

исх. № 112/23 от 27.10.2023 г.

## ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО



Комитетом по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» с участием ведущих оценщиков и экспертов, членов Партнерства, была всесторонне проанализирована общая база данных земельных участков сегмента «Производственная деятельность».

По результатам структурированного анализа были определены объекты, которые в силу тех или иных базовых параметров не могут являться объектами-аналогами для определения рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01.10.2023 г.

Некоммерческое партнерство «Омская коллегия оценщиков» не рекомендует представленные в Приложении к настоящему письму объекты для использования в качестве аналогов.

Приложение:

Объекты - земельные участки, не являющиеся аналогами в сегменте «Производственная деятельность» на 60 л. в 1 экз.

Исполнительный директор

В.В. Науменко

# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОБЪЕКТАМИ-АНАЛОГАМИ СЕКМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ» (информация по состоянию на 01.10.2023 г.):

## Земельный участок с кадастровым номером 55:36:030120:3106

omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-pr-kt-mira-id9080699/

Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Советский / Лукьяновка / Земельные участки / Объявление № 9080699

Земельный участок, 52 сот.  
пр-кт. Мира

↓ 4 500 000 ₽

86 538 ₽ за сот.

✉ Следить за ценой

Объявление находится в архиве.  
Контакты продавца скрыты



### Параметры дома/участка

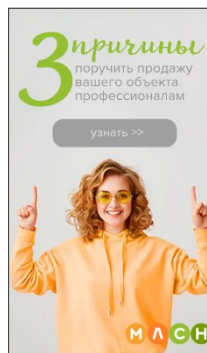
Площадь участка	52 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

### Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

### Описание

Категория земли предполагает использовать данный участок под строительство зданий для разного вида деятельности. Один собственник. Чистая продажа. Участок расположен на первой линии по улице Мира. Звоните покажем в удобное для вас время!



### Объявление №9080699

Просмотров 4366, за сегодня 0

Добавлено в избранное 8

Добавлено 06.02.2019

Обновлено 21.10.2021

### Коттеджные посёлки

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.02824147993985.73.23560341798391/18/@5w3tqxjnb?text=55%3A36%3A030120%3A3106&type=1&opened=55%3A36%3A030120%3...

Участки 55:36:030120:3106

**Земельный участок 55:36:030120:3106**  
Омская обл, г Омск, Советский АО, пр-кт Мира, д 131  
Железнодорожные вокзалы  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:030120:3106
Кадастровый квартал:	55:36:030120
Адрес:	Омская обл, г Омск, Советский АО, пр-кт Мира, д 131
Площадь уточненная:	5 270 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных вокзалов
по документу:	Железнодорожные вокзалы
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 102 027,4 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.01.2021
дата применения:	01.01.2021

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:030120:3106 имеет вид разрешенного использования «Железнодорожные вокзалы». Вокзал - здание на железнодорожной станции, предназначенное для обслуживания пассажиров. Как правило, вокзалы встречаются на крупных железнодорожных станциях; в здании вокзала обычно размещают кассы, камеры хранения, зал ожидания, рестораны и т.д. (Википедия); Вокзал - станционное здание, предназначенное для обслуживания пассажиров. Вокзал должен иметь: 1) помещения, обеспечивающие удобное и быстрое получение пассажирами билетов, багажа и ручной клади; 2) помещения для пассажиров, ожидающих поезда, и для культурного, бытового и санитарно-гигиенического их обслуживания (красные уголки, комнаты отдыха, комнаты матери и ребенка, для туристов, курительные, парикмахерские и т. д.); 3) справочные бюро, указатели и плакаты расписания движения поездов. На вокзале также должны находиться ресторан, буфеты, постоянные и передвижные ларьки. (Технический железнодорожный словарь. - М.: Государственное транспортное железнодорожное издательство. Н.Н. Васильев, О.Н. Исаакян, Н.О. Рогинский, Я.Б. Смолянский, В.А. Сокович, Т.С. Хачатуров [1.11]). Исходя из вида разрешенного использования, на участке возможно строительство здания предназначенного для обслуживания пассажиров, ожидающих поезда, что на первый взгляд позволяет отнести данный участок к сегменту «Предпринимательство» (оказание услуг населению).

С южной стороны участка проходит железнодорожная ветка, по которой осуществляется подвоз древесины к деревообрабатывающему комбинату (ДОК), расположенному восточнее земельного участка с кадастровым номером 55:36:030120:3106. Железнодорожная ветка находится в частной общедолевой собственности. К открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», осуществляющему пассажирские железнодорожные перевозки на территории Российской Федерации, данный соединительный путь никакого отношения не имеет, что ставит под сомнение возможность организации пассажирского железнодорожного сообщения по данной ветке в данный район города Омска, а следовательно и строительство железнодорожного вокзала на данном участке.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	55:36:000000:20030
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.06.2012
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	15851103,93
Дата внесения стоимости:	11.02.2013
Дата утверждения стоимости:	01.02.2013
Дата определения стоимости:	01.02.2013
Адрес (местоположение):	Омская область, г Омск, ул Комбинатская, д 17, Соединительный железнодорожный путь в ДОК, от Т1 до СП№29а
(ОКС) Тип:	Сооружение (не задано, нежилое, Соединит.путь№(1У),путь№1(2У),путь№2(3У),путь№3(4У),путь№4(5У))
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1961
(ОКС) Завершение строительства:	1961
Дата обновления информации:	11.09.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	50000010
Условный номер:	55-55-01/094/2007-256
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 55-55-01/094/2007-256 от 10.08.2007 (Общая долевая собственность)	
№ 55-55-01/146/2010-275 от 04.06.2010 (Общая долевая собственность)	
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

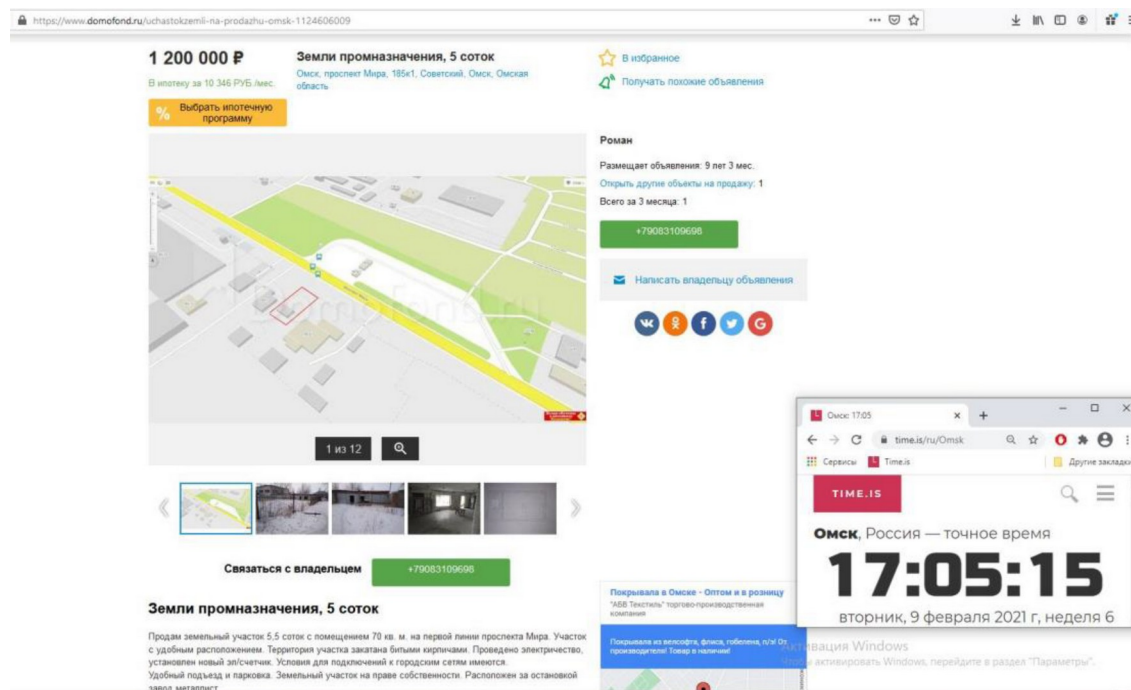


На основании вышесказанного, земельный участок с кадастровым номером 55:36:030120:3106 не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые **относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам**» (невозможно установить к какому сегменту рынка относиться участок).

### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:030120:3724

На земельном участке с кадастровым номером 55:36:030120:3724 **имеется помещение 70 кв.м.**, на что указано в объявлении и отчетливо видно на фотографии объявления, а также на снимках со спутника и сканах Росреестра.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и **сопоставимы с ним по ценообразующим факторам**» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.



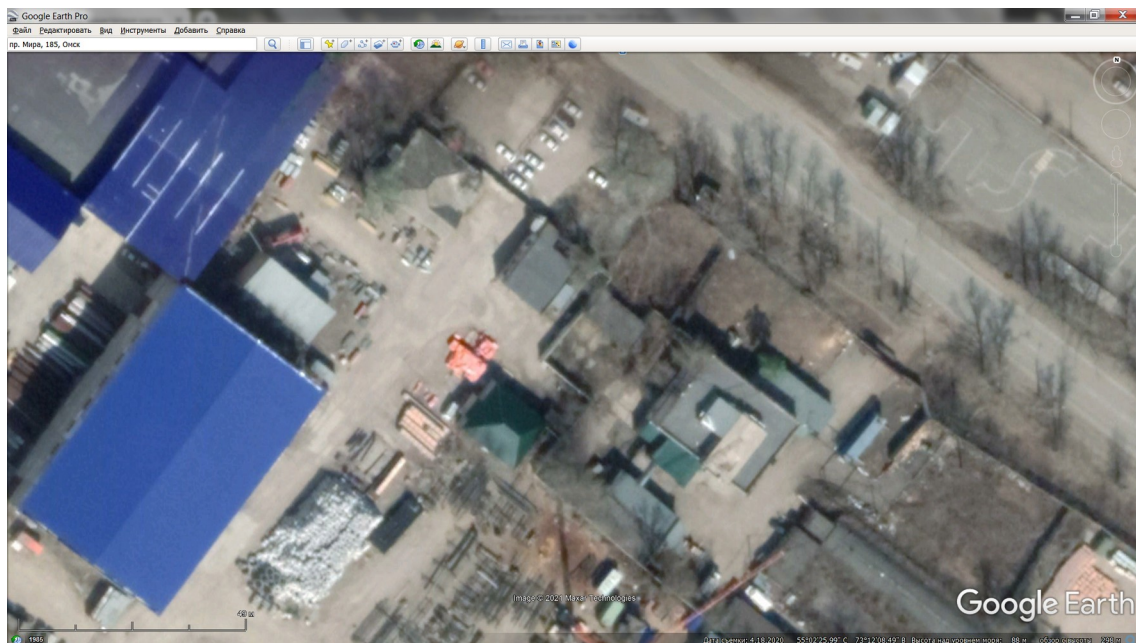


pkkrosrestr.ru/#/search/55.04065987118641.73.2023177062851/20/@Sw3tqmid?text=55%3A36%3A030120%3A3724&type=1&opened=55%3A36%3A030120%3A3724

Участки 55:36:030120:3724

**Земельный участок 55:36:030120:3724**  
 Омская обл, г Омск, Советский АО, пр-кт Мира, д 185, корп 32  
 Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов  
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:030120:3724
Кадастровый квартал:	55:36:030120
Адрес:	Омская обл, г Омск, Советский АО, пр-кт Мира, д 185, корп 32
Площадь уточненная:	539 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	-
Форма собственности:	-
дата внесения в ЕГРН:	31.01.2013
дата внесения изменений:	19.01.2020
Кадастровая стоимость:	274 792,98 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	10.01.2015



**Земельный участок с кадастровым номером 55:36:070402:3543**

Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Центральный / Амурский поселок / Земельные участки / Объявление № 9329739

**Земельный участок, 3.4 сот.**  
**Тарская 300**

**1 399 000 ₽**  
411 471 ₽ за сот.

Объявление находится в архиве.  
Контакты продавца скрыты

Следить за ценой

Параметры дома/участка			
Площадь участка	3.4 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	центральное	Канализация	нет

Дополнительные характеристики			
Охрана	есть	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Объявление №9329739  
Просмотров 124, за сегодня 0  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 23.09.2021  
Обновлено 27.11.2021

Спецпредложения от застройщиков

Коттеджные посёлки

Коттеджный посёлок «Пушкинский Лес»  
Участки под застройку

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-tarskaya-300-id9329739/>

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:070402:3543 предлагается собственником «для коммерческого использования», что вызывает вопрос о том, в каком сегменте позиционирует собственник свой участок. Проверим, какому из трех «коммерческих» сегментов «Предпринимательство», «Транспорт», «Производственная деятельность», соответствует запрашиваемая собственником цена. Земельный участок расположен в ценовой зоне Ц8, в соответствии со «СПРАВОЧНИКОМ ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2022» [2.1], интервал рыночной стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность» для данной зоны составляет от 200 до 1000 руб./кв.м., для сегмента «Предпринимательство» - от 500 до 5000 руб./кв.м., для сегмента «Транспорт» - от 235 до 1176 руб./кв.м., цена предложения земельного участка (с учетом скидки на торг) составляет 3507,94 руб./кв.м., 3674,99 руб./кв.м. и 3466,18 руб./кв.м. соответственно. Проверка показала, что собственник земельного участка позиционирует его в сегменте «Предпринимательство».

Особенностью данного земельного участка, на которую обращает внимание собственник, является то, что участок находится на закрытой территории, т.е. внутри другой режимной (охраняемой) территории. Каких-либо исследований, где описано влияние на цену, расположения земельного участка на закрытой территории, нет. Как это отражается на цене участка, непонятно (будет ниже или выше, чем стоимость аналогичного участка со свободным доступом). Кроме того, расположение внутри территории другого участка, предполагает наложение определённых ограничений на соседний участок, внутри которого расположен объект, связанных с проездом, проходом к рассматриваемому участку.



Также следует обратить внимание и на предельные параметры разрешенного строительства, в зоне П-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности), где находится данный участок, минимальная площадь участка на котором возможно строительство объектов производственно-складского назначения составляет 800 кв.м., а самая минимальная площадь участка, позволяющая построить какой-либо объект, составляет 300 кв.м. Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 55:36:070402:3543, общей площадью 335 кв.м. непригоден для строительства в сегменте «Производственная деятельность», что понимает и сам продавец, позиционируя участок в сегменте «Предпринимательство».

Таким образом, с учетом требований п. 226 ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые **относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам**» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку участок не сопоставим по ценообразующим факторам, о которых говорилось выше, и позиционируется собственником в другом сегменте.

### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:050201:4218

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Советский / Земельные участки / Объявление № 237713

Земельные участки, 1700 м<sup>2</sup>  
ул. Нефтезаводская, 47

2 590 000 ₽  
1 524 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за ценой

Параметры			
Этаж	цоколь/0	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Объявление №237713  
Просмотров 28, за сегодня 0  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 25.08.2021  
Обновлено 06.09.2021

Спецпредложения от застройщиков

Жилые комплексы

Общая площадь 2,270 м кв.

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/zemelnyy-uchastok-ul-neftezavodskaya-47-id237713/>

По данным Росреестра площадь земельного участка с кадастровым номером 55:36:050201:4218 - 1558 кв.м. К продаже предлагается земельный участок большей площади. При этом информация о площади продаваемого земельного участка в объявлении противоречива: 17 соток и 2270 кв.м. Возможно, продается ещё часть от каких-то соседних земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:050201:3845, 55:36:050201:4217, 55:36:050201:35. Но в объявлении отсутствует информация о том, какая часть, какого соседнего участка выставлена на продажу. Отсутствие информации о границах предлагаемого к продаже земельного участка не позволяет получить достоверную информацию о таких ценообразующих характеристиках как площадь, транспортная доступность (удаленность от основной автомобильной дороги), наличие улучшений (ограждений, площадок).

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 10 ФСО V «**В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:**

1. **учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; ...».**

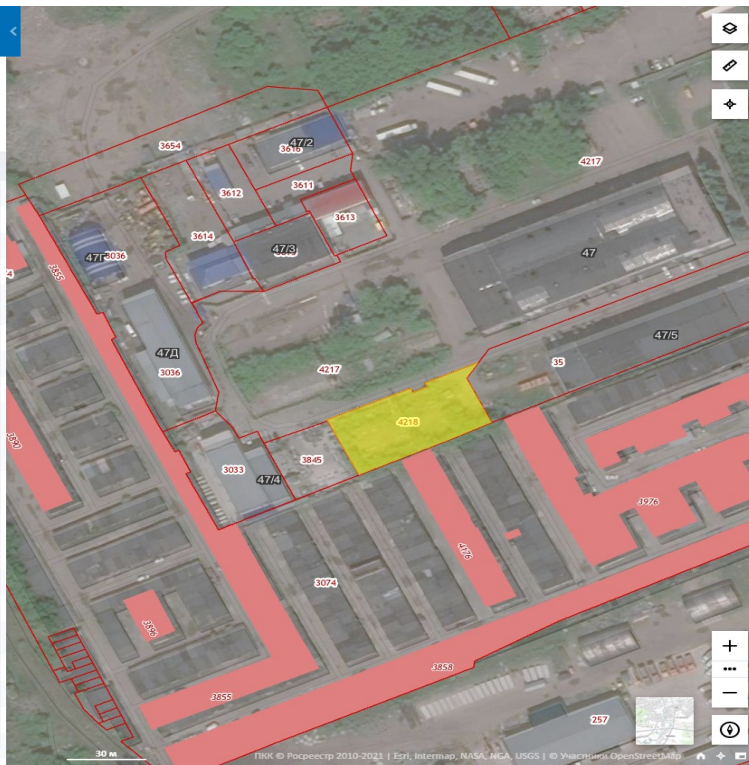


Участки 55:36:050201:4218

**Земельный участок 55:36:050201:4218**  
 Омская область, г Омск, ул Нефтезаводская  
 Для производственных целей под строения, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства,...

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:050201:4218
Кадастровый квартал:	55:36:050201
Адрес:	Омская область, г Омск, ул Нефтезаводская
Площадь уточненная:	1 558 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	Для производственных целей под строения, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕФРН:	12.05.2021
дата внесения изменений:	03.06.2021
Кадастровая стоимость:	1 354 182,44 руб.
дата определения:	12.05.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.06.2021



# Земельный участок с кадастровым номером 55:36:080106:3

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_44sot\_promnznacheniya\_1975925964

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Омск Район / Направление Найти

Записаться на бесплатное проектирование

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

### Участок 44 сот. (промназначения)

11 000 000 Р  
250 000 Р за соту  
или предложите свою цену

8 913 201-33-64

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продавец? Позвоните мне?  
Когда можно посмотреть?

26 августа 2022 г. пятница 16:42

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_44sot\_promnznacheniya\_1975925964

11 000 000 Р  
250 000 Р за соту  
или предложите свою цену

8 913 201-33-64

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продавец? Позвоните мне?  
Когда можно посмотреть?

### Об участке

Площадь: 44 сот.

### Расположение

Омская область, Омск, Центральный округ  
р-н Центральный

### Описание

СОБСТВЕННИК. Земельный участок 44 сотки, для строительства административных и складских зданий, ул Сибирская, коммуникации на участке, есть ТУ.

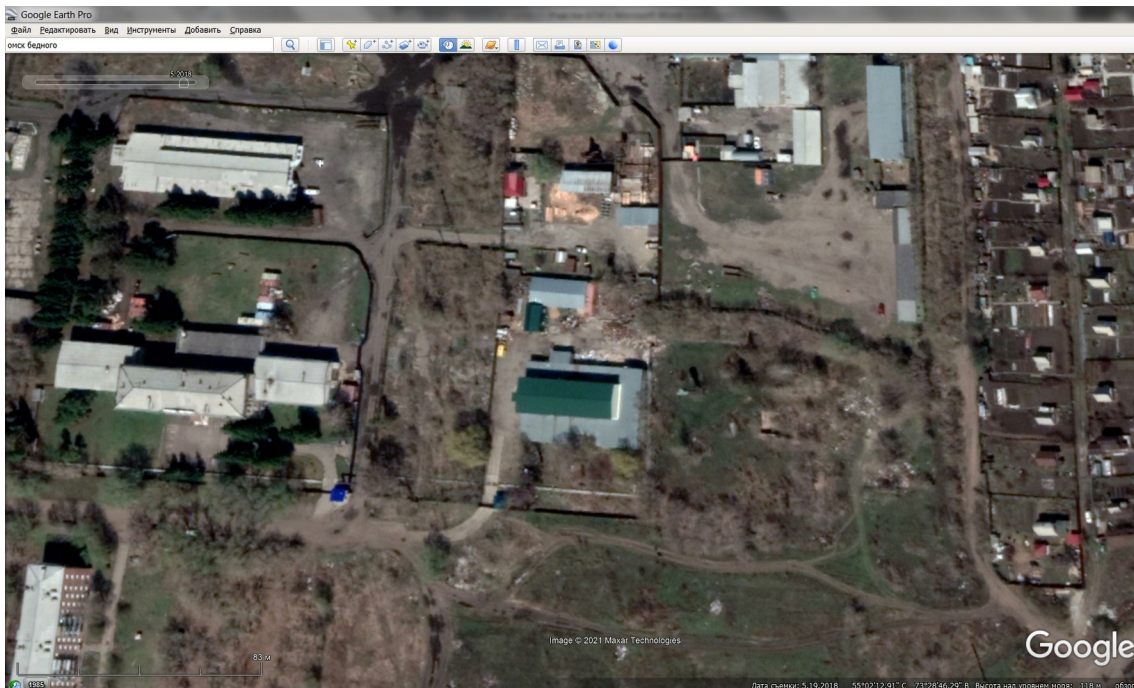
№ 1975925964 · 11 августа в 07:09 · 3841 просмотр (11 сегодня) · Показать

26 августа 2022 г. пятница 16:43

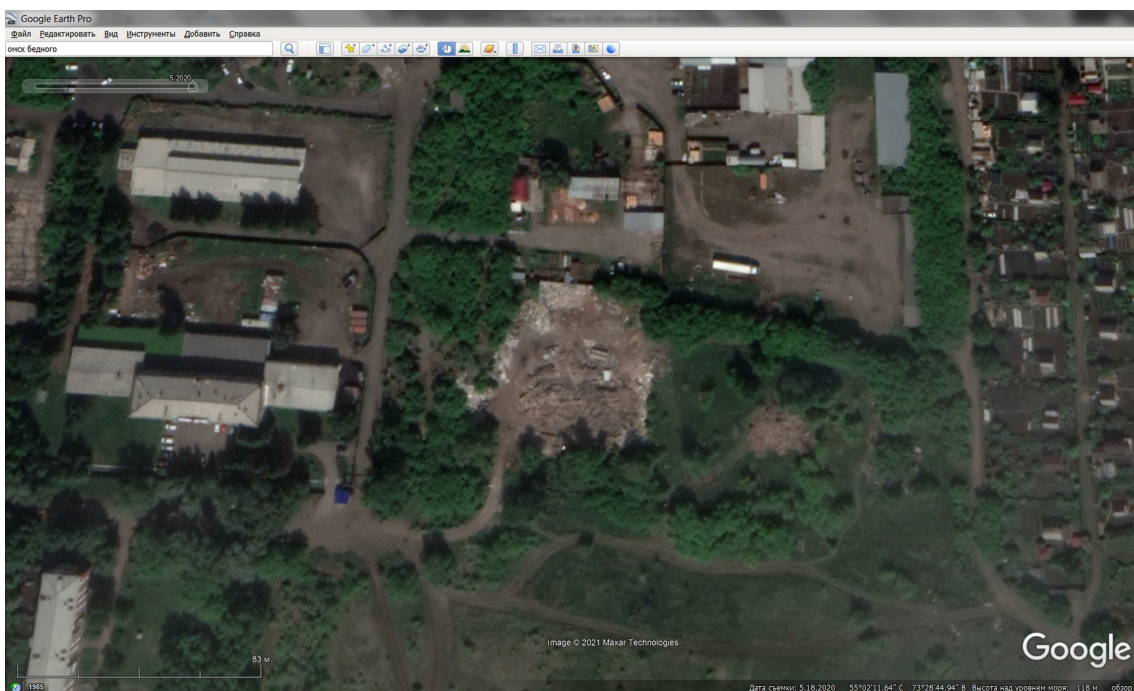
[https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_44\\_sot.\\_promnznacheniya\\_1975925964](https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnznacheniya_1975925964)

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:080106:3. Информация о земельном участке носит крайне противоречивый характер. По 2018 год земельный участок был застроен, велась активная коммерческая деятельность (см. фото ниже).





В настоящий момент здания снесены. Что стало причиной сноса зданий, почему была прекращена эксплуатация участка, непонятно. Отсутствует достоверная информация о том, снесено ли здание полностью или фундамент сохранился, отсутствует достоверная информация о том сохранилось ли покрытие территории (асфальтовое или бетонное). Также непонятно какие центральные инженерные коммуникации были подведены к участку, когда он эксплуатировался и какие остались после сноса зданий.



Также стоит обратить внимание на ценообразование. Данный участок изначально продавался на торгах. Начальная цена составляла 882 000 рублей (07.03.2020 г.). Цена продажи составила 180 970,88 рублей (31.03.2020 г.) В публикации от 16.10.2020 г. цена предложения составляет 3 000 000 рублей (685,71 руб./кв.м.). В публикации от 29.04.2021 г. цена предложения составляет 5 000 000 (1142,86 руб. кв.м.), в то время как в актуальном на дату оценки объявлении (26.08.2022 г.) цена составляет 11 000 000 рублей (2514,28 руб./кв.м.), т.е. в 60,78 раза больше цены продажи 2020 года. Соседний земельный участок сегмента «Производственная деятельность» с кадастровым номером 55:36:080106:119 предлагался к продаже по цене 1000000 рублей (275 руб./кв.м.) (объект-аналог №10), т.е. в 9,14 раза дешевле.



Земельный участок имеет вид разрешенного использования «для производственных целей под строение, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», что соответствует сегменту «Производственная деятельность». Позиционируется продавцом «для производственных и административных зданий», что соответствует сегментам «Производственная деятельность» и «Предпринимательство». Проверим на основе запрашиваемой цены, в каком сегменте позиционирует данный участок продавец. Земельный участок расположен в ценовой зоне Ц9, в соответствии со «СПРАВОЧНИКОМ ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2022 [2.1], интервал рыночной стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность» для данной зоны составляет от 50 до 900 руб./кв.м., для сегмента «Предпринимательство» - от 100 до 1700 руб./кв.м., цена предложения земельного участка (с учетом скидки на торг) составляет 2115 руб./кв.м. и 2200 руб./кв.м. соответственно. Проверка показала, что запрашиваемая цена существенно выше верхнего значения интервалов цен сегментов «Производственная деятельность» и «Предпринимательство».

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что продавец предлагает к продаже свой земельный участок по цене существенно выше цен сложившихся на рынке, возможно это такой маркетинговый ход продавца (предложить покупателю значительную скидку на торг, которая существенно выше среднерыночной), либо продавец учитывает в цене что-то о чем нам не известно (может быть сохранились сети электричества, водоснабжения, канализации и теплоснабжения, может сохранились какие-то улучшения).

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 10 ФСО V «**В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...**»,

а именно:

- На фотографиях объявления, данных Росреестра и Google Earth Pro, отчетливо видно, что участок был застроен капитальными строениями, велась производственная деятельность, что стало причиной сноса строений, **НЕПОНЯТНО** (кровля здания выглядит новой, утверждать, что здания снесены из-за их ветхости, недопустимо, может быть имеются какие-то градостроительные, санитарные или иные ограничения, не позволяющие осуществлять производственную деятельность на этом участке, может быть что-то иное, неизвестно, достоверная информация отсутствует);

- Отсутствует достоверная информация и о том, снесено ли здание полностью или фундамент сохранился, отсутствует достоверная информация о том сохранилось ли покрытие территории (асфальтовое или бетонное), тоже **НЕПОНЯТНО**;

- В период эксплуатации участка, когда он был застроен, к участку были подведены инженерные сети (электроснабжение, теплоснабжение, возможно водопровод и канализация), подведены ли эти сети к участку на дату публикации объявления, т.е. после сноса строений, **НОПОНЯТНО**, если подведены то какие, в объявлении не говорится;

- Вопросы имеются и к ценообразованию. Имеются данные о цене продажи земельного участка на торгах: 180 970,88 рублей (31.03.2020 г.) при начальной цене 882 000 рублей (07.03.2020 г.). При этом в аукционе участвовал один участник, который и стал победителем. Т.е. спроса на данный земельный участок не было.

Имеется публикация от 16.10.2020 г. с ценой предложения 3000000 рублей (685,71 руб./кв.м.), от 29.04.2021 г. с ценой предложения 5000000 (1142,86 руб. кв.м.), в то время как в актуальном на дату оценки объявлении (26.08.2022 г.) цена составляет 11000000 рублей (2514,28 руб./кв.м.), т.е. в 3,66 раза больше цены предложения от 16.10.2020 г. и в 60,78 раза больше цены продажи 2020 года. Соседний земельный участок сегмента «Производственная деятельность» с кадастровым номером 55:36:080106:119 предлагался к продаже по цене 1000000 рублей (275 руб./кв.м.) (объект-аналог №10 таблица 11.1), т.е. в 9,14 раза дешевле. В данной ситуации **НЕПОНЯТНО**, чем вызвано существенное повышение цены по сравнению с ценой октября 2020 г., апреля 2021 г., это что, маркетинговый ход, чтобы предоставить в последующем большую скидку покупателю или что-то иное. Тогда какую корректировку на торг применить Оценщику при расчете, **НЕПОНЯТНО**. Но даже применив скидку на торг в максимальном размере цена не приблизится ни к октябрьской, ни к апрельской.

pkk.krosreestr.ru/#/search/55.03642446593599,73.47889236536206/18/@5w3tqmid?text=55%3A36%3A080106%3A3&type=1&opened=55%3A36%3A080106%3A3

Участки 55:36:080106:3

**Земельный участок 55:36:080106:3**  
Омская обл., г. Омск, Центральный АО, ул. Сибирисовская, д.1  
для производственных целей под строение, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, матери...

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:080106:3
Кадастровый квартал:	55:36:080106
Адрес:	Омская обл., г. Омск, Центральный АО, ул. Сибирисовская, д.1
Площадь уточненная:	4 375 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	для производственных целей под строение, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	12.07.2001

торги-россии.рф/lot/586224

Банкротство / Омская область / Земельные участки  
Лот №586224

**Земельный участок**

Начальная цена **882 000,00 ₽**

Торги завершены

Регион: Омская область

Начало приёма заявок: 07.03.2020 09:00

Конец приёма заявок: 28.03.2020 18:00

Тип торгов: Открытые торги посредством публичного предложения

Секция торгов: Банкротство

Площадка: АЦ

Организатор торгов: Лясман Аглая Эдуардовна

Номер торгов ЕФРСБ: 3716-ОТПП-1

Номер лота ЕФРСБ: 1

**Описание лота**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - производственные нужды, кадастровый (или условный) номер: 55:36:080106:0003 Индивидуальная (1/2 доля в праве дата возникновения права 18.11.2008 года; 1/2 доля в праве - дата возникновения права 25.08.2006 года)г. Омск, ул. Сибирисовская, д. 1 (Центральный АО), площадь 4 375 кв. м.

<https://торги-россии.рф/lot/586224>

old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx

**ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ**

[Бототека арбитражных дел](#)  
[Информация о развитии России](#)  
[РЮЛ ФНС РФ](#)  
[Сторговая версия ЕФРСБ](#)  
[Сторговая версия ЕФРСДЮЛ](#)  
[Сторгов Фелеральных реестров](#)  
[Сторго задаваемые вопросы \(FAQ\)](#)

**ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ**

Сторго сайте есть возможность подписки на мониторинг [Подробнее](#)

Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Закрытая
Номер торгов	3716-ОТПП-1
Дата получения сообщения	04.03.2020 10:33
Дата начала приема заявок	07.03.2020 09:00
Дата окончания приема заявок	28.03.2020 18:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№4775886 опубликовано 04.03.2020

Лоты | Сообщения | Документы | Дополнительно

**Лот № 1**

Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	882 000,00
Итоговая/текущая цена, руб.	180 970,88

**Предмет торгов**  
Земельный участок Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - производственные нужды, кадастровый (или условный) номер: 55:36:080106:0003 Индивидуальная (1/2 доля в праве дата возникновения права 18.11.2008 года; 1/2 доля в праве - дата возникновения права 25.08.2006 года)г. Омск, у... [Подробнее...](#)

**Классификация имущества**  
Прочее

Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1

**Победитель**  
Швецов Константин Юрьевич

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляются с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

<https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a0c2a506-315d-4a76-badd-00aa1e7104d2&attempt=1>

old.bankrot.fedresurs.ru/TradeMessageInfo.aspx

**Результаты торгов**

Номер торгов: 3716-ОТПП-1  
Дата события: 31.03.2020 09:46:30  
Дата поступления сообщения: 31.03.2020 09:52:22  
**Лот**

Номер лота: 1

Торги признаны состоявшимися

Лучшая цена, руб.: 180 970,88

**Сведения о победителе:**

ФИО	Швецов Константин Юрьевич
ИНН	540696579725
Адрес	630112 г.Новосибирск ул.Фрунзе д.57А кв.96

**Сведения об участниках**

Участник

ФИО	Швецов Константин Юрьевич
ИНН	540696579725
Адрес	630112 г.Новосибирск ул.Фрунзе д.57А кв.96

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)



Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

## Участок 44 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 16 октября в 13:48



Площадь: 44 сот.; Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, Центральный округ  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Земельный участок для производственных и административных зданий, сооружений.  
Центральный округ, улица Сибмисовская д.9

В каталог

Следующее →

3 000 000 ₽

8 913 985-69-21

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

по объявлению

Частное лицо

На Авито с октября 2012

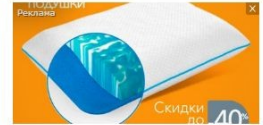
5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1975925964, 1152 (+3)



Легендарный Chevrolet Tahoe  
[CHEVROLET.RU](#)



Подушки для детей ORMATEK  
[OMSK.ORMATEK.COM](#)



Roces 145 Boy  
[SPORTMASTER.RU](#)



Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

### Участок 44 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 14 апреля в 22:19

5 000 000 ₺

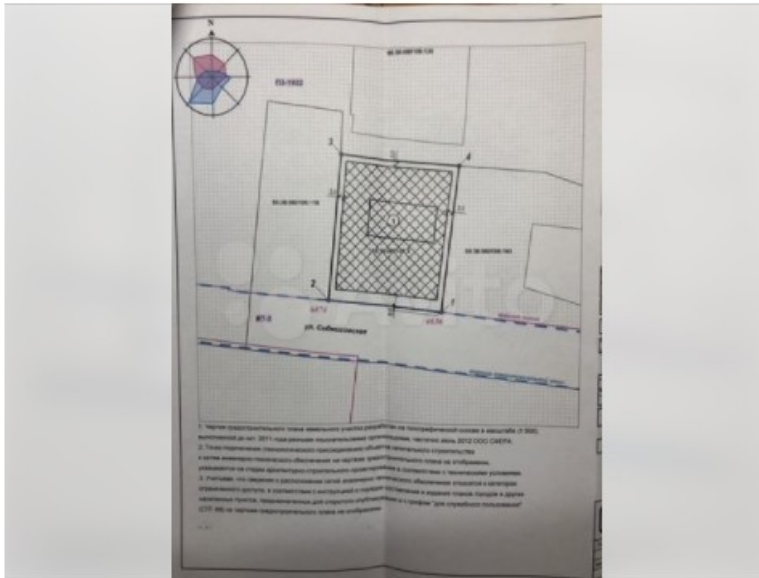
Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 750-84-04

Написать сообщение

по объявлению Частное лицо На Авито с октября 2012

№ 1975925964, 3118 (+1)



Площадь: 44 сот. Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, Центральный округ р-н Центральный

Показать карту

Земельный участок для производственных и административных зданий, сооружений. Коммуникации на участке. Центральный округ, улица Сибмисовская д.9 к.3(Google карта)


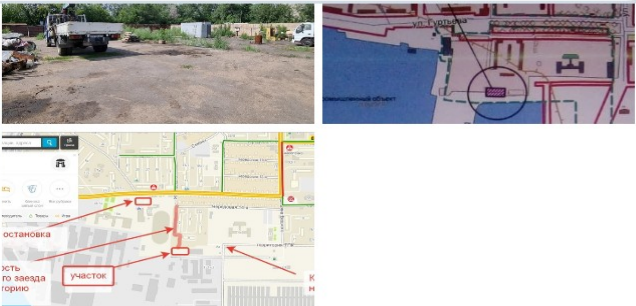


Пожаловаться

#### Похожие объявления



omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/drugoe-ul-demyana-bednogo-152-id253301/

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Ленинский / ТВ завод / Чередовой / Другое / Объявление № 253301

**Другое, 1400 м<sup>2</sup>**  
ул. Демьяна Бедного, 152

**2 300 000 ₺**  
1 643 ₺ за м<sup>2</sup>

Объявление находится в архиве.  
Контакты продавца скрыты

Следить за ценой

Параметры			
Этаж	цоколь/0	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Объявление №253301  
Просмотров 190, за сегодня 0  
Добавлено в избранное 2  
Добавлено 07.07.2022  
Обновлено 22.11.2022

Спецпредложения от застройщиков

Жилые комплексы

Описание  
Продается земельный участок, общей площадью 14 соток. Заведено электроснабжение, отведенная электрическая мощность 15 квт. Есть возможность подключения ко всем коммуникациям. Участок огорожен забором, профнастил/бетон. Территория заасфальтирована. Возможно использование под любой вид бизнеса. Звоните, отвечу

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/drugoe-ul-demyana-bednogo-152-id253301/>

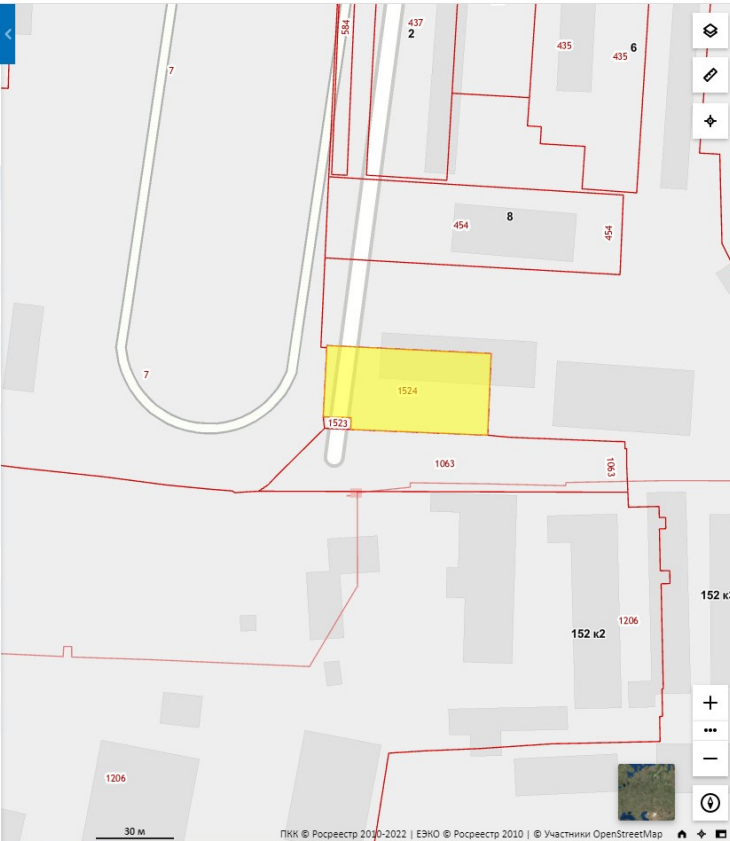
Земельный участок с кадастровым номером 55:36:090305:1061 не существует, участок размежеван на два участка 55:36:090305:1523 и :1524, в объявлении видимо предлагается часть последнего участка с кадастровым номером 55:36:090305:1524.

pkk.rosreestr.ru/#/search/54.917182601554856.73.40927716473237/18/@1b4ulz5wfd?text=55%3A36%3A090305%3A1524&type=1&nameTab&indexTab...

Участки 55:36:090305:1524

**Земельный участок 55:36:090305:1524**  
Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. Демьяна Бедного  
Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:090305:1524
Кадастровый квартал:	55:36:090305
Адрес:	Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. Демьяна Бедного
Площадь уточненная:	1 985 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 783 820,25 руб.
дата определения:	12.07.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.08.2021
дата применения:	12.07.2021



ПКК © Росреестр 2010-2022 | ЕЭКО © Росреестр 2010 | © Участники OpenStreetMap





Площадь земельного участка с кадастровым номером 55:36:090305:1524 составляет 1985 кв.м., к продаже предлагается 1400 кв.м., т.е. часть участка, при этом не уточняется какая именно часть участка предлагается к продаже. На спутниковых снимках Google Earth видно, и в западной и в восточной части участка имеются строения, возникает вопрос какая часть участка предлагается к продаже и имеются ли на ней строения, включены ли они в стоимость, также непонятно какие обременения имеются или будут у продаваемой части, связанные с использованием оставшейся части участка.

В тексте объявления говорится о том, что территория заасфальтирована, однако фотографии, приведенные в объявлении, говорят о том, что не вся территория заасфальтирована (виден грунт и деревья), что не позволяет корректно применить корректировку «на наличие улучшений».

На основании вышесказанного, с учетом требований п. 10 ФСО V **«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...»**, давайте зададимся вопросом, все ли характеристики объекта нам известны?

- Какая часть участка продается и какие улучшения имеются на этой части участка? **НЕПОНЯТНО** (например, непонятно огорожена ли продаваемая часть или нет, если огорожена то какая часть, тоже самое касается асфальта – весь заасфальтирован или частично, непонятно)
- Строения, расположенные на участке, они находятся в площади продаваемой части или нет, их стоимость учтена в стоимости участка или нет? **НЕПОНЯТНО;**
- Как будет организован подъезд к продаваемой части участка и какие обременения будут установлены? **НЕПОНЯТНО.**

Как видим, у Оценщика отсутствует достоверная информация о характеристиках объекта, требования п. 10 ФСО V невыполнимы.

Также Оценщик задается вопросом, а в каком сегменте рынка позиционирует предлагаемый к продаже участок продавец? Т.е. соответствует ли требованиям п. 226 ФСО-7 **«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»** или нет?

Для начала рассмотрим простой пример:

Предположим, некий Покупатель вознамерился купить 2-х комнатную квартиру, выбрал понравившийся ему дом, собрал все объявления о продаже 2-х комнатных квартир в этом доме (предположим, нашлось 4 объявления) и видит, что три квартиры стоят 2 900 000, 3 000 000, 3 100 000 рублей, а одна квартира почему-то стоит 4500000 рублей, т.е. в среднем 1,5 раза дороже чем остальные, спрашивается почему? А секрет прост, квартира располагается на первом этаже, и Продавец предлагает свою 2-х комнатную квартиру к продаже с последующим переводом в нежилой фонд, т.е. как объект коммерческой недвижимости, и цену за нее запрашивает как за объект коммерческой недвижимости, а не как за квартиру, предназначенную для проживания, хотя в нежилой фонд ее не переводил. Т.е. Продавец при формировании цены ориентируется на потребителей другого сегмента рынка (**Сегментация рынка** — процесс разбивки потребителей или потенциальных потребителей на рынке на различные группы (или сегменты), в рамках которых потребители имеют схожие или аналогичные запросы, удовлетворяемые определенным комплексом маркетинга).

Что будет, если рассматривать такую квартиру в качестве объекта-аналога? Средняя стоимость трех квартир, позиционирующихся для проживания составляет 3 000 000 рублей, а средняя стоимость четырех квартир (вместе с позиционирующейся в сегменте «стрит-ритейл») составляет 3 375 000 рублей. Спрашивается, отражает ли среднее значение, полученное на основе выборки из 4-х квартир, стоимость квартир предназначенных для проживания – НЕТ, может быть, полученное значение отражает стоимость недвижимости в сегменте «стрит-ритейл» - НЕТ, тогда что? НИЧЕГО, никакого физического смысла данная цифра не отражает.

Вышеприведенный пример наглядно показал, что использование для расчета рыночной стоимости объектов, позиционирующихся в разных сегментах рынка, недопустимо, полученное на основе таких расчетов значение рыночной стоимости не будет отражать рыночную стоимость объекта ни в одном из сегментов, к которым относятся аналоги, участвующие в расчете.

Рассматриваемый земельный участок позиционируется продавцом *«под любой вид бизнеса»*, используется участок как участок сегмента «Транспорт» - гаражи, стоянка автомобилей. Проверим, в каком сегменте рынка позиционирует собственник свой земельный участок.

Земельный участок расположен в ценовой зоне ЛЗ, в соответствии со «СПРАВОЧНИКОМ ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2022» [2.1], интервал рыночной стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность» для данной зоны составляет от 150 до 700 руб./кв.м., для сегмента «Предпринимательство» - от 300 до 2000 руб./кв.м., для сегмента «Транспорт» - от 176 до 824 руб./кв.м., цена предложения земельного участка (с учетом скидки на торг) составляет 1382 руб./кв.м., 1438 руб./кв.м. и 1367 руб./кв.м. соответственно.

Проведенная проверка показала, что цена земельного участка соответствует сегменту «Предпринимательство» и не соответствует сегменту «Производственная деятельность».

Может быть, в цене учитывается стоимость строений, может собственник позиционирует его в более дорогом сегменте рынка, но **в любом случае отсутствие достоверной информации по всем характеристикам земельного участка не позволяет рассматривать данный объект в качестве объекта-аналога.**

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 22б ФСО-7 *«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»*, а также п. 10 ФСО V *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...»*.

Земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:140102:5040; 55:36:140102:5039; 55:36:140102:6480; 55:36:140102:5037

The screenshot shows a real estate listing on the website omsk.cian.ru. The main title is "Коммерческая земля, 200 сот." (Commercial land, 200 lots). The price is listed as 20,000,000 RUB. The location is Omsk, Kirovsky district, Staroye Kirovskoye, ul. 22 Dekabrya, 102. The listing includes a description of the land, a table of transaction conditions, and technical characteristics. On the right side, there are three promotional banners for a metal structure and apartment renovation. At the bottom, there is a cookie consent banner.

21 мая, 13:44 324 просмотра, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 200 сот.

Омская область, Омск, Кировский мкр. Старый Кировск, ул. 22 Декабря, 102 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Избранное](#) [Избранное](#) [Избранное](#)

Нет фото

**200 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается 4 земельных участка общей площадью 2га, расположенные в Кировском округе г.Омска на 22 Декабря102, недалеко от ИКЕИ. Участки коммерческого назначения. Коммуникации все рядом. На одном из участков ж/д путь длиной 540м. Идеально подходит под строительство терминала. Отличная транспортная доступность.Самый дешевый тариф, налог 70000/год. Задолженностей и обременений нет. Продажа от собственника . Все документы готовы к сделке. Торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	20 000 000 руб
Ставка	1 000 руб за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Избранное](#)

Обременение Нет

#### Технические характеристики

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Омская область, Омск, Кировский мкр. Старый Кировск, ул. 22 Декабря, 102

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

73% 11:45 01.06.2021

<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/203956759/>

По информации, полученной от риэлтора, тел.: 8-905-923-98-82, данный земельный участок продан в 2020 году. Пояснить какие земельные участки входили в состав продаваемого земельного участка и входили ли в состав передаваемых прав права на железнодорожный путь, риэлтор не смог.

БУ «Омский центр КО и ТД» идентифицировал данный земельный участок следующим образом:

<b>Кадастровые номера земельных участков</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>
55:36:140102:5040	6 000
55:36:140102:5039	4 000
55:36:140102:6480	1 818
55:36:140102:5037	9 240
<b>Итого</b>	<b>21 058</b>





## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	55:36:140102:5039
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	08.02.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов железнодорожных сооружений (опор путепроводов, автотранспортных переездов, виадуков)
Площадь:	4000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	920800
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	21.01.2015
Дата утверждения стоимости:	10.01.2015
Адрес (местоположение):	Омская обл, г Омск, Кировский АО, ул. 22 Декабря, д 100
Дата обновления информации:	24.10.2020
Форма собственности:	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 55:36:140102:5039-55/092/2020-10 от 17.08.2020 (Собственность)	

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	55:36:140102:5037
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	08.02.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов железнодорожных сооружений (опор путепроводов, автотранспортных переездов, виадуков)
Площадь:	9240
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5081353,2
Дата определения стоимости:	01.01.2020
Дата внесения стоимости:	20.01.2021
Адрес (местоположение):	Омская обл, г Омск, Кировский АО, ул. 22 Декабря, д 100
Дата обновления информации:	25.02.2021
Форма собственности:	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 55:36:140102:5037-55/092/2020-10 от 17.08.2020 (Собственность)	

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

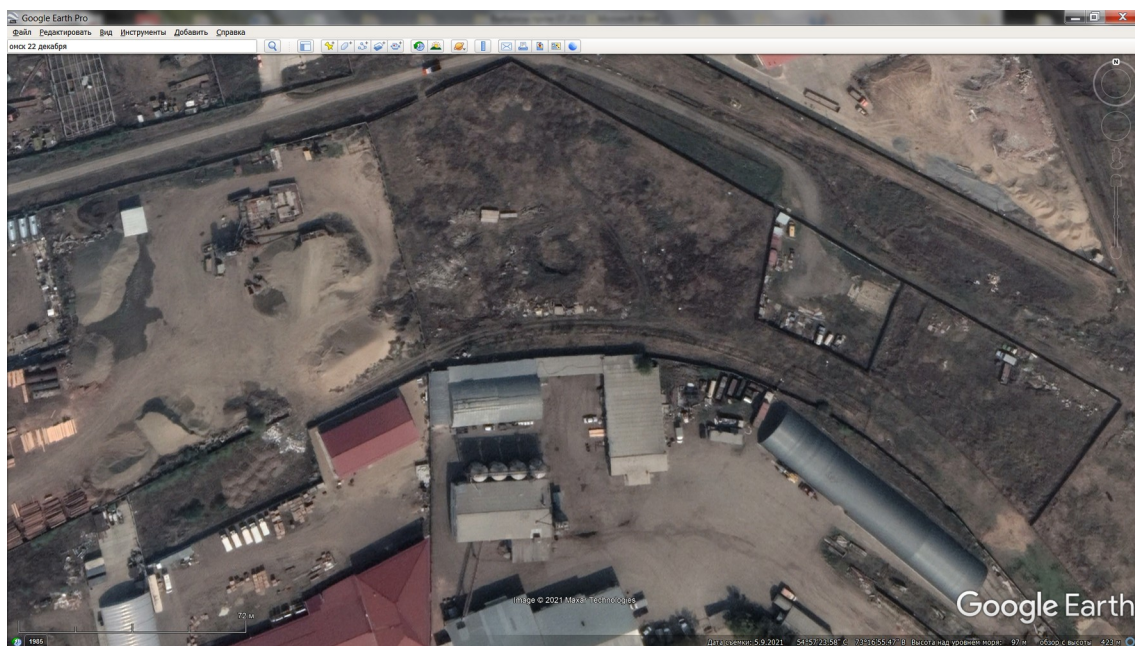
Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	55:36:140102:6480
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	27.02.2019
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов железнодорожных сооружений (опор путепроводов, автотранспортных переездов, виадуков)
Площадь:	1818
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	418503,6
Дата определения стоимости:	27.02.2019
Дата внесения стоимости:	27.02.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. 22 Декабря
Дата обновления информации:	10.09.2019
Форма собственности:	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 55:36:140102:6480-55/092/2019-7 от 10.09.2019 (Собственность)      № 55:36:140102:6480-55/092/2019-8 от 10.09.2019 (Ипотeka)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	55:36:140102:6481
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	27.02.2019
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов железнодорожных сооружений (опор путепроводов, автотранспортных переездов, виадуков)
Площадь:	3634
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	836546,8
Дата определения стоимости:	27.02.2019
Дата внесения стоимости:	27.02.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. 22 Декабря
Дата обновления информации:	11.09.2019
Форма собственности:	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 55:36:140102:6481-55/092/2019-7 от 10.09.2019 (Собственность)	№ 55:36:140102:6481-55/092/2019-8 от 10.09.2019 (Ипотека)

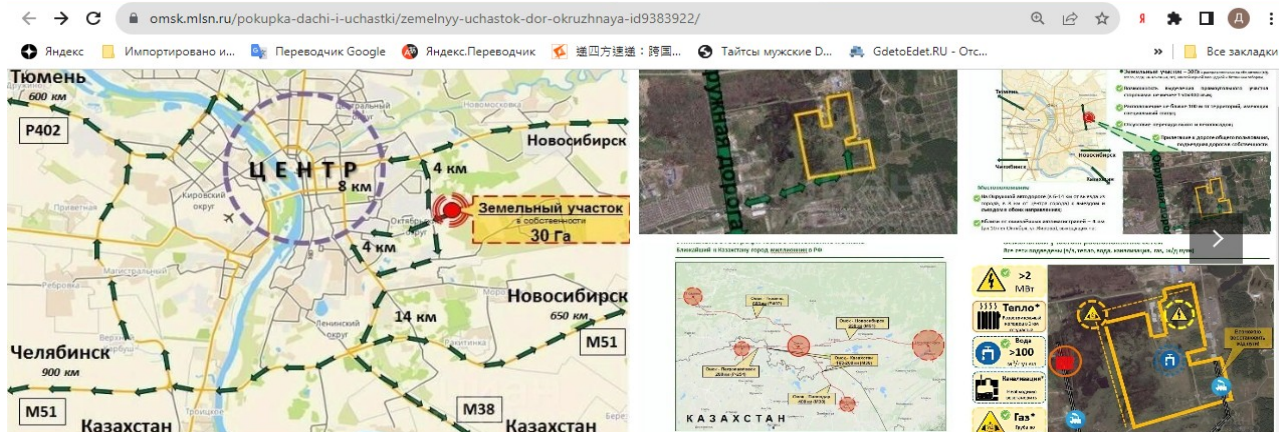
Также отсутствует достоверная информация по такому ценообразующему фактору как «улучшения земельного участка». Прежде всего, отсутствие достоверной информации о том какие участки продаются, не позволяет определить достоверную информацию об ограждении (какая часть участка огорожена). Во вторых отсутствует достоверная информация о том включены ли проходящие транзитом через один из участков ж/д пути в стоимость предлагаемого к продаже объекта. На снимке Google Earth Pro мы видим железнодорожный путь, который проходит по участку 55:36:140102:5037 (признаков эксплуатации ж/д пути в пределах участка нет) и заходит на участок с кадастровым номером 55:36:140102:6021 (ж/д путь используется для подвоза сыпучих строительных материалов). На основании увиденного возникает вопрос, если ж/д путь эксплуатирует собственник соседнего участка, то кому принадлежит этот ж/д путь? Объявление не содержит ответа на этот вопрос, установить принадлежность пути невозможно, а следовательно невозможно ответить на вопрос продается ли участок с учетом стоимости ж/д пути, как объекта недвижимости, или же ж/д путь проходит через участок транзитом, собственнику участка не принадлежит, и в стоимости земельных участков предлагаемых к продаже не учитывается.

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 10 ФСО V «**В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...**».



**Земельный участок с кадастровым номером 55:36:150601:3668 (55:36:150601:3823, 55:36:150601:3822, 55:36:150601:3507, 55:36:150601:3634, 55:36:150601:3667)**





Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Октябрьский / Земельные участки / Объявление № 9383922

**Земельный участок, 3000 сот.**  
дор. Окружная

**100 000 000 ₺**

33 333 ₺ за сот.

[Следить за ценой](#)

Анастасия Ульянова  
[Агентство недвижимости САМОЛЕТ ПЛЮС ОМСК](#)

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

+7 (962) 035-30-93

#### Параметры дома/участка

Площадь участка	3000 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



**Земельный участок, 3000 сот.**

**100 000 000 ₺**

дор. Окружная

[ПОКАЗАТЬ КОНТАКТЫ](#)

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

Земельный участок 30 Га с расположенными на нём сетями (э/э, тепло, вода, канализация, газ), контейнерной площадкой и бетонным забором.

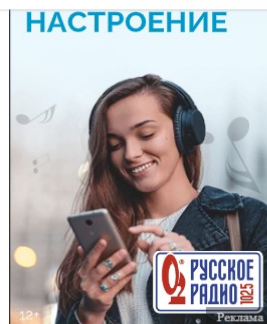
Есть возможность выделения прямоугольного участка сторонами не менее 150x300 кв.м,

Расположен не ближе 100 м от территорий, имеющих специальный статус,

Отсутствуют перепады высот и лесопосадок. Прилегание к дороге общего пользования, подъездная дорога в собственности.

Расположен на Окружной автодороге (в 6-14 км от выезда из города, в 8 км от центра города) с выездом и съездом в обоих направлениях, вблизи от оживлённых автомагистралей 4 км (ул.10 лет Октября, ул. Кирова), выходящих на: Федеральные автотрассы 14 км: Тюмень, Челябинск, Новосибирск, Казахстан.

Лот 542090



Объявление №9383922

Просмотров 31, за сегодня 0

Добавлено в избранное 0

Добавлено 21.09.2023

Обновлено 23.09.2023

#### Коттеджные посёлки



<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-dor-okruzhnaya-id9383922/>

На дату оценки, предлагаемый к продаже земельный участок состоит из **пяти земельных участков** с кадастровыми номерами: 55:36:150601:3823, 55:36:150601:3822, 55:36:150601:3507, 55:36:150601:3634, 55:36:150601:3667. БУ «Омский центр КО и ТД» рассматривает только **один земельный участок**: 55:36:150601:3668, данный участок на дату оценки размежеван.

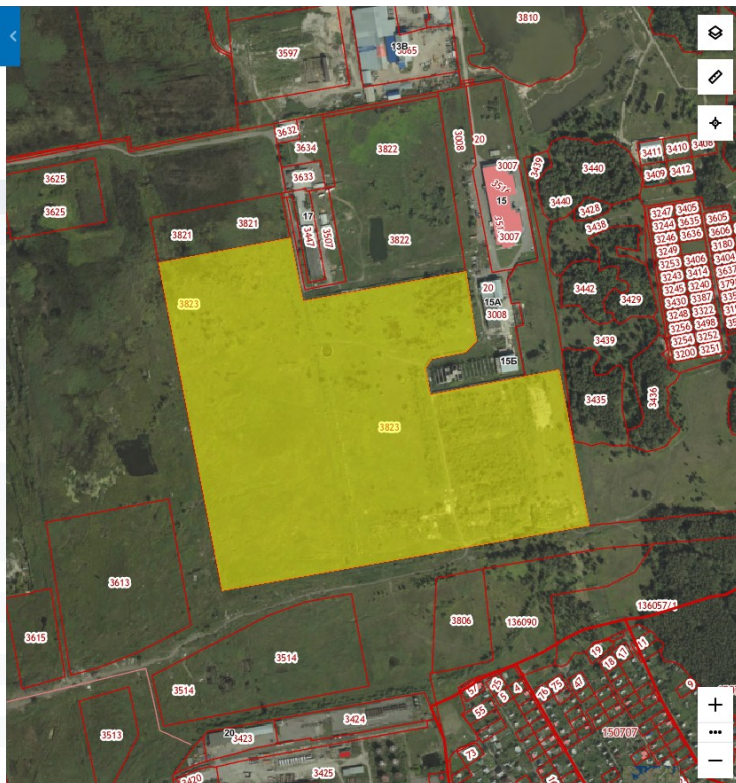
В нижеприведенной таблице представлены площади предложенных к продаже земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.
55:36:150601:3823	237726
55:36:150601:3822	53064
55:36:150601:3507	5902
55:36:150601:3634	4870
55:36:150601:3667	1030
<b>Итого</b>	<b>302592</b>
<b>Итого</b>	<b>302 336 (площадь, указанная в объявлении)</b>

Участки 54.962124 73.501220

**Земельный участок 55:36:150601:3823**  
 Омская область, г Омск, дор Окружная  
 железнодорожные пути, конструктивные элементы железнодорожных сооружений (опоры путепроводов, автотранспортные переходы, виадуки)  
 План ЗУ → План КК →

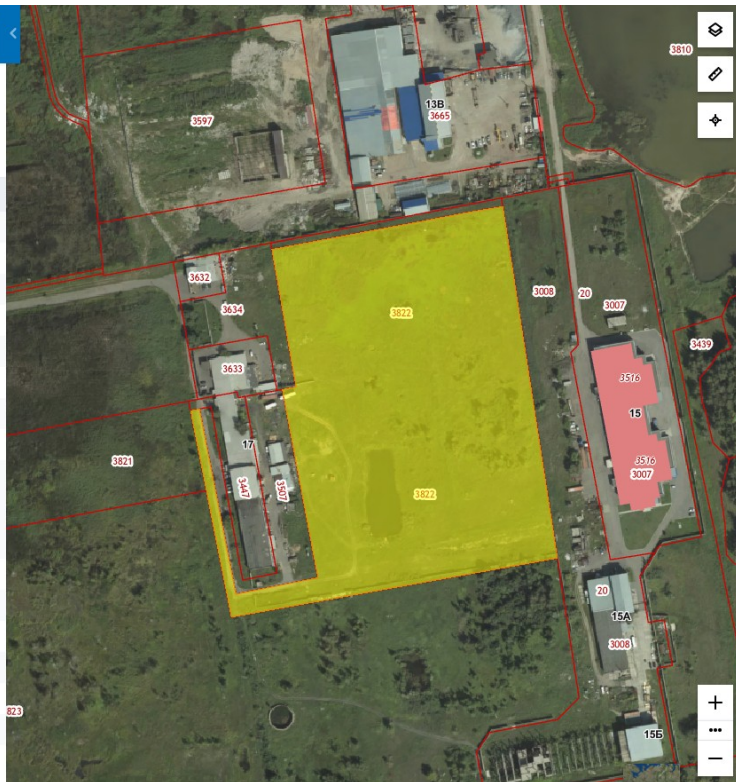
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150601:3823
Кадастровый квартал:	55:36:150601
Адрес:	Омская область, г Омск, дор Окружная
Площадь уточненная:	237 726 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	железнодорожные пути, конструктивные элементы железнодорожных сооружений (опоры путепроводов, автотранспортные переходы, виадуки)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	178 078 169,34 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	31.05.2022
дата применения:	11.05.2022



Участки 54.965050 73.502305

**Земельный участок 55:36:150601:3822**  
 Омская область, г Омск, дор Окружная  
 железнодорожные пути, конструктивные элементы железнодорожных сооружений (опоры путепроводов, автотранспортные переходы, виадуки)  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150601:3822
Кадастровый квартал:	55:36:150601
Адрес:	Омская область, г Омск, дор Окружная
Площадь уточненная:	53 064 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	железнодорожные пути, конструктивные элементы железнодорожных сооружений (опоры путепроводов, автотранспортные переходы, виадуки)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	42 525 489,6 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	31.05.2022
дата применения:	11.05.2022





Участки 54.964903 73.501206

**Земельный участок 55:36:150601:3507**  
 Омская обл, г Омск, Октябрьский АО, ул Окружная дорога, д 17  
 для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного...

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150601:3507
Кадастровый квартал:	55:36:150601
Адрес:	Омская обл, г Омск, Октябрьский АО, ул Окружная дорога, д 17
Площадь уточненная:	5 902 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 525 393,38 руб.
дата определения:	15.05.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.04.2021
дата применения:	01.01.2021



Участки 54.965632 73.501093

**Земельный участок 55:36:150601:3634**  
 Омская область, г Омск, Октябрьский АО, ул Окружная дорога, д 17  
 Гаражи боксового типа

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150601:3634
Кадастровый квартал:	55:36:150601
Адрес:	Омская область, г Омск, Октябрьский АО, ул Окружная дорога, д 17
Площадь уточненная:	4 870 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Гаражи боксового типа
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 559 245,3 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	19.01.2021
дата применения:	01.01.2021

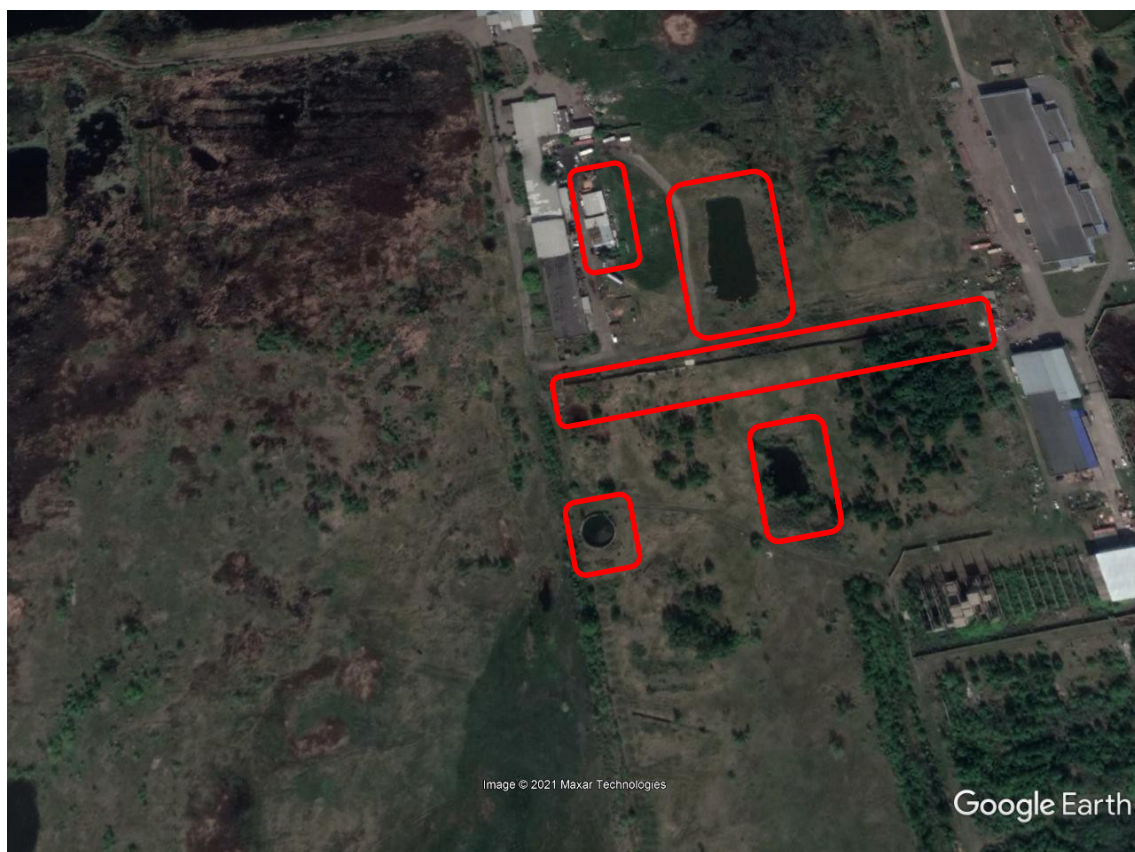




Участки 54.966214 73.502641

**Земельный участок 55:36:150601:3667**  
 Российская Федерация, Омская область, г. Омск, Октябрьский АО, ул. Окружная дорога  
 железнодорожные пути, конструктивные элементы железнодорожных сооружений (опоры путепроводов, автотранспортные переходы, виадуки)  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150601:3667
Кадастровый квартал:	55:36:150601
Адрес:	Российская Федерация, Омская область, г. Омск, Октябрьский АО, ул. Окружная дорога
Площадь уточненная:	1 030 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	железнодорожные пути, конструктивные элементы железнодорожных сооружений (опоры путепроводов, автотранспортные переходы, виадуки)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	964 275,7 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	19.01.2021
дата применения:	01.01.2021



На земельном участке с кадастровым номером 55:36:150601:3507 имеются строения, что видно на снимках со спутника и сканах Росреестра.

На земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:150601:3823, 55:36:150601:3822, 55:36:150601:3634 **имеются водоемы, ограждение (внутри участка), сооружения**, что видно на снимках со спутника и сканах Росреестра.

Также следует обратить внимание на информацию о продаже данного участка, размещенную на Инвестиционном интернет-портале Омской области.

Не защищено | investomsk.ru/ru/industrial-premises/21


Инвестиционный интернет-портал Омской области

Поиск по сайту +7 (3812) 40 80 17 RU

Инвестору Преимущества региона Инвестиционные площадки Инвестиционные проекты Государственно-частное партнерство

Главная / Каталог производственно-офисных площадок / г. Омск, ул. Окружная дорога

## г. Омск, ул. Окружная дорога



Предлагается к продаже или долгосрочной аренде земельный участок с кадастровым номером 55:36:150601:3668.

**Характеристики земельного участка:**

- площадь: 30 га;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: железнодорожные пути, конструктивные элементы железнодорожных сооружений (опоры путепроводов, автотранспортные переезды, виадук);
- действующая территориальная зона: зона объектов производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности (ПЗ-1105);
- планируемая территориальная зона: производственная зона П-1 (подзона П-1.2), предусматривающая размещение объектов IV-V класса опасности;

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства (имеется свайное поле и контейнерная ж/д площадка без оформления).

**Форма собственности:** частная.

**Технические условия:**

- **Электричество.** Подключение возможно к электрическим сетям ПО «Полет» от ПС 110/10 кВ, расположенной на производственной площадке по адресу: г. Омск, ул. Индустриальная, 11.

Площадь территории 30 Га

Место расположения г. Омск, ул. Окружная дорога

Посмотреть и скачать документы

Презентация

Отправьте нам сообщение jivo

Не защищено | investomsk.ru/ru/industrial-premises/21

посмотреть и скачать документы

Презентация

**Технические условия:**

- **Электричество.** Подключение возможно к электрическим сетям ПО «Полет» от ПС 110/10 кВ, расположенной на производственной площадке по адресу: г. Омск, ул. Индустриальная, 11.

Также возможно подключение к электрическим сетям ООО «Омсктехуглерод» и АО «Омскэлектро».

На земельном участке находится трансформаторная подстанция. Мощность 1000 квт, воздушка, разрешенная мощность 700 кв. Возможно рассмотреть увеличение сечения и мощности.

- **Водоснабжение.** Подключение возможно к коммунальной системе АО «ОмскВодоканал» с максимальной нагрузкой водопотребления 122,32 м<sup>3</sup>/сут. Ориентировочная протяженность до центральной системы водоотведения около 4 км.
- **Газоснабжение.** Газораспределение от ГРС-4 с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 750 куб. метров в час. Для подключения, к существующим сетям требуется подведение газопровода до границы земельного участка.

**Особые условия использования земельного участка:** земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне лакокрасочного предприятия ООО «ПРОМАВТОХИМ», расположенного на смежном земельном участке.

Возможно изменение площади санитарно-защитной зоны в зависимости от конкретного проекта освоения земельного участка.

**Гидрология:** территория земельного участка не заболочена и не подвержена подтоплению. Имеется один небольшой котлован, с северной стороны за территорией земельного участка имеется заболоченная территория. Экспертизы по геологии и гидрологии собственником участка не проводились.

**Железнодорожное сообщение:**

- железнодорожные пути на земельном участке отсутствуют;
- в 6 км находится железнодорожная станция «Омск-Восточный», на который имеется грузовой двор. Данная железнодорожная станция имеет выход на Транссибирскую железнодорожную магистраль;
- в 300 м имеется железнодорожный путь стрелочный переход на предлагаемый земельный участок.

Отправьте нам сообщение jivo

<http://investomsk.ru/ru/industrial-premises/21>

Из объявления следует, что на участке имеется свайное поле, контейнерная ж/д площадка (без оформления) и трансформаторная подстанция. Также продавец обращает внимание, что земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне лакокрасочного предприятия ООО «ПРОМАВТОХИМ», расположенного на смежном участке.

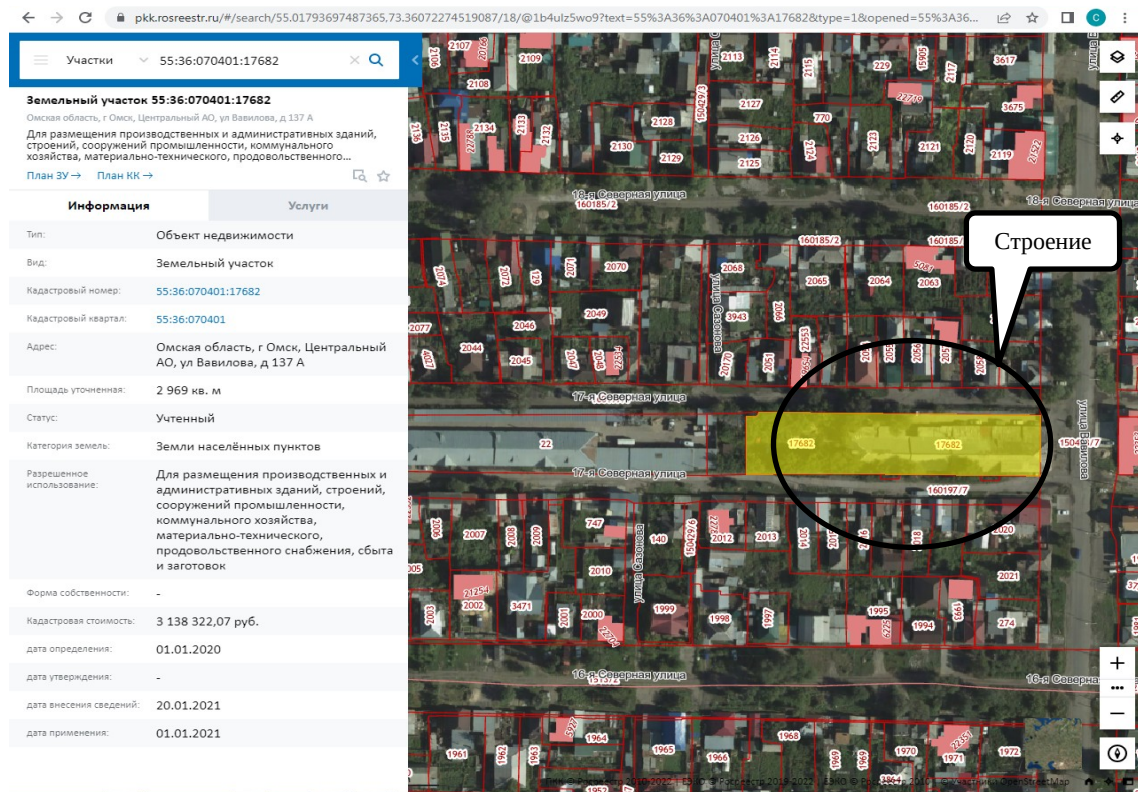
На основании вышесказанного данный объект не может быть объектом-аналогом, поскольку не соответствует требованиям п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам», так как на участке имеются здания (строения), сооружения, водоемы и ограждение в центре участка. Учесть наличие вышеуказанных улучшений в стоимости земельного участка, при сопоставлении с объектом оценки, по данному ценообразующему фактору, невозможно.



## Земельный участок с кадастровым номером 55:36:070401:17682

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070401:17682 располагается нежилое здание, с привоенным адресом: г. Омск, Центральный АО, ул. Вавилова, 137А.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.



## Земельный участок с кадастровым номером 55:36:120102:5131

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:120102:5131 располагаются строения и сооружения.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.

The screenshot displays the Rosreestr website interface. On the left, a sidebar contains the following information:

- Земельный участок 55:36:120102:5131**
- Омская область, г Омск, Центральный АО, п Биофабрика
- Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально...
- План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:120102:5131
Кадастровый квартал:	55:36:120102
Адрес:	Омская область, г Омск, Центральный АО, п Биофабрика
Площадь уточненная:	1 300 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально... <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 168 245 руб.
дата определения:	24.02.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.03.2021
дата применения:	24.02.2021

The main part of the image is an aerial view from Google Earth Pro showing the land plot highlighted in yellow. The plot is labeled with the number 5131. Surrounding plots are labeled 5146 and 4145. The interface includes navigation controls, a search bar, and a scale bar at the bottom.





### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:160103:52

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:160103:52 располагается нежилое здание.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.

Public cadastral map interface showing details for land plot 55:36:160103:52.

Search: Участки 55:36:160103:52

**Земельный участок 55:36:160103:52**  
 Омская область, г Омск, Ленинский АО, ул Красной Звезды 1-я, д 51  
 для производственных целей под строение, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства...

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:160103:52
Кадастровый квартал:	55:36:160103
Адрес:	Омская область, г Омск, Ленинский АО, ул Красной Звезды 1-я, д 51
Площадь уточненная:	3 035 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для производственных целей под строение, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности:	Частная собственность

The map shows the plot highlighted in yellow, with a callout box pointing to a building on it labeled 'Строение' (Building).





### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:170104:64

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:170104:64 располагается нежилое здание, с привоенным адресом: г. Омск, Ленинский АО, ул. Молодогвардейская, 11/1.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.

pkk.rosreestr.ru      Публичная кадастровая карта      \* 2К отзывов

Участки    55:36:170104:64

**Земельный участок 55:36:170104:64**  
 Омская область, г Омск, Ленинский АО, ул Молодогвардейская. На земельном участке расположено здание учебного центра №11/1  
 Под строительство ремонтно-производственной базы  
 План ЗУ →    План КК →    Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:170104:64
Кадастровый квартал:	55:36:170104
Адрес:	Омская область, г Омск, Ленинский АО, ул Молодогвардейская. На земельном участке расположено здание учебного центра №11/1
Площадь уточненная:	4 260 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под строительство ремонтно-производственной базы
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 732 418,8 руб.





### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:160103:6095

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:160103:6095 располагается нежилое здание, с привоенным адресом: г. Омск, Ленинский АО, ул. 2 Тепловозная, 4.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.

Public cadastral map interface showing details for land plot 55:36:160103:6095.

Search: 55:36:160103:6095

**Земельный участок 55:36:160103:6095**  
 Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. 2-я Тепловозная, д. 4  
 коммунальное обслуживание (3.1)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:160103:6095
Кадастровый квартал:	55:36:160103
Адрес:	Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. 2-я Тепловозная, д. 4
Площадь уточненная:	1 551 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	коммунальное обслуживание (3.1)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	799 618,05 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-

Map view: Aerial view with a yellow highlighted area labeled '4' and a callout bubble 'Строения' (Buildings). The plot number '6095' is also visible on the map.





### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:080101:41

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:080101:41 располагается нежилое здание, с привоенным адресом: г. Омск, Центральный АО, ул. 23 Амурская, 23Б.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.

Участки 55:36:080101:41

**Земельный участок 55:36:080101:41**  
Омская обл., г. Омск, Центральный АО, ул. Амурская 21-я, д. 23 Б  
Для производственных целей под здания, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства,...

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:080101:41
Кадастровый квартал:	55:36:080101
Адрес:	Омская обл., г. Омск, Центральный АО, ул. Амурская 21-я, д. 23 Б
Площадь уточненная:	8 183 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для производственных целей под здания, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, ... <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	10 330 464,69 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.01.2021
дата применения:	01.01.2021





### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:158737

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:158737 располагается нежилое здание, с привоенным адресом: г. Омск, Октябрьский АО, ул. 4 Железнодорожная, 9к1.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.

Участки 55:36:000000:158737

**Земельный участок 55:36:000000:158737**  
Омская область, г Омск, Октябрьский АО, ул. 4-я Железнодорожная, д 9, корп 1  
складские помещения  
План ЗУ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:000000:158737
Кадастровый квартал:	55:36:000000
Адрес:	Омская область, г Омск, Октябрьский АО, ул. 4-я Железнодорожная, д 9, корп 1
Площадь уточненная:	4 900 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	складские помещения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 970 936 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	19.01.2021
дата применения:	01.01.2021





### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:140106:20

В соответствии с данными Росреестра и Google Earth Pro, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:140106:20 располагается нежилое здание, с привоенным адресом: г. Омск, Кировский АО, ул. Инженерная, 125.

Таким образом, с учетом требований п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку является не свободным земельным участком, а единым объектом недвижимости, включающим в себя и земельный участок и строение на нем расположенное.

← pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта \* 2К отзывов

Участки 55:36:140106:20

**Земельный участок 55:36:140106:20**  
Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Инженерная, д 125  
для общественно деловых целей под строение (гараж), для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального...

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:140106:20
Кадастровый квартал:	55:36:140106
Адрес:	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Инженерная, д 125
Площадь уточненная:	371 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для общественно деловых целей под строение (гараж), для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального...
Форма собственности:	Частная собственность





### Земельный участок с кадастровым номером 55:36:170104:3106

omsk.domclick.ru/card/sale\_commercial\_land\_1776741336?utm\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Омск Партнерам Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

**Домклик** Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 34 Риелторы Сибград

150 сот.  
Площадь

Омск, Ленинский округ, мкр Московка, 1-я Станционная улица, 34/1А

Обновлено 10 сентября 116

**Описание**

Продам участок.

Продаётся земельный участок, 150 сот.

**20 000 000 ₺**

133 333 ₺/сот.

[Хочу скидку! →](#)

**В Валентин**

⚠ Не переводите предоплату продавцу до просмотра

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

[+7 \(960\) 996-20-09](#)

[Написать](#)

**Спросите у продавца**

Напечатайте сообщение

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

1 из 9

Активация Windows. Когда сможете активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

17:24 22.09.2023



omsk.domclick.ru/card/sale\_commercial\_land\_1776741336?utm\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

1 из 9

**150 сот.**  
Площадь

Омск, Ленинский округ, мкр Московка, 1-я Станционная улица, 34/1А

Обновлено 10 сентября 116

**Описание**

Продам участок.  
По всему периметру бетонный забор, электричество, своя подстанция, освещение, асфальтированная дорога до участка, рядом газ, без обременения.  
Собственник.

**Параметры объекта**

Площадь участка 150 сот. Тип сделки Свободная продажа  
Электричество Да

**Расположение**

Омск, Ленинский округ, мкр Московка, 1-я Станционная улица, 34/1А

Продаётся земельный участок, 150 сот.  
**20 000 000 ₺**  
133 333 ₺/сот.  
Хочу скидку! →

В Валентин ✓

Не переводите предоплату продавцу до просмотра

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (960) 996-20-09

Написать

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://omsk.domclick.ru/card/sale\_commercial\_land\_1776741336?utm\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Участки 55:36:170104:3106

**Земельный участок 55:36:170104:3106**  
Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. 1 Станционная, д. 34  
Для строительства коммунально-складского объекта 4-5 классов опасности строительной промышленности  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:170104:3106
Кадастровый квартал:	55:36:170104
Адрес:	Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. 1 Станционная, д. 34
Площадь уточненная:	15 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства коммунально-складского объекта 4-5 классов опасности строительной промышленности
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	7 934 100 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.01.2021
дата применения:	01.01.2021

Согласно информации, представленной в объявлении, на данном земельном участке имеется «Забор железобетонный высотой 3м. Электричество – собственная подстанция на 160 кВт», «около 6000 кв.м. отсыпано, есть асфальтированные участки, 400 кв.м. бетонированная площадка. На территории находятся несколько бытовок. Небольшой участок сдан в аренду под вышку сотовой связи».

Отсутствие полной и достоверной информации:

о площади заасфальтированных участков, условий аренды части земельного участка под вышку сотовой связи, сведений о подстанции на 160 кВт (на участке или вне его, стоимость подстанции включена в стоимость участка или нет), сведений о бытовках (являются ли они мобильными или стационарными, каковы их основные характеристики и включена ли их стоимость в стоимость земельного участка),

не позволяет внести обоснованные корректировки по всем ценообразующим факторам, что в свою очередь, не позволяет рассматривать данный земельный участок в качестве объекта-аналога, поскольку участок не соответствует требованиям п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...».

Также имеется объявление о продаже части данного земельного участка:

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_70sot\_promnaznacheniya\_3151841733

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Омск, направление, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

### Участок 70 сот. (промназначения)

15 000 000 ₽  
214 286 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 962 034-48-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Валентин  
Частное лицо  
На Avito с марта 2011  
Завершено 8 объявлений  
Документы проверены  
Экологический вклад - 26000 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления по Сообщения

17:22 22.09.2023

https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_70sot.\_promnaznacheniya\_3151841733

Так как в объявлении не указано, какая часть земельного участка продается, а также отсутствие полной и достоверной информации:

*о площади заасфальтированных участков, условий аренды части земельного участка под вышку сотовой связи, сведений о подстанции на 160 кВт (на участке или вне его, стоимость подстанции включена в стоимость участка или нет), сведений о бытовках (являются ли они мобильными или стационарными, каковы их основные характеристики и включена ли их стоимость в стоимость земельного участка),*

не позволяет внести обоснованные корректировки по всем ценообразующим факторам, что в свою очередь, не позволяет рассматривать данный земельный участок в качестве объекта-аналога, поскольку участок не соответствует требованиям п. 10 ФСО V **«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...»**.

### **Земельный участок с кадастровым номером 55:36:050204:3078**

Вид разрешенного использования земельного участка: *Для строительства салона по продаже автотранспортных средств, станции технического обслуживания.* Объект не может быть использован в качестве объекта-аналога, так как относится к сегменту «Предпринимательство», подсегменту «Продажа и обслуживание легкового автотранспорта, расходных материалов и запасных частей». Данный объект не может являться объектом-аналогом, поскольку не соответствуют требованиям п. 22б ФСО-7 **«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»**, предъявляемым к объектам-аналогам.



**Земельный участок 55:36:050204:3078**

Омская область, г Омск, Советский АО, ул Коммунальная, д 12  
Для строительства салона по продаже автотранспортных средств, станции технического обслуживания

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:050204:3078
Кадастровый квартал:	55:36:050204
Адрес:	Омская область, г Омск, Советский АО, ул Коммунальная, д 12
Площадь уточненная:	9 880 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства салона по продаже автотранспортных средств, станции технического обслуживания
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	11 533 220,4 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	12.01.2021

## Земельный участок с кадастровым номером 55:36:030801:4231

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11ga\_promnaznacheniya\_3190024436

Все категории

Найти

Омск, направление, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

### Участок 1,1 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

**1 520 000 ₽**

13 856 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)  
Деньги сверху от Альфа-Банка  
[Подробнее](#)

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Марина**

Частное лицо

Активация Windows  
На Авито с 04 августа 2023

Подписать на продавца

18:00  
06.10.2023

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11ga\_promnaznacheniya\_3190024436

Участок 1,1 га (промназначения) 1520 000 Р

Марина [Написать сообщение](#)

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Марина  
Частное лицо  
На Авито с 04 августа 2023

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 109.7 сот.

### Расположение

Омская область, Омск, пр-т Губкина, 7  
р-н Советский [Показать карту](#)


### Описание

Продажа Земельного участка с кадастровым № 55:36:030801:4231: земельный участок площадью 10 969 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок расположен по адресу пр. Губкина, д.7, в непосредственной близости от автомагистрали, свободен от застроек. Коммуникаций – нет.

№ 3190024436 - 25 сентября в 13:16 - 733 просмотра (+12 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама 0+

**ТИНЬКОФФ**



**Кредитка для путешествий в лето**

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в

Обслуживание навсегда — 0 Р

Сообщения

[https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11ga\\_promnaznacheniya\\_3190024436](https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11ga_promnaznacheniya_3190024436)


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.06475861187733.73.26081022078537/19/@ 67%

Участки 55:36:030801:4231

**Земельный участок 55:36:030801:4231**  
Омская область, г Омск, Советский АО, пр-кт Губкина, д.7  
для размещения «электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов»

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:030801:4231
Кадастровый квартал:	55:36:030801
Адрес:	Омская область, г Омск, Советский АО, пр-кт Губкина, д.7
Площадь участка:	10 969 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для размещения «электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов»
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	9 365 770,96 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.01.2021
дата применения:	01.01.2021





Участки 55:36:030801:4231

**Земельный участок 55:36:030801:4231**  
 Омская область, г Омск, Советский АО, пр-кт Губкина, д 7  
 для размещения «электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов»  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:030801:4231
Кадастровый квартал:	55:36:030801
Адрес:	Омская область, г Омск, Советский АО, пр-кт Губкина, д 7
Площадь уточненная:	10 969 кв. м
Статус:	Учетный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для размещения «электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов»
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	9 365 770,96 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.01.2021
дата применения:	01.01.2021

ЗООИТ 55.065294 73.259766

**5 объектов найдено** Приблизить

- 55:36-6.1521
- 55:36-6.26
- 55:36-6.65
- 55:36-6.2505
- 55:36-6.450

Через земельный участок с кадастровым номером 55:36:030801:4231 проходят высоковольтные линии электропередач, земельный участок полностью находится в границах зон с особыми условиями использования территории, что делает невозможным его полноценное использование (застройку) объектами производственно-складского назначения. Указанные ограничения следует учитывать при использовании данного земельного участка в качестве объекта-аналога. Поскольку каких-либо исследований, посвященных влиянию зон с особыми условиями использования территории на стоимость земельного участка, нет, а также учитывая наличие достаточного количества других объектов-аналогов, без обременений, считаем обоснованным отказаться от использования данного земельного участка в качестве объекта-аналога.



# Земельный участок с кадастровым номером 55:36:100901:259

https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-2-ya-solnechnaya

Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Кировский / мкр Солнечный / Земельные участки / Объявление № 9159375

**Земельный участок, 6.3 сот.**  
ул. 2-я Солнечная

**500 000 ₺**

79 365 ₺ за сот.

✉ Следить за ценой

Объявление находится в архиве.  
Контакты продавца скрыты



## Параметры дома/участка

Площадь участка	6.3 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
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

55:36:100901:259.

**РЕКЛАМА**  
**Ренессанс КРЕДИТ**  
Дарим 1000 ₺ за оформление  
**+1000 ₺**  
главная ДЕБЕТОВАЯ КАРТА  
rencredit.ru

КБ «Ренессанс Кредит» (ООО), лицензия Банка России № 3354 от 26.04.2013. Полные условия и тарифы: rencredit.ru/app/debetcard/ref/ds\_media\_main. Подробные условия акции: rencredit.ru/a/1000maindc/0108.pdf. rencredit.ru (а/мл) – ренкредит.ру. Не является публичной офертой.

Объявление №9159375

Просмотров 332, за сегодня 0

Добавлено в избранное 1

Добавлено 08.01.2020

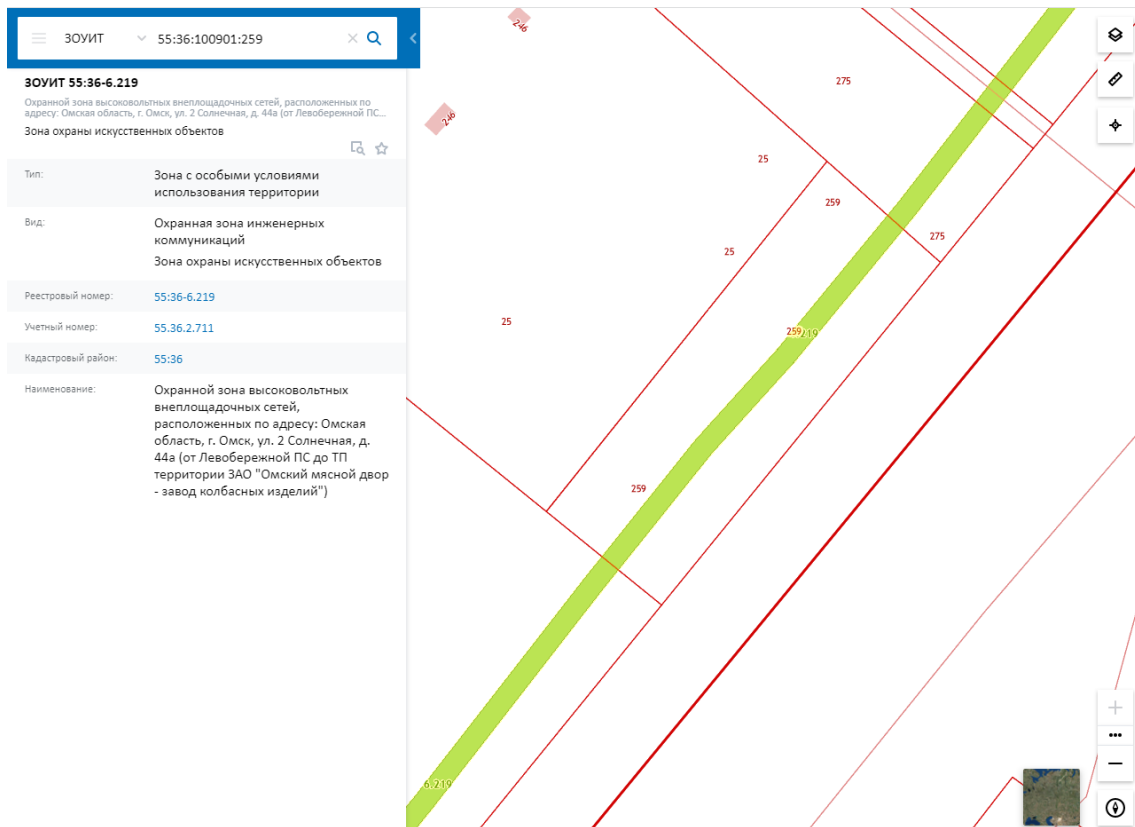
Обновлено 24.02.2021

https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-2-ya-solnechnaya-id9159375/

Участки 55:36:100901:259

**Земельный участок 55:36:100901:259**  
Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Солнечная 2-я, д 42А  
фактически занимаемый мясокомбинатом  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:100901:259
Кадастровый квартал:	55:36:100901
Адрес:	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Солнечная 2-я, д 42А
Площадь уточненная:	625 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	фактически занимаемый мясокомбинатом
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	501 443,75 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.01.2021
дата применения:	01.01.2021



Рассматривая возможность использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:100901:259 в качестве объекта-аналога следует учитывать следующие обстоятельства:

1) Площадь земельного участка составляет 625 кв.м., что меньше минимально допустимой площади земельных участков производственно-складского назначения (800 кв.м.), установленной градостроительным регламентом (Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утверждены Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201).


2) Участок имеет вытянутую форму, шириной 14-15 м. Вдоль длинной стороны участка по центру проходит высоковольтная кабельная линия, для которой установлена охранный зона (зона с особыми условиями использования территории), что совместно с другими требованиями градостроительного регламента (отступ от красной линии 6 м., отступ от границ участка 3 м.), установленных для производственно-складских видов разрешенного использования, делает невозможным полноценное использование данного участка.

Для полноценного использования данного земельного участка, его собственник должен изменить вид разрешенного использования участка, выбрав тот для которого минимально допустимая площадь участка будет меньше 625 кв.м., пройти процедуру общественных слушаний, сократив отступ до 0 м., согласовать вынос и перенести высоковольтную линию из пятна застройки.

Указанные обстоятельства не позволяют рассматривать данный земельный участок в качестве объекта-аналога, также следует обратить внимание, что выборка содержит достаточное количество объектов-аналогов, предлагающихся к продаже в данной ценовой зоне.

# Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130101:3016

omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-2-ya-solned
🔍 📷 📄 📌 📁 📧



Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Кировский / Земельные участки /  
Объявление № 9379775

## Земельный участок, 236 сот.

### ул. 2-я Солнечная

## 12 390 000 ₽

52 500 ₽ за сот.

✉ Следить за ценой

**Наталья Костина**  
[Агентство недвижимости](#)  
[АРКАДА-СТИЛЬ](#)

Сообщения в мессенджерах  
и СМС не доставляются

+7 (913) 632-09-53

❤
⚠
🔗
🖨

#### Параметры дома/участка

Площадь участка	236 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

Компания "Аркада-Стиль" предлагает к продаже право долгосрочной аренды земельного участка общей площадью 23600 кв.м.

Кадастровый номер участка 55:36:130101:3016. Адрес : ул. 2-я Солнечная д.65.

Виды разрешенного использования участка (по данным ЕГРН) для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Выгодное расположение участка:


- примыкает к федеральной трассе Р402: Омск-Тюмень (Тюкалинский тракт), расположен недалеко от Западного обхода,
- участок имеет 2 заезда с федеральной трассы, а так же возможна организация заездов с ул. Айвазовского,

Объявление №9379775

Просмотров 89, за сегодня 0  
 Добавлено в избранное 0  
 Добавлено 09.07.2023  
 Обновлено 18.10.2023


Спецпредложения от застройщиков

#### Коттеджные посёлки



Коттеджный посёлок «Пушкинский Лес»

Участки под застройку  
с. Пушкино, ул. Мирная, 5  
от 6 400 000 ₽



<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-2-ya-solnechnaya-id9379775/>



**Земельный участок**

Дата обновления информации: 23.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:36:130101:3016
Дата присвоения кадастрового номера	09.09.2005

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Солнечная 2-я, д 65
Площадь, кв.м	70847
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	41162107.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	23.03.2023

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Иные права № ст. 214 ГК РФ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 55:36:130101:3016-55/092/2020-2 от 13.07.2012 № 55-55-01/173/2012-353 № 55-55-01/147/2013-193

К продаже предлагается земельный участок на праве пользования, т.к. земельный участок находится в государственной собственности (*статья 214 ГК РФ: Право государственной собственности*). Таким образом, при наличии достаточного для проведения расчетов количества объектов-аналогов, предлагаемых к продаже на праве собственности, использование данного земельного участка в качестве объекта-аналога не рекомендуется, поскольку на рынке практически отсутствуют предложения о продаже права аренды земельных участков, соответственно понять, чем руководствовался (на что ориентировался) продавец при определении цены предложения данного земельного участка и насколько она корректно определена, НЕПОНЯТНО.

# Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130101:4322

В базе 4 076 601 предложение от 128 333 агентов  
Омск

Недвижимость Омска | Новостройки по доступным ценам | Земельные участки Омска | Агентства недвижимости | Консультации по недвижимости | PRO-аккаунт путь к успеху | **+ ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

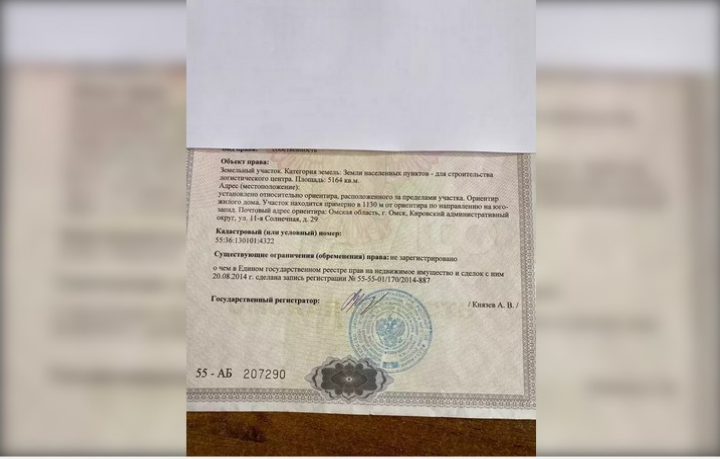
СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ А F Y Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов | **Получить бесплатную консультацию**

Недвижимость в Омске / Купить земельный участок в Омске /

## Участок 51 сот. (промназначения)

Земельный участок | площадь участка 51 соток

19 ноября 2021 | ID: 20004692474



**Объект права:**  
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства объектов нестационарного назначения. Площадь: 5164 кв. м.  
Адрес (местоположение):  
установлено ориентиром ориентир, расположенного за пределами участка. Ориентир железной линии. Участок выделен площадью в 1150 м от ориентира по направлению на юго-запад. Плотный адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Коржовой аллеи, д. 29  
Кадастровый (или условный) номер:  
55:36:130101:4322  
Существующие и планируемые (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре для не движимого имущества и сделок с ним от 08.08.2014 г. с даты начала регистрации № 55:36:01/170201-6/007  
Государственный регистратор: / Князь А. В. /

3 000 000 ₽ | Рассчитать ипотеку  
40 550 \$ или 35 780 €  
Оценка стоимости

вадим  
+7 (992) 700-36-82

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

55 - АБ 207290

Расположение  
Местоположение: [Россия](#), [Омская область](#), [Омск](#), 11-я Солнечная ул.

Информация об участке

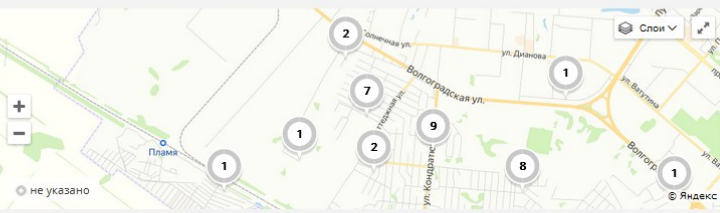
### 51 СОТОК

Площадь участка

Описание объекта

Земельный участок . Площадь 5164 кв. м. Промназначение . Кадастровый номер 55:36:130101:4322 Ориентир , пересечение ул. Коттеджная и ул. 11я Солнечная .

[Карта Google](#) | [360° Панорамы](#)



Для того, чтобы купить земельный участок площадью 51 сотка по адресу: Омск, 11-я Солнечная ул., позвоните по телефону +7 (992) 700-36-82.  
Торопитесь! Объявление №20004692474 о продаже земельного участка площадью 51 сотка опубликовано 19 ноября 2021.

3 000 000 ₽ | Рассчитать ипотеку  
40 550 \$ или 35 780 €  
Оценка стоимости

вадим  
+7 (992) 700-36-82

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

<https://omsk-region.afy.ru/omsk/kupit-uchastok/20004692474>

Участки 55:36:130101:4322

**Земельный участок 55:36:130101:4322**  
 Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Солнечная 11-я, д 29  
 для строительства логистического центра  
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:130101:4322
Кадастровый квартал:	55:36:130101
Адрес:	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Солнечная 11-я, д 29
Площадь уточненная:	5 164 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для строительства логистического центра
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 767 706,04 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.01.2021
дата применения:	01.01.2021

Ранее данный земельный участок длительное время предлагался к продаже по цене 2000000 рублей, совместно с дизельной электростанцией 80 кВт. Отсутствие достоверной информации о характеристиках дизельной электростанции и контейнера не позволяет определить их рыночную стоимость, а следовательно не позволяет вычесть из стоимости предлагаемого совместно с дизельной электростанцией земельного участка стоимость дизельной электростанции и контейнера в котором она находится. Данное обстоятельство не позволяло рассматривать данный участок в качестве объекта-аналога, поскольку он не соответствует требованиям п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» и п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...», предъявляемым к объектам-аналогам.

Кроме того, по соседству с данным земельным участком к продаже предлагается еще три других аналогичных участка, которые рассматриваются Оценщиками в качестве объектов-аналогов (земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:130101:5162, 55:36:130101:4321, 55:36:130101:4277), таким образом, при наличии достаточного для проведения расчета объема объектов-аналогов, данный земельный участок рекомендуется не рассматривать в качестве объекта-аналога, так как имеются другие аналоги с достоверной и достаточной для анализа информацией о цене и их характеристиках.



2 000 000

### Земли промназначения, 50 соток

Омск, Кировский округ, Кировский, Омск, Омская область

★ В избранное

📌 Получать похожие объявления

В ипотеку за 17 243 Р/Б./мес.

**%** Выбрать ипотечную программу



Связаться с владельцем

+79139669556

**вдим**

Размещает объявления: 7 лет 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79139669556

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



### Земли промназначения, 50 соток

Продам земельный участок 0.5га район поселка Солнечный. Огорожен. Газ, вода, канализация рядом. Есть дизельная электростанция на 80 кВт.  
Получить сведения



# Земельный участок с кадастровым номером 55:36:090302:24490

property.rzd.ru/ru/7395/page/14897?id=32407

Недвижимость РЖД

## Продажа: Земельный участок (235 м²)

Зем.участки (коммерческие и производственные)

**Контакты**  
Минаев Василий Иванович  
+7-913-628-16-10  
mri-minaevvi@wsr.rzd.ru

**ЗАДАТЬ ВОПРОС**

**Торги**  
Аукцион в электронной форме № 23/2938/П/А/Э/3-СИБ  
18.10.2023 06:00 (время московское)  
Дата и время окончания приема документов  
26.10.2023 09:00 (время московское)  
Дата и время проведения торгов

1 / 4

https://property.rzd.ru/ru/7395/page/14897?id=32407

property.rzd.ru/ru/7395/page/14897?id=32407

1 / 4

Адрес: Омская область, г. Омск, ул Карбышева. [На карте](#)

Цена: 232 000 Р

Площадь земельного участка: 235 м²

ОАО «РЖД» продает незастроенный земельный участок площадью 235 кв. м для складской или производственной деятельности, под объекты гаражного назначения. Участок расположен в границах города Омска, в Ленинском административном округе, рядом присутствует жилая застройка привокзального поселка. Участок находится в промышленной зоне, удобная транспортная доступность, подъезд со стороны улицы Карбышева. В 1,8 км находится железнодорожная станция Омск-Пассажирский.

### Состав предложения (1)

#### Земельные участки

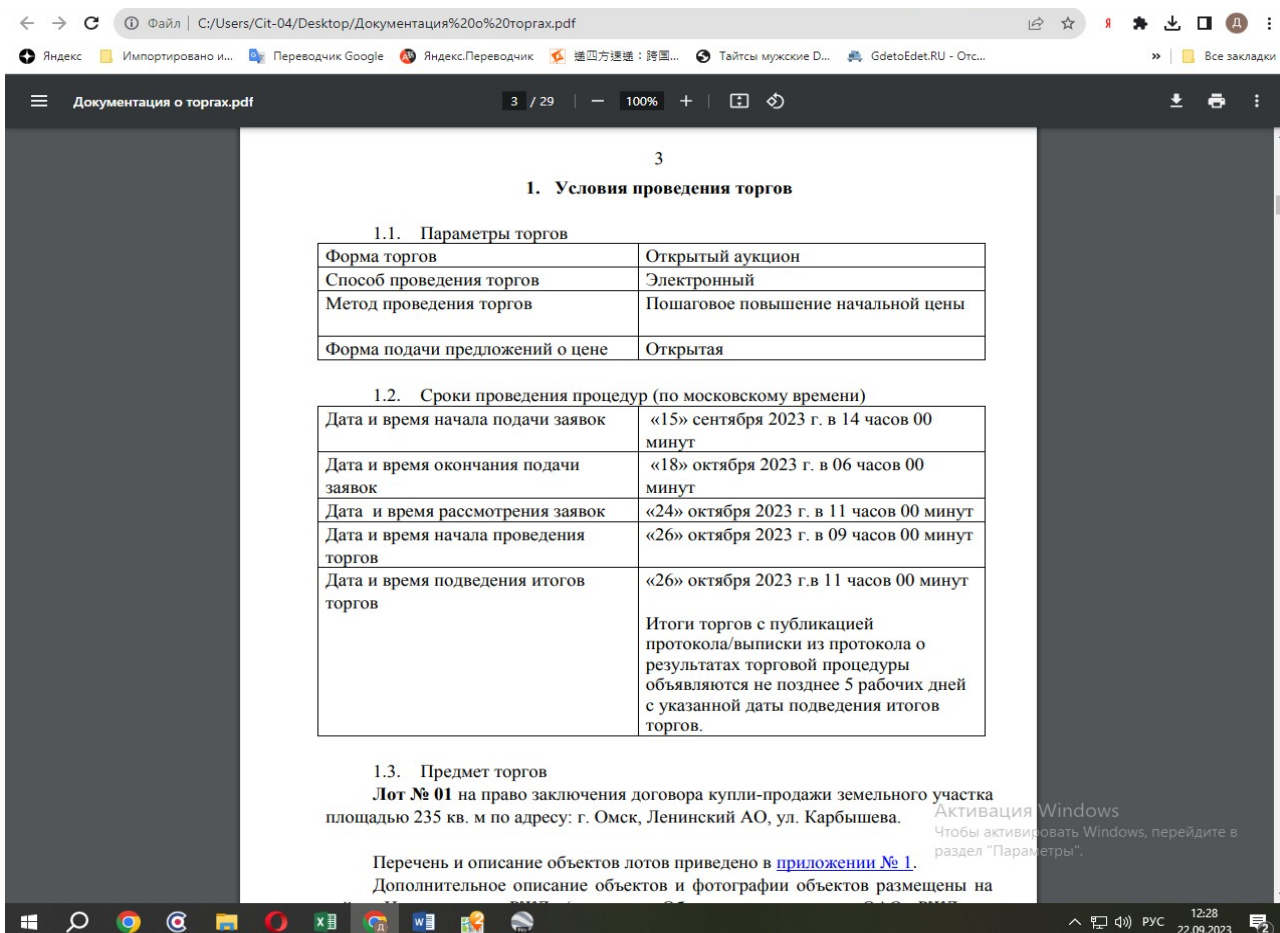
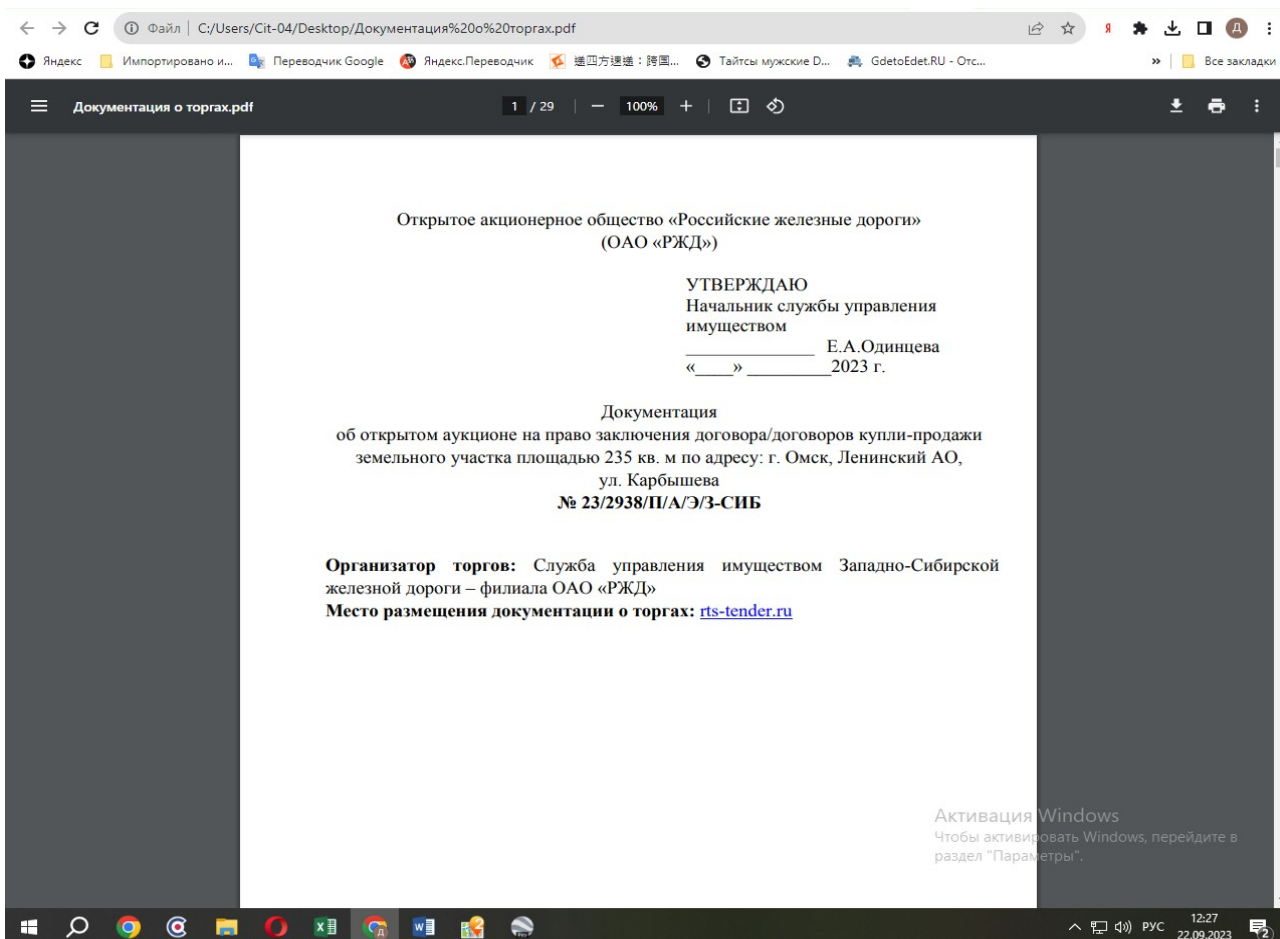
Кадастровый номер	Площадь, м²	Категория	Вид разрешенного использования
55:36:090302:24490	235.0	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, объекта и вагонов

#### Дополнительная информация

Продажа объекта осуществляется только по результатам торгов.

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

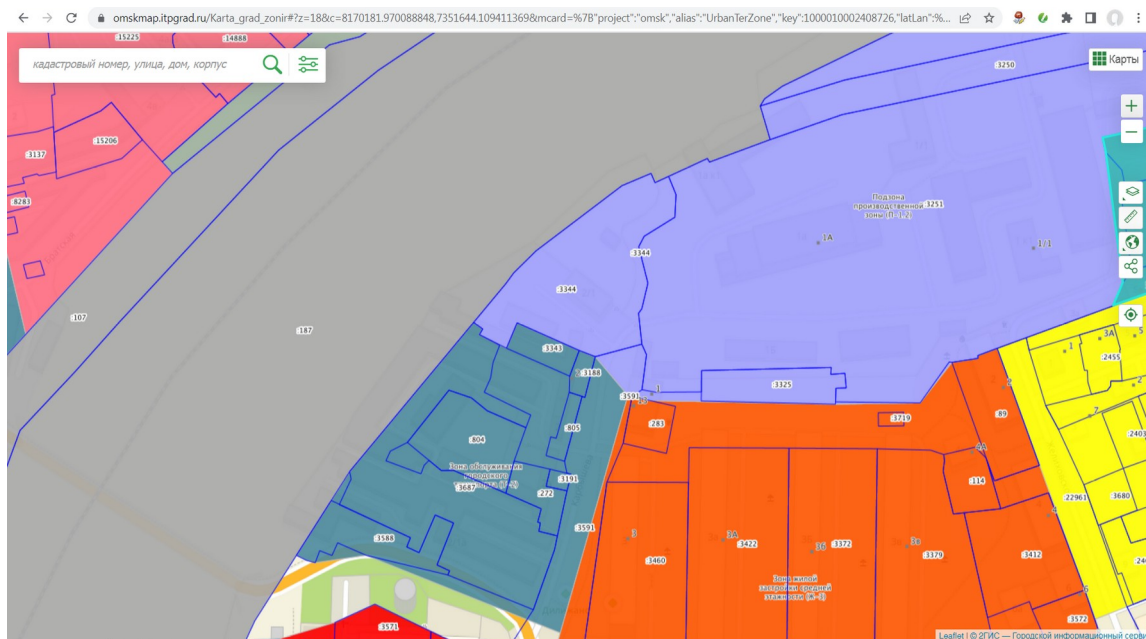




В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области и картографического сайта <http://www.areall.ru/map.html> земельный участок с кадастровым номером 55:36:090302:24490 расположен в территориальной зоне П-1.2 (подзона производственной зоны). Разрешенное использование: Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области минимальная площадь для размещения объектов производственной деятельности, тяжелой промышленности, автомобилестроительной промышленности, легкой промышленности, пищевой промышленности, строительной промышленности, склада, складских площадок, целлюлозно-бумажной промышленности, научно-производственной деятельности, фармацевтической промышленности, нефтехимической промышленности: 800 кв.м. Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.gov.ru/>) площадь земельного участка 235 кв.м.

На основании вышеизложенного данный объект не может являться объектом-аналогом, поскольку отсутствует возможность строительства объектов производственно-складского назначения.



Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области ([https://omskmap.itpgrad.ru/Karta\\_grad\\_zonir#?z=18&c=8170187.941731682,7351616.938436471&mcard=%7B'project%3A'omsk',%22'alias%3A'GknParcel',%22'key%3A'1000010002136742',%22'latLan%3A'54.94735174939952,%22'lng%3A'73.39369297027586,%22'x%3A'8170148.528888972,%22'y%3A'7351654.858368469%7D%7D](https://omskmap.itpgrad.ru/Karta_grad_zonir#?z=18&c=8170187.941731682,7351616.938436471&mcard=%7B'project%3A'omsk',%22'alias%3A'GknParcel',%22'key%3A'1000010002136742',%22'latLan%3A'54.94735174939952,%22'lng%3A'73.39369297027586,%22'x%3A'8170148.528888972,%22'y%3A'7351654.858368469%7D%7D))



Участки 55:36:090302:24490

**Земельный участок 55:36:090302:24490**  
 Российская Федерация, Омская область, г.Омск, Ленинский административный округ, ул. Карбышева

Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-...

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:090302:24490
Кадастровый квартал:	55:36:090302
Адрес:	Российская Федерация, Омская область, г.Омск, Ленинский административный округ, ул. Карбышева
Площадь уточненная:	235 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

Свернуть

<https://pkk.rosreestr.ru>

Правила землепользования и застройки [Режим ограниченной функциональности] - Word

4.7), Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1): минимальный - 1000 кв.м, максимальный - не подлежит установлению;

- для видов разрешенного использования: Площадки для занятий спортом (код 5.1.3), Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4): минимальный - 400 кв.м, максимальный - 10 000 кв.м;
- для видов разрешенного использования: Проведение научных исследований (код 3.9.2), Проведение научных испытаний (код 3.9.3), Ветеринарное обслуживание (код 3.10), Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10), Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1), Производственная деятельность (код 6.0), Тяжелая промышленность (код 6.2), Автомобилестроительная промышленность (код 6.2.1), Легкая промышленность (код 6.3), Пищевая промышленность (код 6.4), Строительная промышленность (код 6.6), Склад (код 6.9), Складские площадки (код 6.9.1), Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11), Научно-производственная деятельность (код 6.12): минимальный - 800 кв.м, максимальный - 2 100 000 кв.м;
- для видов разрешенного использования: Фармацевтическая промышленность (код 6.3.1), Нефтехимическая промышленность (код 6.5): минимальный - 800 кв.м, максимальный - 11 300 000 кв.м;
- для прочих видов разрешенного использования - не подлежат установлению;

4) минимальные отступы от границ земельного участка:

- для видов разрешенного использования: Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1), Производственная деятельность (код 6.0), Недропользование (код 6.1), Тяжелая промышленность (код 6.2), Автомобилестроительная промышленность (код 6.2.1), Легкая промышленность (код 6.3), Фармацевтическая промышленность (код 6.3.1), Пищевая промышленность (код 6.4), Нефтехимическая промышленность (код 6.5), Строительная промышленность (код 6.6), Энергетика (код 6.7), Связь

Страница 84 из 141 Слово 4 из 43463 русский 11:12 28.09.2023 148%

# Земельный участок с кадастровым номером 55:36:100101:813

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7sot\_promnaznacheniya\_2351856633



Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 遠四方運送：跨國... Тайтсы мужские D... GdetoEdet.RU - Отс... Все закладки

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Омск, направление, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

## Участок 7 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



950 000 ₽  
135 714 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 934 334-29-15

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Омск  
Частное лицо  
На Авито с мая 2020  
Экологический вклад -17800 кг CO<sub>2</sub>

Активация Windows  
5 объявлений пользователя Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Подписаться на г

Сообщения

Об участке

Windows taskbar: 17:56 22.09.2023



avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7sot.\_promnaznacheniya\_2351856633

Участок 7 сот. (промназначе... 850 000 Р

Омск 8 934 334-29-15 Написать сообщение

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Омск  
Частное лицо  
На Авито с мая 2020  
Экологический вклад - 8880 кг CO<sub>2</sub>

9 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 7 сот.

### Расположение

Омская область, Омск, 2-я Солнечная ул., 44Б  
р-н Кировский [Показать карту](#)

### Описание

Земельный участок асфальтирован. 7 соток. назначение для строительство склада, Ангара, производство. Электроэнергия есть! Кадастр номер - 55:36:100101:813 предварительно запроектирована посадка объекта 255 квадратных метров. Подробности по телефону, возможно сдача в аренду! Без посредников

№ 2351856633 - 21 сентября в 12:57 - 3059 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама **школа бизнеса**  
Как открыть ИП и запустить бизнес  
Бесплатный курс Школы Бизнеса

Сообщения

9:35 25.09.2023

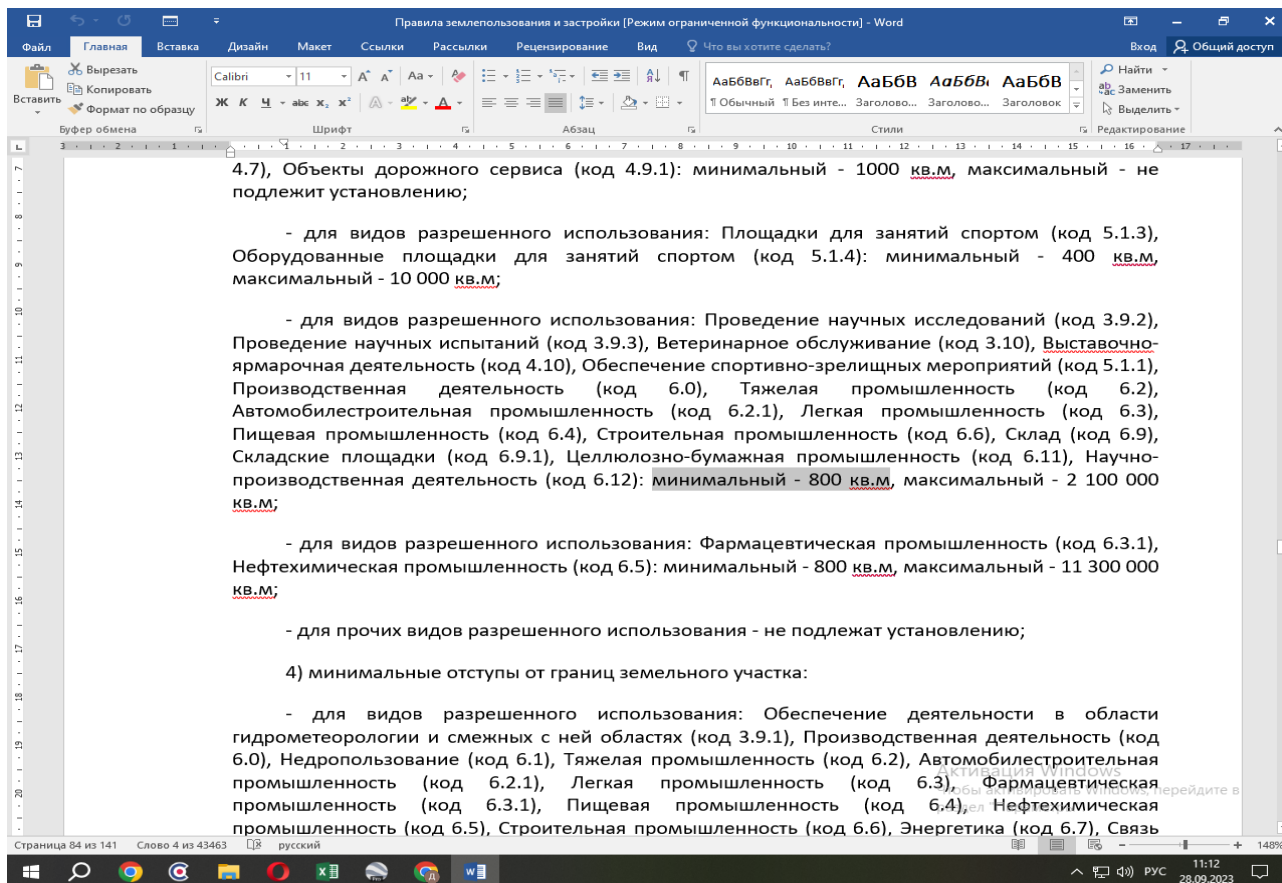
[https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7sot.\\_promnaznacheniya\\_2351856633](https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._promnaznacheniya_2351856633)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области и картографического сайта <http://www.areall.ru/map.html> земельный участок с кадастровым номером 55:36:100101:813 расположен в территориальной зоне П-1.2 (подзона производственной зоны). Разрешенное использование: Склады (код 6.9), складские площадки (код 6.9.1).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области минимальная площадь для размещения объектов производственной деятельности, тяжелой промышленности, автомобилестроительной промышленности, легкой промышленности, пищевой промышленности, строительной промышленности, склада, складских площадок, целлюлозно-бумажной промышленности, научно-производственной деятельности, фармацевтической промышленности, нефтехимической промышленности: 800 кв.м. Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://gosreestr.gov.ru/>) площадь земельного участка 702 кв.м.

На основании вышеизложенного данный объект не может являться объектом-аналогом, поскольку отсутствует возможность строительства объектов производственно-складского назначения.







# Земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:296

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_662ga\_promnaznacheniya\_2749924421

Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 遠四方遠送：跨國... Тайтсы мужские D... GdetoEdet.RU - Отс... Все закладки


Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Омск, направление, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

## Участок 6,62 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



52 500 Р за сотку или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru  
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день Подробнее

8 913 601-03-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ГК "Солнечный город"  
Агентство  
На Авито с мая 2015  
Завершено 47 объявлений

21 объявление пол Сообщения

Ожидание dss.hybrid.ai...

10:05 25.09.2023

avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_662ga\_promnznacheniya\_2749924421

Участок 6.62 га (промзнач... 34 755 000 Р

Елена Александр... 8 913 601-03-22 Написать сообщение

Завершено 47 объявлений

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена Александровна

### Об участке

Площадь: 662 сот.

### Расположение

Омская область, Омск, ул. Мостоотряд, 63  
р-н Кировский [Показать карту](#)

### Описание

Предлагаем рассмотреть возможность приобретения земельного участка от СОБСТВЕННИКА по адресу: г. Омск, Кировский АО, ул. Мостоотряд, 63 общей площадью 66 265 кв.м с кадастровым номером 55:36:000000:296.

Протяженность участка 6 км.  
Ширина участка 2,8-16,3м.

Назначение участка для производственных целей под сооружения, для размещения производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. На вышеуказанном участке расположена воздушно-кабельная линия 10 кВ.

№ 2749924421 · 22 сентября в 16:21 · 988 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама

**ШКОЛА БИЗНЕСА**

**Бизнес без ошибок**

Курс для старта своего дела  
Школы Бизнеса от Тинькофф

tinkoff.ru

Сообщения

[https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_662ga\\_promnznacheniya\\_2749924421](https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_662ga_promnznacheniya_2749924421)

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.gov.ru/>) у земельного участка отсутствуют координаты границ, поэтому невозможно установить некоторые ценообразующие факторы, такие как: местоположение земельного участка, близость к основным автомагистралям.

На основании вышеизложенного данный объект не может являться объектом-аналогом, поскольку не соответствует требованиям п. 10 ФСО V «**В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу...**».

55.36.000000.296 [Найти](#)

Определение: земельный участок

**Земельный участок**

**Без координат границ**

**Кад. номер:** 55.36.000000.296

**Статус:** Ранее уличный

**Адрес:** Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Мостоотряд, д 63

**Категория земель:** Земли поселений (земли населенных пунктов)

**Форма собственности:** Частная собственность

**Кадастровая стоимость:** 59094464.35 руб

**Уточненная площадь:** 66265 кв. м