Приложение № 2

к Приказу № ТД20-01-01 от 01 января 2020 г.

Утверждаю:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Кызласов А.И.

**Методика расчета цены выкупа**

**земельных участков, принадлежащих** **Открытому акционерному обществу**

**«Особая экономическая зона «Титановая долина» на праве собственности**

**и переданных** **по договорам аренды резидентам** **Особой экономической зоны промышленно-производственного типа, созданной на территориях**

**муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ,**

**Сысертский городской округ и «город Екатеринбург»**

**Свердловской области**

Методика расчета цены выкупа земельных участков, расположенных на территориях муниципальных образований Сысертский городской округ и «город Екатеринбург», принадлежащих Открытому акционерному обществу «Особая экономическая зона «Титановая долина» (далее – Общество) на праве собственности и переданных по договорам аренды резидентам Особой экономической зоны промышленно-производственного типа, созданной на территориях муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ, Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» Свердловской области (далее – Методика) сформирована в рамках единой ценовой политики Общества и определяет основные принципы формирования цены выкупа земельного участка, в границах которого располагаются объекты резидента Особой экономической зона промышленно-производственного типа, созданной на территориях муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ, Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» Свердловской области (далее - ОЭЗ).

Настоящая методика обязательна для исполнения всеми сотрудниками Общества.

При формировании цены выкупа земельного участка Общество обеспечивает всем резидентам недискриминационные условия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области и локальными нормативными документами Общества.

Резидент, претендующий на выкуп земельного участка на территории ОЭЗ, на момент направления в Общество предложения о выкупе земельного участка, должен достичь, установленных в Обществе удельных показателей эффективности, а именно:

1) Фактически, произведенные инвестиции (за исключением нематериальных активов) на 1 Га полезной площади земельного участка ОЭЗ в размере не менее 180 млн. руб.

2) Количество фактически созданных рабочих мест на территории ОЭЗ не менее 30 рабочих мест.Расчет цены выкупа земельного участка, расположенного на территории муниципальных образований Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» и переданного в аренду резиденту ОЭЗ осуществляется по формуле:

***ЦВ=S\*БЦ\*(100%-О)****,*

*где*

**ЦВ** – цена выкупа земельного участка

**S** – площадь земельного участка;

**БЦ** – базовая максимальная цена выкупа земельных участков, принадлежащих на праве собственности Обществу и расположенных на территориях муниципальных образований Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» (далее – Базовая цена, БЦ). Базовая цена устанавливается приказом Общества;

**О** – показатель, влияющий на величину цены выкупа земельного участка для резидента, зависит от того относится ли вид деятельности резидента к приоритетным отраслям территории ОЭЗ, в муниципальных образованиях Сысертский городской округ и «город Екатеринбург», определенным в качестве таковых стратегией развития ОЭЗ;

**Показатель «О»** рассчитывается в процентах, и составит

75% - для резидентов, осуществляющих целевые виды деятельности, установленные для территории ОЭЗ, расположенной в границах муниципальных образований Сысертский городской округ и «город Екатеринбург», а именно виды деятельности связанные с производством структурных элементов для авиастроения, сборкой подузлов для самолётостроения, финальной сборкой авиационной техники.

30% - для резидентов, осуществляющих целевые для ОЭЗ виды деятельности, связанные с приборостроением, станкостроением, производством изделий для медицины.

Вид деятельности резидента определяется исходя из заключенного с резидентом соглашения о промышленно-производственной деятельности в особой экономической зоне, созданной на территориях муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ, Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» Свердловской области. В случае ведения нескольких видов деятельности, под видом деятельности, влияющим на определение показателя «О» подразумевается деятельность, чья доля в выручке резидента, указанная в бизнес-плане, являющимся неотъемлемой частью соглашения о промышленно-производственной деятельности в особой экономической зоне, созданной на территориях муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ, Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» Свердловской области, составляет более 50% от общей выручки на период до наступления срока окупаемости (недисконтированного) проекта.

В договор, которым оформляется выкуп земельного участка подлежат обязательному включению следующие положения:

*«Резидент несет полную ответственность за осуществление/неосуществление деятельности в соответствии с заявленными приоритетными отраслями, определенными Методикой расчета цены выкупа земельных участков, принадлежащих Открытому акционерному обществу «Особая экономическая зона «Титановая долина» на праве собственности и переданных по договорам аренды резидентам Особой экономической зоны промышленно-производственного типа, созданной на территориях муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ, Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» Свердловской области», утв. Приказом № ТД19-12-12/2 от 01 января 2020 г., а также несет все риски, связанные с нарушением порядка осуществления промышленно-производственной деятельности, неисполнением утвержденного экспертным советом бизнес-плана, и, как следствие, расторжением соглашения об осуществлении промышленно-производственной деятельности в особой экономической зоне, созданной на территориях муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ, Сысертский городской округ и «город Екатеринбург» Свердловской области и лишением статуса резидента особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005г. №116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».*

Цена выкупа определяется индивидуально для каждого земельного участка в соответствии с вышеизложенной Методикой на момент обращения резидента с предложением выкупить земельный участок, но только после ввода в эксплуатацию резидентом объектов недвижимости на арендованных земельных участках на территории ОЭЗ в соответствии с бизнес-планом. При этом Общество оставляет за собой право изменять цену выкупа в случае изменения базовой цены в результате оценки, выполненной профессиональным оценщиком.