

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 05/02-48

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 д. Чижовка.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АКТИВ Плюс».

дата проведения оценки: 15 декабря 2022 года.

дата составления отчета: 15 декабря 2022 года.



УТВЕРЖДАЮ:

ООО «АКТИВ Плюс»

/Вуисков А. А./

«15» декабря 2022 год.

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 передаче 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 4 738 м², адрес: Калужская обл., г. Калуга, район д. Чижовка (кадастровый № 40:25:000180:977)), по состоянию на 15 декабря 2022 г. составляет округленно:

2 121 000 (Два миллиона сто двадцать одна тысяча) 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

15 декабря 2022 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 объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

от 03.02.2021, поступившего на рассмотрение 04.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
021г. № КУВИ-002/2021-99678463	40:25:000180:977		
родовой номер:	40:25:000180		
кадастрового квартала:	24.10.2018		
исчисления кадастрового номера:			
присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
положение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, район д. Изювка.		
цена:	4738 +/- 17		
новая стоимость, руб.:	14229351.12		
новые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:00:000000:663		
новые номера объектов недвижимости, из которых выделены объекты недвижимости:	40:25:000180:689		
новые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
земель:	Земли населенных пунктов		
разрешенное использование:	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
инженер:	данные отсутствуют		
объекты и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории объекта культурного наследия, иного сервитута:	данные отсутствуют		
о том, что земельный участок расположен в границах экономической зоны, территории опережающего экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

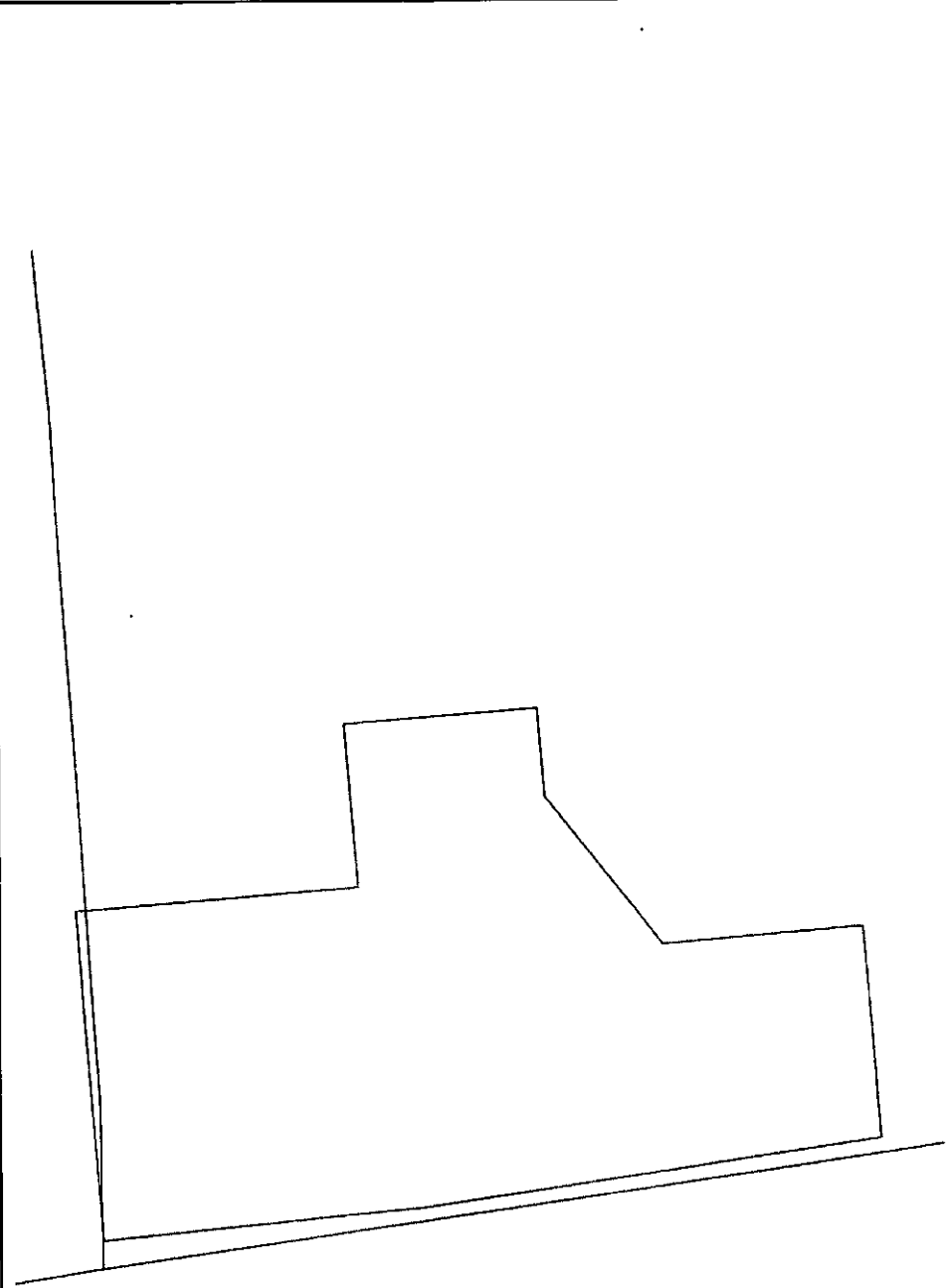
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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		
021г. № КУВИ-002/2021-99678463		
ровый номер: 40:25:000180:977		

чертеж, схема) земельного участка



М 1:1000

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 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 5	
22 Гр. № КУВИ-002/2021-99678463	
новый номер: 40:25:000180:977	

Описание местоположения границ земельного участка				Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
Номер точки начальной ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности		
2	3	5	6	7	8
1.1.1	1.1.2	61.28	по меже	40:25:000180:837	данные отсутствуют
1.1.2	1.1.3	42.68	по меже	40:25:000180:919	данные отсутствуют
1.1.2	1.1.2		данные отсутствуют	40:25:000180:930	данные отсутствуют
1.1.3	1.1.4	44.8	по меже	40:25:000180:838	данные отсутствуют
1.1.3	1.1.3		данные отсутствуют	40:25:000180:952	данные отсутствуют
1.1.4	1.1.5	37.85	по меже	40:25:000180:993	данные отсутствуют
1.1.5	1.1.6	22.46	по меже	40:25:000180:993	данные отсутствуют
1.1.6	1.1.7	25.79	по меже	40:25:000180:993	данные отсутствуют
1.1.7	1.1.8	12.19	по меже	40:25:000180:984	данные отсутствуют
1.1.8	1.1.9	5.51	по меже	40:25:000180:984	данные отсутствуют
1.1.9	1.1.10	19.97	по меже	40:25:000180:689	данные отсутствуют
1.1.10	1.1.11	26.34	по меже	40:25:000180:689	данные отсутствуют
1.1.11	1.1.12	14.0	по меже	40:25:000180:689	данные отсутствуют
1.1.12	1.1.1	14.7	по меже	40:25:000180:689	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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
21г. № КУВИ-002/2021-99678463		40:25:000180:977	
овый номер:			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
X	Y		
2	3	4	5
427351.93	1294743.87	-	0.1
427412.55	1294734.9	-	0.1
427455.03	1294730.75	-	0.1
427458.57	1294775.41	-	0.1
427420.84	1294778.38	-	0.1
427422.6	1294800.77	-	0.1
427396.89	1294802.79	-	0.1
427395.93	1294790.64	-	0.1
427392.58	1294786.26	-	0.1
427380.44	1294770.41	-	0.1
427354.18	1294772.48	-	0.1
427353.08	1294758.52	-	0.1
427351.93	1294743.87	-	0.1

Система координат СК кадастрового округа

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

ГОРОДСКАЯ УПРАВА ГОРОДА КАЛУГИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.09.2021

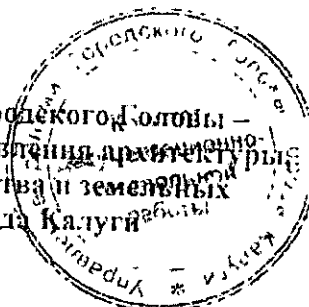
№ 8672-М

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, район д.Чижевка

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 4738 кв.м с кадастровым номером 40:25:000180:977, 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, район д.Чижевка.
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@kalugaoblvodokanal.ru

Исх.№ 302 от 23.08.2021
На исх.№ 8752/06-21 от 11.08.2021

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

«Информационное письмо»

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

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал» (далее ГП «Калугаоблводоканал», предприятие) рассмотрев межведомственный запрос о предоставлении документов и информации, необходимых для предоставления муниципальной услуги, в рамках межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с 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 на подключение (технологическое присоединение), при подготовке и организации аукциона на земельным участкам с кадастровыми номерами: 40:25:000180:888, 40:25:000180:979, 40:25:000180:872, 40:25:000180:901, 40:25:000180:912, 40:25:000180:977, 40:25:000180:903, 40:25:000180:871, 40:25:000180:908, 40:25:000180:897, 40:25:000180:898, 40:25:000180:887, 40:25:000180:870, 40:25:000180:909, 40:25:000180:914, 40:25:000180:886, 40:25:000180:993, расположенных по адресу: Калужская область, г.Калуга, район д.Чижовка, цель использования - строительство, сообщает следующее.


Испрашиваемые земельные участки входят в состав земельных участков, предназначенных для застройщика: ООО СП «Минкстройэкспорт», являющееся правопреемником ООО «ВЕСТА», под строительство объекта: «Квартал застройки «Веснушки», 10-ти, 19-ти этажные жилые дома высотой 35-65 м».

Между ГП «Калугаоблводоканал» и застройщиком заключены договора: №390 от 04.08.2016г. о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и №391 от 04.08.2016г. о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, определенная плата за технологического присоединения к сетям ГП «Калугаоблводоканал», определенная платой за подключение, установленная приказом Министерства тарифного регулирования Калужской области № 74- РК от 04.07.2016г. «Об установлении в индивидуальном порядке размера платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения Государственного предприятия Калужской области «Калугаоблводоканал» объекта капитального строительства: «Квартал застройки «Веснушки», 10-ти, 19-ти этажные жилые дома, высотой 35-65м», расположенного по адресу: г. Калуга, р-н д.Чижовка, по проекту заявителя: ООО «Веста» Часть внутриквартальных сетей холодного водоснабжения и водоотведения были построены застройщиком. Внеплощадочные

сети холодного водоснабжения и водоотведения построены и введены в эксплуатацию ГП «Калугаоблводоканал».

Руководствуясь Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», 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 и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» сообщаем, что выдать повторно технические условия на подключение (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения вышеуказанных объектов – не имеем правовых оснований.

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

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

Д.А. Шмакову

ОКПО 03271388, ОГРН 1024001338208, ИНН 4000000015, КПП 402802001

№ 03-03/5556 № 09 СЕН 2021

На № _____ от _____

О возможности использования земельных участков

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

На Ваш запрос о предоставлении информации о возможности подключения к сетям газораспределения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) на земельных участках с к.н.: 40:25:000180:888, 40:25:000180:979, 40:25:000180:872, 40:25:000180:901, 40:25:000180:912, 40:25:000180:977, 40:25:000180:903, 40:25:000180:871, 40:25:000180:908, 40:25:000180:897, 40:25:000180:898, 40:25:000180:887, 40:25:000180:870, 40:25:00180:909, 40:25:00180:914, 40:25:000180:886, 40:25:000180:993 по адресу: г. Калуга, д. Чижовка, филиал АО «Газпром газораспределение Калуга» в г. Калуге сообщает: подключение к сетям газораспределения возможно от газопровода высокого давления Д- 426 мм мкн. Правгород, 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.

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

Искг Н.А. Качеллевская
Тел:55-04-48

А.В. Червяков