

Соглашение № СПВ-842/18  
об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток

г. Москва

« 10 » 08 2018 г.

**Акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице первого заместителя генерального директора Печурчика Владимира Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.06.2018 №103/2018, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПАСИФИКБЭЙ»**, именуемое в дальнейшем «Резидент свободного порта Владивосток», «Резидент», в лице генерального директора Ушакова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Соглашение об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток (далее по тексту – Соглашение) в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» (далее по тексту – Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ) о нижеследующем:

## **I. Предмет Соглашения**

1.1. По настоящему Соглашению Резидент, в соответствии с представленной заявкой от 02.07.2018 № СПВ/631 (в редакции от 19.07.2018) на заключение соглашения об осуществлении деятельности (далее по тексту – Заявка) (Приложение № 1) и бизнес-планом (Приложение № 2) в период 2019-2025 гг. реализует инвестиционный проект «Строительство жилого комплекса Бизнес класса "Лидер"» (далее по тексту – Инвестиционный проект). Общий объем инвестиций по Инвестиционному проекту составляет 3886845000 (Три миллиарда восемьсот восемьдесят шесть миллионов восемьсот сорок пять тысяч) рублей без НДС, в т.ч. капитальных вложений - 143571000 (Сто сорок три миллиона пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей без НДС. Планируемые источники инвестиций и их объемы отражены в бизнес-плане.

Инвестиционный проект реализуется Резидентом в соответствии с Планом-графиком (Приложение № 3).

1.2. В течение срока действия настоящего Соглашения Резидент свободного порта Владивосток обязуется осуществлять виды деятельности, указанные в пункте 1.3 настоящего Соглашения, в соответствии с представленной заявкой и бизнес-планом, а также осуществляет инвестиции, в том числе капитальные вложения в объеме и сроки, предусмотренные Критериями отбора резидентов свободного порта Владивосток, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.10.2015 № 1123 (далее по тексту – Критерии отбора резидентов), а Управляющая компания обязуется осуществлять полномочия, предусмотренные частью 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ.

1.3. Резидент в рамках нового инвестиционного проекта осуществляет следующие виды деятельности:



1.3.1 покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;

1.3.2 аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

1.4. Резидент осуществляет деятельность, указанную в пункте 1.3 настоящего Соглашения, на территории Владивостокского городского округа в границах:

1.4.1. земельного участка ориентировочной площадью 24 000 – 27 000 кв.м в кадастровом квартале 25:28:040014, в районе ул. Адмирала Горшкова, д.40 (примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333);

1.4.2. земельного участка с кадастровым номером 25:28:040014:5333, площадью 4000 кв.м., в районе ул. Адмирала Горшкова, д.40;

1.4.3 земельного участка ориентировочной площадью 2 500 – 4 000 кв.м в кадастровом квартале 25:28:040014, в районе ул. Адмирала Горшкова, д.40 (примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333).

Земельные участки, указанные в п.1.4.1 и 1.4.3 подлежат образованию в соответствии со схемами, указанными в бизнес-плане (приложение № 2).

Указанные участки будут оформлены Резидентом на правах владения и пользования по договору аренды земельного участка в соответствии с планом-графиком (приложение № 3).

1.5. Сведения об инвестиционном проекте, в том числе описание проекта, планируемые источники финансирования и объекты капитальных вложений, планируемые финансовые результаты реализации инвестиционного проекта указаны в Приложении 2.

1.6. Согласно бизнес-плану в рамках реализации инвестиционного проекта Резидент создает 35 новых рабочих мест.

## **II. Срок действия Соглашения**

2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 15 лет.

2.2. Соглашение об осуществлении деятельности заключается на срок, указанный в пункте 2.1. Соглашения, может быть продлен. Срок действия данного соглашения не может превышать срок, на который создан свободный порт Владивосток.

2.3. Статус резидента свободного порта Владивосток возникает с даты внесения соответствующей записи в реестр резидентов свободного порта Владивосток.

## **III. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. соблюдать условия настоящего Соглашения;

3.1.2. осуществлять полномочия, предусмотренные Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ, соглашением между уполномоченным федеральным органом и Управляющей компанией.



3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. требовать от Резидента исполнения своих обязательств, предусмотренных Соглашением;

3.2.2. получать необходимую информацию для осуществления установленных полномочий.

3.3. Резидент обязуется:

3.3.1. соблюдать условия настоящего Соглашения, положения Федерального закона от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ, Критерии отбора резидентов и иные нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность резидентов свободного порта Владивосток.

3.3.2. осуществлять деятельность, предусмотренную пунктом 1.3 Соглашения;

3.3.3. не передавать свои права и обязанности по Соглашению иным лицам;

3.3.4. оказывать содействие Управляющей компании в части осуществления контроля за выполнением условий Соглашения, в том числе обеспечивать беспрепятственный допуск должностных лиц Управляющей компании на объекты инфраструктуры свободного порта Владивосток, принадлежащие Резиденту и находящиеся на территории свободного порта Владивосток;

3.3.5. ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, в течение всего срока реализации инвестиционного проекта, предоставлять Отчет резидента о статусе проекта (далее по тексту – Отчет), составленный по форме, согласно Приложению № 4 к настоящему Соглашению. Отчет подписывается руководителем юридического лица/ индивидуальным предпринимателем, главным бухгалтером и заверяется печатью (при наличии).

Первым отчетным периодом (кварталом) для вновь зарегистрированных резидентов является период с даты внесения соответствующей записи в реестр резидентов свободного порта Владивосток по последнее число квартала, за который подается Отчет.

3.3.6. представлять в Управляющую компанию в письменной форме информацию, необходимую для осуществления контроля за надлежащим выполнением Резидентом настоящего Соглашения, в том числе копии документов, на основании которых составлен Отчет в сроки, указанные в письменном запросе управляющей компании;

3.3.7. представлять Отчет в иных случаях по письменному запросу управляющей компании в сроки, указанные в письменном запросе;

3.3.8. при отсутствии в Едином государственном реестре юридических лиц или Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, видов экономической деятельности, указанных в пункте 1.3 Соглашения, обеспечить внесение соответствующих дополнений и (или) изменений не позднее десяти рабочих дней с даты подписания Соглашения.

3.3.9. в случае одновременного осуществления деятельности, предусмотренной пунктом 1.3 настоящего Соглашения в рамках реализуемого инвестиционного проекта и иной деятельности, осуществляемой вне реализации инвестиционного проекта, на которую не распространяются меры государственной поддержки, Резидент обязан вести отдельный учет (в том числе



раздельный учет доходов и расходов) и раздельный учет рабочего времени и расчета с персоналом по оплате труда.

3.3.10. в целях комплексного мониторинга реализации проектов со стороны Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока, Управляющей компании и других институтов развития Дальнего Востока (АНО «Агентство по привлечению инвестиций и поддержке экспорта», АНО «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке»), а также оптимизации и упрощения информационного обмена пройти регистрацию по адресу: <http://ps.investvostok.ru>, и предоставлять отчетность в соответствии с данной системой управления проектами Дальнего Востока.

#### IV. Иные условия Соглашения

4.1. Общий объем инвестиций, указанный в пункте 1.1 настоящего Соглашения, может корректироваться путем подписания дополнительного соглашения:

4.1.1. По заявлению Резидента в следующих случаях:

(а) издание государственным органом акта в сфере таможенного и/или налогового регулирования, существенно ухудшающего положение Резидента по сравнению с положением, существовавшим на день подписания настоящего Соглашения;

(б) изменения цен на товары, работы, услуги необходимые для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.3 настоящего Соглашения, существенно ухудшающее положение Резидента по сравнению с положением, существовавшим на день подписания настоящего Соглашения;

(с) изменения на товарном рынке товаров, работ, услуг, указанных в пункте 1.3 настоящего Соглашения, существенно ухудшающего положение Резидента по сравнению с положением, существовавшим на день подписания настоящего Соглашения;

(д) издание государственными органами нормативных актов, затрагивающих процесс проектирования, строительства и инвестирования проекта, ухудшающих положение Резидента по сравнению с положением, существовавшим на день подписания настоящего Соглашения.

Под существенным ухудшением положения Резидента понимается снижение доходов от осуществления деятельности или увеличение расходов на осуществление деятельности, указанной в пункте 1.3 настоящего Соглашения, составляющее не менее 10% от показателей, указанных в бизнес-плане Резидента (Приложение № 2). При этом общий объем инвестиций, предусмотренный в п. 1.1 настоящего Соглашения, может быть изменен пропорционально параметрам, ухудшающим положение Резидента, при условии соответствующего обоснования в бизнес-плане.

Рассмотрение заявления Резидента и подписание дополнительного соглашения в случае, указанном в настоящем пункте Соглашения, является обязательным для Управляющей компании.

4.1.2. По согласованию с Управляющей компанией, с предоставлением соответствующего обоснования и документов, подтверждающих заявленные сведения, в следующих случаях:



(а) внесение изменений Резидентом в технологии и виды обрабатываемых грузов;

(б) изменения исходных данных бизнес-плана Резидента (в том числе объемов, сроков, структуры инвестирования, курсов валют, инфляции, процентной ставки по кредиту и других факторов, которые легли в основу допущений финансовой модели).

4.2. Доля иностранных работников определяется с учетом решения наблюдательного совета свободного порта Владивосток, принятого в порядке, предусмотренном частью 8-9 статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ.

4.3. Решение о создании зоны таможенного контроля на участке Резидента свободного порта Владивосток для целей применения таможенной процедуры свободной таможенной зоны принимается таможенным органом на основании заявления Резидента свободного порта Владивосток, составленного в произвольной письменной форме, в порядке, установленном частями 13 и 14 статьи 163 Федерального закона от 27 ноября 2010 года № 311-ФЗ «О таможенном регулировании в Российской Федерации», и при условии оборудования и обустройства участка Резидента свободного порта Владивосток для целей таможенного контроля.

4.4. Управляющая компания предоставляет Резиденту право доступа к «Системе управления проектами Дальнего Востока» <http://ps.investvostok.ru>, а Резидент выражает свое согласие на работу в «Системе управления проектами Дальнего Востока».

## **V. Порядок расторжения Соглашения**

5.1. Расторжение Соглашения допускается по соглашению Сторон или решению суда. Соглашение об осуществлении деятельности может быть расторгнуто судом по требованию одной из Сторон в связи с существенным нарушением условий такого Соглашения другой Стороной, существенным изменением обстоятельств или по иным основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ.

5.1.1. Существенными нарушениями условий Соглашения Резидентом являются:

1) неосуществление Резидентом деятельности, предусмотренной Соглашением, в течение 24 (двадцати четырех) месяцев с даты подписания Соглашения;

2) неосуществление инвестиций в форме капитальных вложений в объеме 5 000 000 рублей в течение 3-х лет со дня включения в реестр резидентов свободного порта Владивосток;

3) систематическое (два и более раза) непредставление Резидентом ежеквартальной письменной отчетности, а также иной информации запрашиваемой Управляющей компанией в рамках контроля за надлежащим исполнением Резидентом настоящего Соглашения.

5.1.2. Существенными нарушениями условий Соглашения Управляющей компанией являются:



1) несоблюдение условий настоящего Соглашения и положений Федерального закона от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ.

5.2. Соглашение прекращает свое действие в случае прекращения существования свободного порта Владивосток, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ.

5.3. Резидент, утративший статус резидента свободного порта Владивосток, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность на территории свободного порта Владивосток, если иное не установлено Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ.

5.4. Резидент, утративший статус резидента свободного порта Владивосток, вправе распорядиться принадлежащим ему движимым и недвижимым имуществом, находящимся на территории свободного порта Владивосток, по своему усмотрению в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, установленных частью 4 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 212-ФЗ.

### **VI. Ответственность Сторон Соглашения**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Соглашению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. При существенном нарушении Резидентом принятых на себя обязательств Управляющая компания вправе расторгнуть настоящее Соглашение.

### **VII. Конфиденциальность условий Соглашения**

7.1. Для целей настоящего Соглашения конфиденциальной информацией считается вся предоставляемая Сторонами друг другу юридическая, финансовая и иная информация. Факт заключения и исполнения настоящего Соглашения, а также название инвестиционного проекта, его описание, объем инвестиций, количество создаваемых рабочих мест и объем налоговых и страховых отчислений конфиденциальной информацией не является.

7.2. Стороны имеют право предоставлять доступ к конфиденциальной информации своим сотрудникам, в объеме, необходимом для выполнения ими своих трудовых обязанностей, и только при условии соблюдения ими режима ее конфиденциальности.

7.3. Стороны обязуются, начиная с момента подписания Сторонами настоящего Соглашения и в течение 1 (одного) года после прекращения его действия, не передавать конфиденциальную информацию третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, кроме случаев, когда это требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. Сторона, чья информация является конфиденциальной, имеет право пересмотра конфиденциальности переданной информации и прекращения ее защиты, о чем в обязательном порядке должна письменно проинформировать другую Сторону.



7.5. Условия, изложенные в настоящем разделе, не распространяются на информацию, предоставляемую резидентом при работе в «Системе управления проектами Дальнего Востока», расположенной по ссылке: <http://ps.investvostok.ru>.

### **VIII. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Соглашению в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств.

8.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Соглашению откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Соглашения.

### **IX. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры и разногласия по Соглашению, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться Сторонами в претензионном (досудебном) порядке.

9.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

### **X. Заключительные положения**

10.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

10.3. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.4. Настоящее Соглашение, изменения и дополнения к нему, а также иные документы, касающиеся исполнения настоящего Соглашения, переданные по факсу либо по электронной почте (номера факсов и адреса электронной почты указаны в разделе XII настоящего Соглашения), имеют силу подлинника до момента обмена оригиналами при наличии возможности с достоверностью установить, что документ исходит от Стороны по Соглашению. Подлинный документ должен быть направлен (вручен) другой Стороне не позднее 5 (пяти) дней с момента передачи такого документа по факсу или электронной почте.

10.5. В целях содействия в осуществлении контроля за выполнением условий соглашения резидент выражает готовность самостоятельно подготовить и направить в налоговые органы согласие налогоплательщика (плательщика

страховых взносов) на признание сведений, составляющих налоговую тайну, общедоступными по форме, формату и в порядке, утвержденном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

10.6. В целях содействия в осуществлении контроля за выполнением условий Соглашения резидент выражает готовность самостоятельно обеспечить установку видеокамер и предоставить точку доступа для возможности мониторинга Управляющей компанией хода реализации Соглашения.

## XI. Приложения

- Приложение №1. Копия заявки на заключение Соглашения об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток;
- Приложение №2. Бизнес-план Резидента;
- Приложение №3. План-график реализации проекта;
- Приложение №4. Форма Отчета резидента о статусе проекта.

## XII. Подписи Сторон

Управляющая компания  
Акционерное общество  
«Корпорация  
развития Дальнего Востока» (АО  
«КРДВ»)

Адрес: 123317, г. Москва,  
Пресненская  
набережная, д. 8, стр. 1, этаж 7

ИНН: 7723356562  
ОГРН: 1057723007407  
Телефон: (423) 222 55 58  
E-mail: info@erdc.ru

Первый заместитель генерального  
директора  
Печурчик Владимир Владимирович



Резидент  
Общество с ограниченной  
ответственностью «ПАСИФИКБЭЙ»  
(ООО «ПАСИФИКБЭЙ»)

Адрес: 690068, Приморский край, г.  
Владивосток, ул. Магнитогорская, д  
20, кв. 3

ИНН: 2543121259  
ОГРН: 1182536001889  
Телефон: 89147306987  
E-mail: pasifik.bej@mail.ru

Генеральный директор  
Ушаков Сергей Владимирович





Форма

**ЗАЯВКА**  
**на заключение соглашения об осуществлении деятельности**  
**на территории свободного порта Владивосток**

Прошу управляющую компанию АО «Корпорация развития Дальнего Востока»  
заключить с ООО «ПасификБэй» (наименование управляющей компании)

(сокращенное наименование организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя)

соглашение об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток.

Информация о заявителе и характеристики проекта:

Виды предпринимательской деятельности, которые заявитель планирует осуществлять на территории свободного порта Владивосток	68.10.21 – Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества. 68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
Адрес земельного участка или иного недвижимого имущества, где планируется осуществлять заявленную предпринимательскую деятельность, а также права на указанное имущество	1. Земельный участок формирующийся в кадастре квартале 25:28:040014 ориентировочной площадью 24 000 – 27 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40 2. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:5333, площадью 4000 кв.м., в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40. 3. Земельный участок формирующийся в кадастре квартале 25:28:040014 ориентировочной площадью 2 500 – 4 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40.
Срок, на который предлагается заключить соглашение об осуществлении деятельности	Пятнадцать лет
Дата государственной регистрации юридического лица/дата государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя	26 января 2018 года
Сведения о применении заявителем таможенной процедуры свободной таможенной зоны	нет
Фамилия, имя, отчество (при наличии) ответственного лица	
Телефон	+7-914-730-69-87
Адрес электронной почты	Pasifik.bej@mail.ru

Акционерное общество  
«Корпорация развития  
Дальнего Востока»  
Заявка СПб/ 631  
• 02. 02 2018 г.

*В регистрации от  
19.04.2018*



Адрес электронной почты	Pasifik.bej@mail.ru
-------------------------	---------------------

Приложение:

1. Копия листа записи Единого государственного реестра юридических лиц на 1 листе в 1 экземпляре.
2. Копия Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе на 1 листе в 1 экземпляре.
3. Копия Устава ООО «ПасификБэй» на 5 листах в 1 экземпляре
4. Копия листа записи о создании юридического лица на 4 листах в 1 экземпляре
5. Копия решения о создании ООО «ПасификБэй» на 1 листе в 1 экземпляре
6. Бизнес План на 13 листах в 1 экземпляре

Генеральный директор  
ООО «ПасификБэй»



Ушаков С.В.



**БИЗНЕС-ПЛАН**  
Строительство жилого комплекса Бизнес класса  
"Лидер"



## **1. Информация о заявителе**

### **1.1. Наименование юридического лица (ФИО индивидуального предпринимателя)**

Общество с ограниченной ответственностью ПАСИФИКБЭЙ, ООО ПАСИФИКБЭЙ

### **1.2. Организационно-правовая форма Заявителя, ФИО учредителей**

Общество с ограниченной ответственностью

Учредители и их доля в уставном капитале:

- Ушаков Сергей Владимирович (100%)

### **1.3. Дата регистрации, номер свидетельства о государственной регистрации, наименование регистрирующего органа**

ИНН: 2543121259

ОГРН(ИП): 1182536001889

Дата регистрации: 26.01.2018

Номер свидетельства о государственной регистрации:

серия номер

Наименование органа, зарегистрировавшего претендента:

Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока

### **1.4. Место государственной регистрации**

Место регистрации: г Владивосток, ул Магнитогорская, д 20, кв 3

### **1.5. Контакты руководителя**

Генеральный директор - Ушаков

Сергей Владимирович

(тел.: 89147306987, e-mail: pasifik.bej@mail.ru).

**1.6. Вид (виды) экономической деятельности, осуществляемые заявителем.**

Таблица 1. Виды деятельности по ОКВЭД

Вид деятельности	% прибыли по указанному виду деятельности
------------------	---

**1.7. Дата составления бизнес-плана**

18-07-2018



## 2. Информация о проекте

### 2.1. Сущность предполагаемого инвестиционного проекта и место реализации (краткое описание)

Целью реализации проекта является: Целью проекта является строительство жилого комплекса Бизнес класса "Лидер" с коммерческими помещениями. Развитие рынка недвижимости и вывода нового продукта в виде жилых и нежилых помещений в жилом комплексе Бизнес класса "Лидер", жилом комплексе "Русский Берег" приближенного к бизнес классу, а так же в многоквартирном доме.

Описание концепции проекта: Реализация проекта направлена на создание комфортного проживания жителей города Владивостока по образу западной части Российской Федерации, а именно создание жилых комплексов с встроенной инфраструктурой в шаговой доступности. Наличие коммерческой недвижимости приведет к появлению как крупных ритейлеров, так и к появлению представителей малого и среднего бизнеса, который фактически получают потенциальных клиентов в черте как жилого комплекса расположение которого предусматривается в районе ул. Адмирала Горшкова д. 40, так и на других объектах планируемых к строительству. Более того планируем многоквартирные дома планируются к строительству в уже застроенных жилых зонах, что так же плодотворно скажется на малого и среднего бизнеса города Владивостока.

Жилой комплекс Бизнес класса «Лидер» будет строиться на 3 земельных участках расположенных в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40

На земельных участках:

1. Земельный участок ориентировочной площадью 24 000 – 27 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40

2. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:5333, площадью 4000 кв.м., в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40.

Будут располагаться 9 жилых домов общей площадью застройки 21118,5 кв.м.

Каждый дом будет состоять из 29 этажей включая подземные этажи под паркинг.

В каждом доме будет располагаться 158 квартир из которых :

- 119 квартир – однокомнатные

- 35 квартир – двухкомнатные

- 5 квартир – трехкомнатные

Общей площадью жилых помещений составит 114363 кв.м.

Общая площадь жилого комплекса около 141889,5 кв.м.

Помимо квартир и паркинга в многоквартирных жилых домах предусмотрены так же помещения коммерческого типа общей площадью около 5950 кв.м., которые останутся на балансе компании после строительства комплекса и будут сдаваться в аренду арендаторам.

Коммерческие помещения являются капитальными вложениями

Всего будет построено 9 домов на двух участках

В каждом доме предусмотрены парковочные места из расчета 147 парковочных места предназначенных для паркинга.

Помимо парковочных мест в подземном паркинге, парковочные места предусмотрены на крыше паркингов, которые так же будут являться пожарными проездами.

Кроме того предусмотрено строительство спортивных и детских площадок.

3. Земельный участок ориентировочной площадью 2 500 – 4 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40 испрашивается для организации парковки, проездов и благоустройства, а так же озеленения придомовой территории.

Мощность проекта составляет: В рамках настоящего проекта планируется строительство жилого комплекса Бизнес класса "Лидер" с развитой инфраструктурой.

Место реализации проекта: Приморский край, Свободный порт Владивосток

1. Земельный участок формирующийся в кадастром квартале 25:28:040014 ориентировочной площадью 24 000 – 27 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40



2. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:5333, площадью 4000 кв.м., в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40.
3. Земельный участок формирующийся в кадастром квартале 25:28:040014 ориентировочной площадью 2 500 – 4 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40.

Виды деятельности в рамках инвестиционного проекта, в отношении которых планируется заключить соглашение с управляющей компанией:

- 68.10.21 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества,
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

## 22. Сроки реализации проекта

Общий период реализации проекта (срок, на который предполагается заключить соглашение об осуществлении деятельности): 07.2018 - 07.2033

Период реализации инвестиционной стадии проекта: 07.2018 - 12.2024

Планируемая дата ввода объекта в эксплуатацию: 01.2025

Начало выпуска готовой продукции (оказания услуг): 02.2025

## 23. Срок окупаемости проекта

Расчет данного показателя был осуществлен исходя из условия:

$$NPV(\tilde{T}) = 0 \Leftrightarrow FCF_0 + \sum_{t=1}^{\tilde{T}} \frac{FCF_t}{\prod_{i=1}^t (1 + WACC_i)} = 0$$

Простой срок окупаемости проекта составит 6.88 лет с момента осуществления первых затрат по проекту.

Дисконтированный срок окупаемости проекта составит 6.92 лет с момента осуществления первых затрат по проекту.

Дисконтированный период окупаемости собственных средств заявителя составит 7.07 лет с момента осуществления первых затрат по проекту.

Простой период окупаемости собственных средств заявителя составит 7.11 лет с момента осуществления первых затрат по проекту.

## 24. Полная стоимость реализации проекта

Полная стоимость реализации проекта с учетом вложения в оборотные средства составляет 4 586 477,1 тыс. рублей с НДС.

## 25. Общий предполагаемый объем инвестиций в период планирования деятельности инвестора в качестве резидента

При определении общего объема инвестиций учитываются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности на длительный срок (более 1 года) в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. При определении объема инвестиций не учитываются вложения в оборотный капитал, налог на добавленную стоимость и импортные пошлины.

Общий предполагаемый объем инвестиций за 10 лет деятельности в качестве резидента составит не менее 3 886 845 тыс. рублей (без НДС), в т.ч. планируемый объем прямых иностранных инвестиций - 0 тыс. руб. (страна происхождения)

На текущий момент уже осуществлены инвестиции в проект в сумме 0 тыс. рублей (без НДС). В общем объеме инвестиций и капитальных вложений в период деятельности инвестора в качестве резидента указанные затраты не учтены. Затраты на ремонтные работы и приобретение материалов для ремонта также не входят в заявленный объем инвестиций и капитальных вложений, т.к. являются краткосрочными инвестициями и списываются в текущие затраты.



## 26. Общий предполагаемый объем капитальных вложений в период деятельности инвестора в качестве резидента

Под капитальными вложениями для целей настоящего бизнес-плана понимаются инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы.

Объем капитальных вложений за весь планируемый период реализации деятельности в качестве резидента составит не менее 143571 тыс. рублей.

Основными объектами основных средств, в создание (модернизацию) которых предполагаются капитальные вложения, являются:

Коммерческие помещения в Жилом комплексе "Лидер"

Помимо квартир и паркинга в многоквартирных жилых домах предусмотрены так же помещения коммерческого типа общей площадью около 5950 кв.м., которые останутся на балансе компании после строительства комплекса и будут сдаваться в аренду арендаторам.

Коммерческие помещения являются капитальными вложениями

Всего будет построено 9 домов на двух участках

В каждом доме предусмотрены парковочные места из расчета 147 парковочных места предназначенных для паркинга.

## 27. Предполагаемый объем капитальных вложений в течение 3 лет деятельности инвестора в качестве резидента

Не менее 143571 тыс. рублей (без НДС), в т.ч. по годам:

2018 год - 0 тыс. рублей;

2019 год - 0 тыс. рублей;

2020 год - 143571 тыс. рублей.

## 28. Планируемые источники денежных средств и их структура (собственные и заемные средства инвестора, бюджетное финансирование) для реализации проекта

Финансирование проекта будет обеспечено за счет:

- собственных средств компании (акционеров) в размере 12,89% от общего объема финансирования;

- заемных средств в размере 87,11% от общего объема финансирования проекта.

Основными источниками финансирования проекта являются:

Собственные и заемные средства

## 29. Планируемые финансовые результаты реализации проекта

Показатель чистой приведенной стоимости проекта рассчитан по формуле:

$$NPV = FCF_0 + \sum_{t=1}^T \frac{FCF_t}{\prod_{i=1}^t (1 - WACC_i)}$$

Показатель внутренней нормы рентабельности проекта рассчитан по формуле:

$$NPV(IRR) = 0 \Leftrightarrow FCF_0 + \sum_{t=1}^T \frac{FCF_t}{(1 + IRR)^t} = 0$$

Показатели финансовой эффективности проекта за прогнозный период приведены в таблице 2.

Таблица 2. Показатели финансовой эффективности проекта

Наименование показателя эффективности проекта	Ед. изм.	Обозначение	Значение
Чистая приведённая стоимость проекта	тыс. руб.	NPV	7346531.73
Внутренняя норма доходности проекта	%	IRR	105.08
Простой период окупаемости проекта	лет	PBP	6.88
Дисконтированный период окупаемости проекта	лет	DPBP	6.92

Показатели финансовой эффективности проекта для акционеров (участников) за прогнозный период приведены в таблице 3.

Таблица 3. Показатели финансовой эффективности проекта для акционеров

Наименование показателя эффективности проекта	Ед. изм.	Обозначение	Значение
Чистая приведённая стоимость для акционеров (участников)	тыс. руб.	NPV	7366063.74
Внутренняя норма доходности для акционеров (участников)	%	IRR	Коэффициент не может быть рассчитан
Дисконтированный период окупаемости собственных средств	лет	DPBP	7.07
Простой период окупаемости собственных средств	лет	PBP	7.11

Добавленная стоимость проекта, рассчитанная как сумма показателя EBITDA за 10 лет, равна 11664871.5 тыс. рублей.

Общий объем налоговых поступлений в бюджеты различных уровней бюджетной системы Российской Федерации и поступлений во внебюджетные фонды Российской Федерации за 10 лет реализации проекта составит 2956780.73 тыс. рублей. Более подробная информация о разбивке налоговых поступлений и поступлений во внебюджетные фонды по годам представлена в финансовой модели проекта.

#### 2.10. Индикативные показатели проекта

- Соотношение объема капитальных вложений юридического лица (индивидуального предпринимателя) к среднегодовой стоимости его основных средств за последние три календарных года согласно прилагаемой бухгалтерской отчетности (либо за период осуществления деятельности в случае, если деятельность осуществляется менее трех лет): Коэффициент не может быть рассчитан
- Размер инвестиций на 1 вновь созданное или модернизированное рабочее место составляет 4102.03 тыс. рублей/чел.
- Производительность труда в расчете на 1 вновь созданное или модернизированное рабочее место при выходе производства на полную мощность составит 28195.71 тыс. рублей/чел. (условно-стоимостной метод расчета).



### 3. Описание продукции и маркетинговой стратегии (работ, услуг)

#### 3.1. Основные характеристики продукции (работ, услуг)

Продажа жилых помещений; Сдача в аренду нежилых помещений

#### 3.2. Наличие опыта производства данной продукции (работ, услуг)

нет

#### 3.3. Анализ современного состояния и перспектив развития рынка товаров (работ, услуг)

Население города Владивостока из года в год увеличивается и это связано не только увеличением рождаемости в Приморском крае в целом, но и за счет гостей города Владивостока многие из которых остаются на постоянное место жительства. Положительную динамику в развитии рынка недвижимости так же играет увеличение в Приморском крае число военнослужащих по контракту которые подпадают под действие Президентской программы о предоставлении жилья военнослужащим и которая воплощена в Федеральном Законе "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих". Владивосток является конечным пунктом Транссибирской магистрали, административным центром Приморского края и портовым городом. Учитывая вышеперечисленные факторы, спрос на недвижимость г. Владивостока высокий. Как и ценовая политика, выбор жилья достаточно разнообразный. Всплеск строительства нового жилья в Приморском крае и в самом Владивостоке отмечен после 2005 года. По данным статистики в 2010 году во Владивостоке было сдано в эксплуатацию 94 тысяч квадратных метров жилья, то за 2016 год в столице крае было построено 261 тысяча квадратных метров. Как отмечают эксперты, 90 % построенного жилья возводится за счет средств частных инвесторов и граждан, дотации со стороны городского или федерального бюджета достаточно малы. Активному строительству недвижимости во Владивостоке в 2006—2015 годы способствовало несколько факторов: развитие программ кредитования, рост доходов населения. Широкое распространение получили ипотечные кредиты как на готовое, так и на строящееся жилье. Как следствие этого, вырос спрос на недвижимость вместе с ее стоимостью. Средняя стоимость жилья на вторичном рынке в 2017 году во Владивостоке составляла — от 70 тыс. рублей (в самых отдаленных районах города) — до 110 тысяч рублей за квадратный метр (центр города). Как отмечают сами строители, себестоимость строительства одного квадратного метра жилья на тот момент составляла 20—25 тысяч рублей. Самая высокая стоимость за кв.м. гостинки, одно- и двухкомнатных квартир наблюдается в районе первой речки и составляет соответственно 128 тыс. руб., 127 тыс. руб., 110 тыс. руб. В целом район Первой речки можно назвать самым дорогим среди приведенных. Самыми дешевыми окажутся однокомнатные квартиры (70 тыс. руб.) в районе луговой, двухкомнатные (86 тыс. руб.) и трёхкомнатные (75 тыс. руб.) в районе Океанской или Чуркина, гостинки (104 тыс. руб.) в районе Тихой. Исходя из статистических данных цены на недвижимость г. Владивостока с каждым годом постепенно поднимаются вверх и спрос на жилье с каждым годом возрастает.

#### 3.4. Основные конкуренты и их доли на рынке

#### 3.5. Политика сбыта продукции, объем продаж и объем экспортных поставок продукции

Основными покупателями жилых помещений станут семьи с достатком выше среднего, а так же семьи со средним достатком. Основными съемщиками коммерческой недвижимости станут крупные ритейлеры города Владивостока и Приморского края. Кроме того потенциальными съемщиками могут так же выступать так же представители малого и среднего бизнеса представляющие услуги бытового характера населению.

Планируемый к реализации проект Ориентирован на внутренний рынок. Объем экспорта в общем объеме производства продукции ориентировочно составит 0%.  
Потребность в применении процедуры свободной таможенной зоны: нет.



#### 4. Организационный план

4.1. Источники поставки сырья для производства, их местоположение и виды доставки, объемы грузопотока

4.2. Необходимые складские мощности для обработки и хранения сырья, готовой продукции, виды доставки потребителям готовой продукции

нет

4.3. Количество создаваемых рабочих мест в рамках проекта и описание требуемой квалификации и специализации работников.

В рамках реализации проекта планируется создание на первом этапе 35 новых рабочих мест при выходе проекта на планируемую мощность, в т.ч. планируется привлечь до 0 иностранных работников.

- Год: 2019. Количество созданных рабочих мест: 5, из них иностранных: 0. Специализация и квалификация: Высшее образование

Директор, бухгалтер, юрист, менеджер – 2

- Год: 2022. Количество созданных рабочих мест: 30, из них иностранных: 0. Специализация и квалификация: Средне-специальное и высшее образование

Инженере по охране труда – 2, Кассир – 2, Электрик – 4, сантехник – 4, Разнорабочий – 10, уборщица – 8,

4.4. Потребности проекта в земельных и энергетических ресурсах и инфраструктуре.

Инфраструктурные потребности в рамках проекта, запрашиваемые у Управляющей компании, представлены в заявке.

Плановая дата подключения к инфраструктуре – не позднее

Требуемая площадь земельного участка для реализации проекта составляет до кв.м.

Ориентиры запрашиваемого участка:

4. Земельный участок формирующийся в кадастром квартале 25:28:040014 ориентировочной площадью 24 000 – 27 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40

5. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:5333, площадью 4000 кв.м., в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40.

6. Земельный участок формирующийся в кадастром квартале 25:28:040014 ориентировочной площадью 2 500 – 4 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40. .

Наличие в распоряжении Заявителя земельного участка, предназначенного для реализации проекта: нет.

Площадь га; кадастровый номер, правоустанавливающие документы .

4.5. Перечень и оценка рыночных рисков проекта

К перечню рисков стоит отнести Наиболее весомыми рисками являются: Задержка ввода в эксплуатацию; Неполучение земельного участка; Не достижение планируемого объема продаж; Рост постоянных затрат; Недобросовестность подрядчиков

## 5. Финансовая модель проекта

Расчет финансовых показателей проекта произведен в программном продукте «Альт-Инвест 7.2». В финансовой модели проекта используются следующие основные допущения:

- шаг планирования – квартал;
- горизонт планирования – 40 кварталов (10 лет);
- метод расчета – постоянные среднегодовые цены (инфляция не учитывается);
- валюта расчетов – российский рубль (RUR);
- налоговые ставки применены в соответствии с действующим налоговым законодательством в отношении резидентов TOP (льготный режим);
- за ставку дисконтирования принята средневзвешенная стоимость капитала;
- лостпрогнозная стоимость проекта не учитывается;
- используется процедура свободной таможенной зоны (импортные пошлины на ввоз оборудования, материалов и комплектующих не применяются).

В финансовой модели проекта, которая является приложением к настоящему бизнес-плану, представлены в электронном виде:

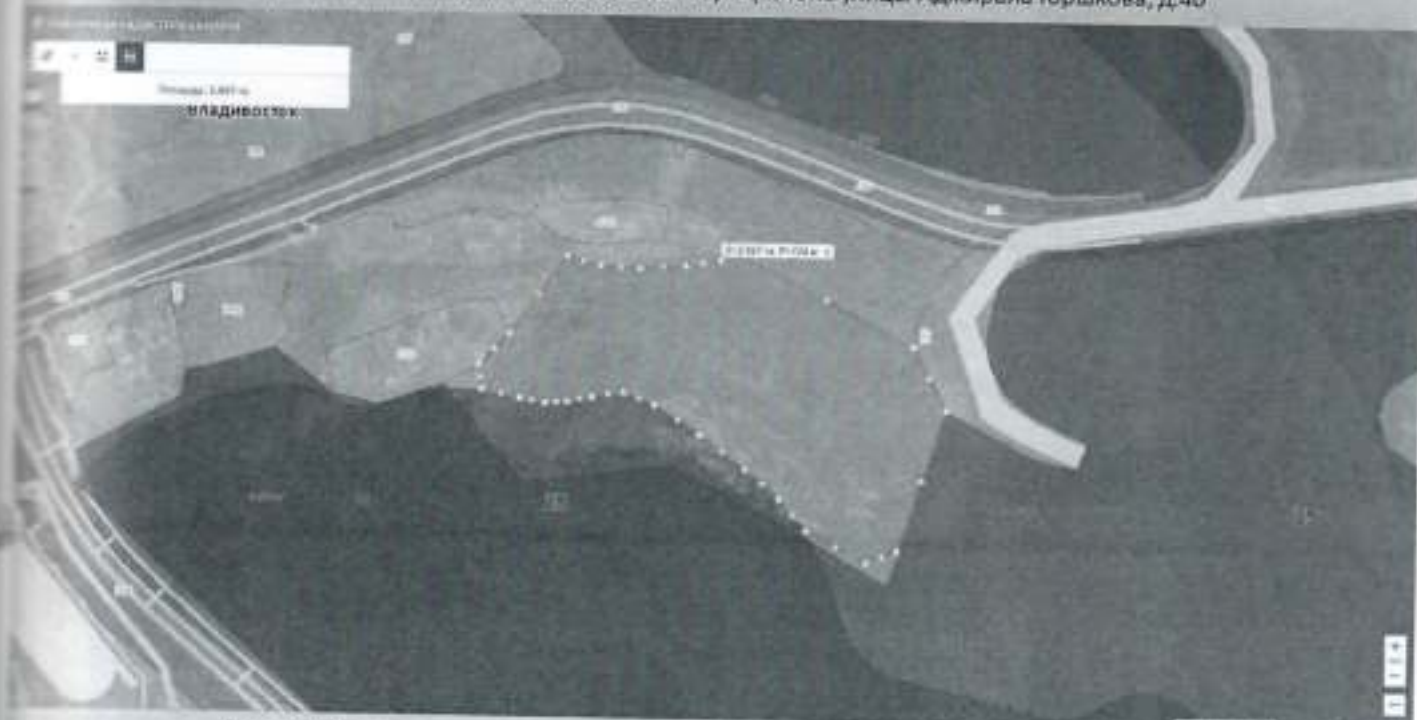
- планируемые бюджет движения денежных средств по операционной, финансовой и инвестиционной деятельности;
- отчет о планируемых финансовых результатах;
- информация об эффективности проекта;
- информация об эффективности вложения собственных средств заявителя;
- параметры налогов, использованных для расчета бюджетной эффективности;
- отчет о налоговых поступлениях в бюджеты различных уровней бюджетной системы Российской Федерации и поступлений во внебюджетные фонды Российской Федерации от реализации проекта за 10 лет;
- отчеты о доходах и расходах в рамках проекта;
- отчет об инвестициях и капитальных вложениях в рамках проекта;
- графический материал.

К заявке также приложены иные документы, подтверждающие заявленные в бизнес-плане параметры инвестиционного проекта.



## ПРИЛОЖЕНИЕ схемы земельных участков

Земельный участок ориентировочной площадью 24 000 – 27 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40



Земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:5333, площадью 4000 кв.м., в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40.



Земельный участок ориентировочной площадью 2 500 – 4 000 кв.м., примыкающий к земельному участку с кадастровым номером 25:28:040014:5333, в районе улицы Адмирала Горшкова, д.40











Прошито, пронумеровано, скреплено печатью 20  
( тридцать ) листов

Первый заместитель генерального директора АО «КРДВ»

В.В. Печурчик

Генеральный директор ООО «ПАСИФИКБЭЙ»

С.В. Ушаков

