

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 07/01-18

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,
д. Угра.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АКТИВ Плюс».

дата проведения оценки: 15 июня 2020 года.

дата составления отчета: 23 июня 2020 года.



УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «АКТИВ Плюс»
/Нусков А. А./
«23» июня 2020 год.

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

Уважаемая Юлия Вадимовна!

Согласно договора № 07/01 от 22 января 2020 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: для ведения садоводства, площадь 1 472 м², адрес объекта: Калужская обл., г. Калуга, д. Угра (кадастровый № 40:25:000166:825)), по состоянию на 15 июня 2020 г. составляет округленно:

46 000 (Сорок шесть 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»
Нуисков Андрей Александрович
23 июня 2020 года.
Контактный телефон: 8-910-916-16-60.
8 (4842) 53-10-39.
e-mail: activeplus@yandex.ru



Шурава.

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

Начальнику отдела оформления
земельных участков под строительство и
иные цели

Л.В.Родионовой

Служебная записка

22.06.2020 № *1526*
На № _____ от _____

Уважаемая Лариса Вячеславовна!

На запрос о представлении сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Калуга» от 03.06.2020 вх. № 1364, 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 (далее-Правила), земельный участок с кадастровым номером 40:25:000166:825 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	Максимальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей
--	--------------------------------	---------------------------------	--	------------------------------------	------------------------------

			зданий, строений, сооружений (м)		
Основные виды разрешенного использования					
Для индивидуального жилищного строительства	500	3000	3	20	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 границ смежных с красными линиями магистральных улиц до объектов начального и среднего общего образования)	50	3
Объекты культурно-досуговой деятельности	1000	1500	6	60	3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	1500	3	50	3
Магазины	400	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	500 (для одного садового участка)	3000(для одного садового участка)	3	20	3
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	500(для одного приусадебного земельного участка)	3000(для одного приусадебного земельного участка)	3	20	3
Общественное управление	500	1500	3	40	3
Блокированная жилая застройка	250 (на одну блок-секцию)	499 (на одну блок-секцию)	3	30	3
			0 со стороны смежных блок-секций		
Общественное питание	200	2000	3	60	3
Хранение автотранспорта	24 (для гаража боксового типа на 1 машину); 1000 (для иного гаража); 200 (для открытой стоянки)	2000 (для гаража, за исключением гаража боксового типа); 2000 (для открытой стоянки)	1 (для гаража боксового типа на 1 машину); 3 (для иного гаража)	70 (для гаража)	3

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		
Гостиничное обслуживание	1500	5000	3	60	3
Объекты дорожного сервиса	300	1500	3	50	2
Рынки	1400	2100	3	70	3
Выставочно-ярмарочная деятельность	1400	2100	3	70	3
Развлекательные мероприятия	400	1500	3	60	3
Вспомогательные виды разрешенного использования					
Служебные гаражи	1000 (для гаража); 200 (для открытых стоянок)	2000 (для гаража); 2000 (для открытой стоянки)	3(для гаража)	70(для гаража)	3(для гаража)
Хранение автотранспорта	24 (для гаража боксового типа на 1 машину); 1000 (для иного гаража); 200 (для открытой стоянки)	2000 (для гаража, за исключением гаража боксового типа); 2000 (для открытой стоянки)	1 (для гаража боксового типа на 1 машину); 3 (для иного гаража)	70 (для гаража)	3

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.

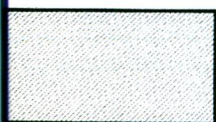
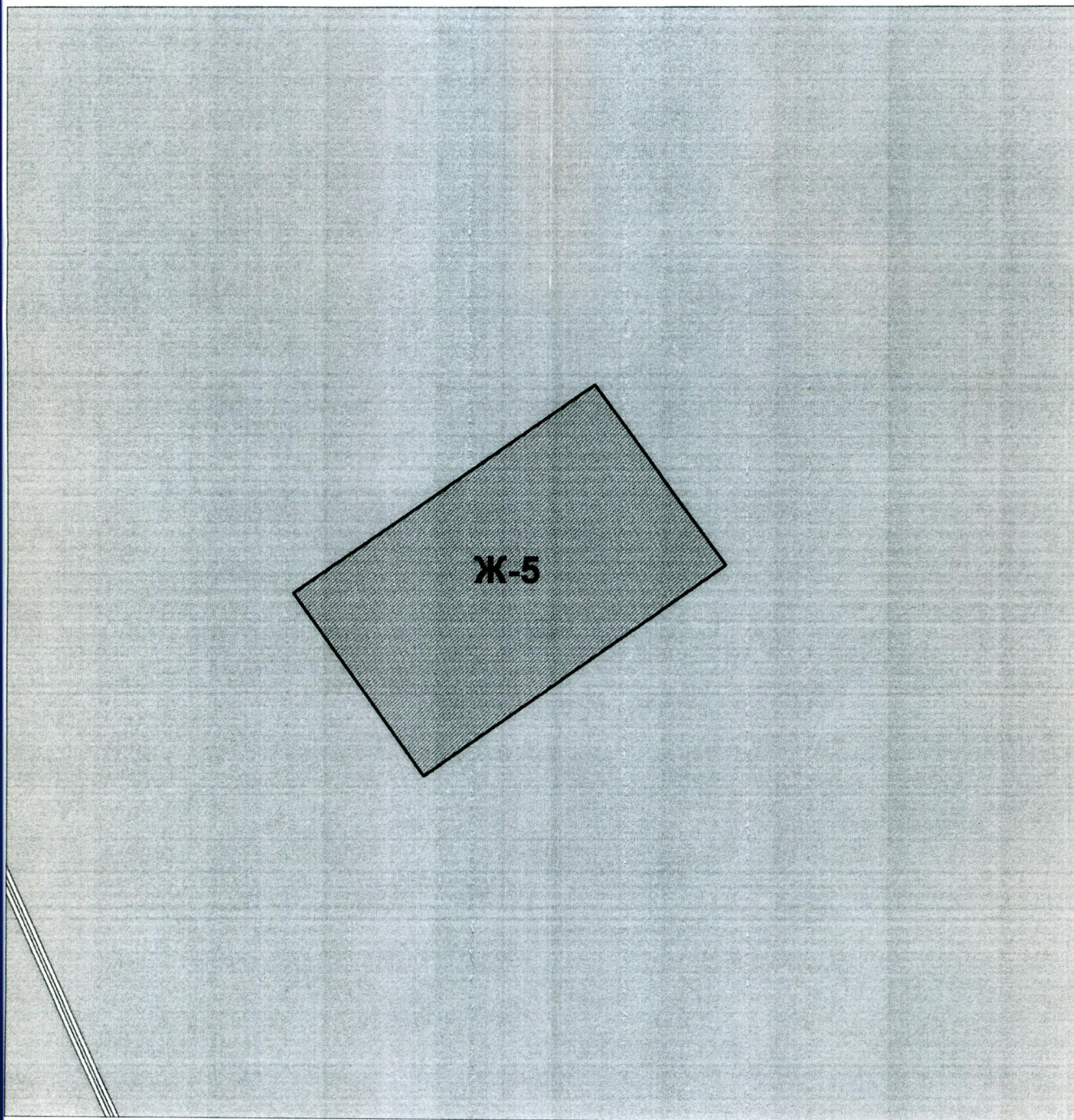
**Начальник отдела ведения
информационной системы обеспечения
градостроительной деятельности**



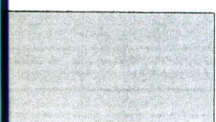
А.А.Тропин

Выкопировка из Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калуга", утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 №247

Статья 16. Карта градостроительного зонирования.



Земельный участок с кадастровым номером 40:25:000166:825



Ж-5. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Земельный участок	(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	40:25:000166:825	

Номер кадастрового квартала:	40:25:000166
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, д. Утра
Площадь:	1472 +/- 13 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	ведение садоводства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 40:25:000166:124. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 40:25:000166:124. Сведения необходимы для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	

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

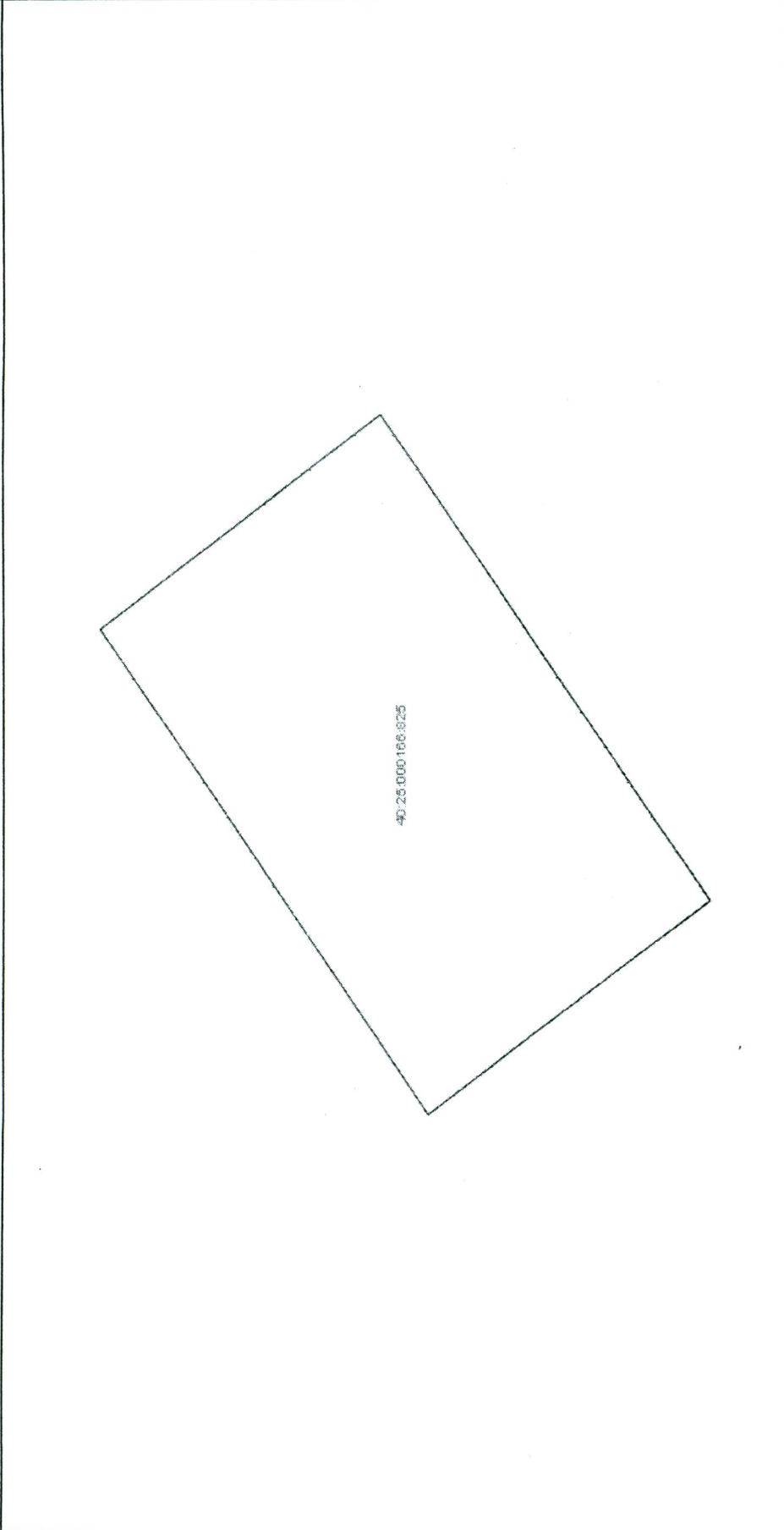
М.П.

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 № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
Кадастровый номер:		40:25:000166:825

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

_____ (полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

М.П.



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

Филиал в г. Калуге

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@kalugaoblgaz.ru
ОКПО 03271389, ОГРН 1024001338206, ИНН 4000000015, КПП 402802001

11 ИЮН 2020 № АП-03/3351

на № _____ от _____

Заместителю начальника
Управления архитектуры,
градостроительства и земельных
отношений
города Калуги

Д.А. Шмакову

О предоставлении информации

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

На Ваш запрос о предоставлении информации филиал АО «Газпром газораспределение Калуга» в г. Калуге сообщает, что подключение к сети газораспределения объекта капитального строительства по адресу: г. Калуга, д. Угра, согласно прилагаемой схеме, возможно от существующего подземного газопровода низкого давления по д. Угра, г. Калуга.

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.

Расстояние от сети газораспределения до газоиспользующего оборудования более 200 м, величина платы за технологическое присоединение будет рассчитываться с учетом стандартизированных тарифных ставок, утвержденных приказом Министерства конкурентной политики Калужской области от 30.12.2019г. №548-РК.

Главный инженер

Исп. Ю.А. Костюхина
Тел. 8(4842) 55-04-48

А.Е. Пронин

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ

Вх. 3199-06-20 от 15.06.2020г.

КИНСКИЙ Р-Н,
ЗОНА
ОБЛАСТ
КЕН



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@kalugaoblvodokanal.ru

Исх.№ 280 от 04.06.2020
На исх.№ 5704/06-20 от 03.06.2020
57 94/06-20 03.06.2020

«Об отсутствии централизованных сетей
холодного водоснабжения и водоотведения».

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

248021, г. Калуга, ул. Московская, д.188
тел. 70-11-66, факс 55-11-07

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал» (далее – Водоканал) рассмотрев запрос о предоставлении информации в соответствии с п.п.4 п.3 ст.39.11 Земельного кодекса РФ 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) к сетям водоснабжения и водоотведения, для принятия решения о проведении аукциона по земельному участку, с кадастровым номером 40:25:000166:825 по адресу: г. Калуга, д. Угра, вид разрешенного использования «ведение садоводства» сообщает, что в районе данного земельного участка отсутствуют централизованные системы холодного водоснабжения и водоотведения, состоящие на праве хозяйственного ведения Водоканала.

Возможность выдачи технических условий подключения (технологического присоединения) вышеуказанного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствует.

Руководитель производственно-
технологического департамента

Е.А. Гаврилина

Исп.: В.Ф. Иванушкина
Тел. 71-39-15

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ
Вх. 3093-06-20 от 08.06.2020



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

ГОРОДСКАЯ УПРАВА ГОРОДА КАЛУГИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.06.2020

№ 4215-пч

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования – «ведение садоводства» по адресу: г.Калуга, д.Угра

В соответствии с п.1, 3 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, 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 1472 кв.м с кадастровым номером 40:25:000166:825, вид разрешенного использования – «ведение садоводства», местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Калуга, д.Угра.

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