



*исх. № 4/24 от 26.02.2024 г.*

***Земельные участки сегмента «Предпринимательство»,  
рекомендуемые для расчета рыночной стоимости  
по состоянию на 01.02.2024 г.***

Комитетом по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» с участием ведущих оценщиков, членов Партнерства, на основе изучения информации открытых источников о продаже земельных участков, была сформирована выборка земельных участков сегмента «Предпринимательство» по состоянию на 01.02.2024 г.

Кадастровые номера объектов-аналогов, с указанием цены предложения (продажи), приведены ниже:

№ п/п	Кадастровый номер объекта-аналога	Цена предложения (продажи), руб.	Примечания
1	55:36:90302:3661, 55:36:90302:3662	1 272 000	см. примечание 1
2	55:36:170111:1094	7 925 000	см. примечание 2
3	55:36:170104:10534	1 260 000	
4	55:36:090303:405	1 950 000	
5	55:36:130126:3930	2 100 000	
6	55:36:140106:572	11 000 000	см. примечание 3
7	55:36:110218:178	17 000 000	
8	55:36:110201:113	3 000 000	
9	55:36:130101:7731	40 000 000	
10	55:36:070105:17920	1 500 000	см. примечание 4
11	55:36:070301:96	1 101 000	
12	55:36:030120:3194	9 000 000	
13	55:36:050204:3079	3 800 000	
14	55:36:050201:3055	9 990 000	
15	55:36:050204:3078	6 000 000	
16	55:36:090205:3064	30 600 000	
17	55:36:090106:56	8 990 000	
18	55:36:150103:1054	23 500 000	
19	55:36:100908:2483	29 930 000	
20	55:36:090302:1330	4 500 000	
21	55:36:110109:1972	2 200 000	
22	55:36:110210:9	8 350 000	
23	часть з.у. с к.н. 55:36:080101:12008	1 250 000	
24	55:36:170109:1998	3 750 000	



Примечания:

1 - Для объекта-аналога с к.н. 55:36:90302:3661, 55:36:90302:3662 указана цена продажи. Для всех остальных объектов-аналогов, приведенных в таблице, указана цена предложения;

2 - Земельный участок с к.н. 55:36:170111:1094 относится к объектам-аналогам сегмента «Предпринимательство», подсегмент «Торговля, общественное питание и бытовое обслуживание». С учетом мнения экспертов Федерального бюджетного учреждения Омская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации, при проведении оценки с целью установления кадастровой стоимости в размере рыночной, данный земельный участок рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, если фактическое использование объекта оценки или один из видов его фактического использования соответствуют виду разрешенного использования данного земельного участка - «Для строительства объекта **бытового обслуживания**»;

3 - Земельный участок с к.н. 55:36:140106:572 относится к объектам-аналогам сегмента «Предпринимательство», подсегмент «Торговля, общественное питание и бытовое обслуживание». С учетом мнения экспертов Федерального бюджетного учреждения Омская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации, при проведении оценки с целью установления кадастровой стоимости в размере рыночной, данный земельный участок рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, если фактическое использование объекта оценки или один из видов его фактического использования соответствуют виду разрешенного использования данного земельного участка - «Для общественно-деловых целей под строительство 3 очереди **досугового комплекса**»;

4 - Земельный участок с к.н. 55:36:070105:17920 относится к объектам-аналогам сегмента «Предпринимательство», подсегмент «Торговля, общественное питание и бытовое обслуживание». Данный земельный участок предлагался к продаже с 30.08.2016 года, при этом минимальная цена предложения, за период его первоначальной экспозиции на рынке, зафиксирована в размере 555555 руб., а последняя цена предложения, после которой в октябре 2020 года зафиксирован переход права собственности, - 600000 руб. Информация о продаже новым собственником данного земельного участка зафиксирована с 12.01.2022 года по цене 1 000 000 рублей, при этом в объявлении новый собственник указывает, что часть земельного участка сдана в аренду под размещение вышки сотовой связи (см. рис. 1.1.-1.5.). В настоящий момент земельный участок предлагается к продаже по цене 1 500 000 рублей, при этом в объявлении, дополнительно к информации о том, что часть участка сдана в аренду под вышку, указано, что участок отсыпан, т.е. новым собственником проведены работы по улучшению земельного участка. Рассматривая данный земельный участок в качестве объекта-аналога, следует учесть наличие обременения части земельного участка договором аренды и улучшения участка в виде отсыпки. Таким образом, при наличии достаточного для проведения расчетов объема объектов-аналогов, данный земельный участок не рекомендуется использовать в качестве объекта-аналога;

Дополнительно информируем, что в сегменте «Предпринимательство» за рассматриваемый период (с 01.01.2021 г. по 01.02.2024 г.) наблюдались небольшие разнонаправленные колебания цен предложений, в целом можно констатировать отсутствие роста или снижения стоимости земельных участков в сегменте «Предпринимательство».

Таким образом, внесение к ценам объектов-аналогов корректировки, учитывающей общее изменение цен в сегменте рынка, произошедшее с даты их последнего публичного предложения до даты оценки, не требуется.

Исполнительный директор



Т.Л. Секачева

Земельный участок с к.н. 55:36:070105:17920.

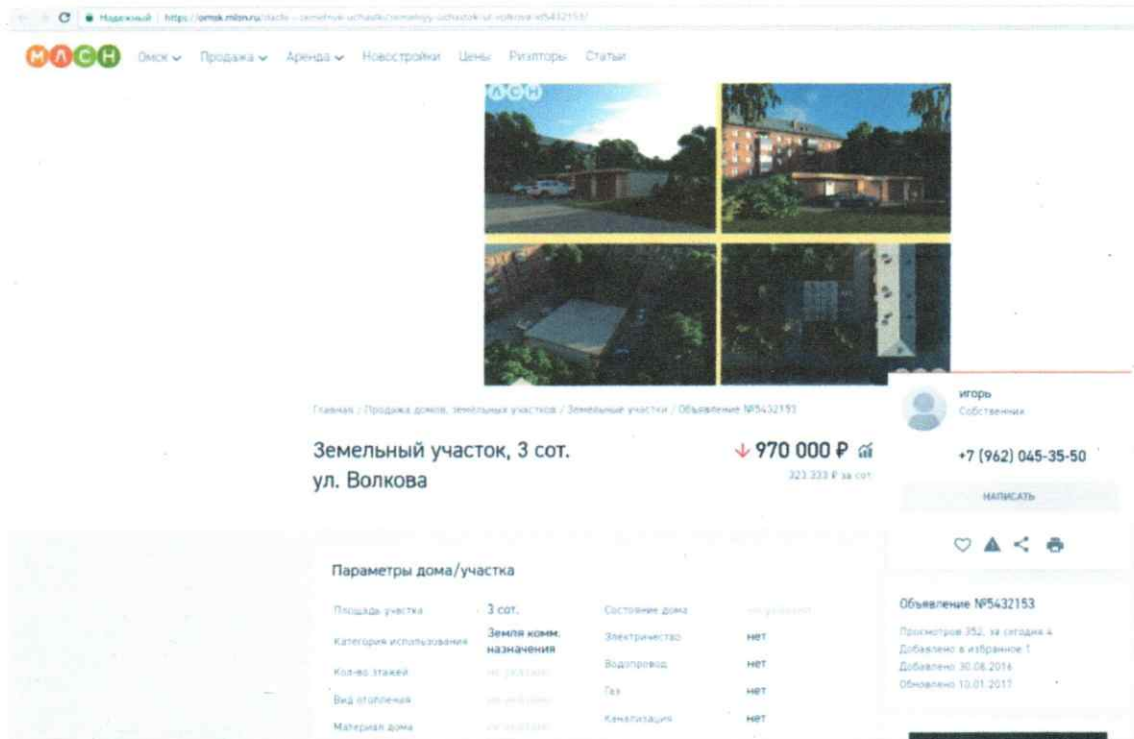


Рис. 1.1.

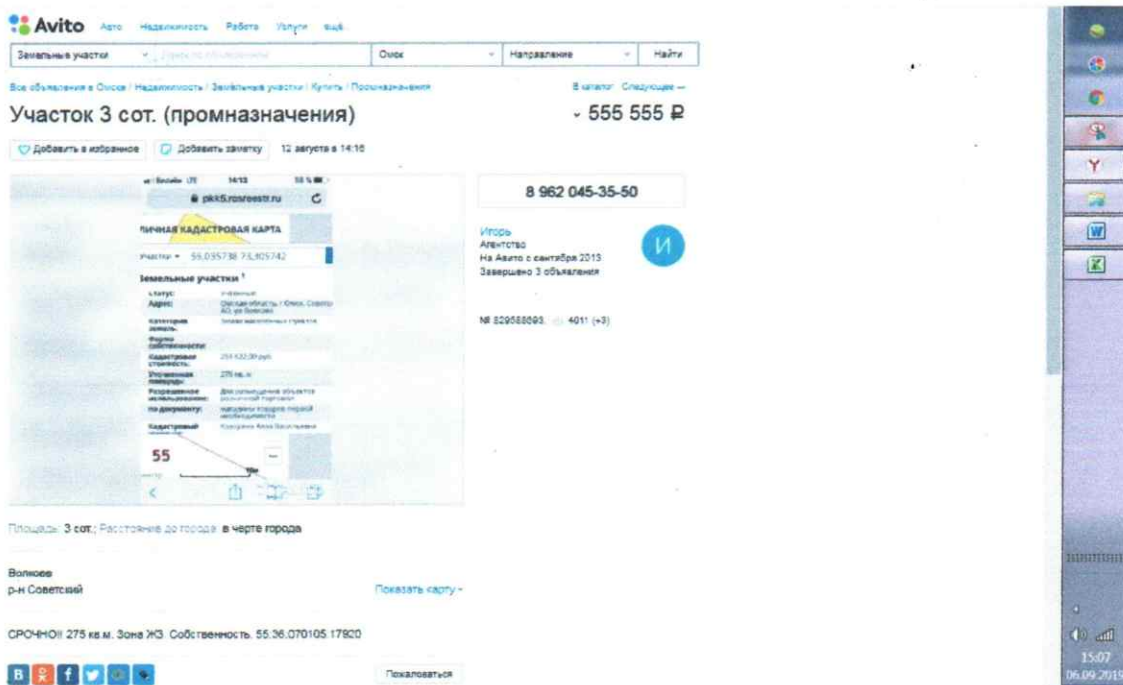


Рис. 1.2.



← → ↻ [omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-volkova-id9135358/](https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-volkova-id9135358/)

Сервисы сайты КЛАДР Полтавски... Карта Омской обл... Торги: Официальн... Публичная кадаст... »

МЛСН Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Цены Репортеры Статьи 0 + Добавить

Информация

Услуги

Вид: Земельный участок  
 Код объекта: 55:36:070105:17920  
 Код участка: 55:36:070105  
 Страна: Российский  
 Адрес: Омская область, г. Омск, Советский АД, ул. Волкова  
 Категория земель: Земля населенных пунктов  
 Вид разрешенного использования: Для размещения объектов розничной торговли  
 На земельном участке отсутствуют объекты недвижимости

Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Советский / р-н ул. Королева (ост. Волкова) / Земельные участки / Объявление № 9135358

**Земельный участок, 2,8 сот.**  
ул. Волкова

↑ **600 000 Р**  
214 286 Р за сот.  
[Следить за ценой](#)

**Николай Андреевич**  
[Агентство недвижимости 000 ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР МЕЖЕВАНИЯ](#)  
+7 (903) 927-04-95  
+7 (381) 238-04-95  
НАПИСАТЬ

♥ ▲ ◀ ▶

**Параметры дома/участка**

Площадь участка	2,8 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

**Дополнительные характеристики**

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

**Описание**

Продается земельный участок с кадастровым номером 55:36:070105:17920 общей площадью 275 кв.м. Для размещения объектов розничной торговли, для магазина товаров первой необходимости в районе ул. Волкова между домами 9 и 11.

Вы – выберите недвижимость,  
**МЫ – СОЗДАЕМ НАСТРОЕНИЕ**

Объявление №9135358  
 Просмотров 2091, за сегодня 1  
 Добавлено в избранное 3  
 Добавлено 04.09.2019  
 Обновлено 12.08.2020

2ГИС ЯНДЕКС ПАНОРАМА 360 Инфраструктура

Рис. 1.3.



## Земельный участок

Дата обновления информации: 29.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:36:070105:17920
Дата присвоения кадастрового номера	09.08.2016
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, г. Омск, Советский АО, ул. Волкова
Площадь, кв.м	275
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов розничной торговли

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	701426.00
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	14.01.2021

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:36:070105:17920-55/092/2020-5 от 13.10.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 55:36:070105:17920-55/092/2020-6 от 15.12.2020 № 55:36:070105:17920-55/092/2020-7 отсутствует

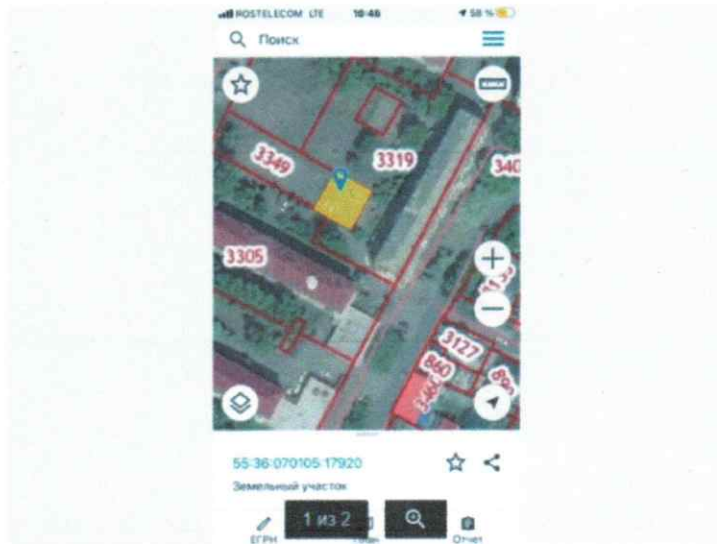
Рис. 1.4.

Домофонд > Продажа участков > Омская область > Омск > Советский > Номер в каталоге: 4527284569

1 000 000 ₽

### Земли промназначения, 2 сотки

Омск, микрорайон Городец Нефтяников, улица Волкова, 11, Советский, Омск, Омская область



Связаться с владельцем

8 934 335-08-64

### Земли промназначения, 2 сотки

1 000 000 ₽

### Земли промназначения, 2 сотки

Омск, микрорайон Городец Нефтяников, улица Волкова, 11, Советский, Омск, Омская область

Связаться с владельцем

8 934 335-08-64

### Земли промназначения, 2 сотки

Продаю з/у в жилом микрорайоне, вид использования для размещения магазинов, могу изменить под заказчика, коммуникация на смежных участках, заключен договор аренды с мобильным оператором под размещение вышки мобильной связи, строительство намечено на 2022год, аренда 15000Р/мес.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

### Информация о предложении

Тип: Участок  
 Расстояние от центра: 0 км  
 Площадь: 2 сотки  
 Цена: 1 000 000 ₽  
 Цена за сотку: 357 143 ₽  
 Тип объекта: Промземли  
 Дата публикации объявления: 12/1/2022  
 Дата обновления объявления: 12/1/2022  
 Номер в каталоге: 4527284569

### Расположение

Омск, микрорайон Городец Нефтяников, улица Волкова, 11, Советский, Омск, Омская область

● Это предложение
 ● Похожие предложения

Рис. 1.5.