

исх. №25/22 от 29.09.2022 г.

**Аналоги сегмента «Предпринимательство», рекомендуемые  
для расчета рыночной стоимости по состоянию на 15.09.2022 г.**

Комитетом по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» с участием ведущих оценщиков и экспертов г. Омска, после сбора и обработки информации о земельных участках, проданных или предлагаемых к продаже на территории города Омска за период с 01.01.2021 г. по 15.09.2022 г., была сформирована выборка земельных участков сегмента «Предпринимательство» по состоянию на 15.09.2022 г.

При формировании выборки также была проанализирована информация об объектах, использованных БУ Омской области «Омский центр КО и ТД» при расчете кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на 01.01.2022 г., содержащаяся на сайте учреждения.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта-аналога	Цена предложения, руб.
1	55:36:90302:3661, 55:36:90302:3662	1 272 000
2	55:36:170111:1094 *	7 750 000
3	55:36:170104:10534	1 260 000
4	55:36:090303:405	1 950 000
5	55:36:130126:3930	2 100 000
6	55:36:140106:572 **	11 000 000
7	55:36:110218:178	17 000 000
8	55:36:110201:113	2 500 000
9	55:36:130101:5159	45 270 000
10	55:36:070105:17920	1 000 000
11	55:36:070301:96	1 101 000
12	55:36:030120:3194	9 000 000
13	55:36:050204:3079	3 800 000
14	55:36:050201:3055	10 100 000
15	55:36:050204:3078	6 000 000
16	55:36:070301:68 ***	544 000
17	55:36:080101:8613	14 999 999
18	55:36:090205:3064	30 000 000
19	55:36:090106:56	8 990 000
20	55:36:150103:1054	23 500 000
21	55:36:040117:49; 55:36:040117:3100	35 000 000

\* - Земельный участок с к.н. 55:36:170111:1094 относится к объектам-аналогам сегмента «Предпринимательство», вместе с тем данный земельный участок не рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, поскольку вид разрешенного использования «для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения» не позволяет однозначно и бесспорно

идентифицировать к какому подсегменту сегмента «Предпринимательство» относится данный земельный участок, имеет или нет общественно-социальную направленность, мнения участников рынка по данному земельному участку расходятся. Кроме того, мнения участников рынка расходятся и по такому ценообразующему фактору как «транспортная доступность».

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

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

Исполнительный директор



Науменко В.В.