

# НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ № 05/02-25

**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,  
Тульское шоссе, район д. 51.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «АКТИВ Плюс».

дата проведения оценки: 29 августа 2022 года.

дата составления отчета: 20 сентября 2022 года.



УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ООО «АКТИВ Плюс»  
/Нунсков А. А./  
20 сентября 2022 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-2022-01-007964 от 01 февраля 2022 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 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: объекты дорожного сервиса, площадь 4 741 м<sup>2</sup>, адрес объекта: г. Калуга, Тульское шоссе, район д. 51 (кадастровый № 40:25:000216:344), по состоянию на 29 августа 2022 г. составляет округленно:

**1 516 000 (Один миллион пятьсот шестнадцать 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»

Душков Андрей Александрович

20 сентября 2022 года.

Контактный телефон: 8-910-916-16-60.

8 (4842) 53-10-39.

e-mail: activeplus@yandex.ru



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
14.09.2022г.			
Кадастровый номер:	40:25:000216:344		
Номер кадастрового квартала:	40:25:000216		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.06.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., г. Калуга, Тульское шоссе, Р-н д. 51.	
Площадь:	4741 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб.:	9252677,83	
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:	объекты дорожного сервиса	
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 зоны 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, ипорной 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	Всего листов выписки: 5
14.09.2022г.			
Кадастровый номер:		40-25-000216-344	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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

14.09.2022г.

Кадастровый номер: 40:25:000216:344

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	425288,6	1299746,77	4	5
2	425248,15	1299844,26	-	0,1
3	425206,65	1299827,09	-	0,1
4	425247,12	1299729,56	-	0,1
5	425288,6	1299746,77	-	0,1

Полное наименование должности      подпись      инициалы, фамилия

М.П.

*Муравлева*



**ГОРОДСКАЯ УПРАВА ГОРОДА КАЛУГИ**

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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 20 09 2012

№ 2240-06-Р

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования – «объекты дорожного сервиса» по адресу: г.Калуга, Тульское шоссе, р-н д.51

В соответствии с п.1, 3 ст.39.11 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 4741 кв.м с кадастровым номером 40:25:000216:344, вид разрешенного использования – «объекты дорожного сервиса», цель: «строительство», местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Калуга, Тульское шоссе, р-н д.51.

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

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

*Муравлева*





**Калуга  
облводоканал**

ИНН 4027001552  
Р/счёт 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.№ 314 от 21.11.2022  
На исх.№ 8299/06-22 от 24.08.2022

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

Информационное письмо

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 40:25:000216:344, расположенного по адресу: Калужская область, г.Калуга, Тульское шоссе, р-н д.51, 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 подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения», утвержденными постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 №2130 (далее – Правила №2130), 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 (далее – договор о подключении).

Порядок выдачи технических условий подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения (далее – технические условия подключения) регламентирован Правилами №2130.

Запрашиваемая информация предоставляется при условии направления в адрес ГП «Калугаоблводоканал» запроса о выдаче технических условий на подключение и (или) заявления о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения строящегося объекта, в том числе с

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ

Вх. № 93-06 от 21.11.2022

*Минускина И.А.*

указанием максимальных нагрузок, в порядке, предусмотренном Правилами №2130, а также полного пакета документов, предусмотренного п.14 указанных Правил.

Ближайшая централизованная сеть холодного водоснабжения, состоящая на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал», проходит с западной стороны от границ испрашиваемого земельного участка в районе зд. №42, Тульское ш., г.Калуга.

Резерв свободной мощности (пропускной способности сетей и сооружений) и резерв мощности по производству соответствующего ресурса, необходимого для осуществления холодного водоснабжения Вашего объекта, – имеются.

Ближайшая централизованная сеть водоотведения, состоящая в хозяйственном ведении предприятия, проходит в районе дома №40а по ул.Секиотовская г.Калуги, ориентировочно на расстоянии около 430 п.м. от границы земельного участка с к.н.40:25:000216:344.

В силу части 13 статьи 18 Закона плата за подключение (технологическое присоединение) будет рассчитана ГП «Калугаоблводоканал» исходя из установленных тарифов на подключение, с учетом величины подключаемой нагрузки и расстояния от точки подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства заявителя до централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения в соответствии с приказом министерства конкурентной политики Калужской области от 22 ноября 2021г. № 169-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 2022 год».

Срок действия технических условий, выдаваемых при подаче заявителем запроса о выдаче технических условий на подключение, составляет три года с даты их выдачи. В случае если в течение 12 календарных месяцев со дня выдачи технических условий заявителем не будет подано заявление о подключении, срок действия технических условий прекращается. В случае заключения договора о подключении технические условия, являющиеся приложением к договору о подключении, действуют до окончания срока его действия.

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

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

Данная информация предоставлена в рамках межведомственного информационного взаимодействия для подготовки градостроительных планов и не является основанием для проектирования.

Руководитель производственно-технологического департамента

Е.А. Гаврилина



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@kaldgaobigaz.ru

ОКПО 03271389, ОГРН 1024001338208, ИНН 4000000015, КПП 402802001

30 АСГ 2022

№ 03-03/4549

на № 82.98/06-22 от 24.08.2022

Заместителю начальника  
Управления архитектуры,  
градостроительных и земельных  
отношений города Калуги

Д.А. Шмакову

*О возможности использования земельного участка*

**Уважаемый Дмитрий Алексеевич!**

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, Тульское шоссе, район д. 51 на земельном участке с кадастровым номером 40:25:000216:344, подключение возможно от подземного газопровода низкого давления по ул. Мелиораторов, д. Секиотово, г. Калуга.

Технологическое присоединение будет осуществляться по Постановлению Правительства №1547 от 13 сентября 2021 года.

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.

Исполняющий обязанности  
Главного инженера

П.Н. Рудюк

Исп: В.А. Емельянова  
Телефон: (4842) 55-04-48