

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Архангельская, р-н Плесецкий, рп. Обозерский, ул. Советской Армии, общая площадь: 1396 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 29:15:030802:554.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 01.05.2024 г.	12.04.2024 г.	02.04.2024 г.	01.05.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/obozerskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2902295137	https://www.avito.ru/obozerskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3171560619	https://www.avito.ru/obozerskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1960096410
Цена предложения, руб.:		250 000,00	200 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Архангельская, р-н Плесецкий, рп. Обозерский, ул. Советской Армии	Архангельская обл., Плесецкий муниципальный округ, рп. Обозерский, ул. Кедрова, 32	Архангельская обл., Холмогорский муниципальный округ, д. Демидовы	Архангельская обл., Плесецкий р-н, муниципальное образование Обозерское
Параметр: общая площадь, кв.м	1396	1200	800	1100
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		227 500,00	182 000,00	227 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1396	1200	800	1100
Цена за удельную единицу, руб.:		189,58	227,50	206,82
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	Ветхое строение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие улучшений		-10,00	-10,00	-10,00
Параметр: вид права	Право долгосрочной аренды	собственность	собственность	собственность
корректировка на вид права		-17,00	-17,00	-17,00

Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-27,00	-27,00	-27,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	138,39	166,08	150,98
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			151,82
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			211 940,72
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			151,82



Фото №1. Общий вид

**ДОГОВОР № 5
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Поселок Обозерский
Архангельской области

шестое июня
две тысячи семнадцатого года

Администрация муниципального образования «Обозерское», в лице исполняющего обязанности главы местного самоуправления **Линко Юлия Геннадьевна**, действующей на основании Устава и распоряжения № 91-ка от 18.05.2017 года, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны и гр. **Бурим Александр Анатольевич**, 05.09.1967 года рождения, семейный статус – холост (паспорт 11 12 № 887198, выданный 03 октября 2012 года отделением УФМС России по Архангельской области в Плесецком районе, код подразделения 290-024), зарегистрирован по месту жительства по адресу: 164254, Архангельская область, Плесецкий район, п. Обозерский, ул. Советской Армии, д. 40, кв. 3, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», и именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Архангельская область, Плесецкий район, п. Обозерский, ул. Советской Армии, площадью 1396 кв. м. (далее – Участок), для строительства индивидуального жилого дома, в границах, указанных в плане Участка, прилагаемого к настоящему Договору и являющегося его неотъемлемой частью. Кадастровый номер 29:15:030802:554.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 06 июня 2017 г. по 05 июня 2037 года.
2.2. После истечения срока договора, если Арендатор продолжает пользоваться, земельным участком и ни одна из сторон не заявила об отказе от договора, последний считается продленным на тот же срок.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за 2017 год за Участок составляет **1214 руб. 11 коп.**
3.2. Арендная плата вносится Арендатором единовременно, в срок не позднее 15 ноября, путем перечисления по следующим банковским реквизитам:
Получатель: УФК по Архангельской области (Отдел УМИ АМО «Плесецкий район» ИНН 2920009960 КПП 292001001 ОКТМО 11650163.
Расчетный счет: 40101810500000010003 в ГРКЦ ЦБ РФ по Архангельской области г. Архангельск (БИК 041117001). Код платежа 16511105010100000120. НДС не начисляется.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является платежное поручение.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и при изменении базовой ставки арендной платы. В

Документ переведен в фирму
электронного образа документа
Электронный
подписан документ
Арендатор прив

О.И. Суханов



Shot on BV9100

этом случае Арендодатель вправе изменять размер арендной платы в бесспорном одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Новый размер ставки арендной платы устанавливается решением представительного органа и применяется с момента, указанного в решении.

3.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.6. В случае передачи участка в субаренду, размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. В одностороннем порядке расторгнуть Договор при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более, чем за 2 месяца, в случае возникновения необходимости у Арендодателя в арендуемом земельном участке, не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4 и нарушения других условий Договора.

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

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в десятидневный срок.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3 Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4 Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного 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. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории. При необходимости заключать договор со специализированными организациями на вывоз ТБО.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов и места жительства.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,3% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в п. 3.2. Договора.

5.3. В случае нарушения п. 4.4.5. Договора Арендатор не освобождается от обязанности уплаты арендной платы до подписания акта приема-передачи Участка Арендодателю.

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

6. Изменение, расторжение и прекращений Договора

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

6.2. Договор расторгается Арендодателем в одностороннем порядке на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

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

7. Прочие условия Договора

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

7.2. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится в архиве Плесецкого отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, второй выдается Арендатору, третий находится у Арендодателя.

8. Подписи и реквизиты Сторон

Арендодатель: Муниципальное образование «Обозерское»
164254 Архангельская область, поселок Обозерский, ул. Советской Армии, д. 4а
ИНН 2920009960

в лице исполняющего обязанности главы
муниципального образования «Обозерское» Ю.Г. Липко

МП



Ю.Г. Липко

Арендатор: Бурим Александр Анатольевич
Архангельская область, Плесский район, п. Обозерский, ул. Советской Армии, д.40, кв.3

А.А. Бурим

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Национальному центру

Протокол государственной регистрации
Договора аренды
Дата регистрации 04.07.2017
Номер регистрации
29:15:030802:554-29/012/2017-2
Государственный регистратор при О.Д. Суханова

Приложение к договору аренды земельного участка № 5 от 06.06.2017 года.

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок,
предоставленный в аренду Бурим Александр Анатольевич, площадью 1396 кв. м.,
расположенный по адресу: Архангельская область Плесецкий район, п. Обозерский,
ул. Советской Армии, с 06.06.2017 по 05.06.2037 года.

$$A = \text{Ункс} \times S_{\text{з}} \times \text{Ст} \times \text{Квр} \times \text{Кинф}$$

A - размер арендной платы (руб.);

Ункс - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./кв.м)
= 537,46 руб./кв. м;

S_з - общая площадь земельного участка (кв.м) = 1396 кв. м

Ст - ставка арендной платы по видам (группам) разрешенного использования
земельного участка (%), утвержденная Решением Собрания депутатов МО «Плесецкий
муниципальный район» на 2015 год = 0,3 %;

Квр - коэффициент времени - за 0,43 (209 дн.)

Кинф - коэффициент инфляционных процессов на 2017 год = 1,2544

$$A = 537,46 \times 1396 \times 0,3 \% \times 0,43 \times 1,2544 = 1214 \text{ руб. 11 коп.}$$

Расчет составила: _____ А.А. Дроздова

С расчетом согласна (сн) _____ А.А. Бурим



Shot on BV9100
Powered by Blackview

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Поселок Обозерский
Архангельской области

шестое июня
две тысячи семнадцатого года

Администрация муниципального образования «Обозерское», в лице исполняющего обязанности главы местного самоуправления **Лицко Юлии Геннадьевны**, действующей на основании Устава и распоряжения № 91-ка от 18.05.2017 года, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны и гр. **Бурим Александр Анатольевич**, 05.09.1967 года рождения, семейный статус – холост (паспорт 11 12 № 887198, выданный 03 октября 2012 года отделением УФМС России по Архангельской области в Плесецком районе, код подразделения 290-024), зарегистрирован по месту жительства по адресу: 164254, Архангельская область, Плесецкий район, п. Обозерский, ул. Советской Армии, д. 40, кв. 3, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», и именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий акт приема – передачи земельного участка о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором № 5 аренды земельного участка от 06 июня 2017 года, передает в аренду сроком на 20 (двадцать) лет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Архангельская область, Плесецкий район, п. Обозерский, ул. Советской Армии, площадью 1396 кв. м. (далее – Участок), для строительства индивидуального жилого дома, в границах, указанных в плане Участка, прилагаемого к настоящему договору и являющегося его неотъемлемой частью.
Кадастровый номер 29:15:030802:554.

2. В соответствии с настоящим актом Арендодатель передал вышеуказанный земельный участок, как он есть на день подписания настоящего акта.

3. Арендатор принял от Арендодателя вышеуказанный земельный участок в том состоянии, в котором он есть на день подписания настоящего акта.

4. Настоящим актом каждая из Сторон по договору подтверждает, что обязательства Сторон по приему-передаче земельного участка выполнены.

5. У Арендатора нет претензий к качеству передаваемого Участка.

6. Настоящий акт подписан Сторонами в 3 экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Арендодатель: Муниципальное образование «Обозерское»
164254 Архангельская область, поселок Обозерский, ул. Советской Армии, д. 4а
ИНН 2920009960

в лице исполняющего обязанности главы
муниципального образования «Обозерское» **Ю.Г. Лицко**



Ю.Г. Лицко

Ю.Г. Лицко

Арендатор: **Бурим Александр Анатольевич**
Архангельская область, Плесецкий район, п. Обозерский, ул. Советской Армии, д.40, кв.3

А.А. Бурим

А.А. Бурим

Shot on BV9100
Powered by Blackview

Документ переведен в форму
электронного образа документа
Государственный
регистратор прав

О.З. Суходолов

Администрация муниципального образования «Обозерское»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«06» июня 2017 г.

г. Обозерский

№ 03

О предоставлении земельного участка Бурим А.А. в аренду на территории муниципального образования «Обозерское» г. Обозерский

В соответствии со статьей 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статьями 3.15, 3.17 и 3.18, статьями 39.2 и 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и публикации извещения в газете «Плесский вестник» от 04 мая 2017 года размещения извещения на официальном сайте МО «Обозерское» 04 мая 2017 года и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов 04 мая 2017 года на основании заявления Бурим Александра Александровича администрация муниципального образования «Обозерское» **постановляет:**

1. Предоставить Бурим Александру Александровичу земельный участок на категории земель населенных пунктов, площадью 1396 кв. м, расположенный Архангельская область, Плесский район, город Обозерский, ул. Советской Армии, кадастровый номер 29:15:030802:55-01-001-010-0010 в аренду сроком на 20 (двадцать) лет для строительства индивидуального жилого дома.

2. Главе муниципального образования «Обозерское» заключить с Бурим А.А. договор аренды земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, сроком на 20 (двадцать) лет.

3. Земельный участок предоставить государственную регистрацию права на земельный участок.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

И.о. главы администрации
МО «Обозерское»



И.С.Г. Липко

Приложения к решению об оценке.

