

# НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ № 07/02-2

### 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,  
район СНТ «Заокское».

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «АКТИВ Плюс».

дата проведения оценки: 20 февраля 2023 года.

дата составления отчета: 21 февраля 2023 года.



УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ООО «Актив Плюс»  
/Нусков А. А./  
21 февраля 2023 год.

**ООО «АКТИВ Плюс»**

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

*Уважаемая Юлия Вадимовна!*

Согласно муниципального контракта № МЗ-2023-008545 от 03 февраля 2023 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 собственности, при проведении аукциона на право заключения договора аренды.

Проведенные исследования и анализ позволяет 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 собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства), площадь 1 589 м<sup>2</sup>, адрес: г. Калуга, район СНТ «Заокское» (кадастровый № 40:25:060200:279), по состоянию на 20 февраля 2023 г. составляет округленно:

**685 000 (Шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.**

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»

Нусков Андрей Александрович

21 февраля 2023 года

Контактный телефон: 8-910-916-16-60.

8 (4842) 53-10-39.

e-mail: activeplus@yandex.ru



Управление архитектуры,  
градостроительства и земельных  
отношений города Калуги  
Отдела ведения  
информационной системы  
обеспечения градостроительной  
деятельности

Начальнику отдела оформления  
земельных участков под строительство и  
иные цели

Л.В.Родионовой

### Служебная записка

27.01.2023 № 92  
На № 83 от 26.01.2023

Уважаемая Лариса Вячеславовна!

На запрос о представлении сведений, отдел ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности сообщает следующее.

В соответствии со статьей 16 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247, земельный участок с кадастровым номером 40:25:000200:279 расположен в пределах территориальной зоны Ж-5 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

#### ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МАКСИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МИНИМАЛЬНЫЕ) РАЗМЕРЫ ЗУ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНЕ Ж-5

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ (кв. м)	Максимальная площадь ЗУ (кв.м)	Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений,	Макси- мальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей
---	--------------------------------------	--------------------------------------	--	--	------------------------------------

			сооружений (м)		
Основные виды разрешенного использования					
Для индивидуального жилищного строительства	400	5000	3	50	3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1320 (для дошкольной образовательной организации); 2200 (для общеобразовательной организации)	19000 (для дошкольной образовательной организации); 36000 (для общеобразовательной организации)	6 (от границ не смежных с красными линиями улиц и проездов); 25 (от объектов до красных линий улично-дорожной сети проездов в жилых зонах); 10 (в сельской местности и при малоэтажной (до 3 этажей) застройке)	50	3
Объекты культурно-досуговой деятельности	1000	1500	6	60	3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	1500	3	50	3
Предпринимательство	200	2000	3	60	3
Площадки для занятий спортом	50	2000	Отсутствуют ОКС, не подлежат установлению		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	500	1000	3	40	2
Обеспечение внутреннего правопорядка	300	1000	3	80	3

Бытовое обслуживание	200	1000	3	70	3
Социальное обслуживание	1000	3000	5	50	3
Ведение огородничества	200 (для одного огородного участка)	3000 (для одного огородного участка)	Отсутствуют ОКС, не подлежит установлению		
Ведение садоводства	400 (для одного садового участка)	3000 (для одного садового участка)	3	50	3
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	400 (для одного приусадебного земельного участка)	5000 (для одного приусадебного земельного участка)	3	50	3
Общественное управление	500	1500	3	40	3
Блокированная жилая застройка	150 (на одну блок-секцию)	399 (на одну блок-секцию)	3	50	3
			0 со стороны смежных блок-секций		
Условно разрешенные виды использования					
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1500	10000	3	50	4 (включая мансардный)
			0 со стороны глухой наружной противопожарной стены 1-го типа-брандмауэра при условии примыкания жилых домов друг к другу брандмауэрными стенами вплотную, без зазоров		

## Вспомогательные виды разрешенного использования

Принимаются в соответствии с основными видами разрешенного использования и условно разрешенными видами использования, совместно с которыми осуществляются

1. Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для видов разрешенного использования «связь», «коммунальное обслуживание», «улично-дорожная сеть», «благоустройство территории», «земельные участки общего назначения», «обеспечение занятий спортом в помещениях» устанавливаются в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга».

2. Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «религиозное использование» устанавливаются в соответствии с СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

3. Размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основных видов разрешенного использования «историко-культурная деятельность» настоящими Правилами не устанавливаются.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Начальник отдела ведения  
информационной системы обеспечения  
градостроительной деятельности



А.А.Тропин

*Журавлева*



**ГОРОДСКАЯ УПРАВА ГОРОДА КАЛУГИ**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГОРОДСКОГО ГОЛОВЫ – НАЧАЛЬНИК  
УПРАВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И  
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 01.02.2013

№ 252-06-Р

**О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» по адресу: г.Калуга, район СНТ «Заокское»**

В соответствии с п.1, 4 ст.39.11, пп.2 п.7 ст.39.18 Земельного кодекса РФ, Генеральным планом городского округа «Город Калуга», Уставом муниципального образования «Город Калуга», пунктом 3.6 Положения об управлении архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги, утвержденного решением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 01.02.2011 № 15

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящегося в неразграниченной государственной собственности, площадью 1589 кв.м с кадастровым номером 40:25:000200:279, вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», цель: «строительство», местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Калуга, район СНТ «Заокское».

2. Настоящее распоряжение вступает в силу с момента его принятия.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

*Ю.В.Ковтун*

Комитет документационно-контрольной работы

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калужской области**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 11.01.2023, поступившего на рассмотрение 23.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

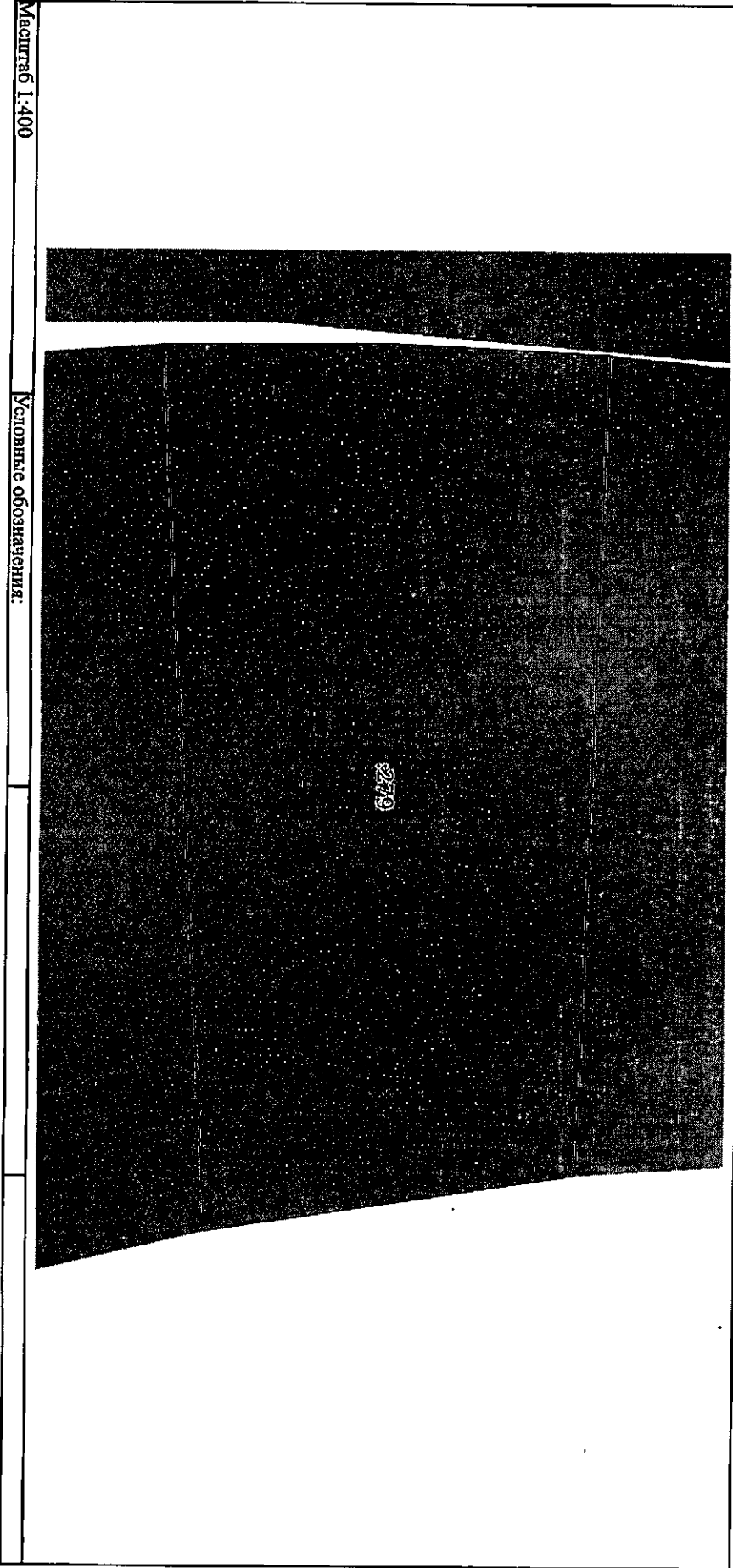
<b>Земельный участок</b>			
<b>Вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
23.01.2023г. № КУВМ-001/2023-14432290			
Кадастровый номер:	40:25:000200:279		
Номер кадастрового квартала:	40:25:000200		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.04.2016		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, район СНТ "Заокское".
Площадь:	1589 +/- 13,95
Кадастровая стоимость, руб.:	1665088,34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	Данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	Данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженерере:	Данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	Данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, и/или иной зоны:	Данные отсутствуют

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4
23.01.2023г. № КУВН-001/2023-14432290		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	40:25:000200:279	
План (чертеж, схема) земельного участка		



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	М.П.		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
23.01.2023г. № КУВН-001/2023-14432290		40:25:000200:279	
Кадастровый номер:			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426826.45	1302284.76	Нет закрепления	0.1
2	426824.61	1302340.48	Нет закрепления	0.1
3	426799.88	1302344.31	Нет закрепления	0.1
4	426796.6	1302284.14	Нет закрепления	0.1
5	426811.54	1302284.03	Нет закрепления	0.1
1	426826.45	1302284.76	Нет закрепления	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		М.П.			

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4
23.01.2023г. № КУВИ-001/2023-14432290		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		40:25:000200:279

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	426826.45	1302284.76	Нет закрепления	0.1
2	426824.61	1302340.48	Нет закрепления	0.1
3	426799.88	1302344.31	Нет закрепления	0.1
4	426796.6	1302284.14	Нет закрепления	0.1
5	426811.54	1302284.03	Нет закрепления	0.1
1	426826.45	1302284.76	Нет закрепления	0.1

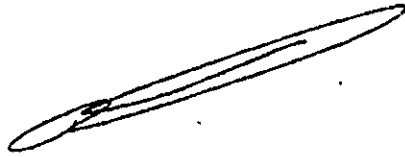
Полное наименование должности		Подпись		Инициалы, фамилия	
		М.П.			

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ  
 Вх. 683-06-23 от 03.02.2023

Исп. М.Э. Кортуцова  
 Тел. 55-04-48

Главный инженер

П.Н. Рудюк



Технологическое присоединение будет осуществляться по Постановлению Правительства №1547 от 13 сентября 2021 года.  
 В случае возможного прохождения газопровода по землям, принадлежащим иным собственникам на правах собственности или на других законных основаниях, возможно, потребуется получение разрешения, оформленного надлежащим образом.

На Ваш запрос филиал АО «Газпром газораспределение Калуга» в г. Калуга сообщает информацию о возможности подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, находящегося по адресу: г. Калуга, район СНТ «Звоковская» на земельном участке с кадастровым номером 40:25:000200:279, подключение возможно от проектируемого подземного газопровода низкого давления к жилому д.5 по ул. Мечтаедей, г. Калуга.

Уважаемая Юлия Валюмова!

О возможности использования земельного участка

№ 02 ФЕВ 2023 № 462  
 ОКОЮ 03271389, ОГРН 1024001338206, ИНН 4000000015, КПП 402802001  
 e-mail: kaluga@kalyugaoblgaz.ru  
 тел.: +7 (4842) 55-02-34, факс: +7 (4842) 55-02-34  
 Калужская область, Российская Федерация, 248021  
 ул. Инженерная, д. 10, г. Калуга.

Ю.В. Ковтун

Калуги

Заместителю Городского головы -  
 начальнику Управления  
 архитектуры, градостроительных и  
 земельных отношений города  
 Калуги

Филиал в г. Калуге

Акционерное общество  
 «Газпром газораспределение Калуга»  
 (АО «Газпром газораспределение Калуга»)



Коп. № 1



калу́га  
обла́стны́й  
водокана́л

ИНН 4027001552  
P/счет 4060281010000000052  
ООО банк «Элита» г.Калуга  
K/C 3010181050000000762  
БИК 042908762

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
«КАЛУГАОБЛВОДОКАНАЛ»  
248002, г.Калуга, ул.С.Щедрина, 80  
тел.: +7 (4842) 57-01-40  
факс: +7 (4842) 73-03-86  
e-mail: voda@kaluga voda.ru

Заместителю Городского Головы –  
начальнику управления архитектуры,  
градостроительства и земельных  
отношений города Калуги  
Ю.В. Ковту

248021, г.Калуга, ул.Московская, д.188  
тел./факс: 70-11-66, 55-11-07  
e-mail: nagizo@kaluga-gov.ru

Информационное письмо

Иск. №	26	от	07.02.2023
На иск. №	666/06-23	от	26.01.2023

Уважаемая Юлия Владимовна!

Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал» (далее – «Калугаоблводоканал»), предприятие, рассмотрев межведомственный запрос о предоставлении информации, в соответствии с п.4 п.21 ст.39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение), при подготовке и организации аукциона по земельному участку с кадастровым номером 40:25:000200:279, расположенного по адресу: Калужская область, г.Калуга, р-н СНТ «Заокское», цель использования – строительство, сообщает следующее.

В районе испрашиваемого земельного участка отсутствуют централизованные сети холодного водоснабжения и водоотведения, состоящие на праве хозяйственного ведения и (или) принятые в эксплуатацию ГП «Калугаоблводоканал».

На сегодняшний день ближайшая централизованная сеть холодного водоснабжения, состоящая в хозяйственном ведении предприятия, проходит в районе ул.Центральная д.11учково г.Калуги, ориентировочно на расстоянии более 1320 п.м.(1,32 км) от границы земельного участка с кадастровым номером 40:25:000200:279, с необходимостью перехода автомобильной дороги федерального значения Р-132 «Калуга-Тула-Михайлов-Рязань».

Ввиду большой удаленности земельного участка от централизованных систем холодного водоснабжения, подключение (технологическое присоединение) объекта считаем нецелесообразным. Возможность выдачи технических условий на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:25:000200:279, к сетям инженерно-технического обеспечения ГП «Калугаоблводоканал», – в настоящий момент отсутствует.

В связи с изложенным рекомендуем рассмотреть возможность обеспечения объекта холодным водоснабжением из нецентрализованных источников водоснабжения (скважина, колодец и др.).

Ввиду отсутствия централизованных сетей канализации в районе границ испрашиваемого земельного участка, водоотведение от объекта возможно будет выполнить в водонепроницаемый колодец-накопитель или иное альтернативное сооружение, предназначенное для сбора сточных вод, объемом не менее объема суточного расхода ресурса, расположенное в границах земельного участка.

Руководитель производственно-технологического департамента

Е.А. Гаврилина

Вх. 867-06-23 от 13.07.2023

ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ АУКЦИОНЕ НА ПОДАЧУ ЗАПРОСА И ВНЕШНИХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ

Исполнитель:  
Карела Евгения Олеговна  
Инженер I категории ОБТУ  
Тел./факс 71-39-44  
e.karava@kaluga voda.ru