

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 18/02-14

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,
улица Серафима Туликова.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АКТИВ Плюс».

дата проведения оценки: 20 марта 2021 года.

дата составления отчета: 30 марта 2021 года.



УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «АКТИВ Плюс»
/Нунсков А. А./
«30» марта 2021 год.

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

Уважаемая Юлия Вадимовна!

Согласно муниципального контракта № МЗ-2021-02-008118 от 05 февраля 2021 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 позволяют сделать следующий вывод, что:

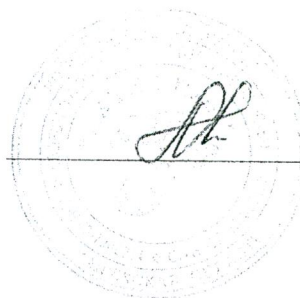
- ✓ итоговая величина рыночной стоимости начальной годовой арендной платы при продаже на торгах права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 7 058 м². адрес объекта: Калужская область, г. Калуга, ул. Серафима Туликова (кадастровый № 40:26:000384:7697)), по состоянию на 20 марта 2021 г. составляет округленно:

5 223 000 (Пять миллионов двести двадцать три тысячи) 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»
Нуисков Андрей Александрович
30 марта 2021 года.
Контактный телефон: 8-910-916-16-60.
8 (4842) 53-10-39.
e-mail: activeplus@yandex.ru



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер:	40:26:000384:7697		
Номер кадастрового квартала:	40:26:000384		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Серафима Туликова.		
Площадь:	7058 +/- 29		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); для многоэтажной застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги (представитель правообладателя), Правообладатель: Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги		

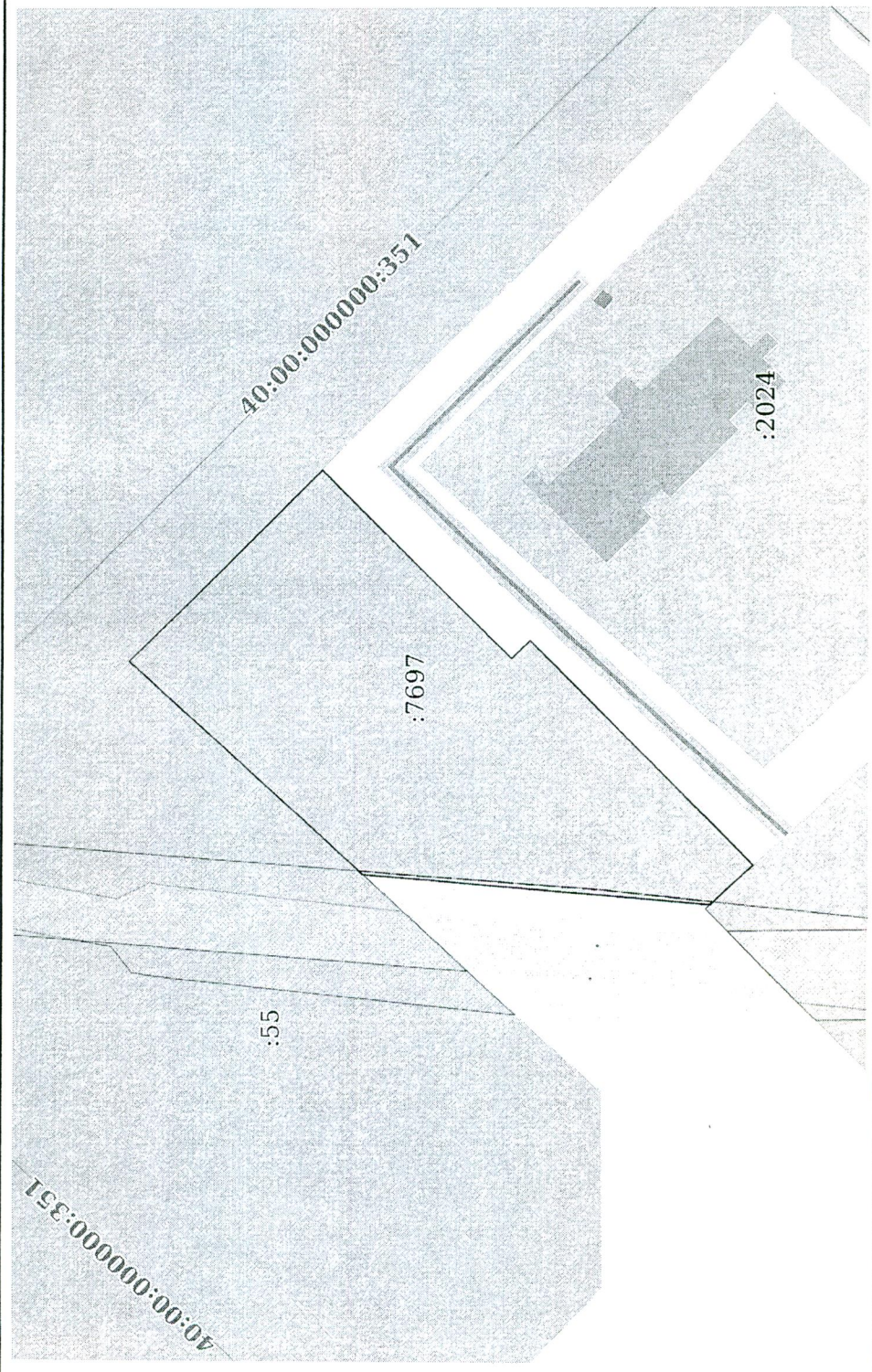
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2
18 февраля 2021г.		Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 40:26:000384:7697		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

ГОРОДСКАЯ УПРАВА ГОРОДА КАЛУГИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.03.2021

№ 2388-рч

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», цель «строительство» по адресу: г.Калуга, ул.Серафима Туликова

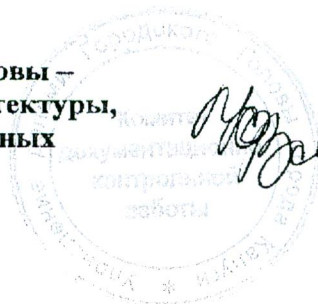
В соответствии с п.1, 3 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Калуги», Уставом муниципального образования «Город Калуга», подпунктом 4.1.11 пункта 4.1 распоряжения Городского Головы городского округа «Город Калуга» от 19.07.2007 № 6748-р «О наделении правом подписи» **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящегося в неразграниченной государственной собственности, площадью 7058 кв.м с кадастровым номером 40:26:000384:7697, цель использования – строительство, вид разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Калуга, ул.Серафима Туликова.

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

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Заместитель Городского Головы –
начальник управления архитектуры,
градостроительства и земельных
отношений города Калуги



Ю.В. Ковтун



**Калуга
облводоканал**

ИНН 4027001552
Р/счет 40602810100000000052
ООО банк «Элита» г.Калуга
к/с 30101810500000000762
БИК 042908762

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
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@kalugavoda.ru

Исх.№ 113 от .03.2021
На исх.№ 2859/06-21 от 18.03.2021

**Заместителю начальника управления
архитектуры, градостроительства и
земельных отношений города Калуги
Д.А. Шмакову**

Ответ на межведомственный запрос

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

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал» (далее – ГП «Калугаоблводоканал», предприятие), рассмотрев межведомственный запрос о предоставлении информации, в соответствии с пп.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 предельную 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 40:26:000384:7697, расположенного по адресу: Калужская область, г.Калуга, ул. Серафима Туликова, цель использования – строительство, сообщает следующее.

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон), «Правилами холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденными постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644, Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности для подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, на основании договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения. Порядок заключения и исполнения указанного договора, существенные условия такого договора, права и обязанности сторон определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Запрашиваемая информация предоставляется при условии направления в адрес ГП «Калугаоблводоканал» заявления о заключении договора о подключении к сетям водоснабжения и (или) водоотведения с выдачей «условий подключения» на подключение (технологическое присоединение) строящегося объекта на земельном участке, с указанием максимальной нагрузки, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», а также полного пакета документов, предусмотренного п.8 указанных правил.

Ближайшая централизованная сеть холодного водоснабжения Ду315мм, состоящая на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал», проходит по ул. Серафима Туликова г.Калуги, ориентировочно на расстоянии около 115 п.м. от границ испрашиваемого земельного участка, с необходимостью перехода через автомобильную дорогу (к.н. 40:26:000000:1042).

Ближайшая самотечная сеть канализации, состоящая на праве хозяйственного ведения предприятия, проходит вдоль ул. 65лет Победы г.Калуги, ориентировочно на расстоянии около 35 п.м.

от границ испрашиваемого земельного участка, с необходимостью перехода через автомобильную дорогу (к.н. 40:26:000000:1042).

В силу части 13 статьи 18 Закона плата за подключение (технологическое присоединение) будет рассчитана организацией, осуществляющей холодное водоснабжение и водоотведение, исходя из установленных тарифов на подключение, с учетом величины подключаемой нагрузки и расстояния от точки подключения объекта капитального строительства заявителя до централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения в соответствии с приказом министерства конкурентной политики Калужской области от 16 ноября 2020г. № 197-РК «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения Государственного предприятия Калужской области «Калугаоблводоканал» в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых не превышает 40 куб.м. в сутки, на 2021год».

В случае если на момент обращения о заключении договора о подключении отсутствует техническая возможность подключения (технологического присоединения) объекта к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения, подключение (технологическое присоединение) может быть осуществлено в соответствии с п. 101 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644, при условии выполнения мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства Заявителя (создание необходимых объектов инженерной инфраструктуры для подключения Объекта в указанных нагрузках и точках подключения на границах земельного участка заявителя и общесистемные мероприятия по увеличению мощности, производительности и пропускной способности систем водоснабжения и водоотведения, включая строительство новых объектов водоснабжения и водоотведения).

В соответствии с постановлением Правительства Калужской области от 07 июня 2017г. № 345 «О внесении изменений в постановление Правительства Калужской области от 29.09.2014 №572 «Об установлении уровня подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов к централизованным системам водоснабжения и (или) водоотведения», плата за подключение (технологическое присоединение) объекта лица, обратившегося в регулируемую организацию с заявлением о заключении договора о подключении к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения, с требуемой нагрузкой более 40куб.м. в сутки, будет установлена министерством конкурентной политики Калужской области в индивидуальном порядке.

Размер платы за подключение будет установлен с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

Срок действия условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения три года с даты их выдачи.

Сроки подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - в течение 18 месяцев с момента заключения договора на технологическое присоединение.

Руководитель производственно-технологического департамента



Е.А. Гаврилина



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

Филиал в г. Калуге

Заместителю
начальника Управления
архитектуры, градостроительных и
земельных отношений г. Калуги

Д.А. Шмакову

ул. Инженерная, д. 10, г. Калуга,
Калужская область, Российская Федерация, 248021
тел.: +7 (4842) 55-02-34, факс: +7 (4842) 55-02-34
e-mail: filial.kaluga@kalogasogaz.ru

КПО 03271389, ОГРН 1024001338206, ИНН 4000000015, КПП 402802001

26 МАР 2021

№

АП-03/1753

а №

201/06-21

от

11.03.2021

О возможности использования земельных участков

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

На Ваш запрос о предоставлении информации о возможности подключения к сетям газораспределения объекта капитального строительства на земельном участке с к.н.: 40:26:000384:7697 по адресу: г. Калуга, ул. Серафима Туликова, филиал АО «Газпром газораспределение Калуга» в г. Калуге сообщает: подключение к сетям газораспределения возможно от подземного газопровода среднего давления по ул. Фомушина, г. Калуга, при наличии возможности прохождения, или от частных сетей.

Технологическое присоединение будет осуществляться по Постановлению Правительства № 1314. В случае возможного прохождения газопроводом по землям, принадлежащим иным собственникам на правах собственности или на других законных основаниях, возможно, потребуется получение разрешения, оформленного надлежащим образом.

Срок осуществления мероприятий по подключению, срок действия технических условий, размер платы за подключение определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013г. № 1314 и Приказом Министерства конкурентной политики Калужской области от 30.12.2019г. № 548-РК в зависимости от максимального расхода газа и расстояния от газоиспользующего оборудования до сети газораспределения.

Главный инженер

А.Е. Пронин

Исп: Н.А. Качелаевская
Тел:55-04-48