



исх. №68/23 от 13.07.2023 г.

Земельные участки сегмента «Предпринимательство», рекомендуемые для расчета рыночной стоимости по состоянию на 10.07.2023 г.

Комитетом по экспертно-аналитической деятельности Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков» с участием ведущих оценщиков, членов НП «ОКО», на основе изучения информации открытых источников о продаже земельных участков, была сформирована выборка земельных участков сегмента «Предпринимательство», рекомендуемых для расчета рыночной стоимости по состоянию на 10.07.2023 г.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта-аналога	Цена предложения (продажи), руб.	Примечания
1	55:36:90302:3661, 55:36:90302:3662	1 272 000	см. примечание 1
2	55:36:170111:1094	7 925 000	см. примечание 2
3	55:36:170104:10534	1 260 000	
4	55:36:090303:405	1 950 000	
5	55:36:130126:3930	2 100 000	
6	55:36:140106:572	11 000 000	см. примечание 3
7	55:36:110218:178	17 000 000	
8	55:36:110201:113	3 000 000	
9	55:36:130101:5159	60 000 000	
10	55:36:070105:17920	1 500 000	см. примечание 4
11	55:36:070301:96	1 101 000	
12	55:36:030120:3194	9 000 000	
13	55:36:050204:3079	3 800 000	
14	55:36:050201:3055	9 990 000	
15	55:36:050204:3078	6 000 000	
16	55:36:090205:3064	30 600 000	
17	55:36:090106:56	8 990 000	
18	55:36:150103:1054	23 500 000	
19	55:36:100908:2483	29 930 000	
20	55:36:090302:1330	4 500 000	
21	55:36:110109:1972	2 200 000	
22	55:36:110210:9	8 350 000	
23	Часть з.у. с к.н. 55:36:080101:12008	850 000	

Примечания:

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

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

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

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

Исполнительный директор



В.В. Науменко

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

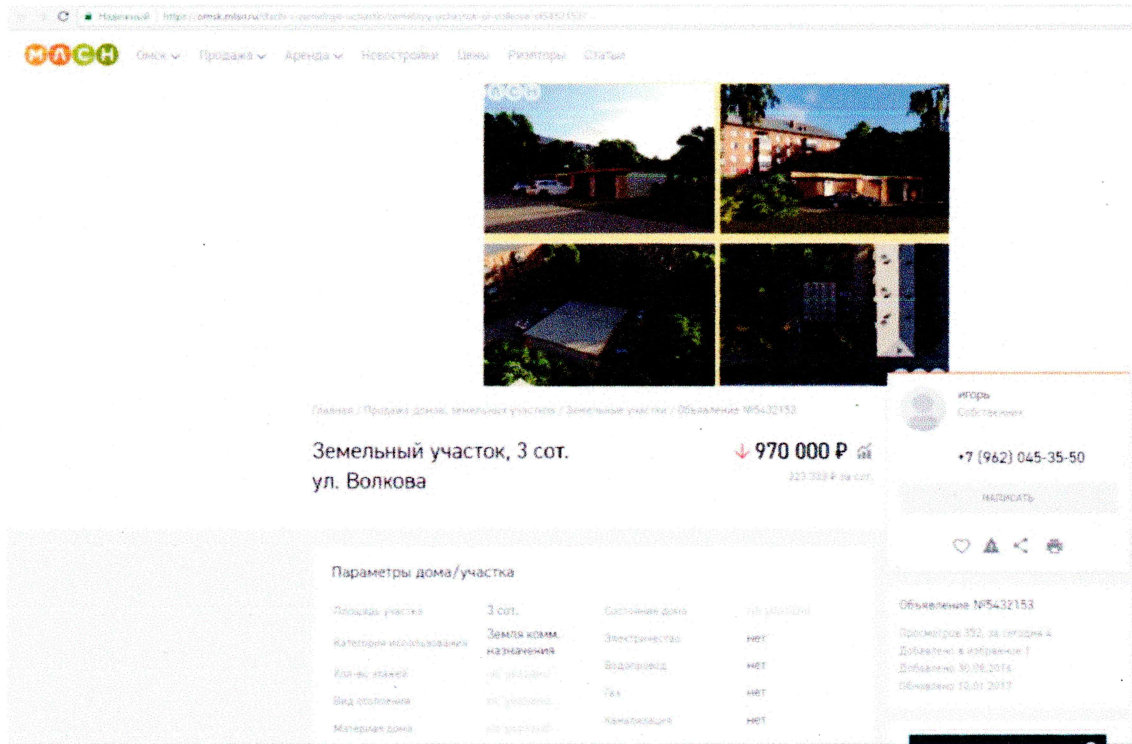


Рис. 1.1.

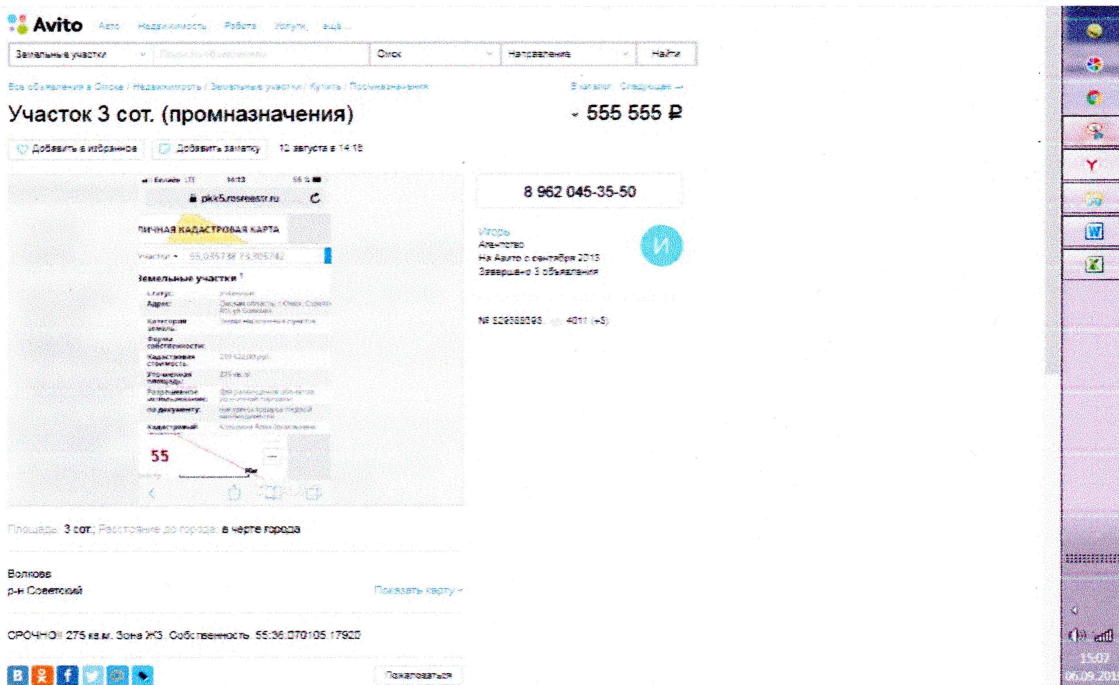


Рис. 1.2.

← → ↻ omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-volkova-id9135358/

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

МЛСН Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи 0 + Добавить

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

Земельный участок, 2,8 сот.
ул. Волкова

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

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

Параметры дома/участка

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

Дополнительные характеристики

Ограда	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Продается земельный участок с кадастровым номером 55:06:070105:17920 общей площадью 275 кв.м. Для размещения объектов розничной торговли, для магазина товаров первой необходимости в районе ул. Волкова между домами 9 и 11.

Вы – выберите недвижимость,
МЫ – СОЗДАЕМ НАСТРОЕНИЕ

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

ГИС ВЯДЕКС ПАНОРАМА 360 Инфраструктура

Рис. 1.3.



Земельный участок

Дата обновления информации: 29.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Рис. 1.4.

Домфонд > Продажа участков > Омская область > Омск > Советский > Поиск в каталоге: 4527284569

1 000 000 ₽

Земли промназначения, 2 сотки

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

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

владислав

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

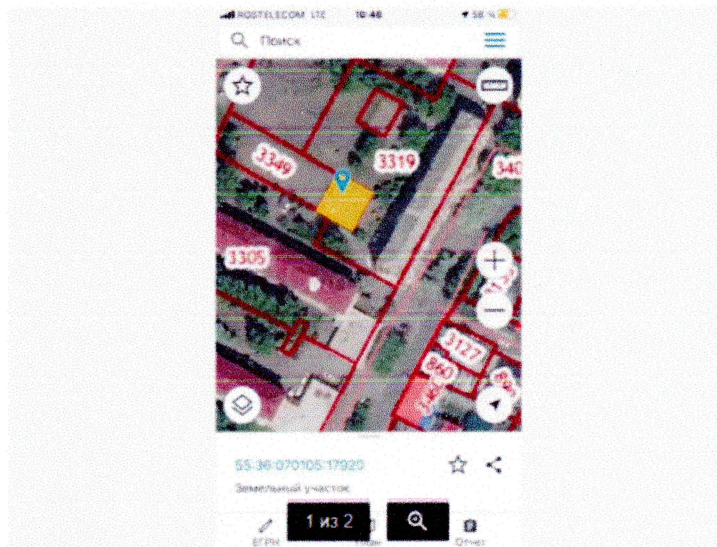
Всего за 3 месяца: 1

8 934 335-08-64

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

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

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

8 934 335-08-64

Земли промназначения, 2 сотки

1 000 000 ₽

Земли промназначения, 2 сотки

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

Связаться с владельцем

8 934 335-08-64

Земли промназначения, 2 сотки

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

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 4527284569

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 2 сотки

Цена: 1 000 000 ₽

Цена за сотку: 357 143 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 12/1/2022

Дата обновления объявления: 12/1/2022

Расположение

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

● Это предложение ● Похожие предложения

Рис. 1.5.