

исх. №07/23 от 10.02.2023 г.

**Аналоги сегмента «Предпринимательство», рекомендуемые
для расчета рыночной стоимости по состоянию на 01.02.2023 г.**



Комитетом по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» с участием ведущих оценщиков, членов Партнерства, была изучена информация о продаже земельных участков из открытых источников. Дополнительно была проанализирована информация о земельных участках, использованных БУ Омской области «Омский центр КО и ТД» в качестве объектов-аналогов при определении кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Омской области (<https://bti55.ru/kadastrovaya-otsenka/itogovye-otchetnye-dokumenty>). После чего, была сформирована итоговая выборка, рекомендуемая для расчета рыночной стоимости земельных участков сегмента «Предпринимательство» по состоянию на 01.02.2023 г.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта-аналога	Цена предложения, руб.
1	55:36:90302:3661, 55:36:90302:3662	1 272 000
2	55:36:170111:1094*	7 750 000
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
7	55:36:110218:178	17 000 000
8	55:36:110201:113	3 000 000
9	55:36:130101:5159	45 270 000
10	55:36:070105:17920	1 000 000
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	55:36:070301:68***	544 000

17	55:36:080101:8613	14 999 999
18	55:36:090205:3064	30 000 000
19	55:36:090106:56	8 990 000
20	55:36:150103:1054	23 500 000
21	55:36:040117:49; 55:36:040117:3100	75 000 000
22	55:36:100908:2483	29 930 000
23	55:36:090302:1330	4 500 000

* - Земельный участок с к.н. 55:36:170111:1094 относится к объектам-аналогам сегмента «Предпринимательство», вместе с тем данный земельный участок не рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, поскольку вид разрешенного использования «для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения» не позволяет однозначно и бесспорно идентифицировать к какому подсегменту сегмента «Предпринимательство» относится данный земельный участок, имеет или нет общественно-социальную направленность, мнения участников рынка по данному земельному участку расходятся. Кроме того, мнения участников рынка расходятся и по такому ценообразующему фактору как «транспортная доступность».

** - Земельный участок с к.н. 55:36:140106:572 относится к объектам-аналогам сегмента «Предпринимательство», вместе с тем данный земельный участок не рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, поскольку вид разрешенного использования «для общественно-деловых целей под строительство 3 очереди досугово-го комплекса» не позволяет однозначно и бесспорно идентифицировать к какому подсегменту сегмента «Предпринимательство» относится данный земельный участок, мнения участников рынка по данному земельному участку расходятся.

*** - Земельный участок с к.н. 55:36:070301:68 относится к объектам-аналогам сегмента «Предпринимательство», вместе с тем данный земельный участок не рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, поскольку в тексте публичной оферты (объявления) имеется противоречивость сведений «цена: 100000 р.; цена за сотку: 20000 р.» / «100000 р.; цена за сотку», кроме того, в объявлении указывается «предложение имеет срочность», что требует дополнительных обоснований применения корректировки на ускоренную продажу. Мнения участников рынка в отношении цены участка и необходимости применения корректировки на ускоренную продажу расходятся.

Исполнительный директор



В.В. Науменко