутренних инженерных систем Зданий, включая противопожарную систему, общеобменной системы вентиляции и кондиционирования Зданий, систем холодоснабжения, сезонного отопления, канализации, обеспечения горячим и холодным водоснабжением, внутреннего, наружного рекламного освещения Зданий, в т.ч. аварийного (эвакуационного) освещения, содержание противопожарного водопровода общего назначения, содержание автоматического спринклерного пожаротушения, содержание систем дымоудаления, противопожарных ворот, подпору воздуха, огнезадерживающих клапанов, а также установка и содержание автоматической пожарной сигнализации, содержание системы оповещения о пожаре и управление эвакуацией, комплексная уборка прилегающей к

Зданиям территории, вырубка кустарников в летний период, вывоз снега, обработка территории реагентами в зимний период, поливку стоянок, тротуаров, поливку и стрижку газонов в летний период, противопожарное опахивание по периметру прилегающей к Зданиям территории, поддержание чистоты витражей и фасада Зданий, обслуживание кровли Зданий, услуги управляющей компании, общее администрирование и управление, оплаты всех необходимых платежей, арендную плату за земельный участок, а так же иные расходы, связанные с обеспечением эксплуатации Зданий, в том числе но не ограничиваясь обеспечение энергоснабжением. Оперативный ремонт подъемно-секционных ворот, распашных ворот, скоростных ворот (высокоскоростных завес) и перегрузочных мостов, внутренних перегородок, облицовки Зданий Арендатор имеет право произвести своими или силами третьих лиц по своему усмотрению и за свой счет.

2.1.16. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не чаще одного раза в квартал. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон договора, которая направляет другой Стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты.
Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.
Срок подписания и направления в адрес Стороны - инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного Стороной - инициатором.
В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя по проекту Акта сверки в течение 11 (одиннадцати) календарных дней с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатель обязан в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателя.

2.1.17. Своими силами и за свой счет осуществлять текущий и капитальный ремонт в части кровли Зданий, полов Зданий и внешних стен Зданий, а также мойку окон с внешней стороны. В случае неосуществления ремонта, Арендатор вправе произвести ремонт своими силами с последующим отнесением расходов по ремонту на Арендодателя, путем уменьшения Постоянной составляющей арендной платы-1 на сумму проведенных работ, за исключением случая, когда такой ремонт вызван виновными действиями Арендатора. Арендодатель настоящим признает, что такое неполучение/недополучение Постоянной составляющей арендной платы-1 не является нарушением Договора. В случае, наличия между Сторонами споров, связанных с зачетом требований Арендодателя в счет Постоянной составляющей арендной платы-1, Арендодатель обязуется не осуществлять свое право на досрочное расторжение Договора по причине неоплаты/недоплаты арендной платы, в том числе в случаях, когда эти обстоятельства наступили вновь.

2.1.18. Арендодатель обязуется к дате подписания Акта приема – передачи Зданий установить в Зданиях оборудование (по тексту настоящего договора – «**Оборудование**»), и произвести его пуско – наладку. Наименование Оборудования, технические и иные требования к Оборудованию, его установки и пуско – наладки, указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.19. В случае если какое-либо Оборудование, указанное в Приложении №3, установленное в Зданиях Арендодателем, выходит из строя по любым причинам, Арендатор обязан направить Арендодателю письменное уведомление о необходимости проведения ремонтных работ Оборудования по адресу электронной почты, указанному в разделе 9 Договора либо нарочно вручить представителю Арендодателя с указанием, какое именно Оборудование вышло из строя или какие проявляются неисправности в работе Оборудования, Арендодатель обязуется в течение 1 (Одних) суток с момента получения уведомления Арендатора о необходимости проведения ремонтных работ Оборудования или устранения неисправности произвести такой ремонт Оборудования за свой счет.

2.1.20. Если при производстве Арендодателем ремонтных работ Оборудования будет установлено, что выход из строя Оборудования произошел по вине Арендатора, Арендодатель в любом случае производит такой ремонт Оборудования с последующим отнесением расходов по ремонту Оборудования на Арендатора. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю такие затраты Арендодателя в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Арендодателя письменного требования о компенсации произведенных расходов с приложением подтверждающих документов о произведенных расходах, соответствующего счета, счета-фактуры и акта оказанных услуг.
В случае если Арендодатель не выполняет своих обязательств по ремонту Оборудования в указанные в пункте 2.1.19 сроки, Арендатор вправе за свой счет выполнить ремонтные работы Оборудования, с последующим отнесением расходов по ремонту Оборудования на Арендодателя путем уменьшения Постоянной составляющей арендной платы-1 на сумму проведенных работ, за исключением случая, когда такой ремонт вызван виновными действиями Арендатора. Арендодатель настоящим признает, что такое неполучение/недополучение Постоянной составляющей арендной платы-1 не является нарушением Договора. В случае, наличия между Сторонами споров, связанных с зачетом требований Арендодателя в счет Постоянной составляющей арендной платы-1, Арендодатель обязуется не осуществлять свое право на досрочное расторжение Договора по причине неоплаты/недоплаты арендной платы, в том числе в случаях, когда эти обстоятельства наступили вновь.
В случае, когда ремонт вызван виновными действиями Арендатора, Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности не производить оплату выполненных Арендодателем работ/услуг, если предоставленные Арендодателем документы не соответствуют требованиям законодательства РФ и настоящего Договора, до представления Арендодателем Арендатору надлежащим образом оформленных документов.

2.1.21. Содержать Оборудование в исправном техническом и эксплуатационном состоянии и осуществлять надлежащий текущий и капитальный ремонт Оборудования, осуществлять техническое обслуживание Оборудования в сроки, установленные технической документацией в организациях, надлежащим образом уполномоченных производителями Оборудования. В случае неосуществления технического обслуживания в сроки, установленные технической документацией, Арендатор вправе произвести техническое обслуживание своими силами с последующим отнесением расходов по техническому обслуживанию на Арендодателя, путем уменьшения Постоянной составляющей арендной платы-1 на сумму понесенных расходов. Арендодатель настоящим признает, что такое неполучение/недополучение Постоянной составляющей арендной платы-1 не является нарушением Договора. В случае, наличия между Сторонами споров, связанных с зачетом требований Арендодателя в счет Постоянной составляющей арендной платы-1, Арендодатель обязуется не осуществлять свое право на досрочное расторжение Договора по причине неоплаты/недоплаты арендной платы, в том числе в случаях, когда эти обстоятельства наступили вновь

2.1.22. Для обеспечения надлежащего исполнения Арендодателем обязательства по возврату Авансового платежа, уплаченного Арендатором в соответствии с п.2.2.11 настоящего договора, Арендодатель должен за свой счет в срок **не позднее 11 августа 2017 года** обеспечить выдачу в пользу Арендатора безусловной и безотзывной банковской гарантии от банка, предварительно письменно согласованного Арендодателем с Арендатором (Далее – «Банк-гарант»), **на сумму 127 650 884 (сто двадцать семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля 90 копеек**, соответствующей по содержанию форме, которая приведена в Приложении № 4 к Договору (Далее – «Банковская гарантия»).
Банк-гарант выпускает Банковскую гарантию по системе SWIFT в адрес банка Арендатора (АО «АЛЬФА-БАНК», SWIFT:ALFARUMM).
Комиссии и расходы за выпуск Банковской гарантии, а также комиссии и расходы АО «АЛЬФА-БАНК» за авизование выданной Банковской гарантии оплачиваются Арендодателем, о чем Арендодатель должен уведомить Банк-гарант. Банк-гарант при выставлении Банковской гарантии по системе SWIFT должен также уведомить АО «АЛЬФА-БАНК» об отнесении и взимании комиссии за авизование Банковской гарантии АО «АЛЬФА-БАНК» с Арендодателя.

В случае неисполнения Арендодателем своей обязанности по выпуску Банковской гарантии в срок, указанный в настоящем пункте договора, Арендодатель в этот же срок обязан вернуть Авансовый платеж, уплаченный Арендатором в соответствии с п. 2.2.2. Предварительного Договора. В случае непредоставления Арендодателем Арендатору Банковской гарантии и невозврата Авансового платежа в срок до 11 августа 2017 года, Авансовый платеж будет засчитываться в счет частичной оплаты Постоянной составляющей арендной платы-1 равными ежемесячными платежами за 24 (двадцать четыре) месяца срока аренды начиная с 01 сентября 2017 года. При этом, в случае выпуска Банковской гарантии, сумма которой будет определена как сумма незачтенной части Авансового платежа, зачет Авансового платежа, предусмотренный настоящим пунктом прекращается начиная с месяца, следующего за месяцем выпуска Банковской гарантии, а незачтенная сумма Авансового платежа будет зачитываться в соответствии с положениями п. 2.2.13 настоящего договора.

В случае неисполнения Арендодателем своей обязанности по перевыпуску Банковской гарантии в срок, указанный в пункте 2.1.23 договора, Арендодатель обязан вернуть незачтенную сумму Авансового платежа, уплаченного Арендатором в соответствии с п. 2.2.11. настоящего Договора, в срок не позднее чем за 20 календарных дней до истечения Банковской гарантии. В случае непредоставления Арендодателем Арендатору новой Банковской гарантии в указанный в пункте 2.1.23 Договора срок, Арендатор вправе

Н-32989/20

предъявить требование по Банковской гарантии в Банк-гарант.

2.1.22.1. Для обеспечения надлежащего исполнения Арендодателем обязательства, указанного в п. 4.16. настоящего Договора, Арендодатель должен за свой счет в срок **не позднее ста десяти дней с даты подписания Сторонами настоящего договора** обеспечить выдачу в пользу Арендатора безусловной и безотзывной банковской гарантии от банка, предварительно письменно согласованного Арендодателем с Арендатором (Далее – «Банк-гарант»), на сумму **22 479 846 (Двадцать два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч восемьсот сорок шесть) рублей 56 копеек**, соответствующей по содержанию форме, которая приведена в Приложении № 4.1 к Договору (Далее – «Банковская гарантия-2»).
Банк-гарант выпускает Банковскую гарантию-2 по системе SWIFT в адрес банка Арендатора (АО «АЛЬФА-БАНК», SWIFT:ALFARUMM).
Комиссии и расходы за выпуск Банковской гарантии-2, а также комиссии и расходы АО «АЛЬФА-БАНК» за авизование выданной Банковской гарантии-2 оплачиваются Арендодателем, о чем Арендодатель должен уведомить Банк-гарант. Банк-гарант при выставлении Банковской гарантии-2 по системе SWIFT должен также уведомить АО «АЛЬФА-БАНК» об отнесении и взимании комиссии за авизование Банковской гарантии АО «АЛЬФА-БАНК» с Арендодателя.

Банковская гарантия и Банковская гарантия-2 далее по тексту совместно именуются – Банковские гарантии.

2.1.23. Арендодатель обеспечивает наличие действующей Банковской гарантии, соответствующей требованиям, указанным в п. 2.1.22, 2.1.22.1 Договора, с момента выпуска и в течение всего срока действия Договора, при этом срок действия Банковской гарантии должен превышать срок действия Договора на 2 (два) месяца. В случае истечения срока действия Банковской гарантии ранее срока окончания Договора или ранее чем через 2 (два) месяца после окончания срока действия Договора, Арендодатель обязуется за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия текущей Банковской гарантии перевыпустить и передать Арендатору Банковскую гарантию, соответствующую по содержанию Банковской гарантии, форма которой приведена в Приложении № 4 (для Банковской гарантии) и Приложении №4.1. (для Банковской гарантии-2) к настоящему Договору, на следующие 12 (двенадцать) или более месяцев на условиях, определяемых в соответствии с пунктом 2.1.22 и 2.1.22.1 Договора. При этом, сумма Банковской гарантии, перевыпускаемой для обеспечения надлежащего исполнения Арендодателем обязательства по возврату Авансового платежа будет определена как сумма незачтенной части Авансового платежа.

2.1.24. Арендодатель обязуется производить текущий и капитальный ремонт подъездных путей к Зданиям, а также выполнять ремонтные работы на Земельном участке. В случае неосуществления ремонта, Арендатор вправе произвести ремонт своими силами с последующим отнесением расходов по ремонту на Арендодателя, путем уменьшения Постоянной составляющей арендной платы-1 на сумму проведенных работ, за исключением случая, когда такой ремонт вызван виновными действиями Арендатора. Арендодатель настоящим признает, что такое неполучение/недополучение Постоянной составляющей арендной платы-1 не является нарушением Договора. В случае, наличия между Сторонами споров, связанных с зачетом требований Арендодателя в счет Постоянной составляющей арендной платы-1, Арендодатель обязуется не осуществлять свое право на досрочное расторжение Договора по причине неоплаты/недоплаты арендной платы, в том числе в случаях, когда эти обстоятельства наступили вновь.

2.1.25. В случае неисполнения гарантии, предусмотренной п.1.6.1. настоящего Договора, Арендодатель в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего Требования Арендатора об устранении недостатков, если иные сроки прямо не предусмотрены настоящим договором или письменно не согласованы сторонами, обязуется выполнить все необходимые работы по их устранению и уведомить Арендатора об их завершении. Арендатор обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Арендодателя произвести проверку выполненных работ и подписать акт об устранении недостатков.

2.1.26. В случаях, предусмотренных Договором, если Арендатор реализует право на устранение недостатков своими силами за счет Арендатора с последующим отнесением расходов по ремонту на Арендодателя, путем уменьшения Постоянной составляющей арендной платы-1 на сумму проведенных работ, неустойка, предусмотренная п. 4.8. Договора подлежит начислению за период, в котором Арендодатель уклонялся от устранения недостатков (нарушил сроки устранения недостатков, предусмотренные договором) плюс за период устранения недостатков силами Арендатора. Для целей расчета неустойки период устранения недостатков силами Арендатора, применяемый для расчета неустойки, не может превышать срок, предоставленный ранее Арендодателю на устранение этого же дефекта.

2.1.27. Арендодатель обязуется получать все необходимые согласования, в том числе согласие залогодержателя - ПАО АКБ «Абсолют Банк» (ИНН 7736046991, ОГРН 1027700024560), на изменение существенных условий договора арены, таких как изменение размера Арендной платы, срока аренды и других существенных условий договора аренды, предусмотренных ГК РФ, при условии, что на момент совершения таких изменений Здания находятся в залоге у вышеуказанного банка.

2.2. **Арендатор обязуется:**

2.2.1. Принять Здания, оборудованные Оборудованием по Акту приема-передачи в установленные сроки, согласно п.1.5. настоящего договора, при условии их соответствия Приложению № 3 к настоящему договору, а также при условии установленного и функционирующего Оборудования в Зданиях, требования к которому приведены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.2.2. Своевременно вносить Арендную Плату по настоящему договору.

2.2.3. Использовать Здания исключительно по целевым назначениям, указанным в п. 1.3. настоящего договора.

2.2.4. Содержать Здания в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, за исключением текущего ремонта частей Зданий, указанных в п. 2.1.17. настоящего договора, текущий ремонт которых, является обязанностью Арендодателя, соответствующем санитарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения. Самостоятельно содержать Здание/Здания, включая все механические и электрические части, указанные в Акте разграничения эксплуатационной ответственности, подписываемой Сторонами по форме, содержащейся в Приложении 5 к настоящему Договору (исключая системы отопления, вентиляции, спринклерные системы, противопожарное оборудование и системы пожаротушения, но включая все иные коммуникации, приборы и оборудование, находящиеся в Здании/Зданиях и обслуживающие исключительно Здание/Здания) в надлежащем состоянии и осуществлять надлежащий текущий ремонт Здания/Зданий, за исключением текущего ремонта частей Зданий, указанных в п. 2.1.17. настоящего договора, текущий ремонт которых, является обязанностью Арендодателя.

2.2.5. Своевременно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Зданий, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Зданиям и принимать меры, необходимые для их предотвращения.

2.2.6. Своими силами и/или силами третьих лиц, за счет собственных средств производить текущий ремонт Зданий, в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности подписываемым Сторонами по форме, содержащейся в Приложении №5 к Договору) с учетом п. 2.1.15. 2.1.17 настоящего договора.

2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану находящихся в Зданиях материальных ценностей.

2.2.8. Регулярно и за свой счет вывозить мусор.

2.2.9. При необходимости самостоятельно обеспечить наличие соответствующих его деятельности в Зданиях лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего договора.

2.2.10. Настоящим Арендодатель дает свое согласие Арендатору в течение всего срока аренды, производить любые неотделимые улучшения Зданий, включая переоборудование и перепланировку Зданий, за исключением работ, влияющих на несущую способность Зданий. В случае если Арендатор будет проводить работы, связанные с влиянием на несущую способность Зданий, работы, выполнение которых требует, в соответствии с действующими нормами российского законодательства, получение разрешения на реконструкцию/строительство, он обязан до проведения таких работ в письменном виде согласовать их с Арендодателем. Согласование произведенной перепланировки/переоборудования Зданий за исключением работ, влияющих на несущую способность Зданий (изменение конструктива Зданий/Здания), работ, выполнение которых требует, в соответствии с действующими нормами российского законодательства, получение разрешения на реконструкцию/строительство, является обязанностью Арендодателя, при этом Арендатор обязан после проведения таких работ (перепланировка/переоборудование) направить Арендодателю письменное уведомление о видах произведенных работ с предоставлением Арендодателю исполнительной документации по работам. Все лица, которые будут выполнять строительно-монтажные работы в Зданиях должны состоять в СРО. Стороны дополнительно согласовали, что перепланировка/переоборудование Зданий не должна привести к нарушению пожарных санитарно-эпидемиологических норм, а также к изменению внешних границ Здания/Зданий.
По истечении срока действия настоящего договора, а также в случае его досрочного расторжения, освободить Здания от своих материальных ценностей, оборудования, отделимых улучшений и в дату истечения Срока аренды/дату досрочного прекращения действия договора, передать их Арендодателю по акту возврата Зданий (далее – «Акт возврата») в том состоянии, в котором они находились на дату начала Срока аренды, с учетом неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя и разумного физического износа, к дате истечения срока действия или расторжения настоящего договора. Стороны согласовали, что Акт возврата подлежит составлению/подписанию Сторонами по форме, приведенной в Приложении №6 к настоящему договору.

2.2.11. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней, с даты подтверждения Арендатором подлинности Банковской гарантии, предусмотренной п. 2.1.22 настоящего Договора, уплатить Арендодателю Авансовый платеж в размере 127 650 884 (сто двадцать семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля 90 копеек, не включая НДС. При этом в любом случае срок для подтверждения подлинности

Банковской гарантии не может превышать 3 (трех) рабочих дней с момента выпуска Банковской гарантии в адрес Арендатора.

2.2.12. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что суммы авансовых платежей, уплаченные Арендатором Арендодателю в соответствии с п.2.2.2. Предварительного договора, засчитываются Арендодателем Арендатору в качестве оплаты Авансовых платежей по настоящему договору.

2.2.13. Арендатор и Арендодатель соглашаются, что в случае если Авансовый платеж не был полностью зачтен в соответствии с положениями п.2.1.22. настоящего договора, Авансовый платеж или незачтенная в соответствии с п.2.1.22 часть Авансового платежа засчитывается Арендодателем Арендатору в счет частичной оплаты Постоянной составляющей арендной платы-1 за период начиная с 13 (Тринадцать) месяца срока аренды исчисленного с даты подписания Акта приема – передачи по 120 (сто двадцатый) месяц срока аренды исчисленного с даты подписания Акта приема – передачи, в рамках настоящего договора, равными ежемесячными платежами, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

2.2.14. Авансовый платеж находится у Арендодателя в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.2.15. На сумму Авансового платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения его у Арендодателя.

2.2.16. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты полного зачета Авансового платежа и/или возврата Авансового платежа Арендодателем в полном объеме, отказаться от прав бенефициара по Банковской гарантии, выданной в пользу Арендатора в соответствии с условиями п.2.1.22 договора. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты
- прекращения договора в связи с окончанием срока аренды и/или
- расторжения настоящего договора по вине Арендатора и/или
- расторжения настоящего договора не по вине Арендатора и исполнения Арендодателем обязательств по уплате штрафа в соответствии с п. 4.16. настоящего Договора

отказаться от прав бенефициара по Банковской гарантии-2, выданной в пользу Арендатора в соответствии с условиями п.2.1.22.1 договора. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки отказа от прав бенефициара по Банковской гарантии, Банковской гарантии-2, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором письменного требования об уплате пени.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. При условии предварительного уведомления Арендатора, инспектировать в рабочее время Арендатора, Здания на предмет их технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора, но не более 2 (двух) раз в месяц, за исключением чрезвычайных обстоятельств (устранение аварий и др.). Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

2.3.2. Требовать своевременного внесения Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных настоящим договором

2.3.3. Требовать возмещения реального ущерба, причиненного по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Зданий или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим договором.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Владеть и пользоваться Зданиями на условиях настоящего договора и в соответствии с их целевым назначением.

2.4.2. Требовать возмещения реального ущерба, причиненного Арендатору по вине Арендодателя вследствие нарушения им норм действующего законодательства РФ и обязательств по настоящему договору.

2.4.3. Сдавать Здания или его часть в субаренду любому юридическому лицу, входящему в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), под цели, указанные в п.1.3. настоящего договора без дополнительного согласия Арендодателя. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие Арендатору на заключение договоров субаренды всех Зданий или одного из здания или его/их части, под цели указанные в п.1.3. настоящего договора, любому юридическому лицу, входящему в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и подтверждает что получения иных согласований и/или разрешений, в том числе от залогодержателя не требуется. Сдача Зданий или его/их части в субаренду (заключение договоров субаренды) не освобождает Арендатора от обязанностей, обязательств и ответственности по настоящему договору. Субарендатор не имеет права требовать заключения договора аренды с Арендодателем.

Сдача Здания или его части в субаренду иным лицам, не входящим в одну группу лиц с Арендатором, как указано в настоящем пункте Договора, допускается только с предварительного письменного согласия Акционерного коммерческого банка «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) (ИНН 7736046991, ОГРН 1027700024560), при условии, что на момент заключения дополнительного соглашения Здания находятся в залоге у вышеуказанного банка.

2.4.3.1. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно в субаренду под вышеуказанные цели части Зданий площадью, не превышающей 10 % от общей площади Зданий любому юридическому лицу. При этом сдача Арендатором Здания или его части в субаренду в соответствии с условиями настоящего пункта допускается только с предварительного письменного согласия Акционерного коммерческого банка «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) (ИНН 7736046991, ОГРН 1027700024560), при условии, что на момент заключения дополнительного соглашения Здания находятся в залоге у вышеуказанного банка.

2.4.4. Арендатор имеет право выбрать провайдера (поставщика информационных услуг) самостоятельно.

2.4.5. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.25. настоящего Договора, Арендатор вправе произвести ремонт своими силами с последующим отнесением расходов по ремонту на Арендодателя, путем уменьшения Постоянной составляющей арендной платы-1 на сумму проведенных работ, за исключением случая, когда такой ремонт вызван виновными действиями Арендатора. Арендодатель настоящим признает, что такое неполучение/недополучение Постоянной составляющей арендной платы-1 не является нарушением Договора. В случае, наличия между Сторонами споров, связанных с зачетом требований Арендодателя в счет Постоянной составляющей арендной платы-1, Арендодатель обязуется не осуществлять свое право на досрочное расторжение Договора по причине неоплаты/недоплаты арендной платы, в том числе в случаях, когда эти обстоятельства наступили вновь.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. За владение и пользование Зданиями Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю арендную плату:

за владение и пользование Зданием-1 Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю арендную плату (по тексту настоящего договора – «**Арендная плата-1**»), которая определяется как сумма трех составляющих:

- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «**Постоянная составляющая арендной платы-1**»),
- переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «**Переменная составляющая арендной платы-1**»),
- эксплуатационной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «**Эксплуатационная составляющая арендной платы-1**»).

Арендная Плата -1 включает в себя плату за владение и пользование Зданием-1, стоимость владение и пользование Оборудованием, Местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой Здания-1, площадкой для хранения мусора, местом для размещения средств наружной рекламы, вывески Арендатора, а также плату за Эксплуатационные услуги в отношении Здания-1.

за владение и пользование Зданием-2 Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю арендную плату (по тексту настоящего договора – «**Арендная плата-2**»), которая определяется как сумма трех составляющих:

- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «**Постоянная составляющая арендной платы-2**»),
- переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «**Переменная составляющая арендной платы-2**»),
- эксплуатационной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «**Эксплуатационная составляющая арендной платы-2**»).

Арендная Плата - 2 включает в себя плату за владение и пользование Зданием-2, стоимость владение и пользование Оборудованием, Местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой Здания-2, а также плату за Эксплуатационные услуги в отношении Здания-2.

Арендатор не выплачивает Арендодателю иных сумм, кроме прямо предусмотренных Статьей 3 настоящего договора.

Арендная плата -1, Арендная плата-2, далее совместно, по тексту договора именуется «**Арендные Платы**».

Арендные Платы начисляются с даты подписания сторонами Акта приема-передачи.

Стороны договорились, что:

- для целей расчета Арендной платы – 1, будет использоваться расчетная площадь Здания-1, в соответствии со Стандартом BOMA (п.п. 2.1.14., 2.1.15. Предварительного договора аренды), равная 23 495,75 квадратных метров, из которых:
- площадь помещения 1 равна 5 869,44 квадратных метров;
- площадь помещений 19 равна 2 577,25 квадратных метров;
- площадь помещений 3 равна 786,68 квадратных метров;

- площадь помещений 4 равна 1 202,23 квадратных метров;
- площадь помещений 5 равна 310,51 квадратных метров;
- площадь помещений 6 равна 350,46 квадратных метров;
- площадь помещений 7 равна 3 875,56 квадратных метров;
- площадь помещений 8 равна 1412.44квадратных метров;
- площадь помещений 9 равна 1307.65 квадратных метров;
- площадь помещений 10 равна 1304.55 квадратных метров;
- площадь помещений 11 равна 1087.29квадратных метров;
- площадь помещений 12 равна 41.75квадратных метров;
- площадь помещений 13 равна 178.22квадратных метров;
- площадь помещений 14 равна 1131.89квадратных метров;
- площадь помещений 15 равна 134.54квадратных метров;
- площадь помещений 16 равна 1369.52квадратных метров;
- площадь помещений 17 равна 555.77 квадратных метров.

- для целей расчета Арендной платы – 2 будет использоваться расчетная площадь Здания-2, в соответствии со Стандартом ВОМА (п.п. 2.1.14., 2.1.15. Предварительного договора аренды), равная 58.8 квадратных метров.

3.1.1. **Постоянная составляющая Арендной платы - 1 составляет 9 217 558 (Девять миллионов двести семнадцать тысяч пятьсот пятьдесят восемь) рублей 74 копейки, кроме того НДС** по ставке, определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, **в месяц.**

Ежемесячная постоянная составляющая Арендной платы – 1, включает в себя сумму за владение и пользование:

1. Помещениями – 1, 9, 10, 17 - сумму в размере 284,78 (Двести восемьдесят четыре) рубля 78 копеек, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Помещений 1, 9, 10, 17;
2. Помещениями – 19 - сумму в размере 464 (Четыреста шестьдесят четыре три) рубля 57 копеек, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Помещений 19;
3. Помещениями – 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14 - сумму в размере 392,08 (Триста девяносто два) рубля 8 копеек, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Помещения 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14;
4. Помещением – 8, - сумму в размере 708,4 (Семьсот восемь) рублей 40 копеек, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Помещения 8,;
5. Помещением – 13 - сумму в размере 682,56 (Шестьсот восемьдесят два) рубля 56 копеек, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Помещения 13;
6. Помещением – 15, 16 - сумму в размере 584,68 (Пятьсот восемьдесят четыре) рублей 68 копеек, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Помещения 15, 16.

3.1.2. **Переменная составляющая Арендной платы - 1 определяется расчетным путем и включает в себя:**

- стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором (расход электроэнергии определяется по показаниям приборов учета Арендодателя по состоянию на последний день отчетного месяца);
- стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного Арендатором, в том числе оборудованием Арендатора (определяется по показаниям приборов учета Арендодателя по состоянию на последний день отчетного месяца);
- стоимость отопления, которая определяется по приборам учета Арендодателя по состоянию на последний день отчетного месяца;
- стоимость канализации, по фактическому водопотреблению Арендатора;
- показания расчетного узла учета электроэнергии снимаются Арендодателем совместно с Арендатором до 12.00 часов последнего рабочего дня расчетного периода, заверяются печатями и подписями руководителей или лиц, ответственных за электрохозяйство Арендодателя и Арендатора. Показания фиксируются в журнале учета электроэнергии.

Арендодатель имеет право доступа к приборам учета, установленным Арендатором, для снятия показаний. Арендатор имеет право присутствовать при снятии показаний со всех приборов учета для определения размера Переменной составляющей Арендной платы-1.

Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ в рабочее время (рабочее время определяется по правила ТК РФ – при 5 дневной рабочей неделе) персонала, обслуживающего электрическое хозяйство Арендодателя к узлам учета (приборам учета) для осуществления контрольного съема показаний, контроля за соблюдением договорных условий и режима электропотребления, водопотребления и водоотведения. Узел учета электроэнергии, расположенный в Помещениях, находится в исправном состоянии, опломбирован, скреплен печатью Арендодателя.

3.1.3. **Эксплуатационная составляющая Арендной платы - 1 определяется из расчета** за Помещения 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 устанавливается в размере: 85,00 (Восемьдесят пять) рублей за 1 (один) квадратный метр площади Помещений 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 в месяц, кроме того НДС по ставке, определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Ежемесячная сумма Эксплуатационной составляющей Арендной платы – 1, составляет сумму в размере: 1 997 138 (один миллион девятьсот девяносто семь тысяч сто тридцать восемь) рублей 75 копеек, кроме того НДС по ставке, определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

3.1.4. **Постоянная составляющая Арендной платы - 2 составляет 20 227 (Двадцать тысяч двести двадцать семь) рублей 79 копеек, кроме того НДС, кроме того НДС,** по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, **в месяц.**

Ежемесячная постоянная составляющая арендной платы – 2, определяется из расчета 344,01 (Триста сорок четыре) рублей 01 копейка, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Здания - 2, в месяц.

3.1.5. **Переменная составляющая Арендной платы - 2 определяется расчетным путем и включает в себя:**

- стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором (определяется по показаниям приборов учета Арендодателя по состоянию на последний день отчетного месяца);
- стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного Арендатором, в том числе оборудованием Арендатора (определяется по показаниям приборов учета Арендодателя по состоянию на последний день отчетного месяца);
- стоимость отопления определяется (по приборам учета Арендодателя по состоянию на последний день отчетного месяца);
- стоимость канализации, по фактическому водопотреблению Арендатора;
- показания расчетного узла учета электроэнергии снимаются Арендодателем совместно с Арендатором до 12.00 часов последнего рабочего дня расчетного периода, заверяются печатями и подписями руководителей или лиц, ответственных за электрохозяйство Арендодателя и Арендатора. Показания фиксируются в журнале учета электроэнергии.

Арендодатель имеет право доступа к приборам учета, установленных Арендатором, для снятия показаний. Арендатор имеет право присутствовать при снятии показаний со всех приборов учета для определения размера Переменной составляющей арендной платы-2.

- Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ в рабочее время персонала, обслуживающего электрическое хозяйство Арендодателя к узлам учета (приборам учета) для осуществления контрольного съема показаний, контроля за соблюдением договорных условий и режима электропотребления, водопотребления и водоотведения.

Узел учета электроэнергии, расположенный в Помещениях, находится в исправном состоянии, опломбирован, скреплен печатью Арендодателя.

3.1.6. **Эксплуатационная составляющая арендной платы - 2 составляет 4 998 (Четыре тысячи девятьсот девяносто восемь) рублей, кроме того НДС,** по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, **в месяц.**

Ежемесячная Эксплуатационная составляющая арендной платы – 2, определяется из расчета 85,00 (Восемьдесят пять) рублей, кроме того НДС, по ставке определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за 1 кв.м. площади Здания - 2, в месяц.

3.2. **Арендные Платы оплачиваются Арендатором в следующем порядке:**

3.2.1. **Оплата ежемесячной Постоянной составляющей Арендной платы – 1, Постоянной составляющей Арендной платы – 2,** производится Арендатором ежемесячно, безналичным авансовым платежом не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего, расчётному месяцу на основании полученных Арендатором счетов на оплату от Арендодателя.

3.2.2. В случае если первый и последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то Арендатор производит оплату **Постоянной составляющей Арендной платы – 1, Постоянной составляющей Арендной платы – 2,** в размере, пропорциональном фактическому количеству дней аренды в календарном месяце.

3.2.3. **Оплата ежемесячной Переменной составляющей Арендной платы – 1, Переменной составляющей Арендной платы – 2, осуществляется** Арендатором ежемесячно на основании счетов Арендодателя в течение 10 (десять) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя является расчет стоимости потребленных коммунальных услуг по

Н-32989/20

тарифам снабжающих организаций, счета-фактуры, а также копии счетов снабжающих организаций на оплату коммунальных услуг.

3.2.4. **Оплата ежемесячной Эксплуатационной составляющей Арендной платы – 1, Эксплуатационной составляющей Арендной платы – 2, осуществляется** Арендатором ежемесячно, безналичным авансовым платежом в течение 10 (десять) рабочих дней с даты начала оплачиваемого месяца, но не ранее 10 (десять) рабочих дней с даты получения соответствующего счета от Арендодателя.

3.3. Изменение порядка определения размеров **Переменной составляющей арендной платы – 1, Переменной составляющей арендной платы – 2** в течение всего срока действия настоящего договора не допускается.

Начиная со второго года с даты подписания акта приема – передачи Зданий, в соответствии с Краткосрочным договором аренды, а в случае если указанный акт приема – передачи не будет подписан, то начиная со второго года с даты подписания Акта приема – передачи Зданий по условиям настоящего договора, но в любом случае не чаще чем один раз в год, размер **Постоянной составляющей арендной платы – 1, Постоянной составляющей арендной платы – 2** подлежит ежегодной индексации на 4,56%.

Начиная со второго года с даты подписания акта приема – передачи Зданий, в соответствии с Краткосрочным договором аренды, а в случае если указанный акт приема – передачи не будет подписан, то начиная со второго года с даты подписания Акта приема – передачи Зданий по условиям настоящего договора, но в любом случае не чаще чем один раз в год, размер **Эксплуатационной составляющей арендной платы – 1, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 2** подлежит ежегодной индексации на 4,56 %.

Об изменении размера **Постоянной составляющей арендной платы – 1, Постоянной составляющей арендной платы – 2, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 1, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 2,** в соответствии с настоящим пунктом договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с указанием нового размера **Постоянной составляющей арендной платы – 1, Постоянной составляющей арендной платы – 2, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 1, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 2.** При этом настоящим Стороны договорились, что новый размер **Постоянной составляющей арендной платы – 1, Постоянной составляющей арендной платы – 2, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 1, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 2,** вступает в силу на 31 (тридцать первый) календарный день с даты получения Арендатором письменного уведомления о новом размере **Постоянной составляющей арендной платы – 1, Постоянной составляющей арендной платы – 2, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 1, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 2,** проиндексированным Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом договора. Размер **Постоянной составляющей арендной платы – 1, Постоянной составляющей арендной платы – 2, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 1, Эксплуатационной составляющей арендной платы – 2,** считаются измененными на 31 (тридцать первый) календарный день с даты получения Арендатором письменного уведомления.

3.4. Обязанность Арендатора по оплате Арендных Плат считается исполненной с даты зачисления денежных средств на корреспондентский счета банка, обслуживающего Арендодателя.
Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.

3.5. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор), препятствующих использованию Арендатором Зданий/одного из зданий в соответствии с п. 1.3. настоящего договора, соответствующая Арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.

3.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что, начиная с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему договору до наступления первого из указанных ниже событий:
- до даты подписания Акта об устранении Арендодателем Недоделок, указанных в Акте приема-передачи, или;
- до даты в которую истекает 120 (сто двадцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, размер **Постоянной составляющей арендной платы – 1 составит 7 834 924 (семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи девятьсот двадцать четыре) рубля 93 копейки, кроме того НДС** по ставке, определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, **в месяц.**

3.7. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что, начиная с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему договору до наступления первого из указанных ниже событий:
- до даты подписания Акта об устранении Арендодателем Недоделок указанных в Акте приема-передачи, или;
- до даты в которую истекает 120 (сто двадцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, размер **Эксплуатационной составляющей арендной платы – 1 составит 1 697 567 (один миллион шестьсот девяносто семь тысяч пятьсот шестьдесят семь) рублей 94 копейки, кроме того НДС** по ставке, определяемой в соответствии с законодательством о налогах и сборах, **в месяц.**

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения настоящего Договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки (за исключением упущенной выгоды).

4.2. Претензии по возмещению убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения, обоснование нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в течение 10 (десять) рабочих дней с даты получения претензии

4.3. В случае просрочки Арендатором выплаты Арендных Плат (полностью или в части), на срок, превышающий 15 (Пятнадцать) рабочих дней от установленной в соответствии с настоящим договором даты платежа, Арендодатель обязуется направить Арендатору письменное требование о погашении образовавшейся задолженности, по уплате Арендатором Арендных Плат (полностью или в части), и в случае если Арендатор не исполнит указанное требование Арендодателя в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения Арендатором письменного требования Арендодателя, последний вправе потребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.4. В случае просрочки Арендодателем, исполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.1. настоящего договора, Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, неустойку в виде пени в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый день просрочки

4.5. В случае просрочки Арендодателем, исполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.3. настоящего договора, Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, неустойку в виде пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы Постоянной составляющей арендной платы-1, Постоянной составляющей арендной платы-2 за каждый день просрочки.

4.6. В случае просрочки Арендодателем, исполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.6. настоящего договора, Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, неустойку в виде пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы Постоянной составляющей арендной платы-1, Постоянной составляющей арендной платы-2 за каждый день просрочки.

4.7. В случае просрочки Арендодателем, исполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.6. настоящего договора, Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, неустойку в виде пени в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, за каждый день просрочки.

4.8. В случае просрочки Арендодателем, исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1.17, 2.1.19., 6.1 настоящего договора, Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, неустойку в виде пени в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, за каждый день просрочки.

4.9. В случае просрочки Арендодателем, исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1.22., 2.1.22.1., 2.1.23. настоящего договора, Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, неустойку в виде пени в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, за каждый день просрочки, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендодателем от Арендатора письменного требования об уплате пени.

4.10. В случае неисполнения Арендодателем обязанностей, указанных в п.2.1.5. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь, представлением счета-фактуры, подписанного лицом, полномочия которого не подтверждены, Арендатор вправе приостановить уплату суммы НДС, исчисленной с Арендной Платы за месяц, за который не была исполнена указанная обязанность, до ее исполнения, без применения к Арендатору каких-либо мер ответственности.
Данное условие вызвано дополнительными расходами Арендатора в связи с последующим отказом в вычете НДС, подлежащему уплате Арендодателю в соответствии с настоящим договором.

4.11. По настоящему договору, Стороны гарантируют, что преследуют деловую цель и отражают операции в соответствии с их экономическим смыслом в налоговых декларациях и бухгалтерской отчетности, уплачивают установленные действующим законодательством РФ налоги, обязанность по уплате которых возложена на них, в том числе налог на добавленную стоимость и исполняют иные свои налоговые обязанности.
Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга о нарушении ими налоговых обязанностей, связанных с настоящей сделкой, в течение одного месяца с момента их совершения (обнаружения).
Каждая Сторона вправе обратиться в соответствующий суд с исковым заявлением к другой Стороне о возмещении суммы НДС, уплаченной по настоящему договору и не принятой налоговым органом к вычету при неуплате соответствующей Стороной НДС в бюджет полностью или в части.

4.12. Любые меры ответственности в связи с исполнением настоящего договора подлежат применению только в

случае письменного требования Стороны, чьи права и интересы были нарушены.

4.13. Уплата неустоек не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.14. Все споры между Сторонами, по которым не достигнуто соглашение, разрешаются в соответствии с законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.

4.15. В случае досрочного расторжения настоящего договора по вине Арендатора, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 22 479 846 (Двадцать два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч восемьсот сорок шесть) рублей 56 копеек, в срок не позднее двадцати рабочих дней с даты получения Арендатором письменного требования Арендодателя по уплате штрафа, а Арендодатель обязуется вернуть не зачтенную сумму Авансового платежа в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Арендодателем письменного требования Арендатора по уплате штрафа и/или Авансового платежа.

4.16. В случае досрочного расторжения настоящего договора по вине Арендодателя, Арендодатель обязуется уплатить Арендатору штраф в размере 22 479 846 (Двадцать два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч восемьсот сорок шесть) рублей 56 копеек, и обязуется вернуть не зачтенную сумму Авансового платежа в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Арендодателем письменного требования Арендатора по уплате штрафа и/или Авансового платежа.

4.17. Несмотря на иные положения настоящего договора в случае досрочного расторжения/прекращения настоящего договора по любым основаниям, а также в связи с окончанием срока действия настоящего договора, Арендодатель обязуется вернуть не зачтённую сумму Авансовых платежей Арендатору в срок не позднее двадцати рабочих дней с даты получения Арендодателем письменного требования Арендатора.

5. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до истечения срока, предусмотренного п. 1.4 настоящего договора. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.

5.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.3. Арендатор вправе в судебном порядке потребовать расторжения настоящего договора в случаях:

- когда Арендодатель создает препятствия пользованию Зданиями/каким – либо одним из зданий в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Зданий/здания; и/или
- переданные Здания/одно из зданий имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были отговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Зданий/одного из здания; и/или
- неисполнения гарантий предусмотренных п.1.6. настоящего договора; и/или
- Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п.2.1.3. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Арендатора о таком нарушении/нарушениях, и/или
- если Арендодатель, согласно действующему законодательству РФ объявлен банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

5.4. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке расторжения настоящего договора, в случаях:

- использования Арендатором Зданий/одного из здания не по назначению указанному в п. 1.3. настоящего договора; и/или
- невнесения Арендатором Арендных Плат более 2 (два) раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока; и/или
- если Арендатор, согласно действующему законодательству РФ объявлен банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

5.5. Любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и таким образом расторгнуть настоящий договор начиная с даты, в которую истекает 60 (шестьдесят) месяцев с даты подписания акта приемки-передачи по Краткосрочному договору аренды, а в случае если акт приемки-передачи по Краткосрочному договору аренды не будет подписан, то с даты, в которую истекает 60 (шестьдесят) месяцев с даты подписания Акта приема – передачи в рамках настоящего договора, путем направления уведомления другой Стороне не менее, чем за 12 (двенадцать) месяцев до предполагаемой даты расторжения настоящего договора. Подать такое уведомление о расторжении Стороны вправе, начиная с даты, в которую истекает 60 (шестьдесят) месяцев с даты подписания акта приемки-передачи по Краткосрочному договору аренды, а в случае если акт приемки-передачи по Краткосрочному договору аренды не будет подписан, то с даты, в которую истекает 60 (шестьдесят) месяцев с даты подписания Акта приема – передачи в рамках настоящего договора.

В случае если какая – либо из Сторон воспользуется своим правом, предусмотренным абз. 1 настоящего пункта договора, то уплаченный Арендатором Авансовый платеж в соответствии с настоящим договором и не зачтенный Арендодателем в соответствии с п.2.2.13 настоящего договора, будут засчитываться в счет оплаты Арендных Плат равными ежемесячными платежами за последние12 (двенадцать) месяцев срока аренды.

5.6. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и таким образом расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления уведомления Арендодателю не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего договора исключительно в случае возникновения Существенных Недостатков. Недостаток будет считаться Существенным Недостатком при наличии в совокупности следующих обстоятельств:

(1) недостатком признаётся не соответствие Зданий и/или части Здания и/или одного из Зданий и/или Помещения в Здании и/или Земельного участка и/или Прилегающей территории Техническому Заданию (Приложение №3 к настоящему договору) и/или требованиям СНиП и/или строительным нормам,

(2) произошедшее не по вине Арендатора или лиц, которым Арендатор предоставил доступ к Зданиям и/или части Здания и/или одному из Зданий и/или Помещению в Здании и/или Прилегающей территории),

(3) не устраненное Арендодателем в порядке и сроки, установленные п. 2.1.25 настоящего договора,

(4) Арендатор не воспользовался правом, предусмотренным п.2.3.3. настоящего договора в отношении этого недостатка

При этом, Арендодатель обязуется уплатить Арендатору штраф, предусмотренный п.4.16 настоящего Договора в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендатора, а также вернуть не зачтённую сумму Авансовых платежей Арендатору.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

6.1. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов, необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.

6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения пакета документов от Арендатора. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора несет Арендодатель.

6.3. Арендодатель обязуется, самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания, при условии представления Арендатором документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств.

Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (семь) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем. Обязанность по доказыванию факта обстоятельства непреодолимой силы возлагается на Сторону, для которой такое обстоятельство наступило.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов государственной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по настоящему договору.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более трех месяцев, любая из Сторон может расторгнуть настоящий договор. В этом случае Арендатор возвращает Арендодателю Здание, а предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ санкции к Сторонам не применяются.

Н-32989/20

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Для целей настоящего договора, Стороны приняли считать «рабочим днем» - обычный рабочий день в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе.

Порядок направления Арендодателем Арендатору документов следующий:

- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении первого по адресу для корреспонденции указанному в ст.9 настоящего договора;

или

- курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.9 настоящего договора.

По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если указанные события произошли по причинам, за которые несет ответственность Арендатор.

Настоящий договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двухстороннего соглашения.

Все изменения и дополнения считаются действительными, если они совершены в письменной форме и вступают в силу с даты их государственной регистрации.

Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Копии экспликаций площадей объектов недвижимости и выписок из ЕГРН.
- Приложение № 2 – Ген план.
- Приложение № 3 – Техническое задание
- Приложение № 4 – Форма Банковской гарантии
- Приложение № 4.1 – Форма Банковской гарантии
- Приложение № 5 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности
- Приложение № 6 – Форма Акта приема-передачи, форма Акта возврата.

9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ООО «А Плюс Парк Пермь»	ООО «Агроторг»
Адрес регистрации:	196626 Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское шоссе, д. 179, к. 2, лит. А.	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	196626 Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское шоссе, д. 179, к. 2, лит. А.	109029, г.Москва, ул.Ср.Калитниковская, д.28/4
Адрес электронной почты:		
ОГРН	1137847419082	1027809237796
ИНН / КПП:	7802841586/782001001	7825706086/ 785050001
Расчетный счет:	40702810824510000802	40702810202200001152
Наименование банка:	ФАКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000703	30101810200000000593
БИК	044030703	044525593

от Арендодателя:
ООО «А Плюс Парк Пермь»
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «А ПЛЮС ПАРК ПЕРМЬ»
ГРИГОРЬЕВ Д. С.
/Лазарева А.И./

от Арендатора:
ООО «Агроторг»
"Агроторг" "Agrotorg"
/Будылин С.В./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю
Номер регистрационного округа 59
Произведена государственная регистрация
аренды
Дата регистрации 11 августа 2017
Номер регистрации 59:07:2390101:322-
Регистратор 39/208/2017-3
(ФАКП)
Пепеляева Е.А.

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017г.

город Пермь «10» октября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1», учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1137746598747, ИНН 7715969741, КПП 771801001, расположенное по адресу: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 3, комн. 4, в лице Генерального директора Чувилина А.Н.., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, за основным государственным регистрационным номером 1027809237796, ИНН/КПП 7825706086/ 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от седьмого декабря две тысячи шестнадцатого года, удостоверенной временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Галковой Еленой Николаевной, зарегистрирована в реестре за № 10-17588,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Принимая во внимание, что 11.09.2017 г. в Управлении Росреестра по Пермскому краю зарегистрирован переход права собственности на здания по адресу: Россия, Пермский край, Краснокамский район, Оверятинское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б и А., являющиеся предметом аренды по договору аренды зданий, занятых оборудованием от 23.06.2017 г. (далее – Договор) изложить первый абзац преамбулы Договора в части сведений о Арендодателе в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1», учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1137746598747, ИНН 7715969741, КПП 771801001, расположенное по адресу: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 3, комн. 4, в лице Генерального директора Чувилина А.Н.., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» и ...»
Далее по тексту Преамбулы Договора.

2. Изложить положения статью 9 Договора в следующей редакции:

«9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН»

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижмость 1»	ООО «Агроторг»
Адрес регистрации:	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 3, комн. 4	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	101000 Москва, Милютинский пер., д. 13, стр. 1	109029, г.Москва, ул.Ср.Калитниковская, д.28/4
Адрес электронной почты:	info@landprofit.ru	
ОГРН	1137746598747	1027809237796
ИНН / КПП:	7715969741/771801001	7825706086/ 785050001
Расчетный счет:	40701810100000000391	40702810202200001152
Наименование банка:	ПАО "МТС-Банк"	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810600000000232	30101810200000000593
БИК	044525232	044525593

3. Остальные положения Договора остаются без изменений. Стороны во всех своих действиях, связанных с выполнением принятых на себя по настоящему дополнительному соглашению обязательств, руководствуются условиями Договора, за исключением особенностей изложенных в настоящем дополнительном соглашении.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:
ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1»

/Чувилин А.Н./
19.10.2017.

от Арендатора:
ООО «Агроторг»

/Тарасов С.А./

Н-32989/20

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛэндПрофит»

Limited liability company «Management company LandProfit»

ОГРН 1137746598747, Россия, 101000, г.Москва, Мясницкий переулок, дом 13, строение 1, помещение 31, (495) 727 79 12

«18» мая 2020 г.
Исх.№ 2005-18-01

ООО «Агроторг»

уведомление об индексации арендной платы

На основании Договора аренды зданий, оборудованных оборудованием от 23.06.2017 года, между ООО «Агроторг» и ООО «Управляющая компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1» настоящим уведомляем Вас о ежегодной индексации арендной платы на 4, 56%.

Направляем Вам расчет нового размера арендной платы.

Приложение 1 «Арендная плата на 2020-2021 гг.» - на 1 листе.

Заместитель генерального директора по комплаенсу
ООО «УК ЛэндПрофит»

Чупилин А.Н.

Приложение 1

Аренда до индексации

Наименование	сумма	ндс	Сумма с НДС
Постоянная составляющая АП-1	10 077 366,72	2 015 473,34	12 092 840,06
Эксплуатационная составляющая АП-1	2 183 430,58	436 686,12	2 620 116,70
Постоянная составляющая АП-2	22 114,63	4 422,93	26 537,56
Эксплуатационная составляющая АП-2	5 464,21	1 092,84	6 557,05

Аренда после индексации на 4,56%

Наименование	сумма	ндс	Сумма с НДС
Постоянная составляющая АП-1	10 536 894,64	2 107 378,93	12 644 273,57
Эксплуатационная составляющая АП-1	2 282 995,01	456 599,00	2 739 594,01
Постоянная составляющая АП-2	23 123,06	4 624,61	27 747,67
Эксплуатационная составляющая АП-2	5 713,38	1 142,68	6 856,06
			15 418 471,31

Индексация 1,0456

Постоянная составляющая АП-1	сумма за кв.м	НДС	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Помещения - 1,9, 10, 17	325,54	65,11	390,65	9 037,41	3 530 461,18
Помещения - 19	531,07	106,21	637,28	2 577,25	1 642 425,50
Помещения - 3,4,5,6,7,11,12,14	448,20	89,64	537,84	8 786,37	4 725 656,46
Помещения - 8	809,80	161,96	971,75	1 412,44	1 372 544,81
Помещения - 13	780,26	156,05	936,31	178,22	166 868,84
Помещения - 15,16	668,37	133,67	802,04	1 504,06	1 206 316,78
ИТОГО Постоянная составляющая АП-1	3 563,23	712,65	4 275,87	23 495,75	12 644 273,57

Эксплуатационная составляющая АП-1	сумма за кв.м	НДС	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Помещения - 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,19	97,17	19,43	116,60	23 495,75	2 739 594,01
ИТОГО Помещения - 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,19	97,17	19,43	116,60	23 495,75	2 739 594,01

Постоянная составляющая АП-2	сумма за кв.м	НДС	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Постоянная составляющая АП-2	393,25	78,65	471,90	58,80	27 747,67
ИТОГО Постоянная составляющая АП-2	393,25	78,65	471,90	58,80	27 747,67

Эксплуатационная составляющая АП-2	сумма за кв.м	НДС	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Эксплуатационная составляющая АП-2	97,17	19,43	116,60	58,80	6 856,06
ИТОГО Эксплуатационная составляющая АП-2	97,17	19,43	116,60	58,80	6 856,06

ДОГОВОР

оказания услуг по управлению технической эксплуатацией

Настоящий Договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией заключен «_____» февраля 2018 года.

между:

(1) **Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЛэндПрофит»,** Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1», учрежденным в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1137746598747, ИНН 7715969741, КПП 770801001, расположенным по адресу: 107023, г. Москва, Милютинский пер., д. 13, стр. 1, пом. 31, в лице Генерального директора Чувилина А.Н., действующего на основании Устава, именуемым далее **«Заказчик»**, и

(2) **Обществом с ограниченной ответственностью «Проперти М»**, юридическим лицом, зарегистрированным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1099847012550, расположенным по адресу: 196626, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, шоссе Московское, д. 179, корп. 2, литера А, часть пом. 1-Н, номер части 212, в лице Генерального директора Кучерова Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемым далее **«Управляющая организация»**,

именуемыми в дальнейшем «Стороны», и «Сторона» означает одну из них.

Стороны настоящим договорились о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если иное не следует из контекста, термины, употребляемые в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Арендная Плата за Земельный Участок» означает ежегодную арендную плату, уплачиваемую Заказчиком за пользование Земельным Участком;

«Базовая ставка Платы за Управление» означает базовый размер Платы за Управление, равный 24 025 641 (двадцать четыре миллиона двадцать пять тысяч шестьсот сорок один) рубль в год без учета НДС.

«Договор» означает настоящий договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией Индустриального парка «А Плюс Парк Пермь», включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (при наличии);

«Договор Купли-Продажи» означает договор № СРН 1-01/17 купли-продажи объектов недвижимого имущества от 02.08.2017г., заключенный между Заказчиком и ООО «А Плюс Парк Пермь» (ИНН 7715969741);

«План Зданий и Земельного Участка» означает План Зданий и Земельного Участка, находящийся в Приложении 1;

«Земельный Участок» означает совокупность земельных участков:

земельный участок с кадастровым номером 59:07:2390101:48, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, площадью 110 000 кв.м.,

земельный участок с кадастровым номером: 59:07:2390101:85, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский район, ГП Оверятское, вблизи железнодорожной ветки г. Краснокамск – г. Пермь и р. Суздалька, площадью 25 066 кв.м.,

При этом Земельным Участком после произведения межевания и поставки на кадастровый учет в качестве самостоятельного земельного участка будет являться часть вышеуказанных земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:2390101:48 и 59:07:2390101:85, занятая Зданием, КПП и иными объектами, приобретенными Заказчиком по Договору Купли-Продажи. Границы Земельного Участка отмечены на Плане Зданий и Земельного Участка;

«Здание» означает нежилое здание, представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ,, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корпус Б;

«Комплекс» или «Индустриальный парк» означает индустриальный парк расположенный на Земельном Участке по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, который состоит из 1 (одного) основного здания складского, производственного и офисного назначения (включая Здание) и нескольких вспомогательных строений (включая КПП), Здания, Вспомогательных Зданий и Сооружений, а также Зон Общего Пользования и Инженерных Коммуникации являющихся неотъемлемой частью Здания, которые относятся к зоне эксплуатационной ответственности Заказчика, как показано на Плане Зданий и Земельного Участка;

Н-32989/20

138

«Вспомогательные Здания и Сооружения».

означает здания и сооружения вспомогательного назначения, осуществляющие обеспечение деятельности Комплекса, в том числе, но не ограничиваясь следующие здания и сооружения:

1. КПП.
2. БКТП (являющееся неотъемлемой частью Здания, и принадлежащее Заказчику).
3. Мусорные контейнерные площадки 3шт.

«Рабочий день» означает обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;

«Капитальный Ремонт» означает;

a. в отношении Здания - замена (i) несущих стен, крыши, фундамента, цокольного этажа и фасада, (ii) цементных полов, (iii) ворот и погрузочно-разгрузочных эстакад, (iv), водопроводах, канализации и на других коммуникациях, (v) огнестойкой краски, (vi) теплообменников и воздухонагревательных установок, или

b. в отношении Земельного Участка - замена (i) асфальтового и бетонного покрытия всех парковок, дорог и проездов на территории Земельного участка, а также (ii) подъездных дорог, которые относятся к эксплуатационной ответственности Заказчика.;

«Налог на Имущество» означает налог на имущество, начисляемый Заказчику ежегодно в соответствии с главой 30 Налогового кодекса Российской Федерации в отношении Здания, КПП и иных объектов, приобретенных Заказчиком в рамках Договора Купли-Продажи. Налог на Имущество не включает в себя налог на имущество в отношении каких-либо объектов, возведенных на Земельном Участке и/или поставленных на учет после даты подписания акта приема-передачи по Договору Купли-Продажи;

«Зоны Общего Пользования» означает подъезды, автомобильные дороги, пешеходные дорожки, площадки перед Зданиями, контрольно-пропускные пункты, парковки для автотранспорта, технические помещения, клумбы, газоны и другие зоны на территории Земельного Участка, которые Заказчик предоставляет в общее пользование арендаторов, нанимателей и посетителей индустриального парка «А Плюс Парк Пермь», равно как и дорога, соединяющая Земельный Участок с сетью автомобильных дорог общего пользования, а также территории, прилегающие к Земельному Участку, по которым проходят подъездные автодороги, ответственность за содержание которых возложена на Заказчика;

«Инженерные Коммуникации» означает имеющиеся или подлежащие возведению в будущем сети и трубопроводы, по которым в построенные Здания будет подаваться энергия, а также с помощью которых будут оказываться коммунальные услуги, равно как и всё связанное с ними оборудование и емкости, узлы, агрегаты, устройства контроля и управления, относящиеся к сфере эксплуатационной ответственности Заказчика;

«Договоры Аренды» означает договоры, предусматривающие аренду Здания либо его части, по которым Заказчик является арендодателем;

«Плата за Управление» означает плату, подлежащую выплате Управляющей организацией за предоставление Услуг, определяемую в соответствии с разделом 8 Договора;

«План Управления Комплекса» означает годовой (или план на Срок Действия Договора как он определен ниже, в зависимости, что наступит скорее) план управления, обслуживания и содержания Комплекса, подготавливаемый в соответствии с положениями Статьи 6 Договора;

«Персонал, непосредственно занятый обслуживанием» означает всех штатных или внештатных работников Управляющей организацией, иных лиц привлекаемых Управляющей организацией на бессрочной или срочной основе, либо предоставляемых Управляющей организацией, занятых предоставлением Услуг, либо осуществляющие контроль или руководящие предоставлением Услуг по настоящему Договору;

«Арендная Плата» означает плату за аренду Здания (части Здания либо помещений внутри Здания) (не включая НДС, Операционные расходы и Коммунальные платежи), закрепленную в соответствующих Договорах Аренды Здания или помещений;

«Услуги» означает вместе Услуги по Техническому Обслуживанию и Услуги агентские по оплате коммунальных платежей;

«Услуги агентские по оплате коммунальных платежей » означает услуги, перечень которых содержится в Приложении 2.1 к настоящему Договору;

«Услуги по Техническому Обслуживанию» означает услуги, перечень которых содержится в Приложении 2 к настоящему Договору;

«Дата Начала» означает 11.09.2017г.

«Правопреемник Управляющей организации» означает любое третье лицо, привлеченное Заказчиком для оказания Услуг или их части вместо Управляющей организации или после прекращения действия настоящего Договора, либо сам Заказчик, если Услуги после прекращения действия Договора оказываются Заказчиком самостоятельно;

«Срок Действия Договора» означает срок действия настоящего Договора, указанный в Статье 11 Договора;

«Снабжающие Организации» означает организации, осуществляющие снабжение Комплекса электрической энергией, осуществляющие водоснабжение и водоотведение, газоснабжение и теплоснабжение, с которыми Заказчиком (или иными лицами) заключены Договоры Снабжения;

«Дата Завершения» означает дату завершения оказания Услуг по настоящему Договору в связи с истечением Срока Действия Договора в соответствии со Статьей 10 Договора, либо по иной причине;

«НДС» означает налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации, и включает в себя любой аналогичный налог, заменяющий его или взимаемый в дополнение к налогу на добавленную стоимость.

1.2. Любые ссылки на Стороны, Статьи и Приложения в Договоре являются ссылками на Стороны по настоящему Договору, статьи настоящего Договора и приложения к настоящему Договору соответственно.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Управляющая организация обязуется оказывать Услуги, а Заказчик – принимать и оплачивать эти Услуги на условиях Договора. Перечень Услуг по Техническому Обслуживанию представлен в Приложении №2 к настоящему Договору. Перечень **Агентских услуг по компенсации коммунальных платежей и платы за аренду земельного участка** предусмотрены в Приложении №2.1 к настоящему Договору.

2.2. Для целей выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Услугам по Техническому Обслуживанию Заказчик обязан предоставить Управляющей организации в течение 1 (одного) рабочего дня с Даты Начала возможность доступа на Комплекс (включая ключи от технических помещений. Имеющаяся у Заказчика документация и информация по Комплексу, которая необходима Управляющей организации для оказания Услуг, передается Управляющей организацией в течение пяти рабочих дней с даты поступления запроса Управляющей организации , с оформлением описи передачи документации, подписываемой обеими Сторонами по форме, как это указано в Приложении № 4 к Договору.

2.3. Настоящим Стороны соглашаются, что с Даты Начала и до даты передачи документации Управляющей организации в объеме, необходимом для управления Комплексом, как это предусмотрено Договором, Услуги оказываются Управляющей организацией в максимально возможном объеме, предусмотренном Договором, а также на основании опыта Управляющей организацией по управлению эксплуатацией и обслуживанием аналогичных объектов недвижимости. Стороны также соглашаются, что Управляющая организация должна предложить Заказчику ряд мероприятий для восстановления / создания необходимой документации, отсутствующей у Заказчика, но обоснованно необходимой Управляющей организации для оказания Услуг. Выполнение таких рекомендаций Заказчик обязуется обеспечить в максимально короткие сроки.

2.4. Учитывая, что Управляющая организация находится на объекте по договору оказания услуг по управлению технической эксплуатацией индустриального парка «А Плюс Парк Пермь» №2302/2016 от 01.04.2017г., передача документации Управляющей организации не производится, Стороны в течение трех рабочих дней подписывают дополнения к Актам приема-передачи Комплекса на обслуживание (Приложение № 3).

2.5. После осуществления приемки Комплекса Управляющая организация в недельный срок передает на утверждение Заказчику План обслуживания Комплекса на период с даты подписания Договора по «31» декабря 2018г. В течение пяти рабочих дней с даты получения такого Плана, Заказчик утверждает План либо направляет свои письменные комментарии, которые устраняются Управляющей организацией в течение двух рабочих дней с даты их получения.

2.6. Для целей выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Услугам Заказчик обязан предоставить Управляющей организации доступ к документации Заказчика, необходимой для выполнения Услуг.

Н-32989/20

139

2.7. Управляющая организация обязуется оказывать Заказчику Услуги на должном уровне и с применением всех необходимых навыков, оказанием внимания и осмотрительностью, соответствующим уровню, ожидаемому от квалифицированного и компетентного провайдера услуг, имеющего опыт оказания услуг в соответствующем объеме и соответствующего характера, сходных с оказываемыми Услугами. Все Услуги (в том числе при привлечении для их исполнения третьих лиц) в случаях, если за их оказание с Заказчика дополнительно взимается плата или компенсация любого иного рода, предварительно в письменно виде подлежат согласованию с Заказчиком или его уполномоченным представителем.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. В рамках оказания Услуг по Техническому Обслуживанию Управляющая организация обязана:

3.1.1. действовать с той степенью квалификации и осмотрительности, которую Заказчик вправе ожидать от компетентной и добросовестной организации, обслуживающей объекты недвижимости, имеющей необходимую квалификацию и опыт по содержанию имущества в форме объектов недвижимости, сопоставимых по характеру, типу, размерам, области применения и сложности с Комплексом;

3.1.2. предпринимать все необходимые меры в рамках настоящего Договора для предотвращения причинения любого ущерба или вреда Заказчику, его Зданиям, либо Арендаторам Комплекса или их имуществу, а также к исключению перерывов в использовании Арендаторами Комплекса;

3.1.3. во всех случаях добросовестно действовать в отношении Заказчика и в интересах Заказчика, равно как и предпринимать все необходимые меры для того, чтобы избежать конфликта интересов;

3.1.4. в полной мере учитывать при выполнении своих обязанностей по настоящему Договору указания и инструкции, получаемые от Заказчика или уполномоченных ими лиц, в письменной форме, в связи с выполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору;

3.1.5. оказывать полное содействие и сотрудничать с любыми консультантами и специалистами, назначаемыми Заказчиком или действующими от имени Заказчика, о назначении которых Заказчик письменно уведомил Управляющую Компанию;

3.1.6. оказывать полное содействие и сотрудничать с консультантами Заказчика (согласовывать допуск на территорию, в том числе организовывать допуск в технические помещения, сопровождать по территории Комплекса при необходимости) и потенциальными Арендаторами Комплекса, осуществляющими просмотр или инспекцию и действующими от имени Заказчика;

3.1.7. обеспечить необходимое количество специалистов на территории Комплекса для оказания Услуг;

3.1.8. оказывать Услуги по содержанию Комплекса в надлежащем состоянии с соблюдением всех норм и правил безопасности для Комплекса в соответствии с требованиями действующего законодательства;

3.1.9. своевременно передавать Заказчику документы, необходимые для оплаты услуг Управляющей организации, энергоснабжающих организаций, подрядных организаций, в соответствии с процедурой, устанавливаемой Заказчиком;

3.1.10. вести реестр договоров поставки и установки инженерного и иного оборудования на Комплексе, в которых предусмотрено гарантийное обслуживание такого оборудования, при условии передачи Заказчиком Управляющей организации копий данных договоров, а также выдачи соответствующей доверенности на представительство интересов (в случае необходимости). При наличии текущего гарантийного срока на конкретное оборудование (его установку) Управляющая организация обязана, действуя от имени Заказчика, привлекать для устранения нарушений в работе или для замены оборудования исключительно лиц, осуществляющих гарантийное обслуживание в соответствии с условиями, предусмотренными гарантийными обязательствами поставщика. В случае если такие лица по каким-либо причинам отказываются выполнять свои гарантийные обязательства, то Управляющая организация обязана незамедлительно информировать об этом Заказчика с указанием причин отказа. В случае если для устранения нарушения в работе (замены) оборудования Управляющая организация привлечет иных лиц или выполнит это своими силами без предварительного письменного согласия Заказчика, либо вопреки его возражениям или указаниям, то расходы по оказанной услуге Управляющей организацией не возмещаются, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон;

3.1.11. В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется предоставить собственный или привлеченный персонал, обладающий необходимой квалификацией, прошедший обучение и аттестацию по специальным программам, предусмотренным действующими нормативно-правовыми актами, для осуществления всех функций, связанных с техническим обслуживанием и

эксплуатацией инженерного оборудования Заказчика, в том числе, в отношении теплоэнергетической установки Комплекса, электроустановки Комплекса, а также иных инженерных систем и оборудования Комплекса.

3.1.12. Участвовать вместе с Заказчиком в проверках в отношении Объекта, проводимых контролирующими, надзорными и иными органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными учреждениями и организациями, совместно с Заказчиком снимать все замечания, связанные с эксплуатацией Объекта в рамках порученных Управляющей организации работ по Договору, предпринимать необходимые меры для уменьшения и, по возможности, исключения ответственности Заказчика по выявленным нарушениям законодательства, участвовать в согласованном Сторонами размере в возмещении убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением действующих норм и правил, возникшим вследствие действий Подрядчика.

В случае нарушения условий настоящего договора, неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Управляющая организация обязана возместить убытки в полном объеме Заказчику.

3.2. В рамках оказания Услуг по Возмещению Управляющая организация обязана:

3.2.1. Оказывать услуги, перечисленные в Приложении 2.1. к настоящему Договору;

3.2.2. Ежемесячно предоставлять Отчеты, предусмотренные пп. (в) п. 6.4 настоящего Договора в течение 5 рабочих дней после окончания отчетного периода;

3.2.3. Управляющая организация обязуется, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Заказчика, предоставить последнему документы, подтверждающие расходы, понесенные Управляющей организацией за счет Заказчика;

3.2.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные в Приложении 2.1. к настоящему Договору.

4. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ТРЕТЬИХ ЛИЦ, ПОЛНОМОЧИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

4.1. Управляющая организацией вправе от своего имени и за свой счет привлекать третьих лиц для оказания отдельных Услуг, если привлечение такого третьего лица необходимо для оказания Услуг в соответствии с настоящим Договором, при условии того, что Управляющая организация будет по-прежнему нести в полном объеме ответственность перед Заказчиком за все Услуги, оказываемые такими третьими лицами, и освобождает Заказчика от любой ответственности по претензиям, возмещению ущерба или убытков в связи или в результате деятельности такого третьего лица.

4.2. Управляющая организация не вправе ни при каких условиях (в том числе выступая от лица Заказчика) создавать обладающие юридической силой обязательства от имени Заказчика или иным образом возлагать на Заказчика любые имеющие юридическую силу обязательства, за исключением тех случаев, когда Управляющая организация получает соответствующие письменные полномочия от Заказчика, или Заказчик дает заранее соответствующее письменное указание или разрешение.

5. ЗАПРЕТ НА ПЕРЕДАЧУ ИЛИ ДЕЛЕГИРОВАНИЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

5.1. Помимо случаев, особо оговоренных в настоящем Договоре, Управляющая организация не вправе передавать свои права и обязательства по Договору или их любую часть третьим лицам без получения предварительного письменного согласия Заказчика.

6. ПЛАН ОБСЛУЖИВАНИЯ КОМПЛЕКСА, ПРОВЕДЕНИЕ СОВЕЩАНИЙ И ОТЧЕТНОСТЬ

6.1. Управляющая организация ежегодно не позднее, 10 декабря начиная с 2018 г. предоставляет Заказчику проект Плана обслуживания Комплекса на следующий календарный год для согласования с Заказчиком и для того, чтобы Заказчик имел возможность внести в него необходимые дополнения. Заказчик предоставляет свои замечания по проекту Плана обслуживания Комплекса на год в течение десяти рабочих дней после получения проекта от Управляющей организацией. В течение пяти рабочих дней после получения замечаний от Заказчика Управляющая организация подготавливает окончательный вариант Плана обслуживания Комплекса на следующий год, учитывающий все замечания и дополнения, который направляет Заказчику на согласование. Заказчик обязан согласовать предоставленный план и не позднее, чем за десять дней до начала нового календарного года направить его Управляющей организации. В случае

Н-32989/20

непредставления замечаний в указанный срок проект Плана обслуживания Комплекса считается согласованным в полном объеме. При этом на период с даты подписания настоящего Договора до 31 декабря 2018 года, проект Плана обслуживания Комплекса предоставляется Управляющей организацией в соответствии с п.2.5 настоящего Договора.

6.2. В План обслуживания Комплекса должны включаться все Услуги: работы и услуги по техническому, планово-предупредительному обслуживанию, Капитальному Ремонту Комплекса, содержанию и обеспечению Комплекса.

6.3. Все работы по Капитальному Ремонту Комплекса, предварительно в письменном виде согласованные Заказчиком или его уполномоченным представителем, не включающиеся в План обслуживания и в Плату за Управление, и другие работы, не вошедшие в План обслуживания Комплекса, выполняются и оплачиваются отдельно либо на основании отдельного договора с подрядчиком, выполняющим эти работы, либо, в случае если работы выполняются Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением субподрядной организации – на основании коммерческого предложения или дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Управляющая организация предоставляет Заказчику в течение всего Срока действия Договора: а) справку о расходе энергоресурсов; (б) ежеквартальные отчеты в свободной форме с описанием действий Управляющей организацией по оказанию Услуг, с предоставлением информации о привлекаемых подрядчиках и видах предоставляемых ими услуг (работ); об уведомлениях, предписаниях, полученных от государственных органов контроля и надзора и предпринятых в этой связи действиях Управляющей организации; количестве и характере обращений Арендаторов Комплекса к Управляющей организацией, в т.ч. и о предоставлении услуг, не входящих в перечень Услуг, и информацию о предпринятых в этой связи действиях Управляющей организации; (в) ежемесячные отчеты о выполненных Услугах по Возмещению, содержащие общие сведения о произведенных расходах; любую другую информацию, в т.ч. и отдельно запрашиваемую Заказчиком.

6.5. Управляющая организация обязана участвовать в совещаниях, место и время которых устанавливается и сообщается Заказчиком заранее), назначаемых Заказчиком путем заблаговременного уведомления, для рассмотрения вопросов, возникающих в связи с эксплуатацией Комплекса, Планом обслуживания Комплекса, предоставляемыми Услугами, а также других вопросов, возникающих в связи с исполнением настоящего Договора.

6.6. Раз в месяц (в течение пяти рабочих дней после окончания расчетного месяца) Управляющая организация предоставляет Заказчику Акт сдачи-приемки Услуг на русском языке, соответствующий счет, счет-фактуру. Отчет согласно п. 6.4. Договора и другие необходимые документы. Заказчик, имеющий возражения по вышеуказанным документам, должен сообщить о них Управляющей организацией в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня их получения. В случае неполучения Управляющей организацией возражений Заказчика в течение указанного выше срока вышеуказанные документы считаются принятым Заказчиком.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

Заказчик обязан:

7.1. Принимать и оплачивать оказанные должным образом Услуги Управляющей организацией.

7.2. Предоставлять Управляющей организации всю информацию и документацию по Комплексу, которая имеется в распоряжении и пользовании Заказчика, а также давать указания и наделять Управляющую организацию полномочиями, необходимыми ей для оказания Услуг, согласно мотивированным запросам Управляющей организации;

7.3. Управляющая организация самостоятельно несет ответственность за сохранность своего имущества, а также имущества привлекаемых ею третьих лиц и Персонала, непосредственно занятого обслуживанием, находящегося в таких Помещениях, используемых под офис Управляющей организации..

7.4. Обеспечить доступ Персонала, непосредственно занятого обслуживанием, в любое место Комплекса для выполнения ими своих обязанностей по настоящему Договору, в соответствии с порядком, изложенным в установленных правилах Комплекса. В случае если какой-либо Арендатор отказывает вышеуказанному Персоналу, непосредственно занятому обслуживанием, в доступе в Комплекс для оказания Услуг, Управляющая организация незамедлительно направит соответствующее письменное уведомление Заказчику (а копию - представителю Арендатора) с указанием возможных последствий отказа в доступе.

7.5. Оперативно рассматривать любые предложения, запросы, акты и другие документы, поступающие от Управляющей организацией в связи с обслуживанием Комплекса и оказанием Управляющей организацией Услуг, и своевременно давать на них ответы в срок, не превышающий десяти рабочих дней (при этом, в

исключительных случаях Управляющая организация вправе предложить Заказчику более короткие сроки рассмотрения запросов, но не менее трех дней).

7.6. Информировать Управляющую организацию о любых важных событиях, которые становятся известны Заказчику, либо планируемых действиях в отношении Комплекса, которые могут повлиять на оказание Услуг Управляющей организацией.

7.7. В целях выполнения п. 3.1.11 Договора, Заказчик утверждает соответствующих лиц, представленных Управляющей организацией, ответственными за электробезопасность, безопасность в сфере теплоэнергетических установок, а также иных ответственных в отношении Комплекса Заказчика а рамках настоящего Договора, утверждает подготовленные Управляющей организации инструкции и предоставляет заверенные копии таких приказов и инструкций в порядке, предусмотренном Договором.

7.8. Обеспечить Управляющую организацию помещением в здании необходимым Управляющей организации для выполнения услуг. Указанное помещение имеет номер по плану 160 общей площадью 31 м2.

7.9. Осуществлять возмещение расходов Управляющей организацией, понесенных при исполнении Услуг по Возмещению Платежей в порядке, предусмотренном Приложением 2.1. к настоящему Договору;

7.10. Оплачивать вознаграждение Управляющей организации за оказание **Агентских услуг по компенсации коммунальных платежей и платы за аренду земельного участка** , предусмотренных Приложением 2.1. к настоящему Договору.

7.11. Принимать Отчеты, предусмотренные пп. (в) п. 6.4 настоящего Договора;

7.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные в Приложении 2.1 к настоящему Договору.

8. ПЛАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

8.1. За предоставленные Услуги Заказчик уплачивает Управляющей организации ежемесячно Плату за Управление. Во избежание сомнений Стороны подтверждают, что вознаграждение Управляющей организацией за оказание Услуг по Возмещению входит в стоимость Платы за Управление.

8.2. Стороны согласовали, что Плата за Управление определяется в соответствии со следующей формулой:

ПУ = (БПУ - (НИ + АП)) / 12, где:

ПУ – это Плата за Управление;

БПУ – это Базовая ставка Платы за Управление, установленная в соответствии с п. 3.1.3 и 3.1.6 с учетом условий п. 3.3 Договор аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017 г. между Заказчиком и ООО «Агроторг»

НИ – это Налог на Имущество за отчетный календарный год;

АП – это Арендная Плата за Земельный Участок за отчетный календарный год, с учетом возможного изменения арендной платы в соответствии с п. 8.4. настоящего Договора.

8.3. Плата за Управление выплачивается Заказчиком в течение 5-х рабочих дней после получения счета и акта оказанных услуг за прошедший месяц.

Ежеквартально Стороны производят сверку фактически понесенных Заказчиком затрат указных в п. 8.2. составляют акт сверки и производят корректировку платежей.

Базовая ставка Платы за Управление подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 4,56% (четыре целых пятьдесят шесть сотых процента) ежегодно каждое 23 (двадцать третье) июня, начиная с 23 (двадцать третьего) июня 2018 года., на основании подписанного между Управляющей организацией и Заказчиком дополнительного соглашения к настоящему Договору, при условии подписания дополнительного соглашения об индексации на 4,56 % по Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017 г. между Заказчиком и ООО «Агроторг».

8.4. Плата за Управление включает в себя все расходы Управляющей организации, связанные с оказанием Услуг по настоящему Договору, в том числе вознаграждение Управляющей организации, за исключением расходов, которые прямо указаны в Договоре как не входящие в Плату за Управление.

8.5. Плата за Управление включает в себя расходы на приобретение и поставку расходных материалов, необходимых для оказания Услуг, включая затраты на персонал, поддержку ключевых специалистов головного офиса, расходные материалы, необходимые для выполнения работ по обслуживанию (затраты на мебель, офисную технику и ПО, спецодежду, ручной и электроинструмент, мелкие расходные материалы

Н-32989/20

141

(смазки, ветошь, метизы, изолента, лампы освещения в помещениях Арендатора Комплекса и для наружного освещения, а также Мест и Зон общего пользования; выполнение комплексных и аварийных прочисток участков центральной канализации и сточных вод в т.ч. с привлечением специальной техники, вывоз отходов и т.д.).

8.6. Заказчик обязуется подписывать Акты передачи и приемки Услуг и утверждать Отчеты в течение пяти рабочих дней с момента их получения, либо в тот же срок представлять мотивированный отказ от их подписания. В случае отсутствия мотивированного отказа в указанный срок Акт передачи и приемки Услуг и Отчет считаются принятыми и согласованными Заказчиком.

8.7. Плата за Управление осуществляется в российских рублях, банковским переводом на расчетный счет Управляющей организации, указанный в Статье 17 Договора. Днем осуществления платежа считается день списания денежных средств с расчетного счета Заказчика на основании его платежного поручения.

8.8. Управляющая организация самостоятельно покрывает из суммы Платы за Управление все затраты, которые Управляющая организация несет в связи с оказанием Услуг, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

8.9. Заказчик не вправе без дополнительной платы требовать от Управляющей организации оказания Услуг, не вошедших в перечень Услуг и План обслуживания Комплекса.

8.10. Управляющая организация не имеет права на получение иного вознаграждения за оказание Услуг, вошедших в План обслуживания Комплекса (и/или компенсации ее издержек), помимо Платы за Управление, вносимой Заказчиком и согласованной с Заказчиком стоимости Услуг, а также платы за дополнительные услуги, выполненные с соответствии с настоящим Договором. Во избежание сомнений, стоимость Капитального ремонта в Плату за Управление не входит, однако Плата за Управление включает оплату Услуг Управляющей организации в части планирования, организации, контроля проведения и участия в приемке результатов работ по Капитальному ремонту

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Стороны обязаны:

9.1.1. без ущерба для любого требования в отношении конфиденциальности, предусмотренного законодательством, а также вне зависимости от взаимоотношений, возникающих в связи с настоящим Договором, не разглашать любую Конфиденциальную информацию любым третьим лицам, равно как и обеспечивать неразглашение Конфиденциальной информации своими подрядными организациями, поставщиками и контрагентами, имеющими отношение к деятельности Сторон в рамках данного Договора (именуемыми далее "Обладателями Конфиденциальной информации") без предварительного письменного согласия на разглашение, полученного от другой Стороны по Договору в соответствии со Статьей 10 Договора. Обязательства по соблюдению конфиденциальности по Договору действуют в течение срока действия Договора, а также трех лет с даты его окончания/досрочного расторжения Договора;

9.1.2. разглашать Конфиденциальную информацию и обеспечивать разглашение Конфиденциальной информации Обладателями Конфиденциальной информации только в той степени и форме, которые оговорены в предварительно полученном разрешении на разглашение информации от другой Стороны, либо предписываются действующим законодательством РФ, причем в последнем случае другая Сторона по Договору должна быть поставлена об этом в известность в письменной форме; а также

9.1.3. по письменному требованию другой Стороны по Договору в течение десяти рабочих дней возвратить Конфиденциальную информацию, полученную в письменном виде, либо обеспечить возврат такой информации Обладателями Конфиденциальной информации, помимо тех случаев, когда законодательство требует сохранения Конфиденциальной информации получившей ее Стороной или Обладателем Конфиденциальной информации, либо предоставить заявление, подписанное уполномоченными представителями Стороны или Обладателя Конфиденциальной информации об уничтожении такой Конфиденциальной информации.

9.2. Ни одно из положений Статьи 9.1 не распространяется на Конфиденциальную или следующую информацию:

9.2.1. которая подлежит разглашению в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

9.2.2. которая подлежит разглашению для целей досудебного следствия или судопроизводства, включая арбитражное производство и третейский суд;

9.2.3. которая в соответствии с установленным порядком запрашивается аудиторами, юрисконсультами или иными консультантами Стороны при условии того, что вышеозначенные лица заранее подписали обязательство о соблюдении конфиденциальности по требованию Стороны на условиях, сходных с теми, которые содержатся в данной Статье; либо

9.2.4. которая запрашивается распоряжением, решением, запросом или правилами любого лица, органа или учреждения, обязательными к исполнению Стороной по закону.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или не надлежащее исполнение обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. За нарушение по вине Заказчика сроков оплаты надлежаще оказанных Услуг, Управляющая организация вправе потребовать от Заказчика уплатить пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 20% (двадцать процентов) от суммы задолженности. Неустойка уплачивается Заказчиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Управляющей организацией письменного уведомления с требованием уплаты неустойки. Пени начисляются и уплачиваются только при письменном предъявлении претензии.

10.3. Заказчик обязуется выплатить Управляющей организацией штрафную неустойку в размере недополученной прибыли в следующих случаях:

10.3.1. В случае отказа Заказчика от настоящего Договора по любым основаниям, за исключением отказа по основанию, предусмотренному пунктом 11.2. настоящего Договора; или

Вышеуказанная неустойка выплачивается Заказчиком Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней со дня направления Заказчиком соответствующего уведомления Управляющей организацией о расторжении на основании расчета Управляющей организацией представленном в Приложении 7 к настоящему Договору.

10.4. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

10.5. В случае нарушения Заказчиком условий Договора, в том числе просрочки оплаты более, чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней, Управляющая организация имеет право приостановить оказание Услуг по настоящему Договору до полной оплаты задолженности Заказчиком без применения к Управляющей организации каких-либо штрафных санкций.

10.6. За нарушение Управляющей организацией, по вине Управляющей организацией, сроков, указанных в Договоре и/или приложениях к нему, Заказчик вправе потребовать, а Управляющая организация уплатить пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от стоимости невыполненных работ, не оказанных услуг за каждый день просрочки, но не более 20% (двадцать процентов) от суммы невыполненных работ, не оказанных услуг.

10.7. Все штрафы, неустойки и пени подлежащие уплате Заказчиком выплачивается из собственных средств ООО «Управляющая компания ЛэндПрофит».

10.8. Управляющая организация несет ответственность в объеме ответственности Заказчика перед ООО «Агроторг» на основании договора аренды здания оборудованного оборудованием от 23.06.2017г. в случае если ответственность Заказчика возникла по причине виновных действий Управляющей организации.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИИ

11.1. Срок действия настоящего Договора составляет 10 (десять) лет от Даты Начала, за исключением тех случаев, когда действие Договора прекращается досрочно в соответствии с положениями настоящего Договора.

В соответствии с п. 2 ст. 425 стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения, а именно: с 11.09.2017г.

Если не менее чем за один календарный месяц до истечения срока действия Договора Стороны не заявят друг другу о намерении изменить условия Договора или расторгнуть его, то Договор считается продленным на прежних условиях на каждый последующий календарный год.

Н-32989/20

142

11.2. Заказчик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или частично в случае, если имеет место существенное невыполнение обязательств по Договору со стороны Управляющей организацией. Под существенным неисполнением Управляющей организацией обязательств Стороны считают: прекращение функционирования Комплекса и невозможность ведения в Комплексе коммерческую деятельность более чем на 3 (трое) суток, вызванных виновными действиями Управляющей организацией. В этом случае Заказчик направляет Управляющей организацией уведомление с требованием о досрочном расторжении Договора. Такое уведомление должно быть отправлено заказным письмом по адресу Управляющей организацией, указанному в Статье 14 настоящего Договора, или вручено представителю Управляющей организацией под роспись. При выполнении Заказчиком всех условий настоящей Статьи Договор считается расторгнутым в день, указанный в таком уведомлении, но не ранее, чем через 60 (шестьдесят) календарных дней с момента получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении.

11.3. Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или частично в случае, если Заказчиком нарушен срок оплаты Платы за Управление, предусмотренный п. 8.3. настоящего Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней. В этом случае Управляющая организация направляет Заказчику уведомление с требованием о досрочном расторжении Договора. Такое уведомление должно быть отправлено заказным письмом по адресу Заказчика, указанному в п. 14 настоящего Договора, или вручено уполномоченному представителю Заказчика под роспись. При выполнении Управляющей организацией всех условий настоящей Статьи, Договор считается расторгнутым (или измененным) в день, указанный в таком уведомлении, но не ранее, чем через 60 (шестьдесят) календарных дней с момента получения Заказчиком уведомления.

11.4. В случае досрочного расторжения Договора Заказчик оплачивает Услуги в объеме, оказанном до даты такого досрочного расторжения.

11.5. В день, следующий за последним днем срока действия настоящего Договора:

11.5.1. Управляющая организация прекращает оказание Услуг и немедленно возвращает Заказчику все ключи, документацию и иное имущество, принадлежащее Заказчику, включая всю Конфиденциальную информацию и всю существенную информацию по Комплексу, переданные Заказчиком Управляющей организацией, равно как и дополнительную документацию согласно дополнительным Актам передачи, переданную в течение Срока действия Договора. Возврат всего вышеперечисленного Заказчику подтверждается Актом передачи от Управляющей организацией Заказчику, причем Управляющая организация обязана хранить копии данных Актов и разрешенные выписки из документации;

11.5.2. Управляющая организация имеет право на получение Платы за Управление до даты прекращения действия Договора за частичное оказание Услуг до этой даты пропорционально количеству дней, в течение которых оказывались Услуги;

11.5.3. Управляющая организация незамедлительно освобождает Помещения, используемые под офис Управляющей организацией, оставляя их в чистоте и порядке с учетом нормального износа, при этом Управляющая организация в полном объеме возмещает Заказчику реальный ущерб, причиненный Управляющей организацией таким Помещениям. В случае не возмещения ущерба Заказчик имеет право удержать его сумму из Платы за обслуживание, подлежащей уплате Управляющей организацией при осуществлении окончательных взаиморасчетов по Договору.

11.5.4. Управляющая организация сотрудничает с Заказчиком в полном объеме, а Заказчик вправе требовать от Управляющей организацией надлежащей передачи всех обязанностей и обязательств по настоящему Договору Заказчику либо лицу, указанному Заказчиком (Правопреемник Управляющей организацией), при этом Управляющая организация предоставляет Заказчику и Правопреемнику Управляющей организацией всю информацию, требуемую Заказчиком, а также подготавливает все документы, необходимые для осуществления передачи дел, в том числе документы по завершению начатых операций.

11.6. Любое расторжение или прекращение действия Договора не может считаться основанием для ограничения права любой из Сторон, возникающего в связи с нарушением Договора другой Стороной, имевшим место до даты прекращения действия Договора, в том числе нарушения, повлекшего расторжение Договора.

11.7. Вне зависимости от истечения срока действия Договора или его расторжения согласно любым положениям настоящего Договора, любые положения, срок действия которых не прекращается с расторжением Договора, сохраняют свою силу, причем Стороны обязаны выполнять свои обязательства и нести всю ответственность, как это предусмотрено соответствующими положениями настоящего Договора.

11.8. Действие настоящего договора распространяется на период с 11.09.2017 г. по дату подписания. Заказчик

обязуется оплатить услуги Управляющей организации за указанный период на основании выставленного счета и подписанного сторонами акта оказания услуг за указанный период.

12. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

12.1. Настоящим каждая из Сторон ручается и гарантирует другой Стороне:

12.1.1. что она обладает всеми необходимыми полномочиями юридического лица, равно как и выполнила все необходимые действия в качестве юридического лица для заключения настоящего Договора и для выполнения своих обязательств по нему, получены все необходимые одобрения, а Договор соответствует всем требованиям законодательства, в том числе в части порядка заключения крупных сделок, сделок с заинтересованностью и т.д.;

12.1.2. что настоящий Договор, выполняемый Сторонами на законных основаниях, создает обязательства для каждой из Сторон, которые являются действующими, а также обязательными и осуществимыми для выполнения ими в соответствии с условиями настоящего Договора; а также

12.1.3. что Стороны обладают всеми необходимыми лицензиями и разрешениями, предусмотренными действующим законодательством, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору, и что такие лицензии и разрешения действуют в настоящий момент и сохранят свою силу на весь Срок действия настоящего Договора;

12.1.4. что каждая из Сторон не нуждается в разрешении, согласовании или наделении полномочиями со стороны любого другого лица для заключения настоящего Договора и выполнения своих обязательств по нему, и что заключение настоящего Договора и выполнение Стороной своих обязательств по нему не будут составлять какое-либо нарушение или неисполнение договорных обязательств, обязательств перед государством или обществом на дату заключения настоящего Договора.

12.2. Сторона, нарушающая вышеприведенные ручательства и гарантии, обязуется возместить другой Стороне убыток в объеме реального ущерба, вызванный таким нарушением. В случае нарушений со стороны Заказчика возмещение осуществляется за счет средств ООО «Управляющая компания ЛэндПрофит».

13. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке.

13.2. Настоящий Договор отражает в полном объеме достигнутое между Сторонами соглашение, причем отсутствуют какие-либо обещания, положения, условия или обязательства, выраженные в устной или письменной форме, напрямую или подразумеваемые, помимо тех, которые содержатся в настоящем Договоре. Кроме того, настоящий Договор отменяет любые предшествующие договоренности между Сторонами относительно предмета настоящего Договора вне зависимости от того, оказались ли они включенными в настоящий Договор.

13.3. Настоящим Стороны подтверждают, что Управляющая организация вправе заключать отдельные договоры с Арендаторами Заказчика по оказанию услуг напрямую таким Арендаторам при условии того, что оказание таких услуг не будет совпадать с объемом Услуг, оказываемых по настоящему Договору, а также не будет каким-либо образом препятствовать их выполнению.

13.4. На время действия настоящего договора Управляющая организация обязуется не приобретать паи ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1» и не совершать операции с указанными паями.

13.5. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 План Зданий и Земельного участка

Приложение № 2 Услуги по Техническому Обслуживанию

Приложение № 3 Форма Акта приема-передачи Объекта на техническое обслуживание (примерная форма)

Приложение № 4 Форма Описи (примерная форма)

Приложение № 5 Форма Акта приемки-сдачи Услуг по Договору (примерная форма)

Приложение № 6 Акт снятия показаний расчетных приборов учета

Приложение № 7 Показатели плановой прибыли Управляющей организацией на период действия

Н-32989/20

143

настоящего Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1. Любые уведомления, претензии или требования, направляемые в связи с настоящим Договором или в связи с решением спора (в том числе и путем арбитражной процедуры) по данному Договору (именуемые далее "Уведомления") должны вручаться адресату уведомления по адресу, указанному далее в тексте Договора для каждой из Сторон (если Сторона не уведомила другую Сторону о применении иного адреса):

Управляющая организация: ООО «Проперти М», 196626, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе, д. 179, корп. 2, лит. А

Заказчик: ООО «УК «ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1» 101000, г. Москва, Милютинский пер., д. 13, стр. 1, пом. 31

Все счета, уведомления, извещения, сообщения, требования и иная переписка Сторон направляются в порядке, предусмотренном настоящей статьей и считаются полученными адресатом при вручении лично или с курьером - в момент передачи под роспись, при почтовой доставке почтовым отправлением с уведомлением о вручении - в момент передачи письма получателю организацией связи.

15. УПОЛНОМОЧЕННЫЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ СТОРОН

15.1. Если по настоящему Договору необходимо получение разрешения илисогласования со стороны Заказчика, либо выполнения Заказчиком иных действий, такое разрешение, согласование или действие считается действительным, если оно дается либо совершается Генеральным директором, либо иным уполномоченным лицом на усмотрение Заказчика, о наделении которого соответствующими полномочиями Заказчик уведомляет Управляющую Компанию. Заказчик вправе в любой момент дополнительно назначить своего уполномоченного представителя путем отправки соответствующего уведомления в адрес Управляющей организацией.

15.2. Если по настоящему Договору необходимо получение разрешения или согласования со стороны Управляющей организацией либо выполнения Управляющей организацией иных действий, такое разрешение, согласование или действие считается действительным, если оно дается, либо совершается Генеральным директором (либо любым замещающим его лицом, имеющим все необходимые полномочия для выполнения функций Генерального директора в отсутствие последнего), действующим от имени Управляющей организацией. Управляющая организация вправе дополнительно назначить своего уполномоченного представителя путем отправки соответствующего уведомления Заказчику, подлежащего согласованию с Заказчиком, причем Заказчик обязан при отсутствие уважительной причины предоставлять такое согласование в разумные сроки.

16. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ПОДСУДНОСТЬ

16.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации и регулируется им.

16.2. В случае возникновения каких-либо споров между Сторонами в связи с настоящим Договором, уполномоченные представители Сторон обязаны в течение семи рабочих дней после получения письменного запроса одной Стороны другой Стороной провести переговоры в духе взаимопонимания для разрешения спора во внесудебном порядке.

16.3. Если спор не может быть разрешен так, как это предусматривается Статьей 16.2. в течение пятнадцати рабочих дней с даты начала переговоров, такой спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области для вынесения этим судом решения по нему.

16.4. Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16.5. В случае нарушения Управляющей организацией положений п. 2.7. Договора, все письменно несогласованные в предварительном порядке Услуги оказываются за счет Управляющей организации. В этом случае Управляющая организация самостоятельно оплачивает счета, выставленные третьими лицами и теряет право на компенсацию Заказчиком указанных расходов.

16.6. В любом случае ответственность Сторон по настоящему Договору не может превышать 15% (Пятнадцати

процентов) от суммы, указанной в пункте 8.2. настоящего Договора.

17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

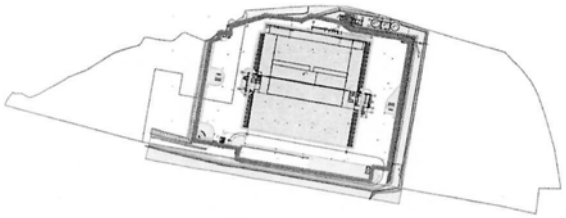
Заказчик:	**Управляющая организация**:
ООО «УК «ЛэндПрофит» ДУ ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1»	ООО «Проперти М»
101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1, пом. 31.	Адрес местонахождения: 196626, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе, д. 179, корп. 2, лит. А
ОГРН 1137746598747, ИНН 7715969741, КПП 770801001	Тел: (812) 401-61-84; Факс: (812)401-61-85
Банковские реквизиты:	ИНН 7802487624, КПП 782001001
р/с 40701810100000000391 в ПАО «МТС-Банк»	ОГРН 1099847012550
БИК 044525232	Филиал ОПЕРУ Банка «ВТБ» (ПАО) в г. Санкт-Петербурге
к/с 30101810600000000232	р/с 40702810380000004956
	БИК 044030704
	к/с 30101810200000000704
Генеральный директор	
_____ Чувилин А.Н.	_____ А.Л. Кучеров
м.п.	

Н-32989/20

144

Приложение №1

План Зданий и Земельного участка



- Границы Земельного Участка после произведения межевания и постановки на кадастровый учет
- Границы земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:2390101:85 и 59:07:2390101:48
- Границы Здания
- Границы КПП

Заказчик	Управляющая организация
ООО «УК «ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимость «Система-Рентная недвижимость 1» /А.Н. Чувилин/	ООО «Проперти М» /А.Л. Кучеров/

Приложение №2

Услуги по Техническому Обслуживанию

Управляющая организация обязуется предоставлять Заказчику указанные ниже Услуги в отношении Комплекса в соответствии с настоящим Договором, при этом уточненный перечень Услуг может быть указан в Планах обслуживания на каждый календарный год.

Глава 1 Услуги по Техническому Обслуживанию:

1. ***Управление Комплексом и его инфраструктурой:***

Организация услуг и работ по комплексному обслуживанию Комплекса, управление техническим персоналом координация работ и услуг, а также обеспечивать уровень эксплуатации достаточный для выполнения приложения №5 «Акт разграничения ответственности Сторон по инженерным сетям, сооружениям и конструкциям Зданий, их содержанию (ремонту)» договора аренды от 23.06.2017г. №5/н. между Заказчиком и ООО «Агроторг»

Обеспечение необходимого количества специалистов на Комплексе в целях выполнения услуг, перечисленных в данном перечне.

Осуществление контроля соблюдения Арендаторами Комплекса существующих норм и правил по Охране труда и Противопожарной безопасности на Объекте, правил и положений по пользованию Комплексом и его инфраструктурой. Информирование Заказчика о факте нарушении.

Организация производства работ (перепланировок, изменений в составе инженерного оборудования, ремонтов и проч.) Арендаторами Комплекса. Взаимодействие с представителями Арендаторов в рамках данного пункта, подготовка и представление представителям Арендаторов необходимой информации.

Разработка Планов (графиков) по техническому обслуживанию и ремонту инженерных систем, строительной части Комплекса, согласование их с Заказчикам, контроль их исполнения, передача Заказчику ежемесячных отчетов об их выполнении.

Составление плана по объёму потребления электроэнергии, воды и тепла, необходимых для обеспечения нормального функционирования Комплекса. Ведение учета потребления энергоресурсов, предоставление Заказчику отчетов с месячной регулярностью, а также сводного отчета за год с предложением по возможному сокращению расходов, связанных с энергопотреблением.

Работа со снабжающими организациями, подача заявок на снабжение электроэнергией, газом и прочими энергоресурсами (при необходимости); представление документов в части потребляемой мощности, представление данных о потребляемой мощности, подачи заявлений по поводу оперативных переключений и других действий, совершение которых необходимо для текущей эксплуатации оборудования Заказчика.

Сотрудничество с государственными органами надзора при проведении проверок Комплекса.

Разработка и организация выполнения мер по повышению надежности снабжения электроэнергией Комплекс Заказчика.

Планирование, организация и осуществление закупок запасных частей, расходуемых материалов, а также других материалов, необходимых для выполнения работ в связи с эксплуатацией Комплекс и в целях

Н-32989/20

145

обеспечения эксплуатационной надежности соответствующего оборудования.

Диспетчерское управление транспортными потоками на территории Комплекса (при необходимости).

2. *Организация и оказание услуг по техническому обслуживанию, контролю, профилактическому ремонту инженерных систем Комплекса:*

2.1. Управление, контроль, обслуживание и ремонт систем электроснабжения и освещения общих зон Комплекса:

Ежемесячный учет потребления и контроль качества электроэнергии, в том числе составление и подписание акта о снятии показаний приборов учета

Обеспечение оптимального режима потребления электроэнергии.

Выполнение оперативных переключений для восстановления подачи электроэнергии.

Локализация и устранение аварийных ситуаций.

Проведение планового и профилактического технического обслуживания, и профилактического ремонта электрооборудования, и электрического освещения (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

Проверка работы пусковой, регулирующей и защитной аппаратуры (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

Замена и ремонт неисправного электрооборудования (по договоренности).

Замена перегоревших электрических ламп.

Планирование и подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт электрооборудования Заказчика (по договоренности).

Организация своевременной поверки заземляющих устройств и диэлектрических средств защиты.

2.2. Управление, контроль, обслуживание и ремонт систем теплоснабжения Комплекса:

Ежедневный учет потребления топлива, необходимого для снабжения Комплекса теплом, в том числе составление и подписание акта о снятии показаний приборов учета.

Обеспечение надлежащей надежности теплоснабжения.

Планирование, подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт теплового, энергетического оборудования сетей Заказчика (по договоренности).

Локализация и устранение аварийных ситуаций.

Проведение технического обслуживания теплового и энергетического оборудования.

Плановое и профилактическое техническое обслуживание в соответствии с руководством по эксплуатации и рекомендациями производителя, теплового и энергетического оборудования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

2.3. Управление, контроль и обслуживание систем вентиляции и кондиционирования Комплекса:

Организация управления и контроля технического состояния систем вентиляции, и кондиционирования Объекта.

Организация и проведение текущего технического обслуживания систем вентиляции и кондиционирования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта и рекомендациями производителя).

Планирование, организация и проведение капитального ремонта систем вентиляции воздуха (по

договоренности).

2.4. Управление, контроль и обслуживание систем водоснабжения, канализации, очистных сооружений и дренажной системы Комплекса:

Ежедневный контроль и учет снабжения и потребления воды, необходимой для водоснабжения Объекта недвижимости. , в том числе составление и подписание акта о снятии показаний приборов учета

Организация контроля химического состава воды.

Выполнение оперативных работ по восстановлению водоснабжения.

Локализация и устранение аварийных ситуаций.

Проведение технического обслуживания и профилактического мелкого ремонта систем водоснабжения, канализации, очистных сооружений и дренажной системы (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта и руководством по эксплуатации оборудования).

Замена и ремонт неисправного санитарно-технического и водоразборного оборудования (по договоренности).

Подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт систем и сетей водоснабжения Заказчика (по договоренности).

Очистка канализационных и дренажных сетей (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта) по договоренности.

2.5. Управление, контроль, обслуживание и ремонт противопожарных систем Комплекса:

Техническое обслуживание и профилактический мелкий ремонт противопожарных систем, включая автоматику (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта, рекомендациями Производителя и органами ГПН, а также с действующими нормативными документами)

Поддержание объема воды в резервуарах воды для пожарных нужд в соответствии с проектом

Локализация и устранение аварийных ситуаций в системах противопожарной безопасности.

Планирование, подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт систем противопожарной безопасности Заказчика (по договоренности).

Проведение периодических проверок противопожарных систем (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

2.6. Техническое обслуживание и ремонт холодильного оборудования Комплекса:

Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт систем холодоснабжения;

Проведение регламентных работ, включая текущие технические осмотры и испытания, необходимые для сохранения оборудования и соответствующих компонентов в постоянно действующем работоспособном состоянии, обеспечивающем их надлежащую эксплуатацию в соответствии с требованиями заводов-изготовителей, Правилами эксплуатации электроустановок потребителя (ПЭЭП), Правила устройства электроустановок (ПУЭ) и СНиП;

Устранение неисправности оборудования;

Оказание технической помощи Заказчику в вопросах эксплуатации, включая проведение инструктажей, составление инструкций, ведение документации по учету технического обслуживания оборудования;

Выдача технических рекомендаций по улучшению работы оборудования.

2.7. Управление, контроль, обслуживание и ремонт прочего оборудования (двери, доводчики, ворота, доковое оборудование, шлагбаумы) Комплекса:

Н-32989/20

146

Техническое обслуживание и профилактический ремонт прочего оборудования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта, рекомендациями Производителя).

Локализация и устранение аварийных ситуаций на прочем оборудовании Комплекса.

Ремонт и замена элементов прочего оборудования Комплекса (по договоренности).

Проведение периодических проверок прочего оборудования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

2.8. **Строения, сооружения, организация контроля технического состояния всех строений, сооружений и зон общего пользования Комплекса.**

Организация и проведение текущего и капитального ремонта строений, сооружений и зон общего пользования Комплекса (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и **профилактического ремонта) (по договоренности).**

3. ***Обеспечение коммерческого менеджмента объекта***

3.1. **Контроль и обеспечение соблюдения договорных отношений.**

Сбор и обновление всех данных по Комплексу и основных сведений об Арендаторах.

Контроль соблюдения Арендаторами договорных и после договорных обязательств.

Поддержание взаимоотношений с Арендаторами по вопросам текущего функционирования Комплекса

Принятие, обработка обращений Арендаторов. Подготовка рекомендаций владельцу по предметам обращений Арендаторов. Доведение до Арендаторов принятых решений и полученных согласований.

Обеспечение своевременной передачи документации (в т.ч. первичной бухгалтерской) между Арендаторами, снабжающими организациями, подрядчиками, другими предприятиями, вовлеченными в обеспечение функционирования Комплекса.

Предложения по перерасчету авансовых коммунальных платежей.

Документирование всех согласованных в договорном порядке или одобренных перепланировок систем, или инсталляций Арендаторов.

Содействие владельцу при передаче или возвращении арендуемого имущества.

Контроль въезда и выезда Арендаторов.

Оказание поддержки владельцу в судебных и несудебных спорах.

Администрирование всех прочих договоров с третьими лицами, которые связаны с содержанием, обслуживанием и управлением объекта недвижимости.

Контроль и обеспечение соблюдения условий договоров страхования.

Своевременное направление уведомлений в страховую компанию о страховом случае. Подготовка пакета необходимой документации. Взаимодействие с представителями страховой компании в рамках урегулирования страховых случаев.

Информирование владельца Комплекса о факте нанесения ущерба.

Указание необходимости и целесообразности внесения изменений или дополнений в существующие договоры страхования или заключения новых договоров страхования.

Оказание владельцу Комплекса поддержки в переговорах или спорах со страховщиками.

Обеспечение выполнения обязательств владельца недвижимости, которые определены согласно договорам страхования между владельцем недвижимости и страховщиками.

4. Услуги по содержанию территории:

Летний период (с 01.04 по 31.10):

- подметание асфальтированных дорог (ручная и механизированная уборка). Ручная уборка пыли и песка в

труднодоступных местах;

- удаление грязи с поверхностей дорожных знаков;

-уход за зелеными насаждениями и газонами (стрижка 2 раза в месяц, полив - по необходимости);

- сбор мусора на всей территории, включая газоны;

- удаление мусора из урн;

- протирка внешней поверхности урн;

- погрузка собранного мусора в мусорные контейнеры;

- санитарная обработка урн и контейнеров ТБО один раз в неделю;

Зимний период (с 01.11 по 31.03):

- очистка асфальтированных дорог, погрузочных площадок и парковок от снега и наледи (ручная и механизированная уборка) с обработкой, по необходимости, противогололёдным реагентом;

- удаление грязи и снега с поверхностей дорожных знаков;

- обработка гололёда противогололёдным реагентом;

- складирование снега на территории объекта (в специально отведенном клиентом месте);

- вывоз снега;

- сбор мусора на всей территории;

- удаление мусора из мусорных урн;

- санитарная обработка урн и контейнеров ТБО один раз в неделю;

- погрузка собранного мусора в мусорные контейнеры;

Уборка территории производится - ежедневно и круглосуточно, в снегопад круглосуточно производится очистка доков и дорог.

Заказчик	**Управляющая организация**
ООО «УК «ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система Рентная недвижимость 1» /А.Н. Чувилин/	ООО «Проперти М» /А.Л. Кучеров/

Н-32989/20

147

Приложение №2.1

Агентские услуги по компенсации коммунальных платежей и платы за аренду земельного участка

Настоящим Заказчик поручает Управляющей организации выполнение от своего имени, но за счет Заказчика следующих юридических и фактических действий:

1. Осуществлять компенсацию расходов, понесенных ООО «А Плюс Парк Пермь» (ОГРН 1137847419082, ИНН 7802841586) на снабжение Комплекса коммунальными ресурсами (электрическая энергия, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, арендная плата за земельный участок) в рамках соответствующих договоров снабжения (далее – «Договоры Снабжения»), заключенных между ООО «А Плюс Парк Пермь» (ОГРН 1137847419082, ИНН 7802841586) и снабжающими организациями;

2. Расходы, указанные в п. 1 . настоящего Приложения, возмещаются в пользу ООО «А Плюс Парк Пермь» (ОГРН 1137847419082, ИНН 7802841586) по следующим банковским реквизитам:

   Банк ФАКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
   р/сч 40702810824510000802
   БИК 044030703
   р/сч 30101810900000000703

3. Срок выполнения поручений по п. 1 настоящего Приложения: с 11.09.2017 года по день окончания срока действия настоящего Договора. Исполнение поручений может быть прекращено в соответствующей части в случае окончания срока действия Договора Снабжения, либо в случае окончания срока действия Договора Управления;

4. Расходы Управляющей организацией в связи с исполнением поручений по п. 1 настоящего Приложения возмещаются Заказчиком в следующем порядке:

   4.1 Расходы возмещаются Заказчиком Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней со дня выставления Управляющей организацией соответствующего счета на оплату;
   4.2 В случае необходимости, возмещение расходов производится авансом, на основании выставленного счета, в размере оплаты за предыдущий месяц.

5 В случае нарушения срока, указанного в п. 5.1. настоящего Приложения, Заказчик выплачивает штрафную неустойку в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от в срок неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6 Вознаграждение за выполнение поручений по п. 1 настоящего Приложения входит в сумму Платы за Управление, и выплачивается в соответствующем порядке.

7 Отчет о выполнении поручений по п. 1 настоящего Приложения предоставляется Управляющей организацией ежемесячно согласно п. 6.4. и 6.8 настоящего Договора. Заказчик имеет право запросить у Управляющей организации документы, подтверждающие произведенные расходы, при этом Управляющая организация обязуется предоставить такие документы в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Заказчик	Управляющая организация
ООО «УК «ЛэндПрофит» ДУ ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1»	ООО «Проперти М»
_____ /А.Н. Чувилин/	_____ /А.Л. Кучеров/

Приложение 3

Акт приема-передачи Комплекса на техническое обслуживание

(примерная форма)

г. Москва «___»_____2017г.

ООО «Управляющая организация ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ «Система-Рентная недвижимость 1», зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Чувилина А.Н., действующего на основании Устава, (именуемое далее "**Заказчик**"), с одной стороны, и

ООО «Проперти М», зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Кучерова Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, (именуемое далее "**Управляющая организация**"), с другой стороны, совместно именуемые "**Стороны**", по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

Заказчик передает, а Управляющая организация, в соответствии с условиями Договора № /2016 оказания услуг по управлению технической эксплуатацией индустриального парка _____

УКАЗЫВАЕТСЯ НАИМЕНОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ СИСТЕМЫ/СЕТЕЙ/ОБОРУДОВАНИЯ/КОНСТРУКЦИИ].

На момент передачи вышеуказанного **[УКАЗЫВАЕТСЯ НАИМЕНОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ СИСТЕМЫ/СЕТЕЙ/ОБОРУДОВАНИЯ/КОНСТРУКЦИИ]** Стороны провели осмотр его состояния, который показал следующие результаты:

нужное заполнить, подчеркнуть:

ОПЦИЯ I	**ОПЦИЯ II**
[УКАЗЫВАЕТСЯ НАИМЕНОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ СИСТЕМЫ / СЕТЕЙ /ОБОРУДОВАНИЯ / КОНСТРУКЦИИ] пригодно к эксплуатации, Стороны не обнаружили каких-либо дефектов или недостатков, которые можно было обнаружить при обычном способе приемки.	При передаче вышеуказанного **[УКАЗЫВАЕТСЯ НАИМЕНОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ СИСТЕМЫ / СЕТЕЙ/ ОБОРУДОВАНИЯ / КОНСТРУКЦИИ]** Исполнителем были выявлены следующие дефекты и_____ _____ _____

ФОРМА СОГЛАСОВАНА: **Заказчик**	**ФОРМА СОГЛАСОВАНА:** **Управляющая организация**
ООО «УК «ЛэндПрофит» ДУ ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1»	ООО «Проперти М»
_____ /А.Н. Чувилин/	_____ /А.Л. Кучеров/

Н-32989/20

Приложение 4

Форма Описи (примерная форма)

Дата составления: . _ . _ г.

№ П/П	Наименование документа	Дата выпуска	Кол-во переданных	Копия/ оригинал	Примечание
1.					
2.					
3.					
4.					

Опись переданной документации

ФОРМА СОГЛАСОВАНА: **Заказчик**	**ФОРМА СОГЛАСОВАНА:** **Управляющая организация**
ООО «УК «ЛэндПрофит» ДУ ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1» _____ /А.Н. Чувилин/	ООО «Проперти М» _____ /А.Л. Кучеров/

Приложение 5

Акт приемки-сдачи Услуг по Договору (примерная форма)

ООО «Управляющая организация ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ «Система-Рентная недвижимость 1» в лице генерального директора Чувилина А.Н., действующего на основании Устава, (именуемым далее "Заказчик"), с одной стороны, и

ООО «Проперти М», зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Кучерова Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, нотариусом нотариального округа -Санкт-Петербурга (именуемым далее "Управляющая организация"), с другой стороны, совместно именуемые "Стороны" составили настоящий Акт о нижеследующем:

№	**Наименование работ, услуг**	**Кол-во**	**Ед.**	**Цена**	**Сумма**
1	Оказание услуг по управлению технической эксплуатацией согласно Договора оказания услуг по управлению технической эксплуатацией индустриального парка «А Плюс Парк Пермь» от 01.04.2017 года за период с _____ 2017 года по _____ 2017года.	1			

Итого:

Сумма НДС:

Всего оказано услуг 1, на сумму _____

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА: **Заказчик**	**ФОРМА СОГЛАСОВАНА:** **Управляющая организация**
ООО «УК «ЛэндПрофит» ДУ ЗПИФ «Система-Рентная недвижимость 1» _____ /А.Н. Чувилин/	ООО «Проперти М» _____ /А.Л. Кучеров/

Н-32989/20

149

Приложение 6

Акт снятия показаний расчетных приборов учета

Акт снятия показаний расчетных приборов учета									
Энергоснабжение									
№ п/п	зав. номер прибора учета и модель	Показания		Разность показаний	Коэффициэнт трансформации	Расход кВт/ч	Потери, %	Потери, кВт/ч	Итого расход, кВт/ч
		начальные, первое число месяца	конечные, последнее число месяца						
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
1									
2									
3									
4									
Места общего пользования									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
				0,00	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
						Итого, в т.ч. МОП, кВт/ч			
Водоснабжение									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
1									
Места общего пользования									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
				0,00	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
						Итого, в т.ч. МОП, м. куб			
Водоотведение									

1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
1									
Места общего пользования									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
				0,00	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
						Итого, в т.ч. МОП, м. куб			
Газоснабжение									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
				0,00	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
Места общего пользования									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
				0,00	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
						Итого, в т.ч. МОП, м. куб			**0,00**
Теплоснабжение									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
1									
Места общего пользования									
1	4	5	6	7	8	9=7*8	10	11=9*10	12=11+9
				0,00	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
						Итого, в т.ч. МОП, Гкал			**17**

Заказчик	**Управляющая организация**
ООО «УК «ЛэндПрофит» ДУ ЗПИФ «Система-Рентная недвижимость 1»	ООО «Проперти М»
/А.Н. Чувилин/	/А.Л. Кучеров/

Н-32989/20

150

Приложение № 7

Показатели плановой прибыли ООО «Проперти М» по настоящему Договору

№ п.п.	Период формирования плановой прибыли, годы	Сумма плановой прибыли за период, рублей
1.	11.09.2017-10.09.2027	39 579 250,49
2.	11.09.2018-10.09.2027	40 247 940,80
3.	11.09.2019-10.09.2027	41 889 822,40
4.	11.09.2020-10.09.2027	42 165 854,93
5.	11.09.2021-10.09.2027	41 070 105,97
6.	11.09.2022-10.09.2027	38 455 980,30
7.	11.09.2023-10.09.2027	34 445 779,82
8.	11.09.2024-10.09.2027	29 032 349,37
9.	11.09.2025-10.09.2027	23 180 044,72
10.	11.09.2026-10.09.2027	15 933 694,58

Заказчик	Управляющая организация
ООО «УК «ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1»	ООО «Проперти М»
_____ /А.Н. Чувилин/	_____ /А.Л. Кучеров/

ДОГОВОР № 4709/2018
компенсации затрат

г. Москва «06» ноября 2018 г.

Сторона 1: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛэндПрофит» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Система–Рентная недвижимость 1», в лице Генерального директора Чувилина Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, и

Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «А Плюс Парк Пермь», в лице Генерального директора Григорьева Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Сторона 2 компенсирует Стороне 1 расходы по оплате услуг связанных с содержанием объекта недвижимости, оказываемых с 01.04.2018 г., и указанных в Приложении № 1 «Перечень услуг», являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.2. Принимая во внимание, что недвижимое имущество общей площадью 23 893,6 расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п. д. Никитино, ул. Шоссейная, д. 1 корп. А и Б принадлежит на праве собственности Стороне 1, а недвижимое имущество общей площадью 51 кв.м. расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, д. 1 корп. В. Стороне 2, находятся в одной балансовой принадлежности потребления коммунальных ресурсов (по заключенным Стороной 1 Договорам с ресурсоснабжающими организациями, указанными в п. 1.3. настоящего Договора), Сторона 2 компенсирует Стороне 1 понесенные расходы в порядке и на условиях настоящего Договора.

1.3. Компенсация коммунальных услуг осуществляется в рамках следующих договоров снабжения, в которых Сторона 2 является субабонентом:

- Договор энергоснабжения № 618 от 23.04.2018 г., с ПАО «Пермская энергосбытовая компания»;
- Договор холодного водоснабжения и водоотведения № 386 от 01.04.2018 г., с МУП «Краснокамский водоканал».

2. Порядок расчетов

2.1. Компенсации подлежат затраты, понесенные Стороной 1, приведенные в Приложении № 1 «Перечень услуг», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Для подтверждения суммы компенсации Сторона 1 вместе со счетом и актом выполненных работ направляет Стороне 2 копии счетов, актов, счет-фактур и иных документов, подтверждающих сумму затрат в отчетном месяце, выставленных поставщиками услуг или расчеты суммы возмещения.

Оплата по Договору производится Стороной 2 ежемесячно на основании счета, выставляемого Стороной 1 за каждый отчетный период, в течение 10 (десяти) дней с даты получения Стороной 2 соответствующего счета.

2.2. Обязательства по оплате считать выполненными, после поступления денежных средств на расчетный счет Стороны 1 указанный в разделе 8.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Права и обязанности **Стороны 1.**

3.1.1. Оформлять Стороне 2 расчетные документы на оказываемые Услуги, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Руководствоваться действующими тарифами на коммунальные услуги в установленном законом порядке.

3.1.3. В случае изменения стоимости Услуг, указанных в Приложении № 1 «Перечень услуг» Сторона 1 в одностороннем порядке, производит перерасчет, письменно известив Сторону 2.

3.1.4. Выставлять счет ежемесячно, в срок не позднее «25» числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Права и обязанности **Стороны 2.**

3.2.1. Своевременно и в полном объеме возмещать расходы Стороне 1 по оплате услуг в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Не позднее чем в 10-дневный срок в письменном виде уведомлять Сторону 1 об изменении банковских реквизитов, юридического адреса, смене единоличного исполнительного органа, приведшего к необходимости перерасчета количества или объемов предоставляемых Стороной 1 услуг, а также других причинах, требующих внесения изменений в настоящий Договор.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. При невыполнении Стороной 2 обязательств по оплате платежей в установленный срок, Сторона 1 вправе взыскать со Стороны 2 неустойку (пени) в размере 0,1 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки, но не более 10% (десяти) процентов от суммы задолженности.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия, пожары,

Н-32989/20

151

гражданские беспорядки, военные действия и прочее (форс-мажорные обстоятельства) на время их действия. В таких случаях соответствующая сторона обязана представить письменные доказательства возникновения обстоятельств непреодолимой силы и невозможности в связи с этим исполнения своих обязательств.
4.4. Сторона, подвергшаяся действию форс-мажорных обстоятельств в течение 3-х (трех) календарных дней, а при возможности немедленно уведомляет другую Сторону о случившемся факте.
4.5. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, либо информация, официально объявленная в средствах массовой информации, являются достаточным подтверждением факта наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Порядок разрешения споров

5.1. В случае возникновения споров относительно исполнения условий настоящего Договора или касающихся настоящего Договора, если стороны не смогут прийти к соглашению, эти споры должны рассматриваться Арбитражным судом г. Санкт-Петербург и Ленинградской области.
5.2. Настоящим Договором предусмотрен обязательный досудебный/претензионный порядок урегулирования Споров, предусматривающий обязательное направление письменной претензии, ответ на которую должен быть направлен в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня ее направления (дата на штампе почтового отделения).
5.3. Для постоянной связи и согласования различных вопросов по расчётам за Услуги, указанные в Приложение №1 «Перечень услуг», стороны назначают своих ответственных представителей:
От Стороны 1: _____
От Стороны 2: Фатиева Екатерина Яковлевна, efatieva@property-m.ru тел. 8-921-434-91-46.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.04.2018 г., и действует до «31» декабря 2019 г. Договор считается пролонгированным на новый срок, если ни одна из Сторон не изъявит свое намерение прекратить действие Договора, письменно уведомив другую Сторону за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия настоящего Договора. Количество пролонгаций не ограничено. Окончание срока действия Договора не освобождает от полного выполнения Сторонами своих обязательств.
6.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон.
6.3. В случае досрочного расторжения Договора стороны обязуются провести взаиморасчеты в течение 15 календарных дней после получения одной из сторон уведомления о расторжении Договора.
6.4. Все изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору.
6.5. Документы, относящиеся к настоящему Договору и переданные противоположной стороне посредством факсимильной или иных средств связи, позволяющих достоверно установить, что документ исходит от стороны по Договору, признаются сторонами действительными с последующим предоставлением оригиналов документов.
6.6. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны.

7. Приложение

7.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью
Приложение № 1 «Перечень услуг».

8. Адреса и банковские реквизиты сторон

Сторона 1:
ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система - Рентная недвижимость I»
Адрес местонахождения: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д.13, стр.1, пом.31.
ОГРН 1137746598747
ИНН/КПП 7715969741 / 770801001
ПАО «МТС-Банк» г. Москва
+7 (495) 727-79-12
р/с 40701810100000000391
БИК 044525232
к/с 30101810600000000232

Генеральный директор
_____ / Чувилин А.Н./

Сторона 2:
ООО «А Плюс Парк Пермь»
Адрес местонахождения: 196626, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское ш., д.179, к.2, лит. А
ОГРН 1137847419082
ИНН 7802841586
КПП 782001001
Филиал «Санкт-Петербургский» ОАО «АЛЬФА-БАНК»
р/сч 40702810432000001719
БИК 044030786
к/сч 30101810600000000786

Генеральный директор
_____ /Григорьев Д. С./

Москва 20.11.2018

Приложение № 1
к Договору № 4709/2018 на
компенсацию затрат по оплате
коммунальных услуг

Перечень услуг

Статьи расходов, подлежащих компенсации, приведены в таблице

№ п/п	Статьи расходов	Ед. измерения	Затраты Пользователи
1.	**Коммунальные услуги** *в том числе:*		
1.1	Водоснабжение	руб.	Фактические затраты на здание, определенные на основании документов Поставщиков услуг
1.2	Водоотведение	руб.	
1.3	Энергоснабжение	руб.	

Сторона 1
Генеральный директор
_____ / Чувилин А.Н./

Сторона 2
Генеральный директор
_____ / Григорьев Д. С./

Н-32989/20
152

Справка о балансовой стоимости основных средств (недвижимое имущество) по состоянию на 01.06.2020

Основное средство	Инвентарный номер	Амортизационная группа	Срок полезного использования (в мес.)	Срок эксплуатации (в мес.)	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость (согласно Акта приема передачи)	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость на 01.06.2020
Здания						**527 007 868,52**	**70 068 581,06**	**456 939 287,46**
КПП	00-000455	Седьмая группа	181	32	01.10.2017	2 100 000,00	371 270,72	1 728 729,28
Здание складского комплекса №1	00-000474	Восьмая группа	241	32	01.10.2017	524 907 868,52	69 697 310,34	455 210 558,18
Сооружения						**146 178 945,78**	**38 765 232,34**	**107 413 713,44**
Устройство рампы навеса д/ мусора	00-000451	Пятая группа	85	32	01.10.2017	206 988,11	77 917,41	129 050,70
Сети наружного водоотведения	00-000459	Девятая группа	109	32	01.10.2017	15 156 082,38	1 611 277,86	13 544 804,52
Дороги внутриплощадочные(площадки/парковки	00-000461	Пятая группа	85	32	01.10.2017	71 425 700,77	26 889 675,58	44 536 025,19
Освещение территории	00-000462	Шестая группа	121	32	01.10.2017	1 495 253,69	395 438,99	1 099 814,70
Кабельные линии электропередачи высоковольтные	00-000463	Шестая группа	121	32	01.10.2017	697 996,14	184 594,02	513 402,12
Сети тепловые от котельной до объекта	00-000464	Пятая группа	85	32	01.10.2017	1 552 585,59	584 466,28	968 070,31
Система отопления	00-000466	Пятая группа	85	32	01.10.2017	8 018 842,58	3 018 783,09	4 999 859,49
Система водоснабжения и канализации внутренняя	00-000469	Седьмая группа	181	32	01.10.2017	13 334 350,81	2 357 454,29	10 976 896,52
Система водоснабжения и канализации внутриплощадочных сетей	00-000473	Девятая группа	109	32	01.10.2017	34 291 385,71	3 645 595,82	30 645 789,89
ИТОГО:						**673 186 814,30**	**108 833 813,40**	**564 353 000,9**

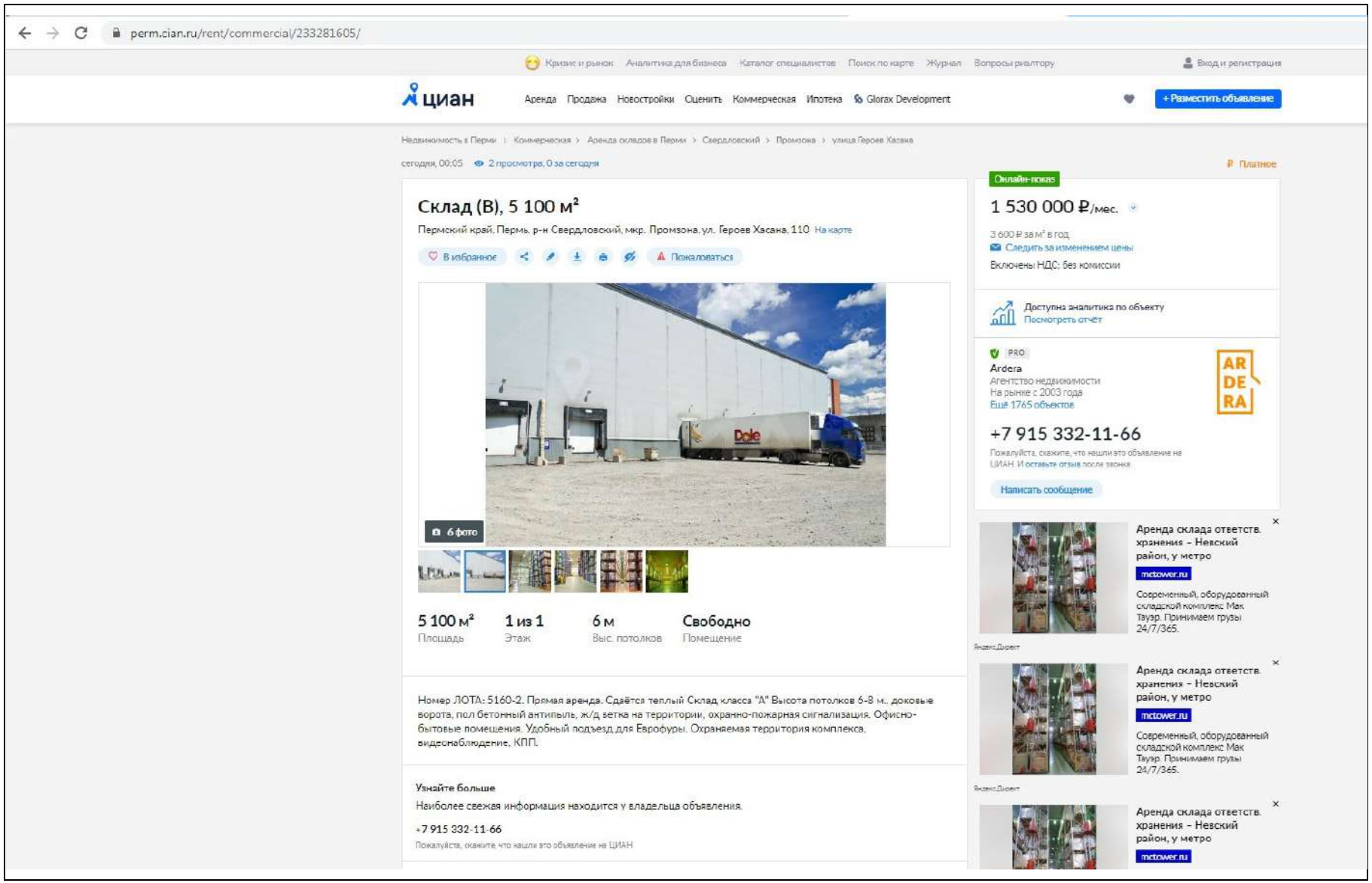
ООО "УК ЛэндПрофит" Д.У.ЗПИФ недвижимости "Система - Рентная недвижимость 1"

А. Н. Чувилин
Доверенность
№1906-25-01 01.25.06.2019
(расшифровка Ф.И.О.)

01.06.2020
(дата)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ В ПЕРМСКОМ КРАЕ, НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ


perm.cian.ru/rent/commercial/233281605/
Кризис и рынок
Аналитика для бизнеса
Каталог специалистов
Поиск по карте
Журнал
Вопросы риелтору
Вход и регистрация
циан
Аренда
Продажа
Новостройки
Оценить
Коммерческая
Ипотека
Glorax Development
+ Разместить объявление
Недвижимость в Перми › Коммерческая › Аренда складов в Перми › Свердловский › Промзона › улица Героев Хасана
сегодня, 00:05
2 просмотра, 0 за сегодня
Платное
Склад (В), 5 100 м²
Пермский край, Пермь, р-н Свердловский, мкр. Промзона, ул. Героев Хасана, 110 На карте
В избранное
Пожаловаться
6 фото
5 100 м²
Площадь
1 из 1
Этаж
6 м
Выс. потолков
Свободно
Помещение
Номер ЛОТА: 5160-2. Прямая аренда. Сдаётся теплый Склад класса "А" Высота потолков 6-8 м., доковые ворота, пол бетонный антипыль, ж/д ветка на территории, охранно-пожарная сигнализация. Офисно-бытовые помещения. Удобный подъезд для Еврофуры. Охраняемая территория комплекса, видеонаблюдение, КПП.
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 915 332-11-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Онлайн-показ
1 530 000 ₽/мес.
3 600 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчёт
PRO
Ardera
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Ещё 1765 объектов
+7 915 332-11-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
Аренда склада ответств. хранения – Невский район, у метро
mctower.ru
Современный, оборудованный складской комплекс Мак Тауэр. Принимаем грузы 24/7/365.
Яндекс.Директ
Аренда склада ответств. хранения – Невский район, у метро
mctower.ru
Современный, оборудованный складской комплекс Мак Тауэр. Принимаем грузы 24/7/365.
Яндекс.Директ
Аренда склада ответств. хранения – Невский район, у метро
mctower.ru

onrealt.ru/perm/arenda-sklada/11589415

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	6250 м²
Класс	A

ЦЕНА

2 300 000 ₽

Залог 2 300 ₽

Без комиссии

Без предоплаты

ЖК «Московский, 65»
Заключаем договоры онлайн. Двухуровневые квартиры. Историческая часть СПб. Звоните!
moskovsky65.legende-dom.ru
ОТКРЫТЬ

Арендодатель

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Сдаётся в аренду логистический комплекс, предназначенный для приёмки, хранения и сортировки товаров народного потребления. Площадь земельного участка 15341 кв.м. (в собственности). На территории комплекса расположены: 1. Складской терминал категории "А " площадью 4428,3 кв.м. из которой 3104,7 кв.м. склад для хранения на 4432 паллета. Рабочая высота потолка 12 м. Ровный пол с антипылевым покрытием. Предусмотрена зона разгрузки ж/д транспорта для 2 вагонов. 12 ворот для выгрузки автотранспота 3 из которых предназначены для крупно и средне тоннажного автотраспорта. Система вентиляции и кондиционирования. Автоматическая система пожаротушения с запасным резервуаром ёмкостью 450 куб.м. Централизованная охрана и системы видеонаблюдения. На территории терминала расположены административно-бытовые помещения площадью 1323,56 кв.м. 2. Складской терминал категории "В" площадью 1823,9 кв.м. из которой 1441,4 кв.м. склад для хранения на 1383 паллета. Рабочая высота потолка 5 метров. Полы с антипылевым покрытием. Автосервис на 3 поста. На 2 этаже административно-бытовые помещения площадью 382,5 кв.м. 3. Технологическое присоединение к сетям электроснабжения - КТП-1 мощностью 400 Квт. 4. Комплекс расположен в зоне высокой транспортной доступности. От Камского моста до территории идёт асфальтированная дорога. Наличие подъездного железнодорожного пути.

onrealt.ru/perm/arenda-sklada/8204700

СКЛАД, 4464 М2, В АРЕНДУ В ПЕРМИ, ПРОМЫШЛЕННАЯ УЛИЦА, 107

Пермский край, Пермь, Индустриальный район, Промышленная улица, 107

добавлено 3 сентября в 17:50

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА

1 400 000 ₽

Залог 1 400 ₽

Без комиссии

Без предоплаты

hobbyka.ru

Василий

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	4464 м²
Класс	A

ОПИСАНИЕ

Предлагаем в аренду складские помещения в офисно-складском комплексе. Погрузо-разгрузочные доки 3 шт., оборудованные доклевелерами и докшелтерами. Наличие зоны парковки грузового и легкового транспорта. Рабочая высота - 11 м. Имеются офисные помещения.

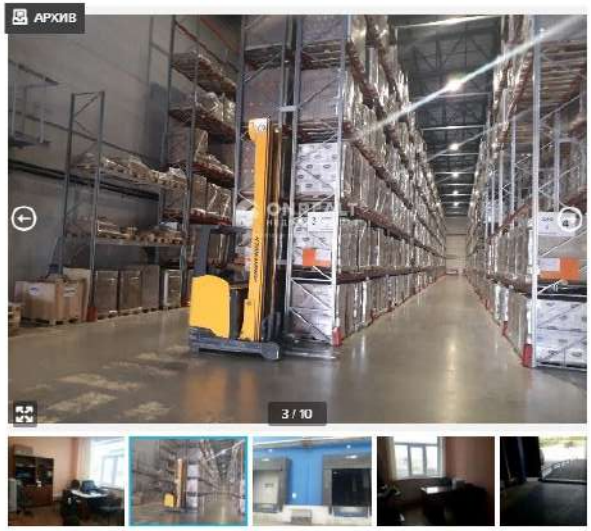
onrealt.ru/perm/arenda-sklada/6345748

СКЛАД, 1820 М2, В АРЕНДУ В ПЕРМИ, ПРОМЫШЛЕННАЯ УЛИЦА, 107

Пермский край, Пермь, Индустриальный район, Промышленная улица, 107

добавлено 3 июля в 9:12

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

582 000 ₽

Залог 1 746 ₽

Без комиссии

Без предоплаты

ЖК «Московский, 65»

Заключаем договоры онлайн. Двухуровневые квартиры. Историческая часть СПб. Звоните!

moskovsky65.legenda-dom.ru ОТКРЫТЬ

Ольга

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	1820 м²
Класс	A

ОПИСАНИЕ

ПЕРМЬ, ПРОМЫШЛЕННАЯ УЛ. 107.Предлагаем в долгосрочную аренду складской комплекс в логистическом центре класса "А" с офисными и служебными помещениями.ПАРАМЕТРЫ:• общая площадь 1820 кв.м.• площадь офисных и служебных помещений 106 кв.м.• система хранения - стелажная, тип хранения - высокостеллажное, паллетное.• современные наливные полы с беспылевым покрытием.• автоматические подъемные ворота.• погрузо-разгрузочные доки оборудованы доквелерами и докшелтерами.• стабильная и безопасная система электрообеспечения.• автоматическая система пожаротушения.• земельный участок общей площадью 49400 кв.м. в собственности.• благоустроенная, огороженная и освещаемая территория с пунктами пропуска.• цифровая система видеонаблюдения, круглосуточная охрана.• большая территория, удобная для маневрирования большегрузного транспорта.• отличные подъездные пути и удобная транспортная развязка, рядом с федеральной трассой.УСЛОВИЯ АРЕНДЫ:• ставка 320 ₽/кв.м, цена 582 000 ₽/мес. без НДС (складская зона).• ставка 353 ₽/кв.м, цена 37500 ₽/мес. без НДС (офисные помещения).• гарантийный депозит - 3 мес. • долгосрочная аренда.

onrealt.ru/perm/arenda-sklada/6970723

СКЛАД, 1232 М2, В АРЕНДУ В ПЕРМИ, ДЕРЕВООБДЕЛОЧНАЯ УЛИЦА, 6А

Пермский край, Пермь, Дзержинский район, Деревообделочная улица, 6А

добавлено 23 июля в 8:58

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА

517 440 ₽

Залог 517 440 ₽

Без комиссии

Без предоплаты

hobbyka.ru

Анастасия

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	1232 м²
Класс	A

ОПИСАНИЕ

Современный склад:- Высота потолка 11 метров;- Склад оборудован стеллажной системой;- Автоматические подъёмные ворота с электромеханическими приводами и оборудованных доклевеллерами, докшелтерами, резиновыми бамперами;- Бетонные полы с топинговым покрытием;- Автоматическая система пожаротушения, система дымоудаления, система уведомления о пожаре;- Температурный режим от + 15 до +25 С;- Площадка для маневрирования большегрузных автомобилей.- Удобная транспортная развязка. На территории организована вместительная автостоянка для грузового и легкового транспорта.Дополнительно предоставляются услуги: - Система контроля и учета доступа;- Система видеонаблюдения;- Круглосуточная охрана;Имеются офисные помещения.Стоимость 420 руб. за кв. м.

ДАННЫЕ ИЗ ЗАКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Сайт работает в тестовом режиме. Если Вы обнаружите ошибку, пожалуйста, сообщите о ней по email: info@brn.media либо по телефону: 8 499 519 1313

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ЗАХАРЕВА А.

Исследования / Коммерческая недвижимость (регионы) / Пермь

Пермь

3 КВАРТАЛ 2019

Коммерческая недвижимость (регионы)

Производственно-складская недвижимость

Структура предложения

Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по районам города

На рынке аренды в 3-м квартале 2019 г. максимальный объем производственно-складской недвижимости (45% от суммарной площади объектов в экспозиции) был представлен в Свердловском районе, в котором можно выделить крупные складские блоки, площадью от 4 до 6,6 тыс. кв.м, в том числе объекты класса «В+» – склады площадью 6638 кв.м и 5100 кв.м в промзоне на улице Героев Хасана.

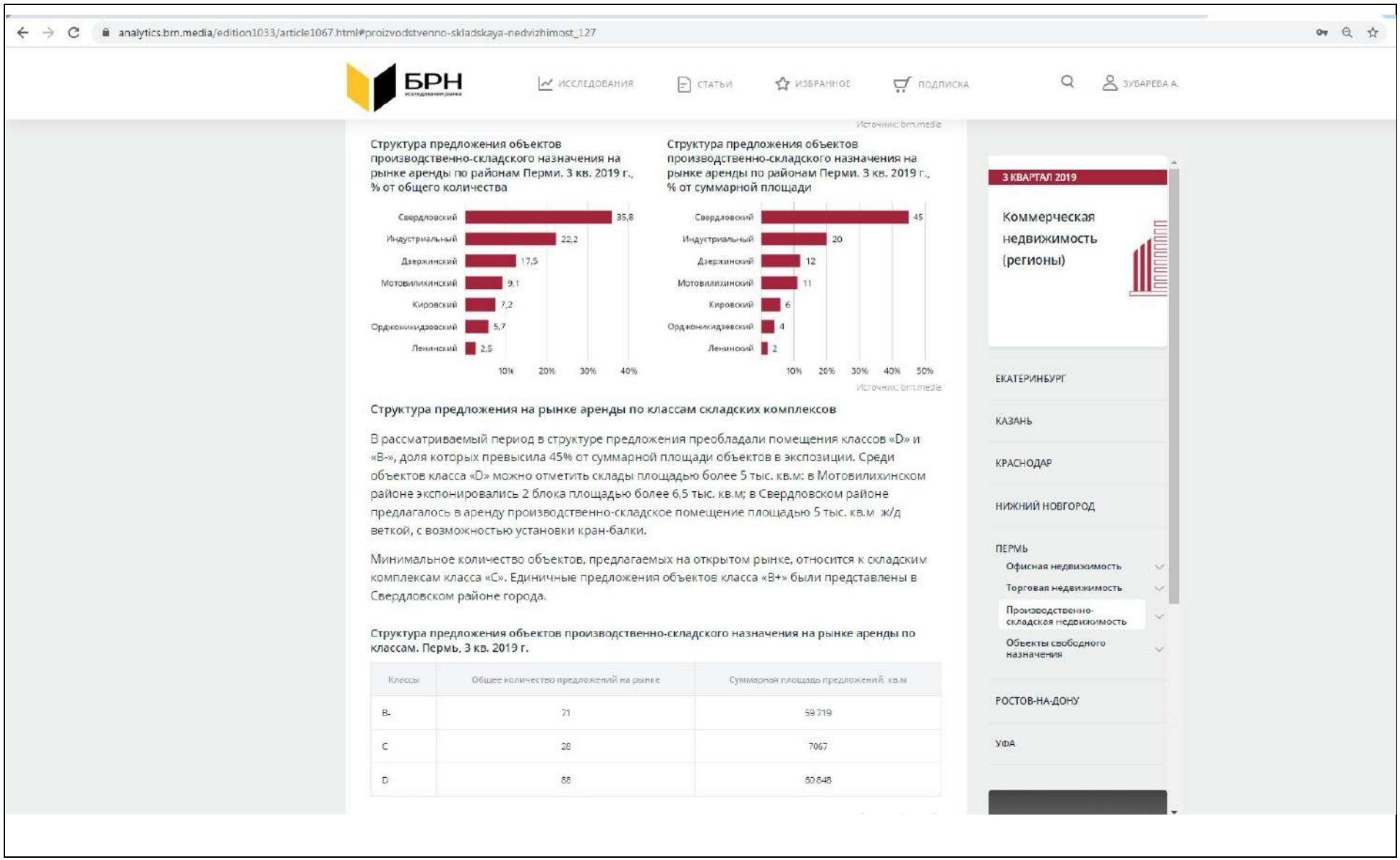
Значительный объем предложения был представлен также в Индустриальном районе (20% от суммарной площади), где экспонировалось здание производственного назначения площадью 2,6 тыс. кв.м, включающее в себя 2 промышленных холодильника.

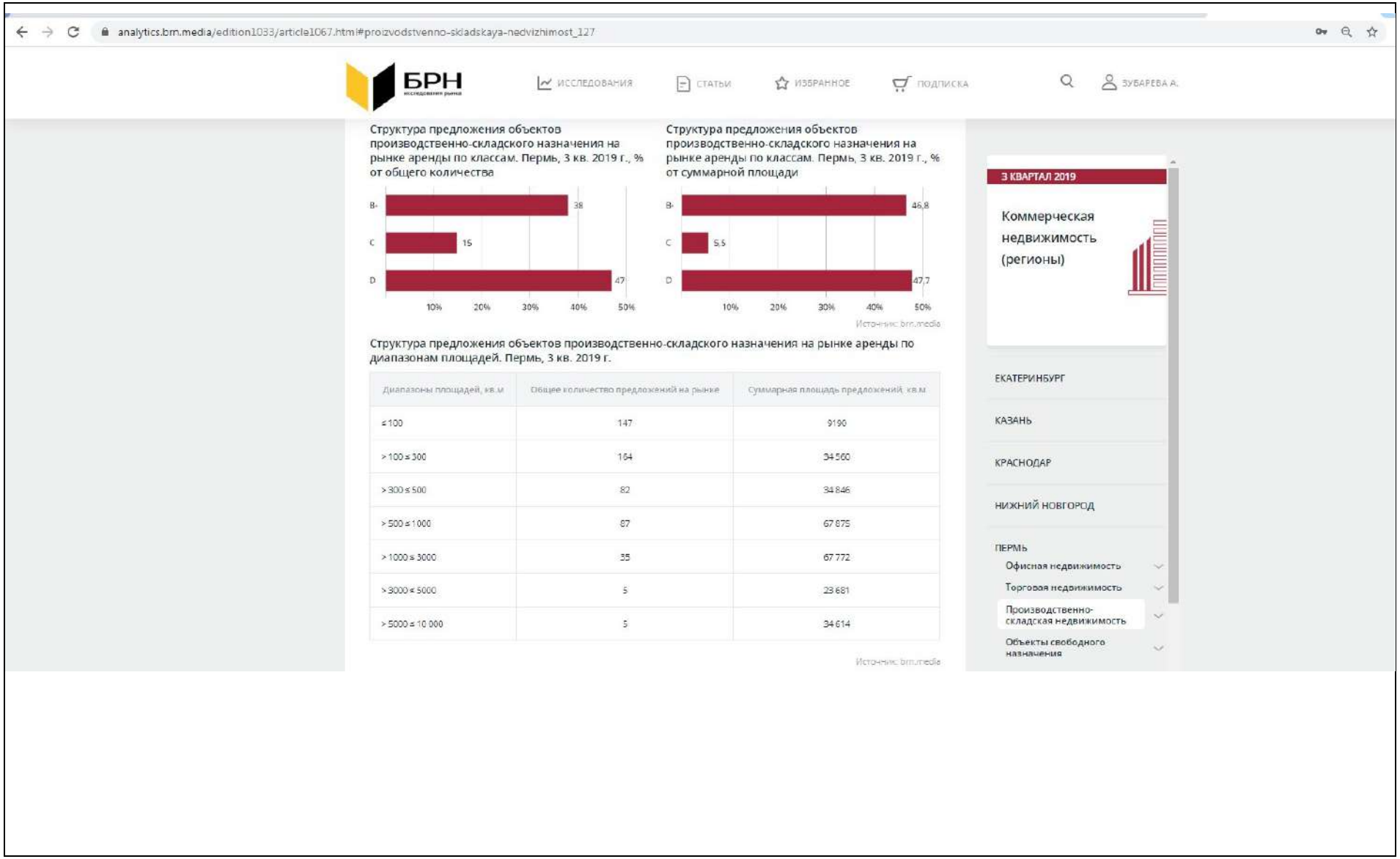
Более 30% предложений на рынке – объекты площадью от 100 до 300 кв.м.

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Перми, 3 кв. 2019 г.

Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Свердловский	188	122 341
Индустриальный	116	85 052
Дзержинский	92	39 583
Мотовилихинский	48	29 738
Кировский	38	16 513
Орджоникидзевский	30	10 825
Ленинский	13	6881

Источник: brn.media


analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Источник: brn.media
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Перми. 3 кв. 2019 г., % от общего количества
Свердловский 35,8
Индустриальный 22,2
Дзержинский 17,5
Мотовилихинский 9,1
Кировский 7,2
Орджоникидзевский 5,7
Ленинский 2,5
10% 20% 30% 40%
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Перми. 3 кв. 2019 г., % от суммарной площади
Свердловский 45
Индустриальный 20
Дзержинский 12
Мотовилихинский 11
Кировский 6
Орджоникидзевский 4
Ленинский 2
10% 20% 30% 40% 50%
Источник: brn.media
Структура предложения на рынке аренды по классам складских комплексов
В рассматриваемый период в структуре предложения преобладали помещения классов «D» и «B-», доля которых превысила 45% от суммарной площади объектов в экспозиции. Среди объектов класса «D» можно отметить склады площадью более 5 тыс. кв.м: в Мотовилихинском районе экспонировались 2 блока площадью более 6,5 тыс. кв.м; в Свердловском районе предлагалось в аренду производственно-складское помещение площадью 5 тыс. кв.м ж/д веткой, с возможностью установки кран-балки.
Минимальное количество объектов, предлагаемых на открытом рынке, относится к складским комплексам класса «C». Единичные предложения объектов класса «B+» были представлены в Свердловском районе города.
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г.
Классы | Общее количество предложений на рынке | Суммарная площадь предложений, кв.м
B- | 71 | 59 719
C | 28 | 7067
D | 88 | 50 648
3 КВАРТАЛ 2019
Коммерческая недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА

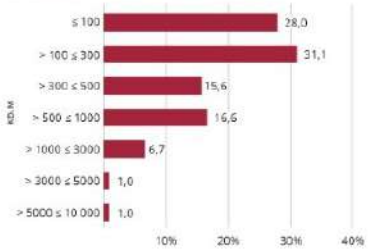

analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от общего количества
B+ 38
C 15
D 47
10% 20% 30% 40% 50%
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от суммарной площади
B+ 46,8
C 5,5
D 47,7
10% 20% 30% 40% 50%
Источник: brn.media
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г.
Диапазоны площадей, кв.м | Общее количество предложений на рынке | Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 100 | 147 | 9190
> 100 ≤ 300 | 164 | 34 560
> 300 ≤ 500 | 82 | 34 846
> 500 ≤ 1 000 | 87 | 67 875
> 1000 ≤ 3000 | 35 | 67 772
> 3000 ≤ 5000 | 5 | 23 681
> 5000 ≤ 10 000 | 5 | 34 614
Источник: brn.media
3 КВАРТАЛ 2019
Коммерческая недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения

analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127

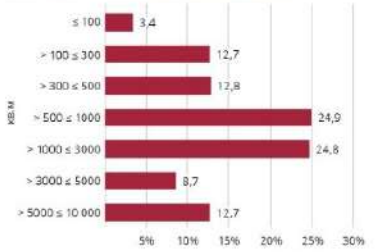
БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ЗУБАРЕВА А.

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: brn.media

Рынок купли-продажи

Структура предложения на рынке купли-продажи по районам города

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Перми в 3-м квартале 2019 г. экспонировалось около 160 объектов. Наибольшее количество (около 25%) предложений выставлено в Свердловском районе города. Однако максимальный объем (суммарная площадь) был представлен в Мотовилихинском районе, где экспонировалось несколько объектов площадью более 10 000 кв.м, в том числе:

— неотапливаемое производственное помещение класса «D» площадью 24,8 тыс. кв.м с ж/д веткой;

— комплекс площадью 15,2 тыс. кв.м, включающий офисные помещения (2000 кв.м), построенный в 2013 г., заполненный арендаторами.

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Перми 35% объектов – площадью от 1000 до 3000 кв.м.

недвижимость (регионы)

ЕКАТЕРИНБУРГ

КАЗАНЬ

КРАСНОДАР

НИЖНИЙ НОВГОРОД

ПЕРМЬ

Офисная недвижимость

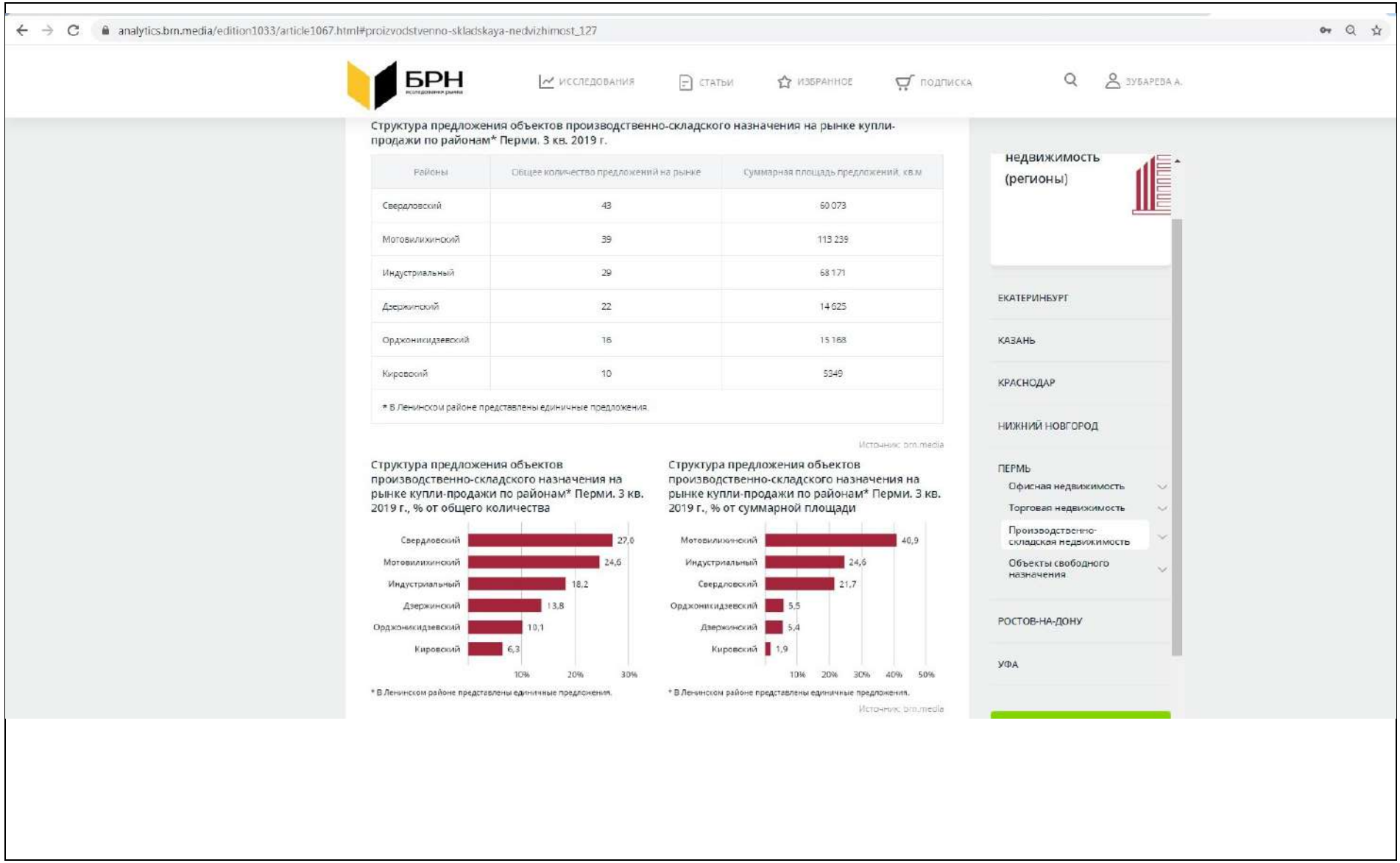
Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

Объекты свободного назначения

РОСТОВ-НА-ДОНУ

УФА


analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам* Перми. 3 кв. 2019 г.
Районы | Общее количество предложений на рынке | Суммарная площадь предложений, кв.м
Свердловский | 43 | 60 073
Мотовилихинский | 39 | 113 239
Индустриальный | 29 | 68 171
Дзержинский | 22 | 14 625
Орджоникидзевский | 16 | 15 168
Кировский | 10 | 5349
* В Ленинском районе представлены единичные предложения.
Источник: brn.media
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам* Перми. 3 кв. 2019 г., % от общего количества
Свердловский 27,0
Мотовилихинский 24,6
Индустриальный 18,2
Дзержинский 13,8
Орджоникидзевский 10,1
Кировский 6,3
10% 20% 30%
* В Ленинском районе представлены единичные предложения.
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам* Перми. 3 кв. 2019 г., % от суммарной площади
Мотовилихинский 40,9
Индустриальный 24,6
Свердловский 21,7
Орджоникидзевский 5,5
Дзержинский 5,4
Кировский 1,9
10% 20% 30% 40% 50%
* В Ленинском районе представлены единичные предложения.
Источник: brn.media
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА

analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127

БРН исследования рынка

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ЗУБАРЕВА А.

Структура предложения на рынке купли-продажи по классам

В структуре предложения в рассматриваемый период преобладали помещения класса «D», их доля превысила 40% от общего числа объектов в экспозиции – в основном площадью менее 1000 кв.м.

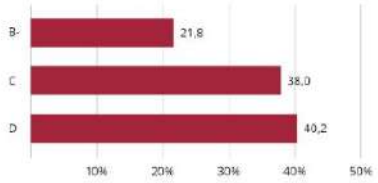
Наибольший объем предложения был представлен в классе «С» – объекты площадью более 2 тыс. кв.м представлены в Индустриальном, Свердловском и Дзержинском районах.

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г.

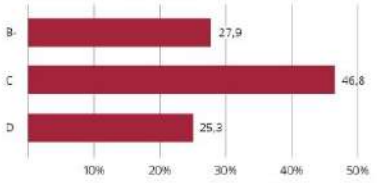
Классы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
B-	19	35 478
C	33	59 455
D	35	32 173

Источник: brn.media

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: brn.media

недвижимость (регионы)

ЕКАТЕРИНБУРГ

КАЗАНЬ

КРАСНОДАР

НИЖНИЙ НОВГОРОД

ПЕРМЬ

Офисная недвижимость

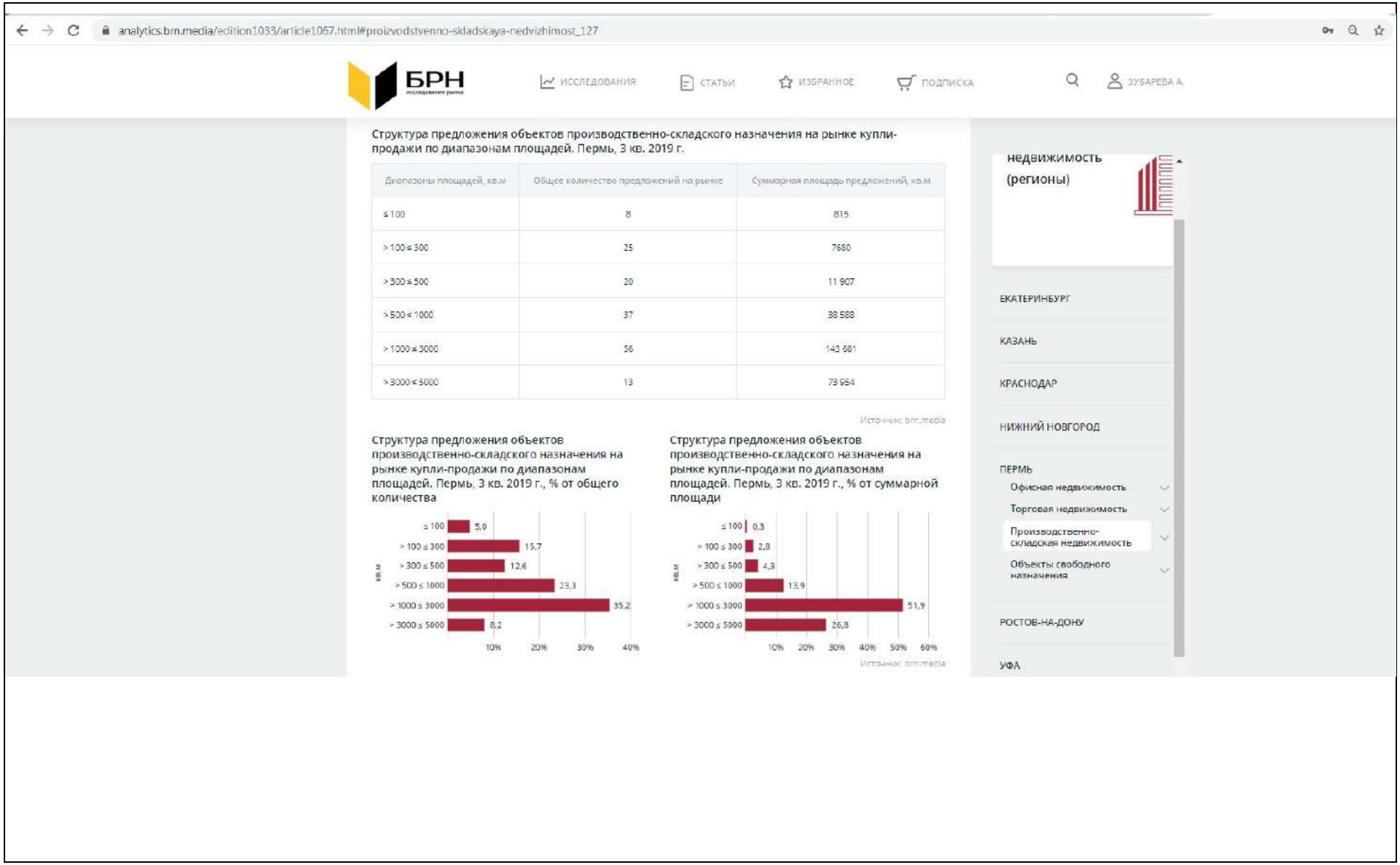
Торговая недвижимость

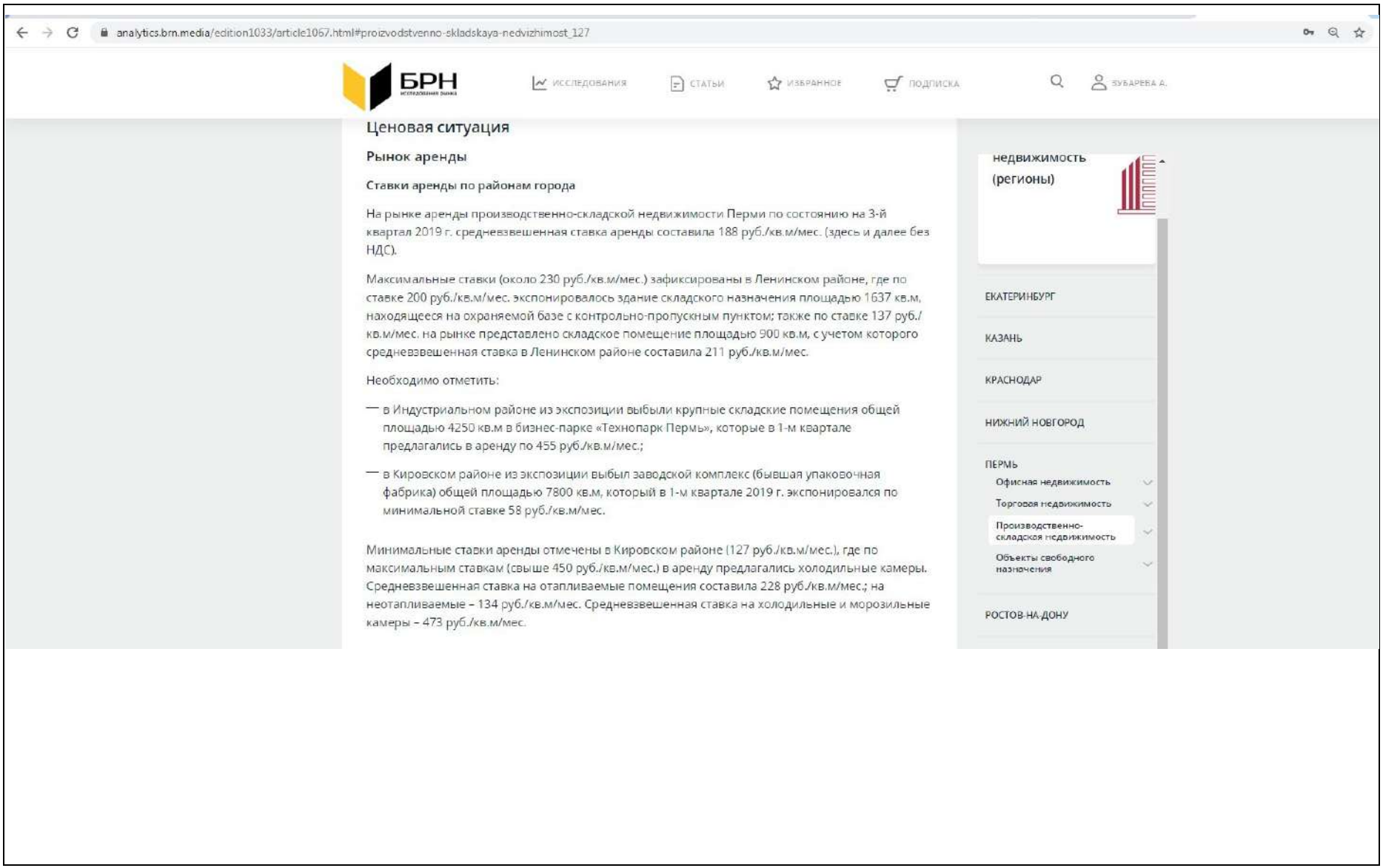
Производственно-складская недвижимость

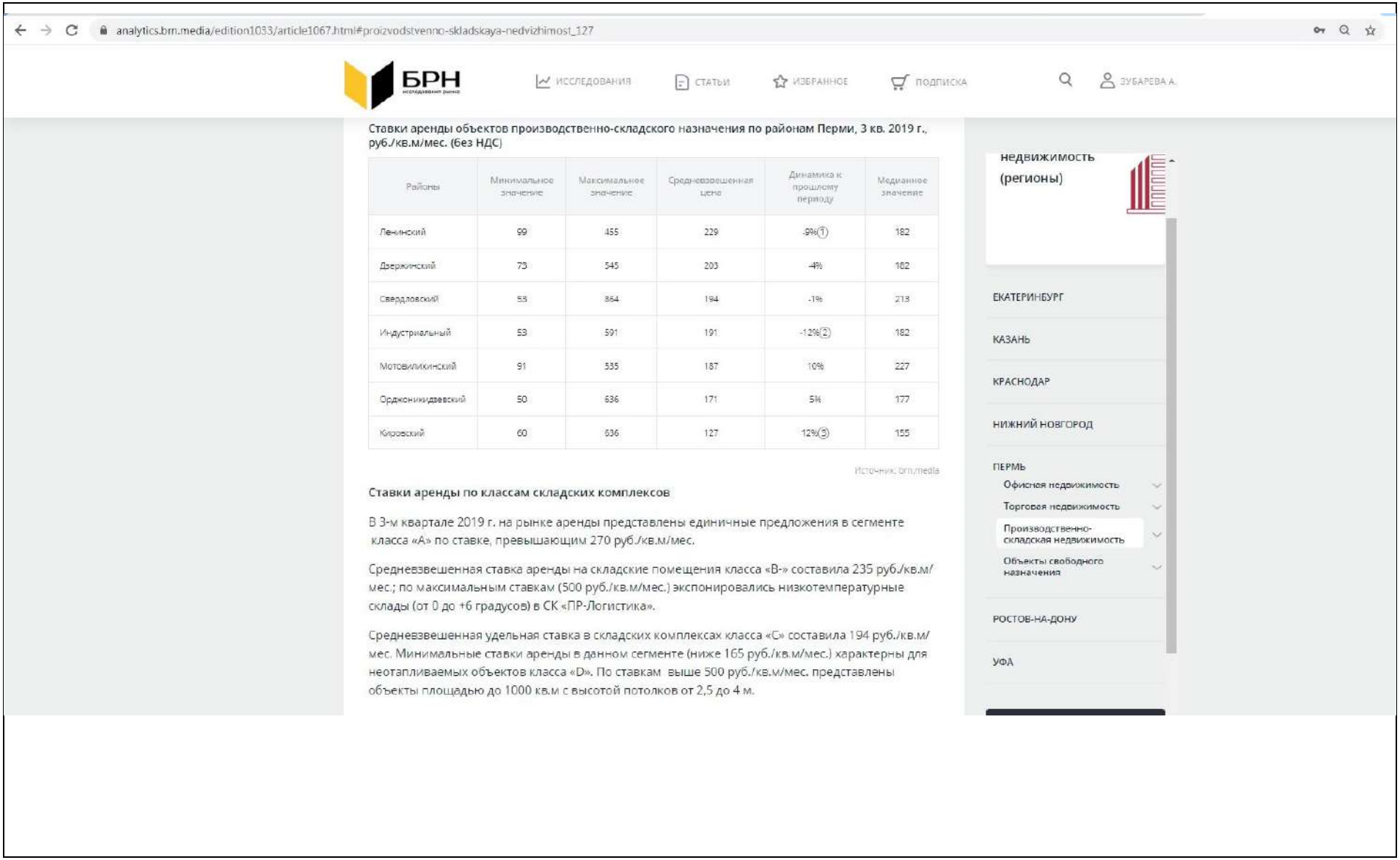
Объекты свободного назначения

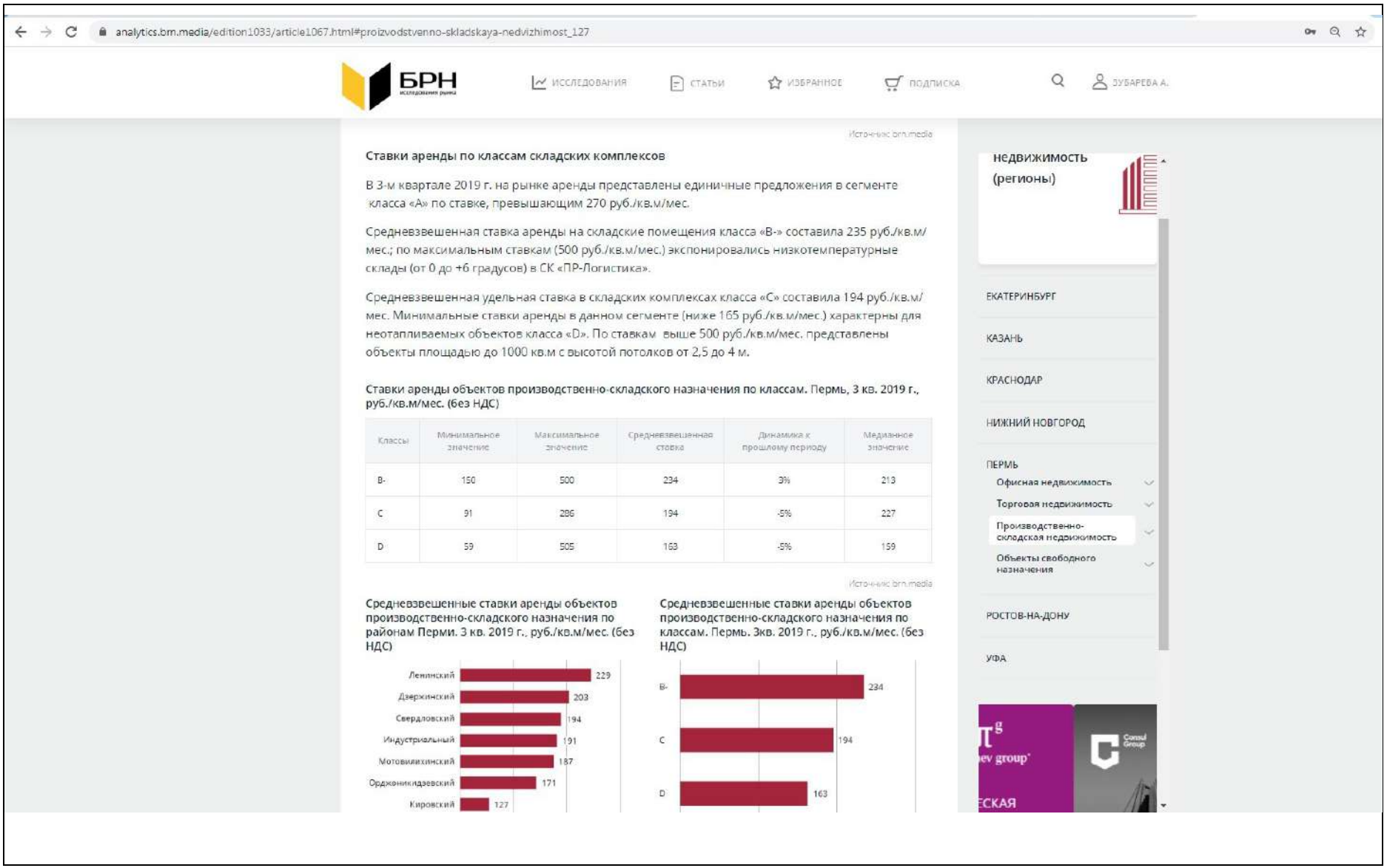
РОСТОВ-НА-ДОНУ

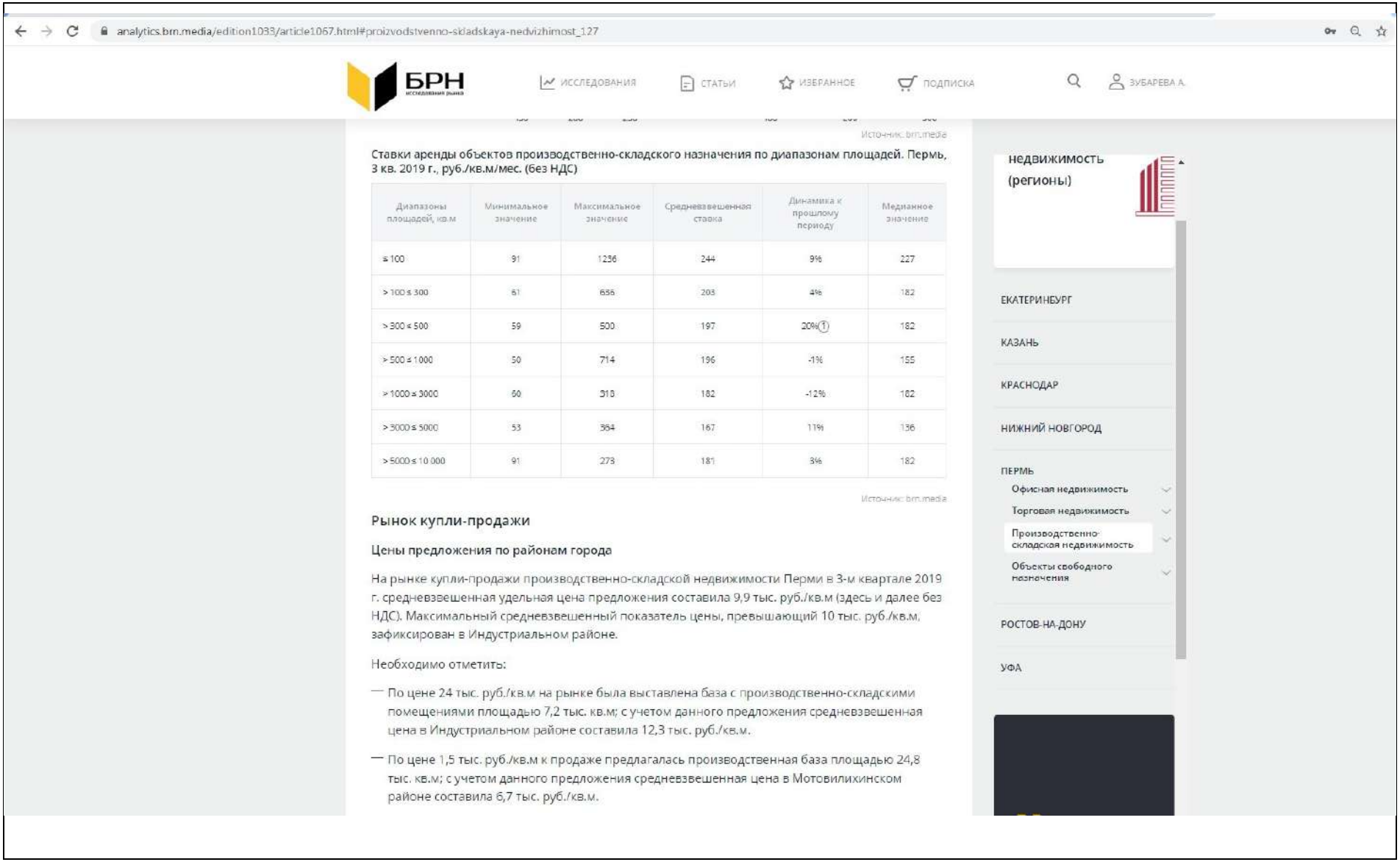
УФА

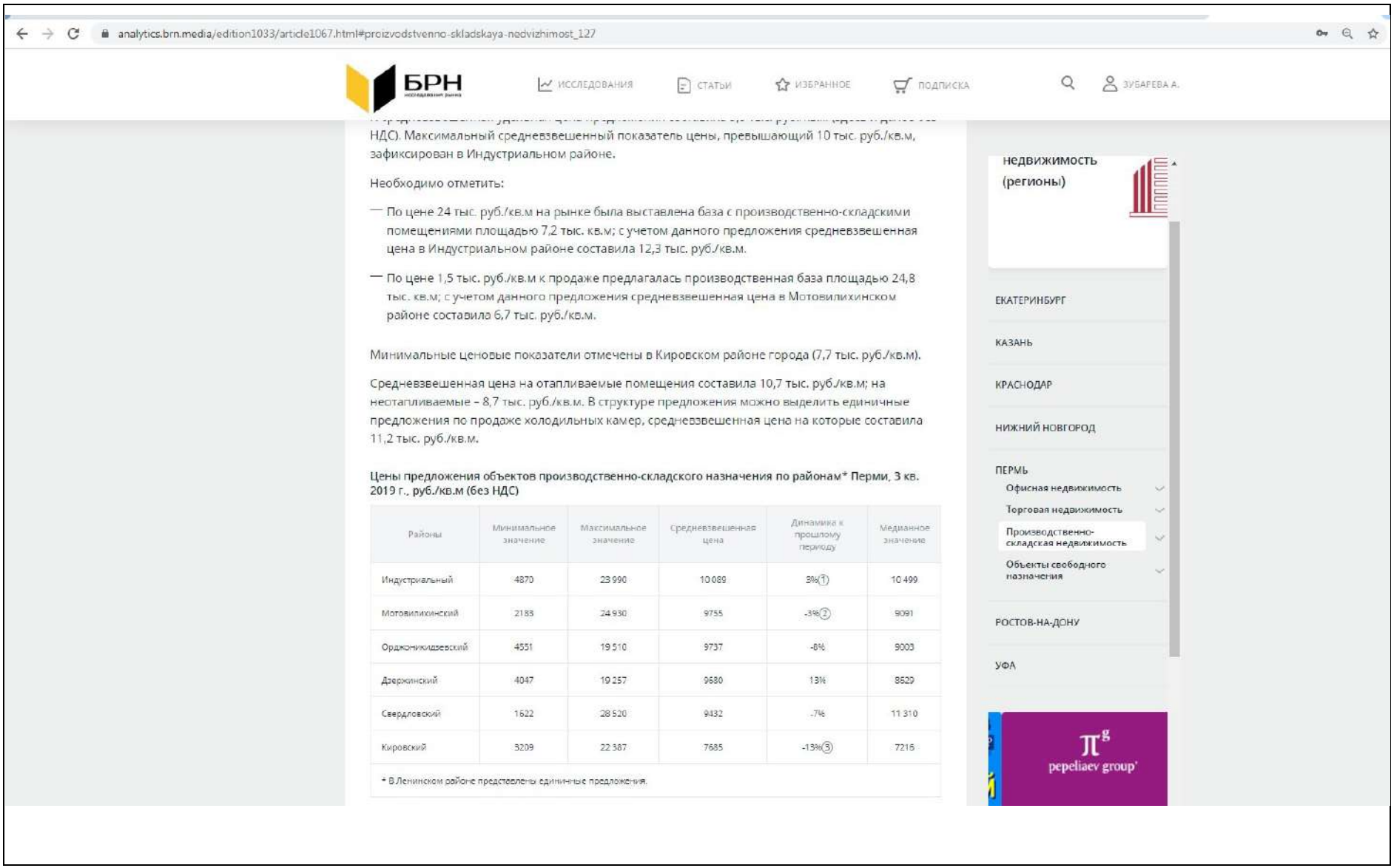

analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г.
Диапазоны площадей, кв.м
Общее количество предложений на рынке
Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 100 | 8 | 815
> 100 ≤ 300 | 25 | 7680
> 300 ≤ 500 | 20 | 11 907
> 500 ≤ 1000 | 37 | 38 588
> 1000 ≤ 3000 | 56 | 143 681
> 3000 ≤ 5000 | 13 | 73 954
Источник: brn.media
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от общего количества
кв.м
≤ 100 5,0
> 100 ≤ 300 15,7
> 300 ≤ 500 12,6
> 500 ≤ 1000 23,3
> 1000 ≤ 3000 35,2
> 3000 ≤ 5000 8,2
10% 20% 30% 40%
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г., % от суммарной площади
кв.м
≤ 100 0,3
> 100 ≤ 300 2,8
> 300 ≤ 500 4,3
> 500 ≤ 1000 13,9
> 1000 ≤ 3000 51,9
> 3000 ≤ 5000 26,8
10% 20% 30% 40% 50% 60%
Источник: brn.media
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА


analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Ценовая ситуация
Рынок аренды
Ставки аренды по районам города
На рынке аренды производственно-складской недвижимости Перми по состоянию на 3-й квартал 2019 г. средневзвешенная ставка аренды составила 188 руб./кв.м/мес. (здесь и далее без НДС).
Максимальные ставки (около 230 руб./кв.м/мес.) зафиксированы в Ленинском районе, где по ставке 200 руб./кв.м/мес. экспонировалось здание складского назначения площадью 1637 кв.м, находящееся на охраняемой базе с контрольно-пропускным пунктом; также по ставке 137 руб./кв.м/мес. на рынке представлено складское помещение площадью 900 кв.м, с учетом которого средневзвешенная ставка в Ленинском районе составила 211 руб./кв.м/мес.
Необходимо отметить:
— в Индустриальном районе из экспозиции выбыли крупные складские помещения общей площадью 4250 кв.м в бизнес-парке «Технопарк Пермь», которые в 1-м квартале предлагались в аренду по 455 руб./кв.м/мес.;
— в Кировском районе из экспозиции выбыл заводской комплекс (бывшая упаковочная фабрика) общей площадью 7800 кв.м, который в 1-м квартале 2019 г. экспонировался по минимальной ставке 58 руб./кв.м/мес.
Минимальные ставки аренды отмечены в Кировском районе (127 руб./кв.м/мес.), где по максимальным ставкам (свыше 450 руб./кв.м/мес.) в аренду предлагались холодильные камеры. Средневзвешенная ставка на отапливаемые помещения составила 228 руб./кв.м/мес.; на неотапливаемые – 134 руб./кв.м/мес. Средневзвешенная ставка на холодильные и морозильные камеры – 473 руб./кв.м/мес.
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ


analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по районам Перми, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)
Районы | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная цена | Динамика к прошлому периоду | Медианное значение
Ленинский | 99 | 455 | 229 | -9% | 182
Дзержинский | 73 | 545 | 203 | -4% | 162
Свердловский | 59 | 864 | 194 | -1% | 213
Индустриальный | 53 | 591 | 191 | -12% | 182
Мотовилихинский | 91 | 535 | 187 | 10% | 227
Орджоникидзевский | 50 | 636 | 171 | 5% | 177
Кировский | 60 | 636 | 127 | 12% | 155
Источник: brn.media
Ставки аренды по классам складских комплексов
В 3-м квартале 2019 г. на рынке аренды представлены единичные предложения в сегменте класса «А» по ставке, превышающим 270 руб./кв.м/мес.
Средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса «В-» составила 235 руб./кв.м/мес.; по максимальным ставкам (500 руб./кв.м/мес.) экспонировались низкотемпературные склады (от 0 до +6 градусов) в СК «ПР-Логистика».
Средневзвешенная удельная ставка в складских комплексах класса «С» составила 194 руб./кв.м/мес. Минимальные ставки аренды в данном сегменте (ниже 165 руб./кв.м/мес.) характерны для неотапливаемых объектов класса «D». По ставкам выше 500 руб./кв.м/мес. представлены объекты площадью до 1000 кв.м с высотой потолков от 2,5 до 4 м.
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА


analytics.bm.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Источник: bm.media
Ставки аренды по классам складских комплексов
В 3-м квартале 2019 г. на рынке аренды представлены единичные предложения в сегменте класса «А» по ставке, превышающим 270 руб./кв.м/мес.
Средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса «В-» составила 235 руб./кв.м/мес.; по максимальным ставкам (500 руб./кв.м/мес.) экспонировались низкотемпературные склады (от 0 до +6 градусов) в СК «ПР-Логистика».
Средневзвешенная удельная ставка в складских комплексах класса «С» составила 194 руб./кв.м/мес. Минимальные ставки аренды в данном сегменте (ниже 165 руб./кв.м/мес.) характерны для неотапливаемых объектов класса «D». По ставкам выше 500 руб./кв.м/мес. представлены объекты площадью до 1000 кв.м с высотой потолков от 2,5 до 4 м.
Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)
Классы
Минимальное значение
Максимальное значение
Средневзвешенная ставка
Динамика к прошлому периоду
Медианное значение
B-
150
500
234
3%
213
C
91
286
194
-5%
227
D
59
505
163
-5%
159
Источник: bm.media
Средневзвешенные ставки аренды объектов производственно-складского назначения по районам Перми. 3 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)
Ленинский
229
Дзержинский
203
Свердловский
194
Индустриальный
191
Мотовилихинский
187
Орджоникидзевский
171
Кировский
127
Средневзвешенные ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Пермь. 3кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)
B-
234
C
194
D
163
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА
Consul Group


analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Источник: brn.media
Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)
Диапазоны площадей, кв.м | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная ставка | Динамика к прошлому периоду | Медианное значение
≤ 100 | 91 | 1256 | 244 | 9% | 227
> 100 ≤ 300 | 61 | 656 | 203 | 4% | 182
> 300 ≤ 500 | 59 | 500 | 197 | 20% | 182
> 500 ≤ 1 000 | 50 | 714 | 196 | -1% | 155
> 1000 ≤ 3000 | 60 | 318 | 182 | -12% | 162
> 3000 ≤ 5000 | 53 | 364 | 167 | 11% | 136
> 5000 ≤ 10 000 | 91 | 273 | 181 | 3% | 182
Источник: brn.media
Рынок купли-продажи
Цены предложения по районам города
На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Перми в 3-м квартале 2019 г. средневзвешенная удельная цена предложения составила 9,9 тыс. руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальный средневзвешенный показатель цены, превышающий 10 тыс. руб./кв.м, зафиксирован в Индустриальном районе.
Необходимо отметить:
— По цене 24 тыс. руб./кв.м на рынке была выставлена база с производственно-складскими помещениями площадью 7,2 тыс. кв.м; с учетом данного предложения средневзвешенная цена в Индустриальном районе составила 12,3 тыс. руб./кв.м.
— По цене 1,5 тыс. руб./кв.м к продаже предлагалась производственная база площадью 24,8 тыс. кв.м; с учетом данного предложения средневзвешенная цена в Мотовилихинском районе составила 6,7 тыс. руб./кв.м.
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА



НДС). Максимальный средневзвешенный показатель цены, превышающий 10 тыс. руб./кв.м, зафиксирован в Индустриальном районе.

Необходимо отметить:

— По цене 24 тыс. руб./кв.м на рынке была выставлена база с производственно-складскими помещениями площадью 7,2 тыс. кв.м; с учетом данного предложения средневзвешенная цена в Индустриальном районе составила 12,3 тыс. руб./кв.м.

— По цене 1,5 тыс. руб./кв.м к продаже предлагалась производственная база площадью 24,8 тыс. кв.м; с учетом данного предложения средневзвешенная цена в Мотовилихинском районе составила 6,7 тыс. руб./кв.м.

Минимальные ценовые показатели отмечены в Кировском районе города (7,7 тыс. руб./кв.м).

Средневзвешенная цена на отапливаемые помещения составила 10,7 тыс. руб./кв.м; на неотапливаемые – 8,7 тыс. руб./кв.м. В структуре предложения можно выделить единичные предложения по продаже холодильных камер, средневзвешенная цена на которые составила 11,2 тыс. руб./кв.м.

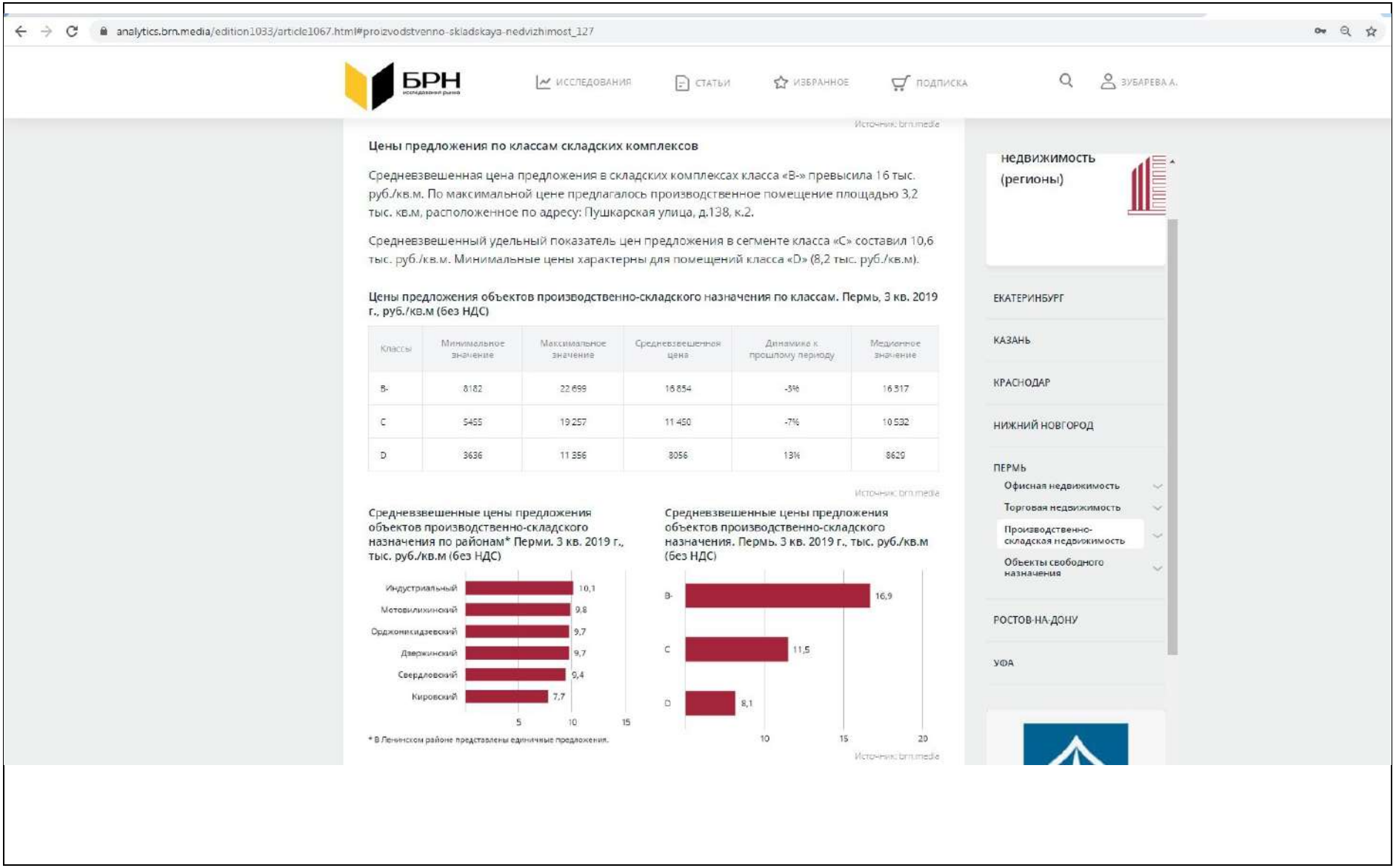
Цены предложения объектов производственно-складского назначения по районам* Перми, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

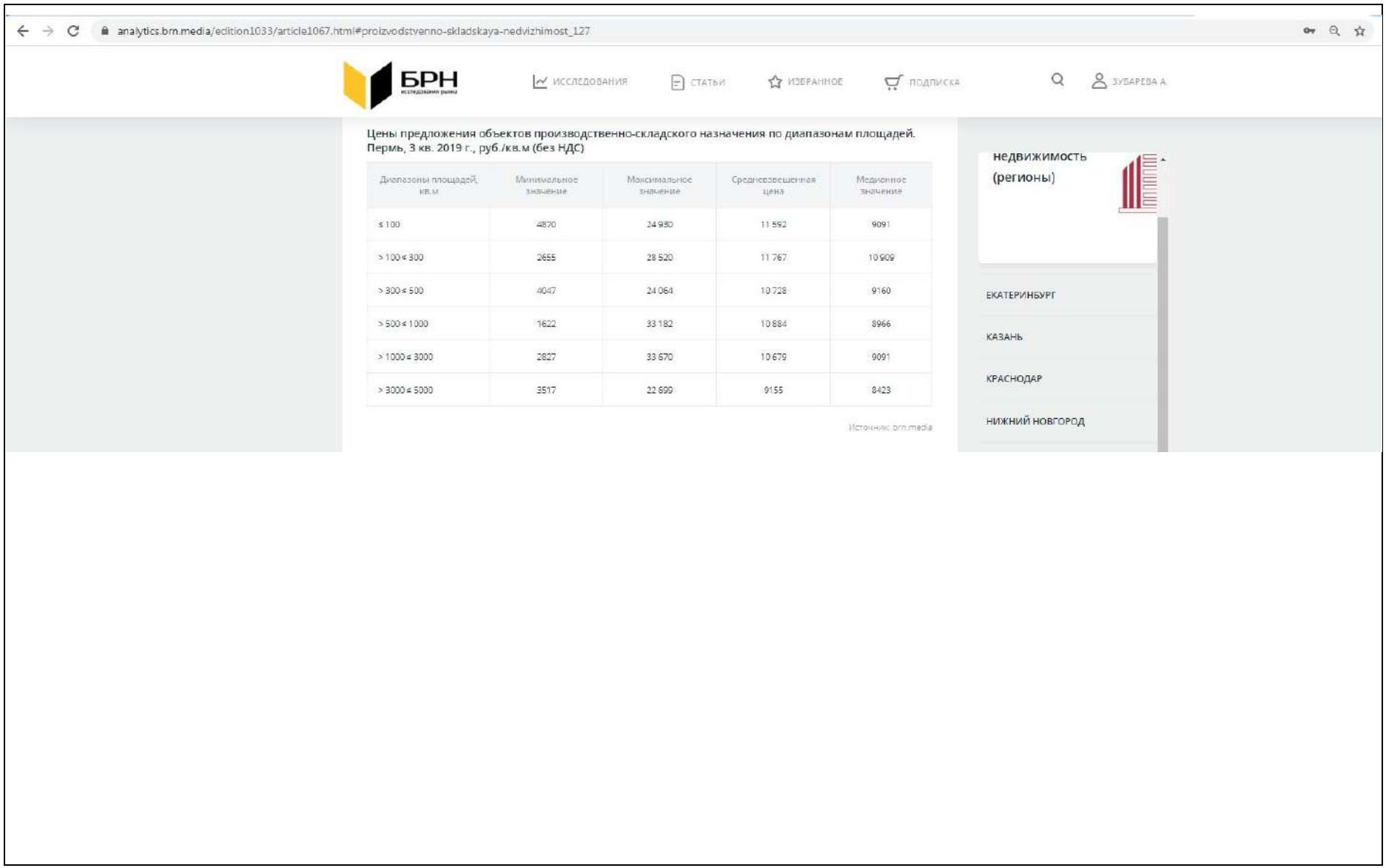
Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Индустриальный	4870	23 990	10 089	3%①	10 499
Мотовилихинский	2183	24 930	9755	-3%②	9091
Орджоникидзевский	4551	19 510	9737	-8%	9003
Дзержинский	4047	19 257	9680	13%	8529
Свердловский	1622	28 520	9432	-7%	11 310
Кировский	5209	22 387	7685	-13%③	7216

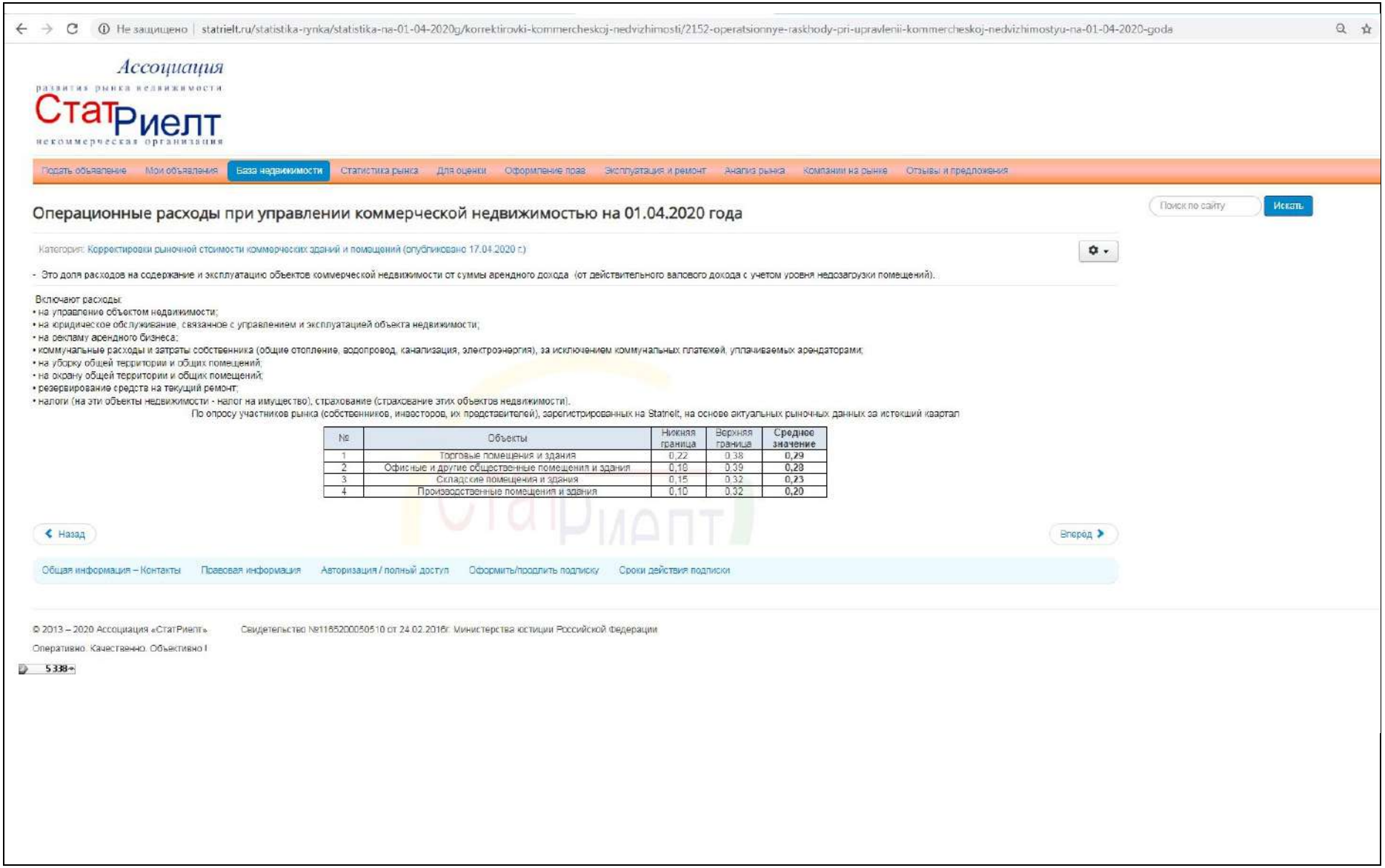
* В Ленинском районе представлены единичные предложения.

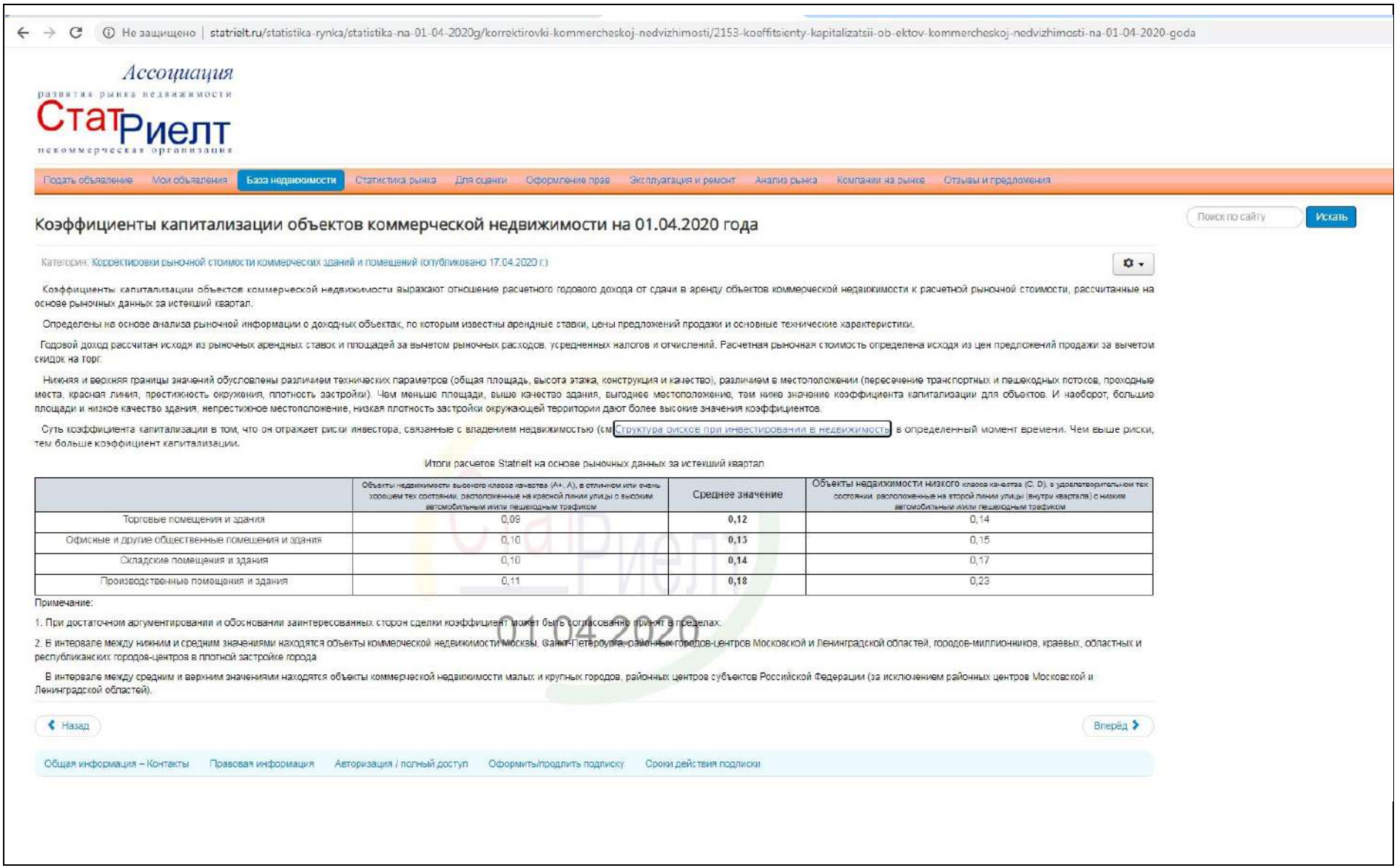
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА

pepeliaev group


analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Источник: brn.media
Цены предложения по классам складских комплексов
Средневзвешенная цена предложения в складских комплексах класса «B-» превысила 16 тыс. руб./кв.м. По максимальной цене предлагалось производственное помещение площадью 3,2 тыс. кв.м, расположенное по адресу: Пушкарская улица, д.138, к.2.
Средневзвешенный удельный показатель цен предложения в сегменте класса «C» составил 10,6 тыс. руб./кв.м. Минимальные цены характерны для помещений класса «D» (8,2 тыс. руб./кв.м).
Цены предложения объектов производственно-складского назначения по классам. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)
Классы | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная цена | Динамика к прошлому периоду | Медианное значение
B- | 8182 | 22 699 | 16 854 | -3% | 16 317
C | 5455 | 19 257 | 11 450 | -7% | 10 532
D | 3636 | 11 356 | 8056 | 13% | 8629
Источник: brn.media
Средневзвешенные цены предложения объектов производственно-складского назначения по районам* Перми. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)
Индустриальный 10,1
Мотовилихинский 9,8
Орджоникидзевский 9,7
Дзержинский 9,7
Свердловский 9,4
Кировский 7,7
5
10
15
* В Ленинском районе представлены единичные предложения.
Средневзвешенные цены предложения объектов производственно-складского назначения. Пермь. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)
B- 16,9
C 11,5
D 8,1
10
15
20
Источник: brn.media
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ПЕРМЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
РОСТОВ-НА-ДОНУ
УФА


analytics.brn.media/edition1033/article1067.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_127
БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА
ЗУБАРЕВА А.
Цены предложения объектов производственно-складского назначения по диапазонам площадей. Пермь, 3 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)
Диапазоны площадей, кв.м
Минимальное значение
Максимальное значение
Средневзвешенная цена
Медианное значение
≤ 100
4870
24 930
11 592
9091
> 100 ≤ 300
2655
28 520
11 767
10 909
> 300 ≤ 500
4047
24 064
10 728
9160
> 500 ≤ 1000
1622
33 182
10 884
8966
> 1000 ≤ 3000
2827
33 670
10 679
9091
> 3000 ≤ 5000
3517
22 699
9155
8423
Источник: brn.media
недвижимость (регионы)
ЕКАТЕРИНБУРГ
КАЗАНЬ
КРАСНОДАР
НИЖНИЙ НОВГОРОД


Не защищено | statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2152-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2020-goda
Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация
Подать объявление
Мои объявления
База недвижимости
Статистика рынка
Для оценки
Оформление прав
Эксплуатация и ремонт
Анализ рынка
Компании на рынке
Отзывы и предложения
Поиск по сайту
Искать
Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2020 года
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.04.2020 г.)
- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).
Включают расходы:
• на управление объектом недвижимости;
• на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
• на рекламу арендного бизнеса;
• коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
• на уборку общей территории и общих помещений;
• на охрану общей территории и общих помещений;
• резервирование средств на текущий ремонт;
• налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).
По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал
№ | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение
1 | Торговые помещения и здания | 0,22 | 0,38 | 0,29
2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,19 | 0,39 | 0,28
3 | Складские помещения и здания | 0,15 | 0,32 | 0,23
4 | Производственные помещения и здания | 0,10 | 0,32 | 0,20
Назад
Вперед
Общая информация – Контакты
Правовая информация
Авторизация / полный доступ
Оформить/продлить подписку
Сроки действия подписки
© 2013 – 2020 Ассоциация «СтатРиелт»
Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Оперативно. Качественно. Объективно !
5338



Не защищено | statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2153-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.04.2020 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	**0,12**	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,13**	0,15
Складские помещения и здания	0,10	**0,14**	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	**0,18**	0,23

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах.

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

01.04.2020

Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку | Сроки действия подписки

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ПЕТРА ВЕЛИКОГО»

Документ о квалификации

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 556/МИПК-10

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

781900005716

Настоящий диплом свидетельствует о том, что **Белякова** (фамилия, имя, отчество) **Анастасия Николаевна**

с "13" **октября** **2014**г. по "30" **июня** **2016**г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в **Санкт-Петербургском** (наименование) **политехническом университете Петра Великого** (образовательной организации)

по **программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»** (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от "30" **июня** **2016**г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Беляковой** (фамилия, имя, отчество) **Анастасии Николаевны**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **«оценка стоимости** (наименование) **предприятия (бизнеса)»**

Председатель комиссии **Максимов С.Н.**

Руководитель **Разинкина Е.М.**

Город **Санкт-Петербург** *год* **2016**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0675 от 01.06.2018

БЕЛЯКОВА

Анастасия Николаевна

ИНН: 720413978620

ИНН/Заграничные данные

является членом

Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель Совета Ассоциации В.В. Жуковский

Директор А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001004-1 «30» ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беляковой Анастасии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «30» ноября 2017 г. № 28

Директор А.С. Бунькин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «30» ноября 2020 г.

001642 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016466-2 «25» января 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Беляковой Анастасии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «25» января 2019 г. № 107

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» января 2022 г.

005520 - КА2

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/18/ГОоц№100944

С учетом Дополнительного соглашения №1 от 16 декабря 2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и **Белякова Анастасия Николаевна** (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно ДС№1.
7. Срок страхования	с «28» июля 2018 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «13» июля 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/ГОоц№100944 от 17.07.2018г. Пролонгация Договора страхования СПФ/17/ГОоц№100547 от 26.01.2017 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р.р/с 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Федора Абрамова, д. 20, корп. 1, кв. 622
12. Дата выдачи полиса	«16» декабря 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ /Чеканов А.И./
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Белякова Анастасия Николаевна
_____ / Белякова А.Н. /

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/18/ГОоц№100971

С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г., Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»** (далее – Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 125 от «30» апреля 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018 г., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«14» октября 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «30» апреля 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ /Чеканов А.И. /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»
Директор
_____ / Смирнов А.П. /
М.П.