

КОПИЯ
ВЕРНА

А. А. Нуисков

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 15/02-26

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НАЧАЛЬНОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

адрес объекта (земельного участка):
*Калужская область, город Калуга,
деревня Орешково.*

ЗАКАЗЧИК: *Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги.*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «АКТИВ Плюс».*

дата проведения оценки: *21 октября 2024 года.*

дата составления отчета: *25 октября 2024 года.*



УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «АКТИВ Плюс»

/Нуисков А. А./

«25» октября 2024 год.

Ю.В. Ковтун

Заместителю начальника
управления архитектуры, градостроительства и
земельных отношений города Калуги
г-же Ковтун Ю.В.

Уважаемая Юлия Владимовна!

Согласно муниципального контракта № МЗ-2024-013050 от 20 февраля 2024 г. оценщики ООО «АКТИВ Плюс» произвели оценку недвижимого имущества (земельного участка), расположенного в городе Калуге и провели определение рыночной стоимости начальной годовой арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной (неразграниченной) собственности, при проведении аукциона на право заключения договора аренды.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что:

- ✓ итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы при продаже на торгах права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной (неразграниченной) собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 800 м², адрес: г. Калуга, д. Орешково (кадастровый № 40:25:000209:367)), по состоянию на 21 октября 2024 года составляет округленно:

411 000 (Четыреста одиннадцать тысяч) руб.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «АКТИВ Плюс»
Член саморегулируемой организации
оценщиков - «СМАО»
Нуйсков Андрей Александрович
25 октября 2024 года.
Контактный телефон: 8 (910) 916-16-60.
8 (4842) 53-10-39.
e-mail: activeplus@yandex.ru



предложенному Победителем аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

3.2. Арендная плата является годовой платой. Размер арендной платы за календарный год составляет (по итогам торгов). Внесенный победителем задаток в сумме () рублей засчитывается в оплату приобретаемого в аренду земельного участка за первый год использования.

3.3. Оставшаяся часть первого арендного платежа размере ____ () рублей подлежит полной оплате «Арендатором» в течение пяти дней со дня подписания настоящего договора, путем перечисления единовременной суммы на расчетный счет:

Наименование получателя платежа

Администратор платежа:

УФК по Калужской области (Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги)

Номер банковского счета получателя: 40102810045370000030

Номер казначейского счета получателя: 03100643000000013700

Наименование получателя: УФК по Калужской области (УАГИЗО ГОРОДА КАЛУГИ)

ИНН: 4028047790

КПП: 402801001

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ/УФК по Калужской области г. Калуги

БИК: 012908002

Назначение платежа: КБК - 80211105012040015120 - доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки для жилищного строительства, определенной на торгах) (Примечание – строительство многоквартирных домов и индивидуальное жилищное строительство);

Код ОКТМО 29 701 000

3.4. Первоначальный расчет арендной платы за период, начиная с даты начала аренды и до окончания текущего года выдается при заключении договора. Последующие расчеты арендной платы составляются ежегодно. Сумма, срок и реквизиты оплаты указываются в квитанции, высылаемой заблаговременно «Арендатору» «Арендодателем».

3.5. Арендная плата вносится «Арендатором» путем перечисления на соответствующий расчетный счет, указываемый «Арендатору» «Арендодателем».

3.6. Последующая арендная плата за земельный участок вносится ежегодно до 1 апреля текущего года.

3.7. Арендная плата начисляется с момента начала срока аренды, указанного в пункте 2.2 настоящего договора.

3.8. Арендная плата за земельный участок вносится по каждому договору аренды отдельно, с обязательным указанием в платежном документе номера договора аренды.

3.9. В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка арендная плата, указанная в протоколе по результатам проведения аукциона за 1 (первый) год пользования земельным участком является невозвратной и составляет 100% уплаченного арендатором годового размера арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем два раза подряд, в случае нарушения «Арендатором» других условий Договора, в случае реквизиции земельного участка

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

4.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли, экологической обстановки и архитектурно-планировочного облика на арендуемом земельном участке в результате хозяйственной деятельности «Арендатора», а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель «Арендатором».

4.1.5. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, законодательство Калужской области, а также нормативные правовые акты органов местного самоуправления путем заключения



дополнительных соглашений к Договору.

4.1.6. По истечении срока аренды оценивать состояние земельного участка, его пригодность для использования по виду разрешенного использования и принимать его по акту.

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать «Арендатору» Участок по акту приема-передачи (приложение № 2).

4.2.3. Передать «Арендатору» земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

4.2.4. Предоставлять по письменному запросу «Арендатора» реквизиты (в случае их изменения) для оплаты арендной платы и неустойки (пени) за ненадлежащее исполнение условий Договора

4.3. «Арендатор» имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. При условии уведомления «Арендодателя» сдавать участок в субаренду (поднаем).

4.4. «Арендатор» обязан:

4.4.1. В установленные п. 3.3 Договора сроки оплачивать арендную плату.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.4. Обеспечить «Арендодателю» (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

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

4.4.6. Выполнять работы по благоустройству земельного участка и прилегающих к нему территорий.

4.4.7. Осуществлять строительство в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, только с согласия «Арендодателя» и при наличии соответствующей разрешительной документации, с соблюдением санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить «Арендодателя» об изменении реквизитов юридического лица – для юридических лиц; данных государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя – для индивидуальных предпринимателей; паспортных данных, места регистрации и места фактического проживания – для физических лиц.

4.4.9. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

4.5. «Арендатор» не вправе:

4.5.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль земельного участка без разрешения уполномоченных органов.

4.5.2. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через земельный участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями, строениями и сооружениями без согласования в установленном законом порядке.

4.5.3. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до ввода объекта в эксплуатацию.

4.5.4. Допускать действия, приводящие к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.5.5. Нарушать права других смежных землепользователей.

4.6. «Арендодатель» и «Арендатор» имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Калужской области и органами местного самоуправления.

4.7. В соответствии со ст.39.6 ЗК РФ арендатор земельного участка не имеет право на заключение нового договора аренды по истечении срока действия договора.

4.8. В соответствии с п.7 ст.448 Гражданского кодекса РФ победитель торгов не вправе уступать права, сдавать арендованное имущество в субаренду и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения срока внесения арендной платы «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пеню из расчета 0,1% от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию «Арендодателя» по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством РФ, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1 и 4.4.

6.3. При прекращении Договора «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» Участок в надлежащем состоянии

6.4. С момента возникновения у «Арендатора» права собственности на земельный участок, ранее действующий правовой режим и данный Договор аренды земельного участка утрачивают силу.

6.5 Расходы по государственной регистрации Договора в случае его заключения на срок более одного года, изменений и дополнений к нему, а также соглашений о расторжении Договора возлагаются на «Арендатора».

6.6. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

6.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Калужской области.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Арендодатель»:
Управление архитектуры, градостроительства
и земельных отношений города Калуги
 248021 г.Калуга, ул.Московская, д.188

«Арендатор»:

Председатель комитета земельных отношений
 управления архитектуры, градостроительства и
 земельных отношений города Калуги

_____ **А.О.Паршина**
 (подпись)

МП

Приложения к Договору:

№1. Выписка из ЕГРН

№2. Акт приема-передачи земельного Участка.