НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ОМСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ

644007, Россия, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 80
+7 908 809 64 33
E-mail: np_oko55@mail.ru
www.око55.рф

исх. № 8/24 от 29.05.2024 г.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕГМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»

(*информация о земельных участках, актуализированная по состоянию на 15.05.2024 г.*)

Информация о земельных участках сегмента «Производственная деятельность», которые были проданы, предлагались или предлагаются к продаже в городе Омске в период с 01.01.2020 г. по 15.05.2024 г. с примечаниями и рекомендациями НП «Омская коллегия оценщиков» представлена ниже.

В качестве основы использована аналитическая информация, размещенная на сайте Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (https://bti55.ru/kadastrovaya-otsenka/analiticeskaa-informacia) о земельных участках сегмента «Производственная деятельность», рекомендуемых (таблица 1) и не рекомендуемых (таблица 2) Учреждением в качестве объектов-аналогов.

Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Цена предложения / продажи, руб.	Дата предложения / продажи	Рекомендации экспертов НП «Омская коллегия оценщиков» и экспертов Омской лаборатории судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации
1	55:36:150701:106	15000000	22.01.2020	
2	55:36:100901:401	7000000	15.04.2020	
3	55:36:040113:4310	20000000	17.05.2020	
4	55:36:100901:402	3500000	21.05.2020	
5	55:36:100901:407	3500000	21.07.2020	
6	55:36:100901:408	3500000	21.07.2020	
7	55:36:140102:6101	2300000	27.07.2020	см. примечание
8	55:36:150101:578	650000	05.12.2020	
9	55:36:080106:119	1000000	28.01.2021	
10	55:36:100901:428	4327200	17.02.2021	
11	55:36:100901:427	3500000	06.04.2021	
12	55:36:100901:429	4000000	11.04.2021	
13	55:36:130101:4321	3500000	22.06.2021	
14	55:36:030801:4238	4523062,5	19.08.2021	
15	55:36:030120:3106	4500000	21.10.2021	см. примечание
16	55:36:130101:4322	3000000	19.12.2021	
17	55:36:040110:356	1500000	30.12.2021	
18	55:36:040112:680	4000000	21.09.2022	
19	55:36:030801:4149	2759542	30.11.2022	
20	55:36:150101:297	2600000	26.04.2023	см. примечание
21	55:36:000000:136377	7690000	30.04.2023	
22	55:36:130101:5162	2000000	25.08.2023	
23	55:36:040110:190	990000	17.09.2023	
24	55:36:090302:24488	1455000	01.10.2023	
25	55:36:150601:16	3822000	21.02.2024	
26	55:36:080106:3	6000000	26.02.2024	см. примечание
27	55:36:130101:4277	9000000	03.05.2024	см. примечание

Таблица 2.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Цена предложения / продажи, руб.	Дата предложения / продажи	Рекомендации экспертов НП «Омская коллегия оценщиков» и экспертов Омской лаборатории судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации
1	55:36:140102:3233	13800000	17.08.2020	
2	55:36:040105:10313	620000	28.08.2020	
3	55:36:190701:2005	600000	24.12.2020	см. примечание
4	55:36:050201:4218	2590000	06.09.2021	
5	55:36:170104:3106	7800000	30.11.2021	
6	55:36:120302:94	5000000	14.03.2022	
7	55:36:090205:15290	2705000	25.04.2022	
8	55:36:070402:15281	2183055	24.03.2023	
9	55:36:220101:391	1454605	19.05.2023	
10	55:36:120101:15842	17000000	10.11.2023	см. примечание
11	55:36:000000:296	34755000	09.03.2024	
12	55:36:130101:3188	14000000	06.05.2024	см. примечание

Примечания:

По результатам проведенного исследования большинство Экспертов пришло к мнению, что в период 2020 г. – 2024 г. в сегменте рынка земельных участков «Производственная деятельность» города Омска и Омской области, наблюдались незначительные разнонаправленные колебания цен, обусловленные сезонными изменениями и иными факторами присущими рынку. Общую ситуацию в сегменте рынка земельных участков «Производственная деятельность» можно охарактеризовать как относительно стабильную. Эксперты отметили, что каких-либо скидок/надбавок, учитывающих изменение цен во времени, к ценам объектов аналогов сегмента рынка земельных участков «Производственная деятельность», при сопоставлении различных объектов в течении периода 2020 г.–2024 г. не требуется.

Земельный участок с кадастровым номером **55:36:140102:6101** не рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, при наличии достаточного количества других объектов-аналогов, поскольку данный земельный участок имеет меньшую степень сопоставимости с типичным объектом оценки сегмента «Производственная деятельность» по такому ценообразующему фактору как «*Наличие улучшений*» (участок огорожен забором, на участке имеется фундамент под здание размером 9*12 м. и действующая скважина на воду).

Земельный участок с кадастровым номером **55:36:030120:3106** не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиями 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, по состоянию на 21.10.2021 г., относиться участок).

Земельный участок с кадастровым номером **55:36:150101:297** не рекомендуется рассматривать в качестве объекта-аналога, при наличии достаточного количества других объектов-аналогов, поскольку данный земельный участок имеет меньшую степень сопоставимости с типичным объектом оценки сегмента «Производственная деятельность» по такому ценообразующему фактору как «*Рельеф земельного участка*» (наличие водоема), а также, имеет вид разрешенного использования не в полной мере соответствующий фактическому использованию объекта оценки (коммуникации инженерной инфраструктуры…) (рекомендации экспертов Омской лаборатории судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации).

Земельный участок с кадастровым номером **55:36:080106:3** 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 **55:36:130101:4277** не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п.п.3 п.7 ФСО V: *«…при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: … соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.»*, цена предложения не соответствует ценам предложений других объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность», и п. 10 ФСО V «*В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу…*», достоверная информация о наличии или отсутствии центральных инженерных коммуникаций отсутствует.

Земельные участки с кадастровыми номерами **55:36:190701:2005, 55:36:120101:15842, 55:36:130101:3188** не рекомендуется рассматривать в качестве объектов-аналогов, при наличии достаточного количества других объектов-аналогов, поскольку данные земельные участки имеют меньшую степень сопоставимости с объектом оценки по такому ценообразующему фактору как «*Соответствие градостроительному зонированию*» (рекомендации экспертов Омской лаборатории судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации).

Подробная информация о земельных участках сегмента «Производственная деятельность», представленных на рынке в период с 28.04.2022 г. по 15.05.2024 г., которые не рекомендуется рассматривать в качестве объектов-аналогов, при наличии достаточного количества других объектов-аналогов, приведена в Приложении №1.

Подробная информация о земельных участках, представленных на рынке в период с 28.04.2022 г. по 15.05.2024 г., которые не могут рассматриваться в качестве объектов-аналогов, приведена в Приложении №2.

Подробная информация о земельных участках сегмента «Производственная деятельность», представленных на рынке в период с 28.04.2022 г. по 15.05.2024 г., рекомендуемых в качестве объектов-аналогов, приведена в Приложении №3.

Исполнительный директор
НП «Омская коллегия оценщиков» **Т.Л. Секачева**

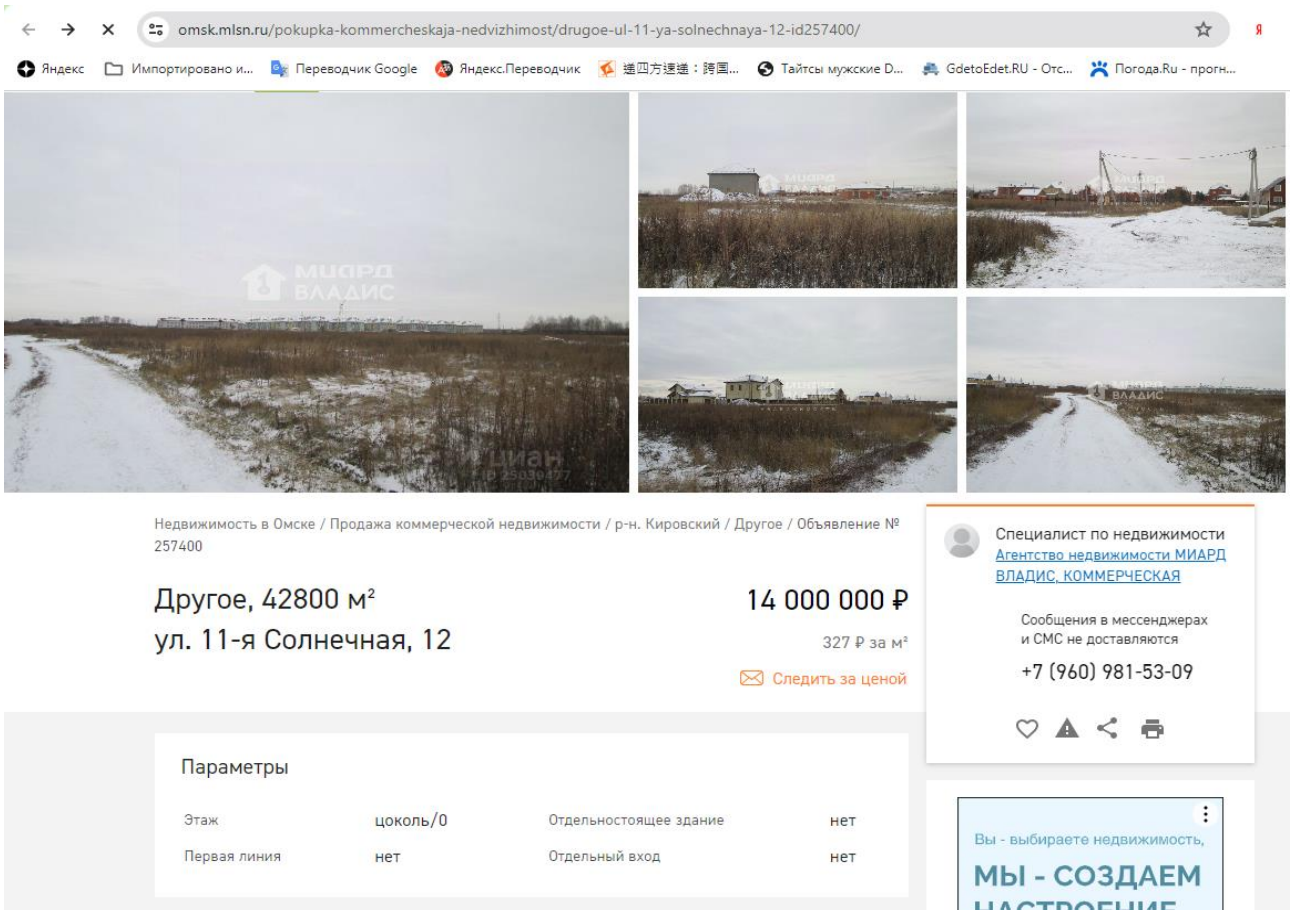
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Омская коллегия оценщиков» РОССИЯ * г.ОМСК *

Приложение №1

ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ СЕГМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ», КОТОРЫЕ НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ РАССМАТРИВАТЬ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ПРИ НАЛИЧИИ ДОСТАТОЧНОГО КОЛИЧЕСТВА ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД С 28.04.2022 Г. ПО 15.05.2024 Г.:

Земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:130101:3188, 55:36:120101:15842 - поскольку данные земельные участки имеют меньшую степень сопоставимости с объектом оценки по такому ценообразующему фактору как «*Соответствие градостроительному зонированию*». При достаточном количестве других объектов-аналогов, не рекомендуются к использованию в качестве объектов-аналогов (рекомендации экспертов Омской лаборатории судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации и специалистов БУ Омской области «Омский центр КО и ТД»).

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130101:3188



omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/drugoe-ul-11-ya-solnechnaya-12-id257400/

Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 遥四方速递：跨国... Тайтсы мужские D... GdetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогн...

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Кировский / Другое / Объявление № 257400

Другое, 42800 м²
ул. 11-я Солнечная, 12

14 000 000 ₽

327 ₽ за м²

Следить за ценой

Специалист по недвижимости
Агентство недвижимости МИАРД ВЛАДИС, КОММЕРЧЕСКАЯ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

+7 (960) 981-53-09

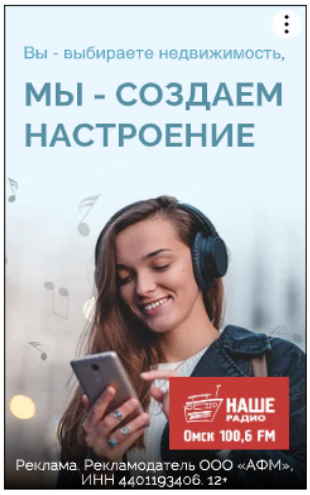
Параметры

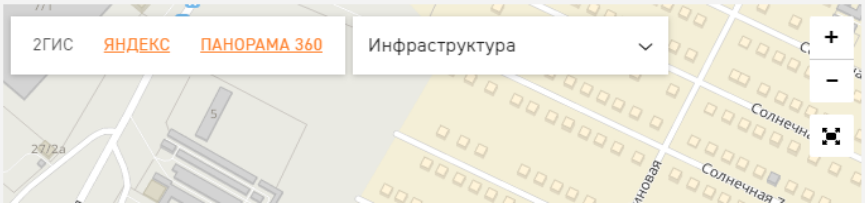
Этаж	цоколь/0	Отдельностоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Описание

Код объекта: 865037.

Компания МИАРД Владис предлагает к продаже ровный, квадратный, свободный от застроек земельный участок площадью 42840 кв.м, предназначенный для строительства складских помещений. Рядом находятся производственные объекты и зона застройки индивидуальными жилыми строениями, где имеются все централизованные коммуникации, включая природный газ. В настоящее время к участку подъезд по грунтовой дороге, недалеко от асфальта. Хорошая транспортная доступность и логистика, недалеко от ул.Волгоградская с выездом на Федеральную трассу. На участок оформлено право собственности.

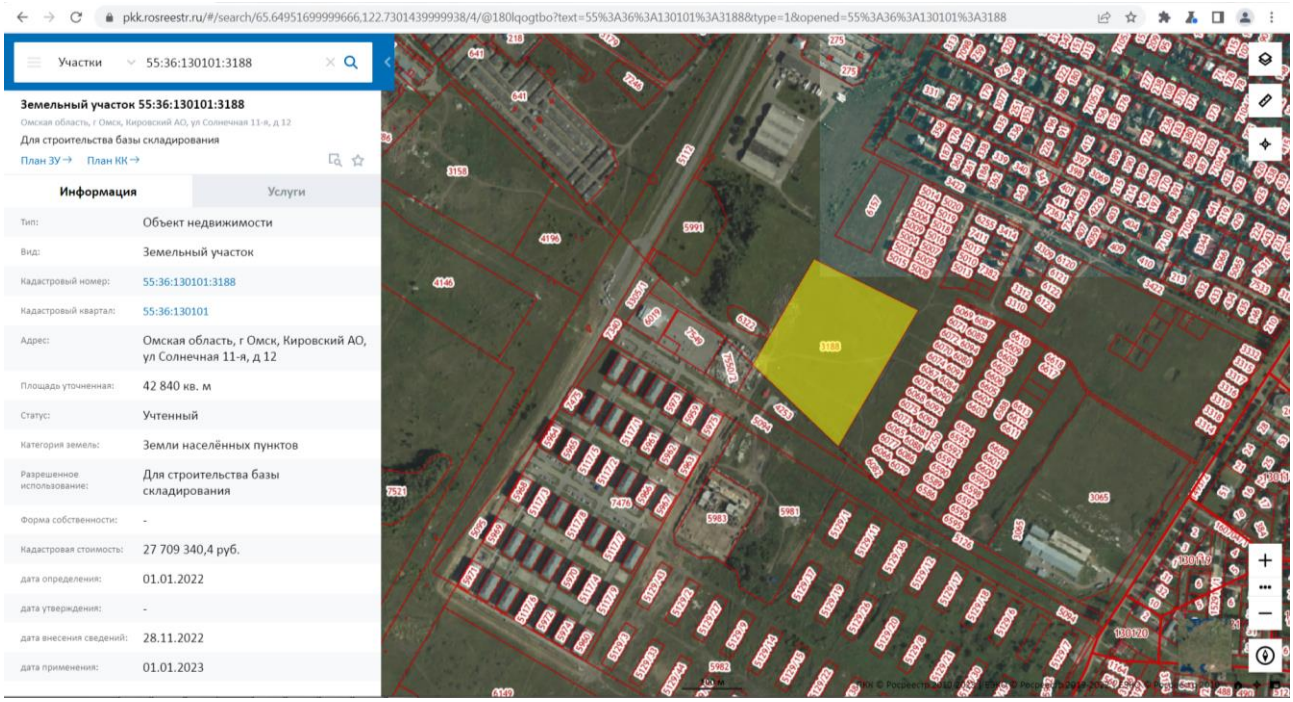


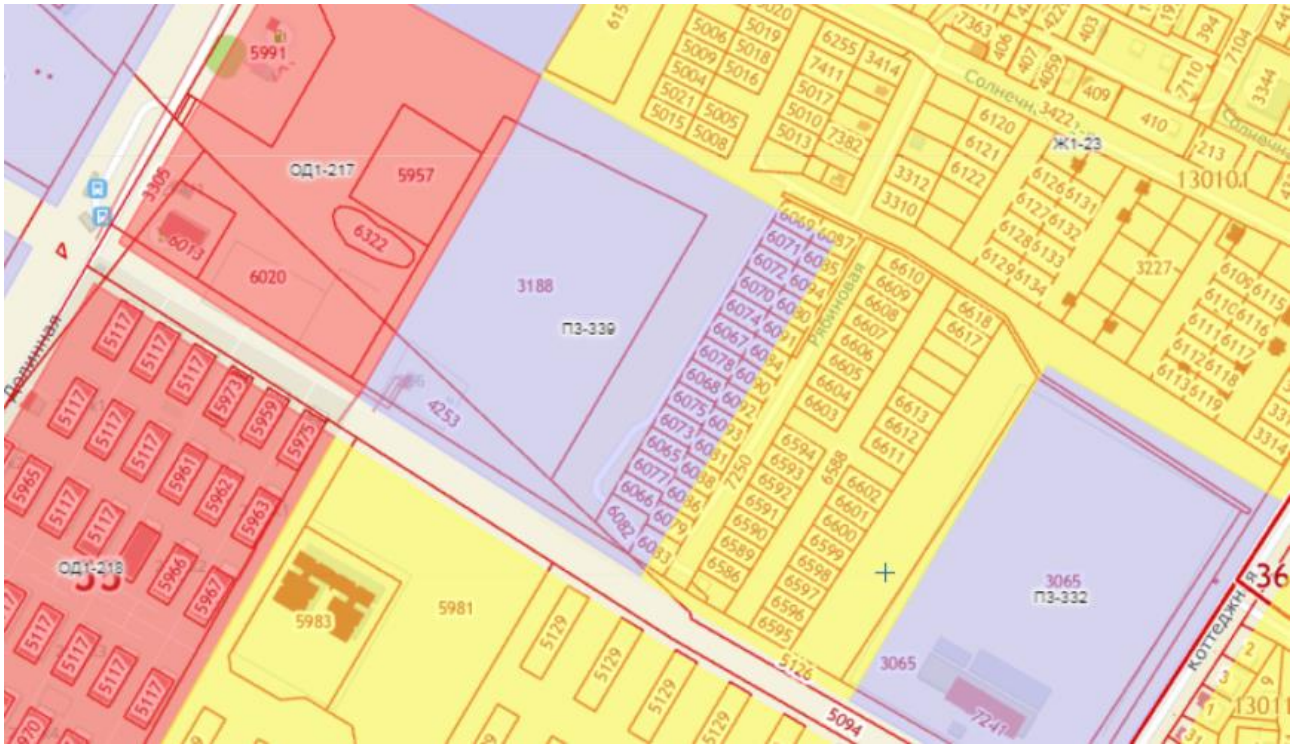


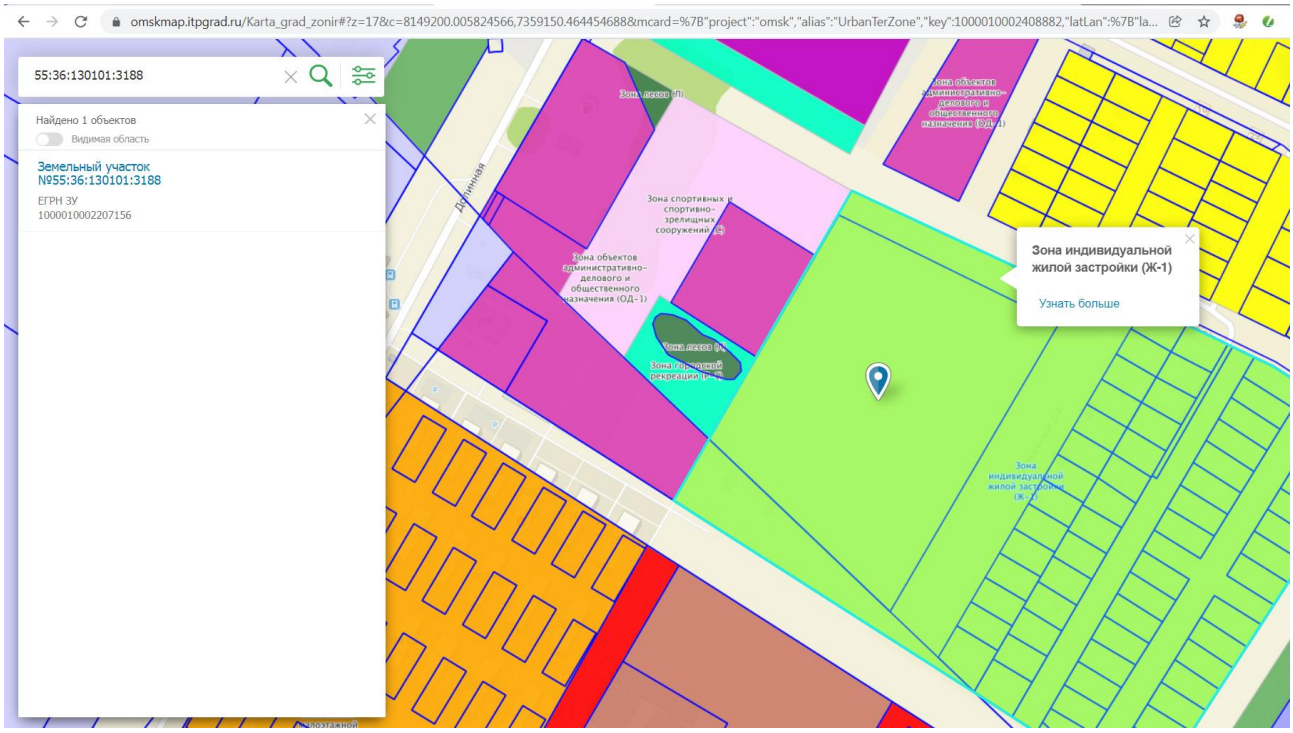
Объявление №257400

Просмотров 239, за сегодня 1
Добавлено в избранное 0
Добавлено 20.12.2023
Обновлено 06.05.2024

https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/drugoe-ul-11-ya-solnechnaya-12-id257400/




ОД1-217
5957
6322
6020
3188
ПЗ-339
4253
ОД1-218
5981
5983
5094
5126
3065
ПЗ-332
Ж1-23
Солнечн.
Рябинная
Коттеджн


omskmap.itpgrad.ru/Karta_grad_zonir#?z=17&c=8149200.005824566,7359150.4644546888&mcard=%7B"project":"omsk","alias":"UrbanTerZone","key":1000010002408882,"latLan":%7B"la...
55:36:130101:3188
Найдено 1 объектов
Видимая область
Земельный участок
№55:36:130101:3188
ЕГРН ЗУ
1000010002207156
Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Р-4)
Зона объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1)
Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)
Узнать больше

Приложение № 1
к постановлению Администрации города Омска
от _____ № _____

Проект планировки территории, расположенной в границах: Ленинградский проспект - граница полосы отвода железной дороги - граница городской черты - улица 1-я Любинская - улица Волгоградская в Кировском административном округе города Омска в границах части элемента планировочной структуры № 1 жилого района IV

Чертеж планировки территории

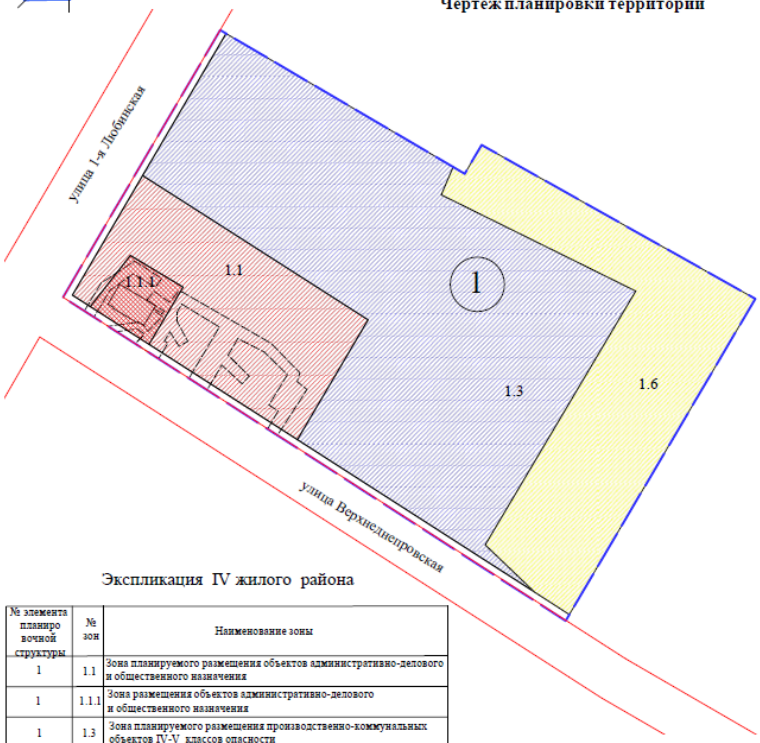


Схема расположения границ проектирования и элементов планировочной структуры

Условные обозначения

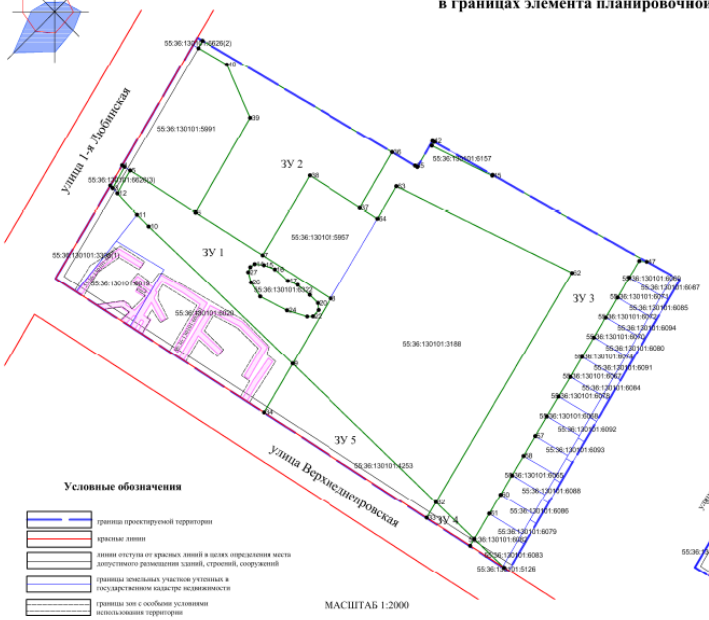
- граница проектируемой территории
- красные линии
- 1 — номер элемента планировочной структуры
- 1.1 — номер зоны по экспликации
- линии отступа от красных линий
- границы зон размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (коммуникационные коридоры)
- зона планируемого размещения группы участков индивидуальной жилой застройки
- зона планируемого размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности
- зона планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения
- зона размещения объектов административно-делового и общественного назначения
- здания существующие

Экспликация IV жилого района

№ элемента планировочной структуры	№ зон	Наименование зоны
1	1.1	Зона планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения
1	1.1.1	Зона размещения объектов административно-делового и общественного назначения
1	1.3	Зона планируемого размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности
1	1.6	Зона планируемого размещения группы участков индивидуальной жилой застройки

МАСШТАБ 1:2000

Чертеж межевания территории, расположенной в границах: Ленинградский проспект - граница полосы отвода железной дороги - граница городской черты - улица 1-я Любинская - улица Волгоградская в Кировском административном округе города Омска в границах элемента планировочной структуры № 1 (зоны 1.1, 1.1.1, 1.3, 1.6) жилого района IV



МАСШТАБ 1:2000

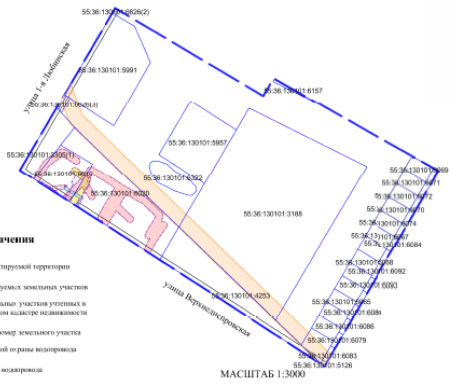
Схема расположения границ проектирования и элементов планировочной структуры

Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы земельных участков учтенных в государственном кадастре недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы образуемых земельных участков
- 55:36:130101:5008 — кадастровый номер земельного участка
- ЗУ 1 — условный номер образуемого земельного участка
- 1 — номер характерной точки образуемого земельного участка
- 55:36:130101:6019/1 — образуемая часть п ее номер земельного участка в целях установления сервитутов, публичных сервитутов

Примечания:
1. Ведомость координат образуемых земельных участков и образуемых частей земельных участков приведены в пояснительной записке.
2. Проект межевания территории выполнен с учетом сведений государственного кадастра недвижимости по состоянию на 30.12.2016 г.

Границы зон с особыми условиями использования территории



МАСШТАБ 1:3000

Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- границы образуемых земельных участков
- границы земельных участков учтенных в государственном кадастре недвижимости
- 55:36:130101:5008 — кадастровый номер земельного участка
- зона санитарной охраны водопровода
- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации бытовой
- охранная зона сети электроснабжения
- охранная зона наружного освещения
- охранная зона ВЛ: 0 кВ (учтенная в государственном кадастре недвижимости)

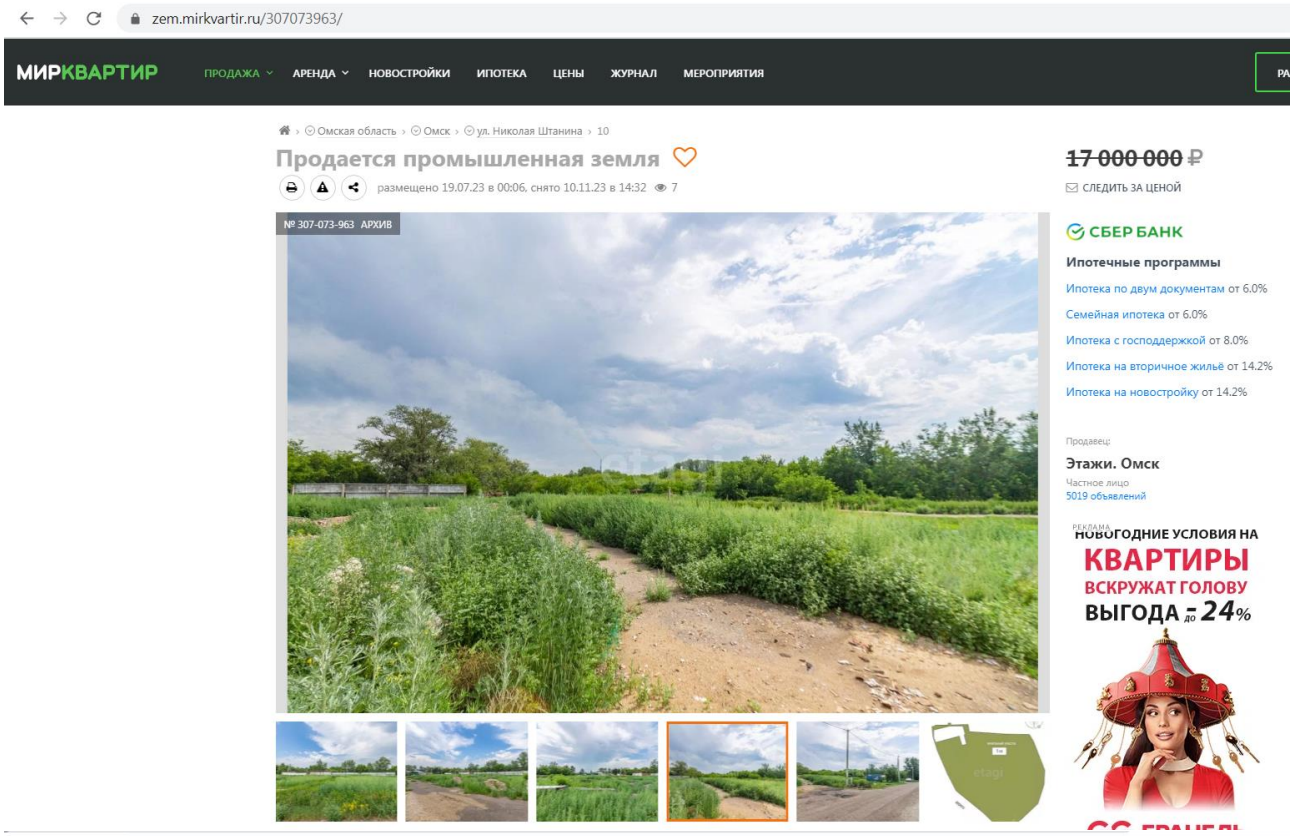
Свед

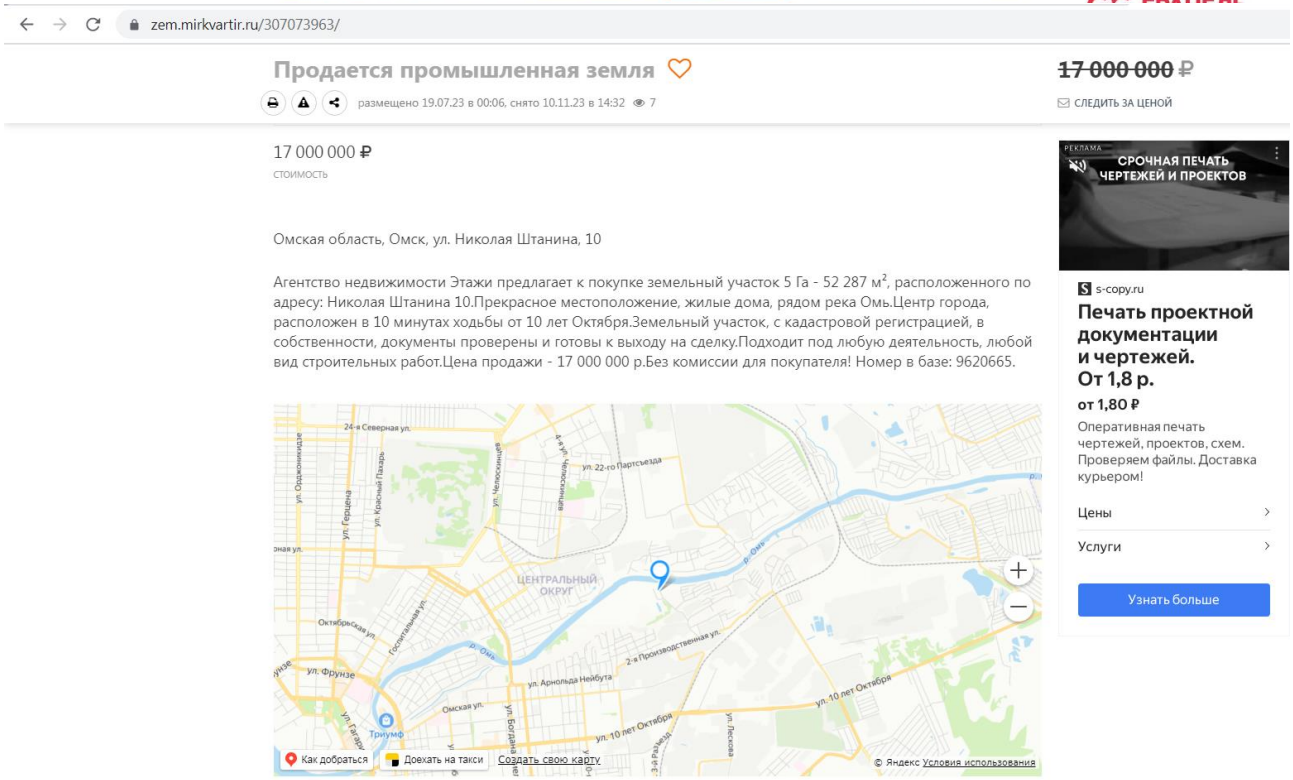
Условный номер образуемого земельного участка	Кадастр номер зем участ
ЗУ 1	-
ЗУ 2	-
ЗУ 3	-
ЗУ 4	55:36:130
ЗУ 5	55:36:130

Условный номер части земельного участка	Кадаст земель
55:36:130101:6019/1	55:36:
55:36:130101:6020/1	55:36:

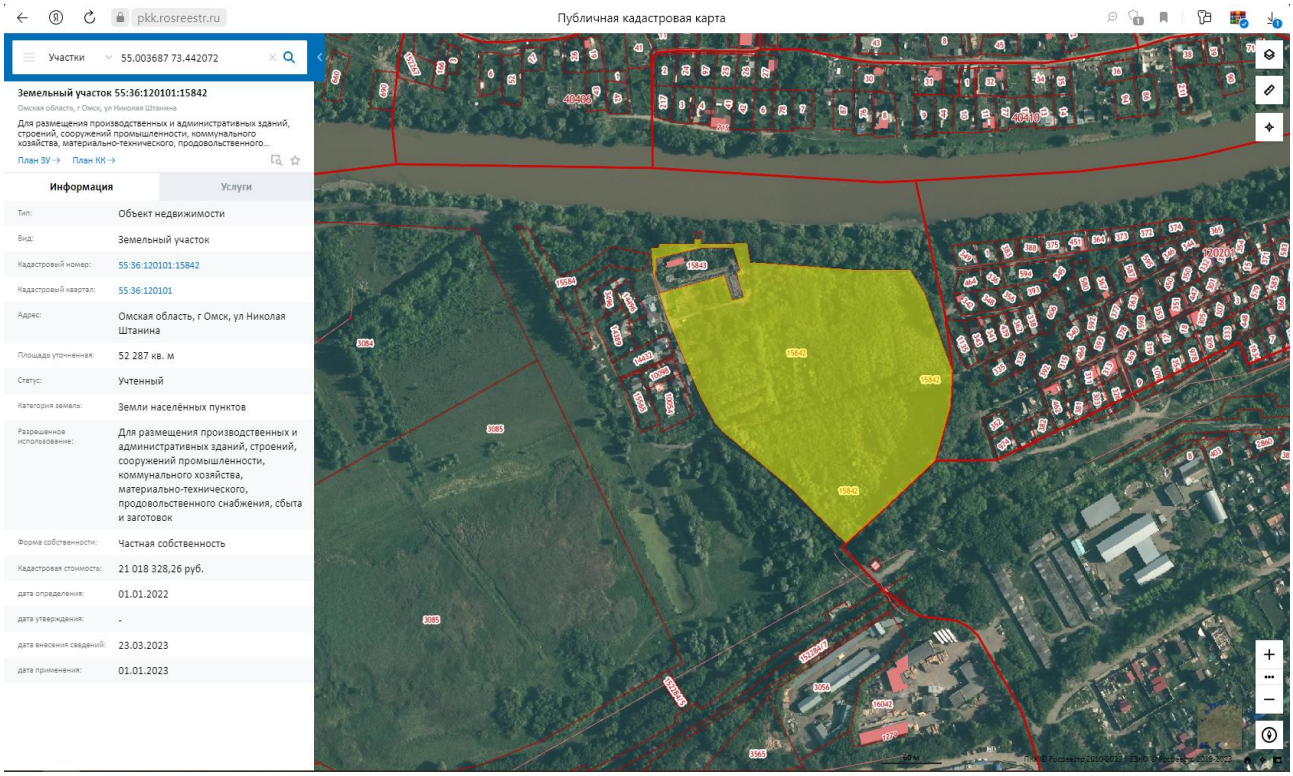
Приложение №1 и Приложение №2 к Постановлению Администрации города Омска от 17.07.2017 г. №689-п

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:120101:15842





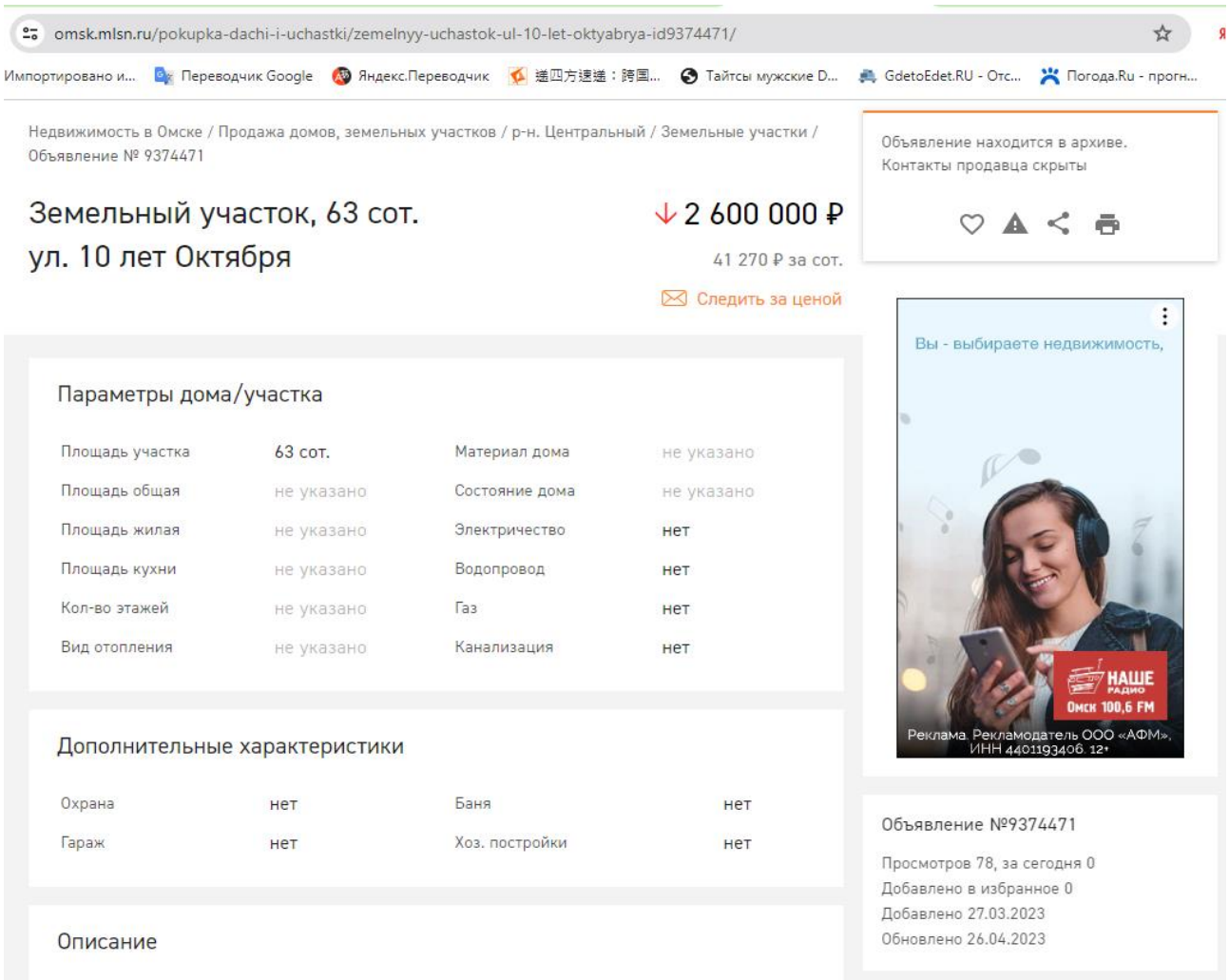
https://zem.mirkvartir.ru/307073963/


pkk.rosreestr.ru
Публичная кадастровая карта
Участки
55.003687 73.442072
Земельный участок 55:36:120101:15842
Омская область, г Омск, ул Николая Штанина
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: 55:36:120101:15842
Кадастровый квартал: 55:36:120101
Адрес: Омская область, г Омск, ул Николая Штанина
Площадь уточненная: 52 287 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: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 21 018 328,26 руб.
дата определения: 01.01.2022
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 23.03.2023
дата применения: 01.01.2023

omskmap.itpgrad.ru/Karta_grad_zonir#?z=17&c=8175484.788926131,7362523.248327768
кадастровый номер, улица, дом, корпус
Карты
Зона жилой малоэтажной застройки (Ж-3)
Зона объектов отдыха и туризма (Р-3)
Зона лесов (Л)
Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОД-2)
Leaflet | © 2ГИС — Городской информационный сервис

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:150101:297

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:150101:297 – поскольку данный земельный участок имеет меньшую степень сопоставимости с объектом оценки по такому ценообразующему фактору как «*Рельеф земельного участка*» (наличие водоема), а также, имеет вид разрешенного использования не в полной мере соответствующий фактическому использованию объекта оценки (коммуникации инженерной инфраструктуры…). При достаточном количестве других объектов-аналогов, не рекомендуется к использованию в качестве объекта-аналога (рекомендации экспертов Омской лаборатории судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации)



omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-10-let-oktyabrya-id9374471/

мпортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 遥四方速递：跨国... Тайтсы мужские D... GdetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогн...

Земельный участок, 63 сот.

ул. 10 лет Октября

2 600 000 ₽

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

Объявление №9374471

Просмотров 78, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 27.03.2023
Обновлено 26.04.2023

Описание

АН РАДОНЕЖ предлагает вашему вниманию к СРОЧНОЙ ПРОДАЖЕ земельный участок в Центральном Административном Округе.

УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Земельный участок площадью - 6387 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов. Для строительства торгово - складской базы. Установлено в 70 м. юго-западнее относительно административного здания, имеющего почтовый адрес: Омская область, Омск, Центральный Административный Округ, ул.10 Лет Октября, д.219/2. Вид права - СОБСТВЕННОСТЬ. Были выданы технические условия на подключение электроснабжения и подключения к сетям водоснабжения и канализации, Санитарно Эпидемиологическое Заключение. Заключение Кадастрового Инженера. Градостроительный план Земельного Участка. Градостроительное обоснование на размещение объекта строительства.

ЗЕМЛИ ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ. Отличная локация. Расположение участка радует. Рядом расположено КЛЁВОЕ ОЗЕРО , БСА - ОМСК - специализированный технический центр, БАЗА - ВАЗА - Автомагазин, КАМАЗ Дизель, Производственно складские помещения. Удаленность от 10 Лет Октября 500 метров. Проехать на участок можно со 2 Учхозной по Окружной дороге. Отличный вариант для строительства СКЛАДОВ.

Коттеджные посёлки

Коттеджный посёлок «АИСТ»
от 4 до 9 месяцев
Красноярка
от 6 690 000 ₽

https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-10-let-oktyabrya-id9374913/

pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699999335,122.73014399998762/19/@180lqogtbo?text=55%3A36%3A150101%3A297&type=1&opened=55%3A36%3A150101%3A297

Участки 55:36:150101:297

Земельный участок 55:36:150101:297

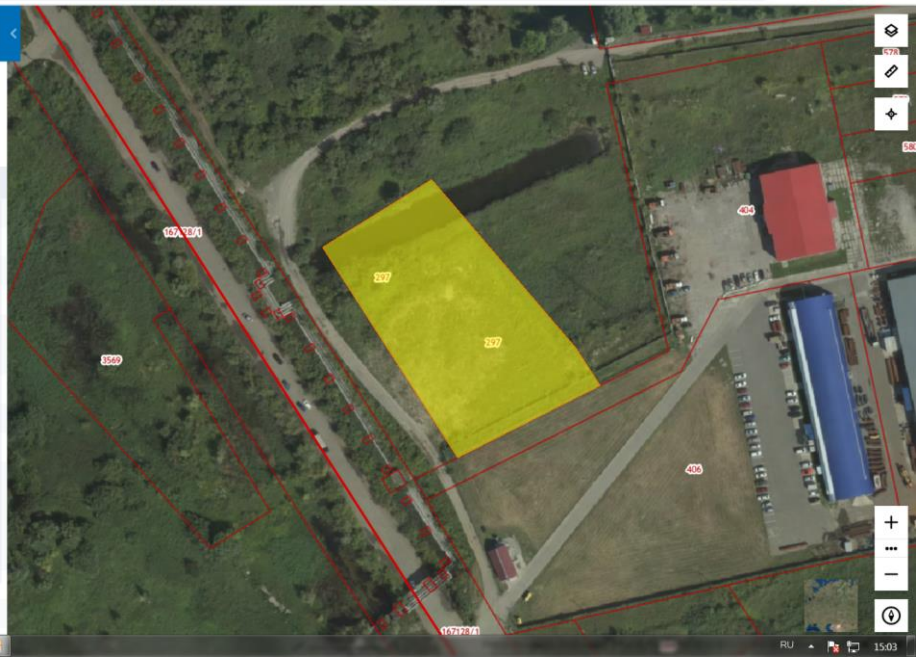
Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2

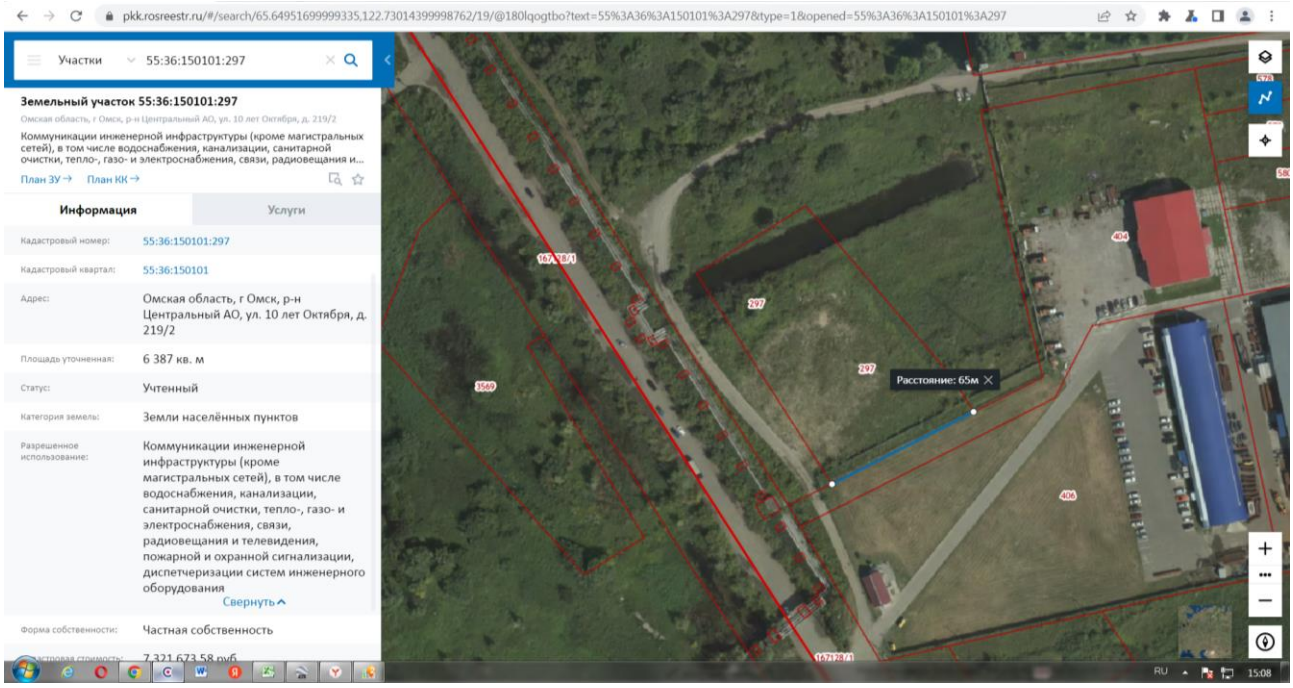
Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и...

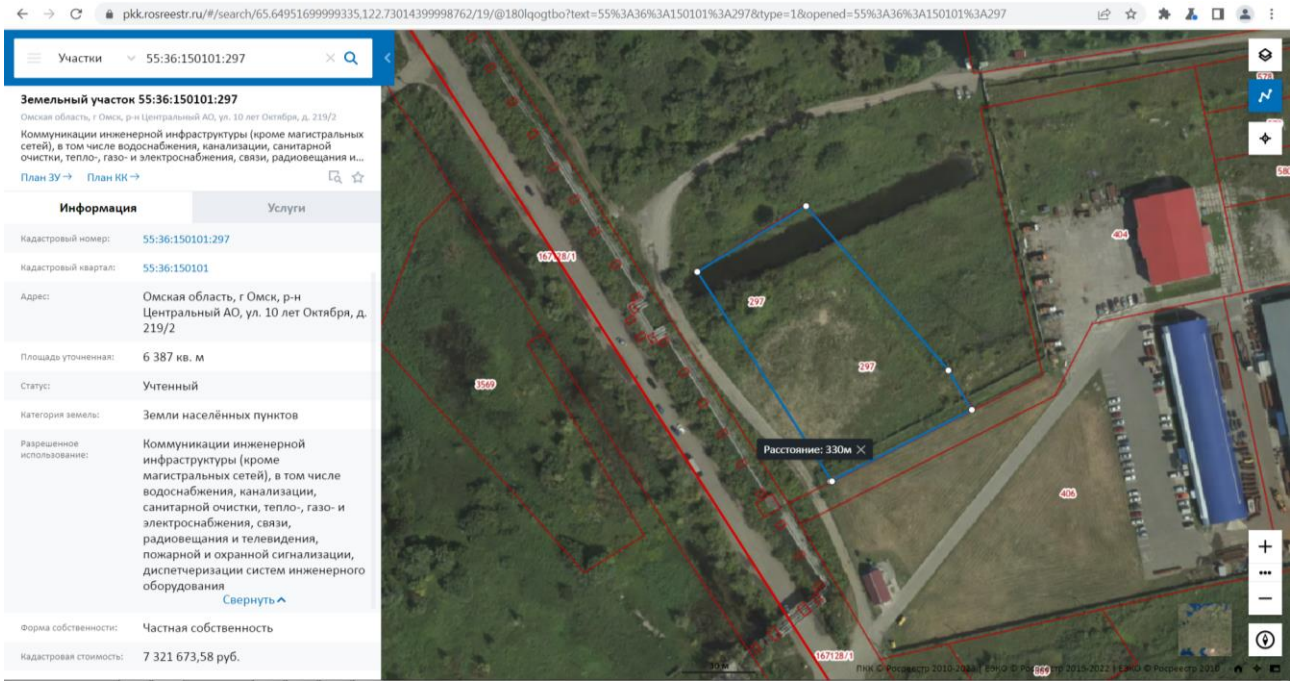
План ЗУ → План КК →

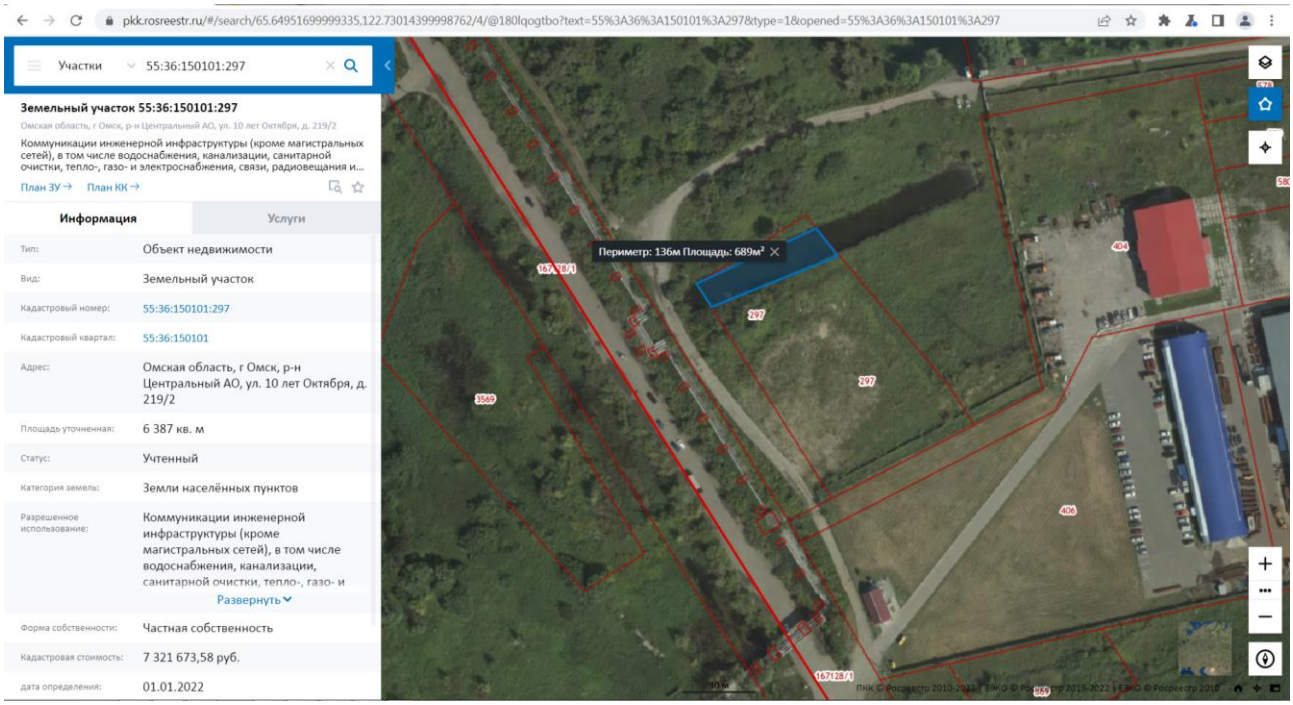
Информация | Услуги

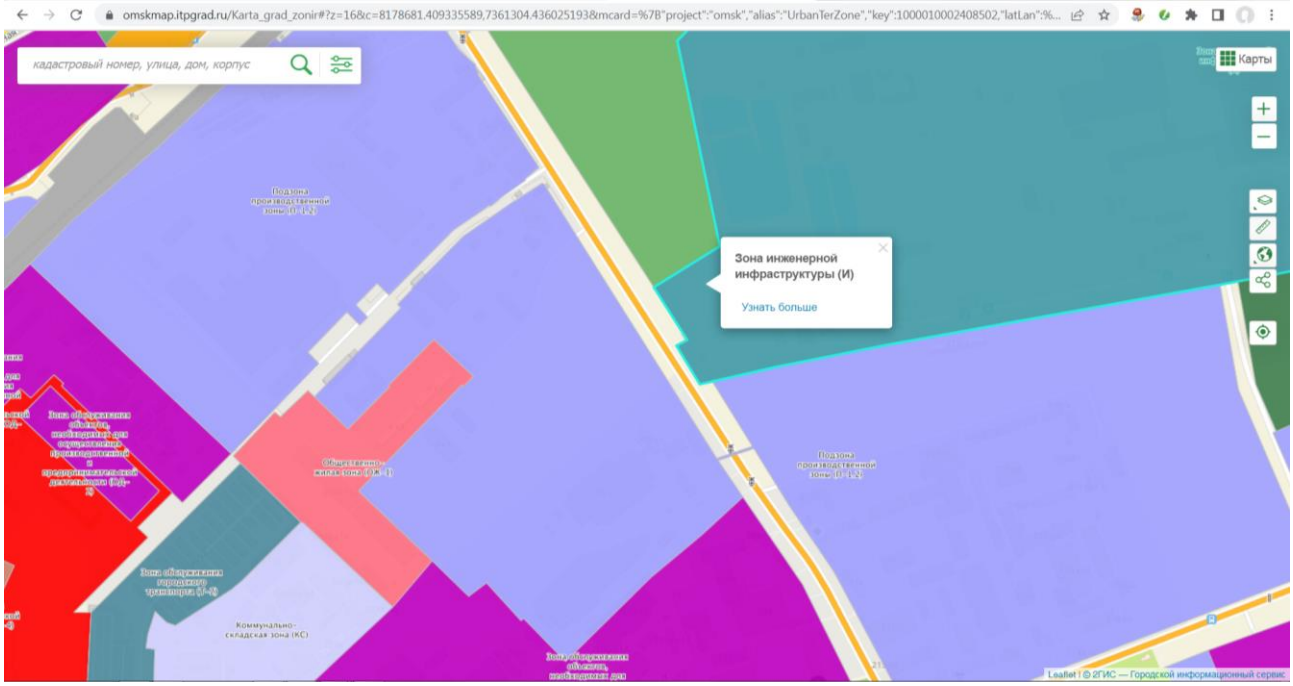
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150101:297
Кадастровый квартал:	55:36:150101
Адрес:	Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Площадь уточненная:	6 387 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и
	Развернуть
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 321 673,58 руб.




pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699999335,122.73014399998762/19/@180lqogtbo?text=55%3A36%3A150101%3A297&type=1&opened=55%3A36%3A150101%3A297
Участки
55:36:150101:297
Земельный участок 55:36:150101:297
Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и...
План ЗУ →
План КК →
Информация
Услуги
Кадастровый номер:
55:36:150101:297
Кадастровый квартал:
55:36:150101
Адрес:
Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Площадь уточненная:
6 387 кв. м
Статус:
Учтенный
Категория земель:
Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:
Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования
Свернуть
Форма собственности:
Частная собственность
7 321 673,58 руб.
Расстояние: 65м
297
3549
404
406
167128/1
RU
15:08


pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699999335,122.73014399998762/19/@180lqogtbo?text=55%3A36%3A150101%3A297&type=1&opened=55%3A36%3A150101%3A297
Участки
55:36:150101:297
Земельный участок 55:36:150101:297
Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и...
План ЗУ →
План КК →
Информация
Услуги
Кадастровый номер:
55:36:150101:297
Кадастровый квартал:
55:36:150101
Адрес:
Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Площадь уточненная:
6 387 кв. м
Статус:
Учтенный
Категория земель:
Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:
Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования
Свернуть
Форма собственности:
Частная собственность
Кадастровая стоимость:
7 321 673,58 руб.
Расстояние: 330м
297
3549
404
406
167128/1


pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699999335,122.73014399998762/4/@180lqogtbo?text=55%3A36%3A150101%3A297&type=1&opened=55%3A36%3A150101%3A297
Участки
55:36:150101:297
Земельный участок 55:36:150101:297
Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и...
План ЗУ → План КК →
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 55:36:150101:297
Кадастровый квартал: 55:36:150101
Адрес: Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Площадь уточненная: 6 387 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и
Развернуть
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 7 321 673,58 руб.
дата определения: 01.01.2022
Периметр: 136м Площадь: 689м²
167128/1
297
3569
404
406


omskmap.itpgrad.ru/Karta_grad_zonir#?z=16&c=8178681.409335589,7361304.436025193&mcard=%7B"project":"omsk","alias":"UrbanTerZone","key":1000010002408502,"latLan":%...
кадастровый номер, улица, дом, корпус
Карты
Зона инженерной инфраструктуры (И)
Узнать больше
Коммунально-складская зона (КС)
Leaflet | © 2ГИС — Городской информационный сервис

Земельный участок

Дата обновления информации: 30.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:36:150101:297
Дата присвоения кадастрового номера	01.12.2009
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, г Омск, р-н Центральный АО, ул. 10 лет Октября, д. 219/2
Площадь, кв.м	6387
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7321673.58
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:36:150101:297-55/386/2023-3 от 28.04.2023

ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ОМСКАЯ ЛАБОРАТОРИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

644099, г.Омск, ул.Рабиновича, дом 37, тел/факс (3812)23-92-72, info@lse.omsk.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

по административному делу № 3а-970/2023

«30» ноября 2023 г. № 2088/2-4-23

21 ноября 2023 года в ФБУ Омская ЛСЭ Минюста России из Омского областного суда с определением от 25.10.2023 года судьи Ершовой Л.А., для производства судебной экспертизы поступили:

- материалы административного дела № 3а-970/2023 в 2-х томах (1 том на 247 л., 2 том на 47 л.).

Производство экспертизы поручено:

- государственному судебному эксперту ФБУ Омская ЛСЭ Минюста России Сумской Наталье Алексеевне, имеющей высшее образование по специальности «Теплогазоснабжение, вентиляция и охрана воздушного бассейна», квалификацию инженер-строитель, прошедшей профессиональную переподготовку в НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)», 2006 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП №876902 от 04.02.2006 г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», имеющей квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031485-1 от 09.11.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», стаж работы по указанной специальности 17 лет, прошедшей дополнительную профессиональную переподготовку в ФБУ РФСЦЭ при Минюсте России по экспертной специальности «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения рыночной и иной стоимости», имеющей аттестацию на право самостоятельного производства судебной строительно-технической экспертизы по специальности 16.2 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения рыночной и иной стоимости», стаж экспертной работы по указанной специальности с 2023 года.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации государственный эксперт Сумская Н.А. предупреждена «21» ноября 2023 г.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

«- соответствует ли отчет об оценке № 03/08/2023 от 30 августа 2023 года об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:36:120305:3630 требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки, Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков?

- имеются ли в отчете об оценке № 03/08/2023 от 30 августа 2023 нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, указанные в решении

Эксперт Сумская Н.А.

количества объектов, выставленных на продажу в даты, близкие к дате оценки), нарушает: **п. 5, п. 10 ФСО V, п. 22б ФСО №7** [3].

7) Использование в отчете объекта-аналога № 4 с кадастровым номером 55:36:130101:3188, расположенного на дату оценки в зоне индивидуальной жилой застройки Ж-1/218 и несоответствующего ей по виду своего разрешенного использования, при более чем достаточном количестве объектов-аналогов, соотносимых (максимально-приближенных) к объекту оценки по фактору соответствия градостроительному зонированию, ***не соответствует*** требованиям **п. 22 б) ФСО 7** [3], **п. 5, п. 9, п. 10 ФСО V** [3], **ст.11 ФЗ №135** [2].

8) При определении итогового значения рыночной стоимости объекта оценки (табл. 11.9 Отчета) расчет присваиваемых весовых коэффициентов для каждого объекта-аналога, проводился с учетом критериев, в том числне учитывающих:

1.актуальность рыночной ценовой информации;

2.степень отличия цены объекта – аналога от средней цены объектов – аналогов итоговой выборки.

В первом случае, в Отчете имеется противоречивость информации «по изменению цен в период экспозиции» и учет одного и того же параметра дважды **в нарушение** требований **ст. 11 ФЗ №135** [2].

Во втором случае, не учитывается степень схожести объекта-аналога с объектом оценки, а происходит усреднение полученных результатов, что **противоречит п. 22 д) ФСО №7** [3] **и ст. 11 ФЗ №135** [2].

ВЫВОДЫ

По первому вопросу.

Отчет об оценке № 03/08/2023 от 30 августа 2023 года об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:36:120305:3630 **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки, Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков:

1) В разделе 10.4 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» Отчета, содержится информация, не относящаяся к сегменту «производственная деятельность», к которому относится объект оценки - **нарушение п.п. 10, 11 ФСО №7, п. 16 ФСО I, п. 2 ФСО VI** [3], **ст.11 ФЗ №135-ФЗ** [2].

2) К объекту-аналогу № 9 неверно применена корректировка на возможность торга в размере – 1,00, корректировки составит – 0,803, присутствует нарушение требований **п. 22 б) ФСО № 7** [3], **ст. 11 ФЗ № 135** [2].

3) В расчетах к аналогу № 15 ***необоснованно применена*** корректировка на вид использования, что приводит к **несоответствию п. 22 б) ФСО 7, [3], п. 5, п. 10 ФСО V**, [3], **ст.11 ФЗ №135**, [2].

4) Использование объекта-аналога № 16 (земельный участок с кадастровым номером 55:36:150101:297) в качестве аналога в расчет, в связи с не вполне соответствующим видом разрешенного использования и наличием водоема, приводит к **несоответствию п. 22 б) ФСО 7, [3], п. 5, п. 10 ФСО V**, [3], **ст.11 ФЗ №135**, [2].

5) В Отчете в качестве объекта-аналога ***необоснованно не принят*** аналог - земельный участок с кадастровым номером 55:36:130101:4322, соответствующий сегменту

Эксперт Сумская Н.А.

«Производственная деятельность» и заданным в Отчете критериям отбора, что ***не соответствует*** требованиям **п. 22 в) ФСО № 7** [3].

6) Принятие в расчет аналогов №№ 5, 6, 7,10, дата объявления о продаже которых, ранее даты оценки на срок более среднего срока экспозиции – 24,6 мес. (при наличии достаточного количества объектов, выставленных на продажу в даты, близкие к дате оценки), нарушает: **п. 5, п. 10 ФСО V, п. 22б ФСО №7** [3].

7) Использование в отчете объекта-аналога № 4 с кадастровым номером 55:36:130101:3188, расположенного на дату оценки в зоне индивидуальной жилой застройки Ж-1/218 и несоответствующего ей по виду своего разрешенного использования**,** при более чем достаточном количестве объектов-аналогов, соотносимых (максимально-приближенных) к объекту оценки по фактору соответствия градостроительному зонированию, ***не соответствует*** требованиям **п. 22 б) ФСО 7** [3], **п. 5, п. 9, п. 10 ФСО V** [3], **ст.11 ФЗ №135** [2].

8) При определении итогового значения рыночной стоимости объекта оценки (табл. 11.9 Отчета) расчет присваиваемых весовых коэффициентов для каждого объекта-аналога, проводился с учетом критериев, в том числне учитывающих:

1.актуальность рыночной ценовой информации;

2.степень отличия цены объекта – аналога от средней цены объектов – аналогов итоговой выборки.

В первом случае, в Отчете имеется противоречивость информации «по изменению цен в период экспозиции» и учет одного и того же параметра дважды **в нарушение** требований **ст. 11 ФЗ №135** [2].

Во втором случае, не учитывается степень схожести объекта-аналога с объектом оценки, а происходит усреднение полученных результатов, что **противоречит п. 22 д) ФСО №7** [3] **и ст. 11 ФЗ №135** [2].

По второму вопросу.

В отчете об оценке № 03/08/2023 от 30 августа 2023 года **отсутствуют** нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, указанные в решении Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» от 03 октября 2023 года № ОРС-55/2023/000166 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

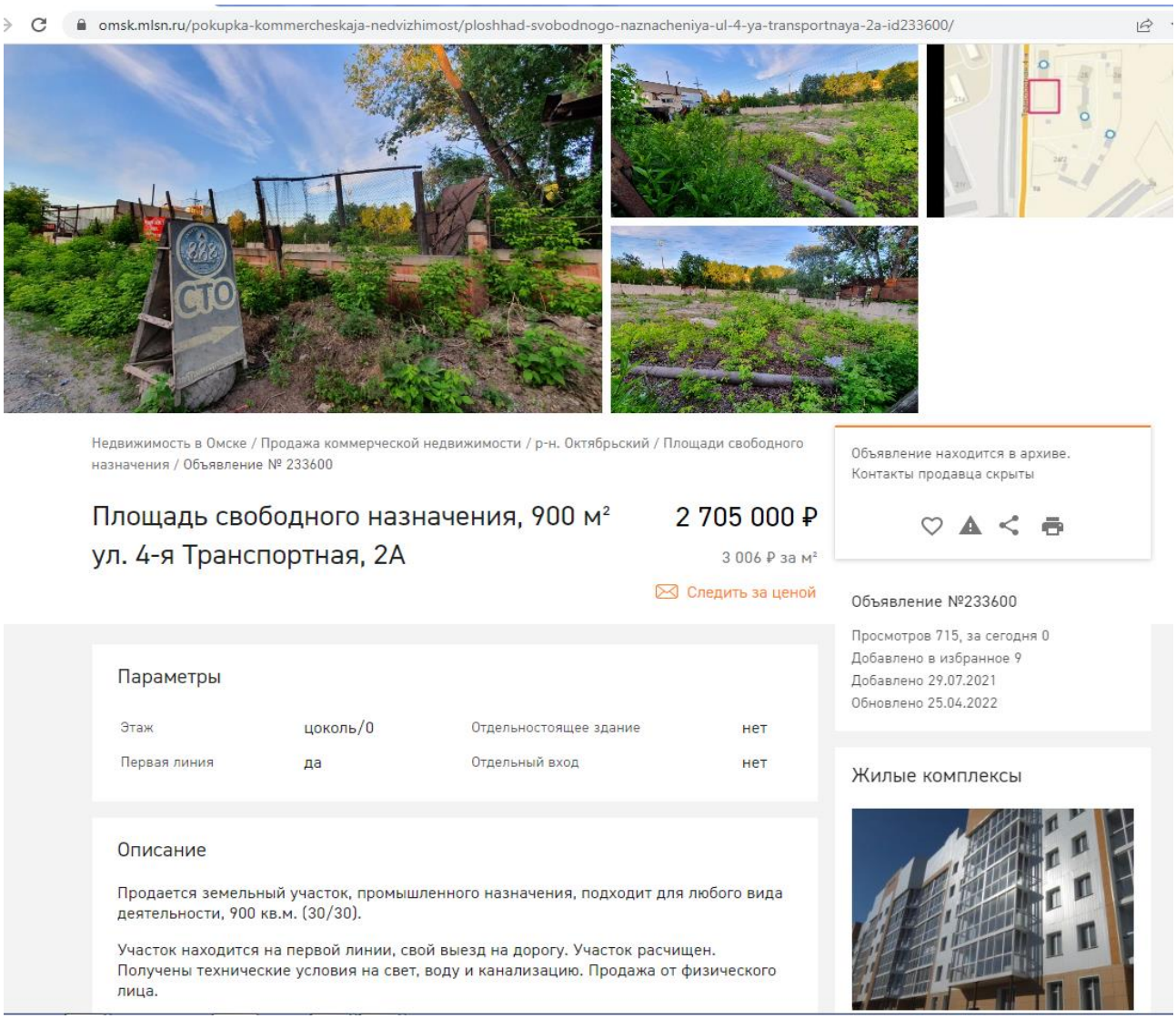
Эксперт Сумская Н.А.

Приложение №2

ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, КОТОРЫЕ НЕ МОГУТ РАССМАТРИВАТЬСЯ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД С 28.04.2022 Г. ПО 15.05.2024 Г.

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:090205:15290

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:090205:15290 – поскольку позиционируется продавцом в другом сегменте рынка, цена предложения не соответствует ценам предложений других объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность». С учетом требований п.п.3 п.7 ФСО V: *«…при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: … соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.*», а также 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 земельный участок не может рассматриваться в качестве объекта-аналога.



https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-4-ya-transportnaya-2a-id233600/

omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-4-ya-transportnaya-2a-i...

Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Октябрьский / Земельные участки / Объявление № 9234097

Земельный участок, 9 сот.
ул. 4-я Транспортная, 2А

4 000 000 ₽

444 444 ₽ за сот.

Следить за ценой

Лукашова Ирина Андреевна

+7 (905) 940-40-45

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

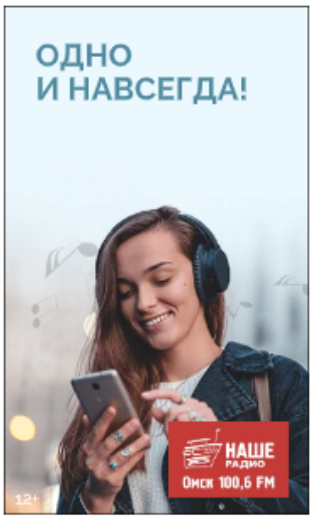
Площадь участка	9 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Продам земельный участок пром назначения. Под любой вид деятельности, площадь 900 кв.м. (30м×30). Участок находится на первой линии, свой выезд на дорогу. В этом году отремонтировали дорогу на ул. 4 Транспортная. На участке никаких построек нет. Получены тех условия на свет, воду и канализацию.



Объявление №9234097

Просмотров 320, за сегодня 2
Добавлено в избранное 1
Добавлено 11.01.2021
Обновлено 18.04.2021

https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-4-ya-transportnaya-2a-id9234097/

pkk.rosreestr.ru/#/search/54.95107789211348,73.4047025629996/18/@2r1cujwwh?text=55%3A36%3A090205%3A15290&type=1&opened=55%3A36%3A90205%3A15290

Участки 55:36:090205:15290

Земельный участок 55:36:090205:15290

Омская область, г Омск, Октябрьский АО, ул 4-я Транспортная, д 2а

Фактически занимаемый продовольственной базой, 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:	55:36:090205:15290
Кадастровый квартал:	55:36:090205
Адрес:	Омская область, г Омск, Октябрьский АО, ул 4-я Транспортная, д 2а
Площадь уточненная:	901 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Фактически занимаемый продовольственной базой, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, Развернуть
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 051 539,08 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.01.2021
дата применения:	01.01.2021

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:090205:15290, имеет вид разрешенного использования «Фактически занимаемый продовольственной базой, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», находится в градостроительной зоне ОД-2 и позиционируется собственником «Под любой вид деятельности». Проверим, в каком сегменте рынка позиционирует собственник свой земельный участок. Земельный участок расположен в ценовой зоне О2, в соответствии со «СПРАВОЧНИКОМ ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2022. Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2022 года. Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [актуален на дату последнего обновления объявления], интервал рыночной стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность» для данной зоны составляет от 400 до 2000 руб./кв.м., для сегмента «Предпринимательство» - от 2000 до 10000 руб./кв.м., цена предложения земельного участка (с учетом скидки на торг) составляет 2524,86 руб./кв.м. и 2626,94 руб./кв.м. соответственно. Проверка показала, что цена земельного участка соответствует сегменту «Предпринимательство».

Также рассматривая возможность использования данного земельного участка в качестве объекта-аналога следует учесть, что годом ранее он предлагался к продаже по цене **4000000 рублей**, что в 1,5 раза больше чем на последнюю дату. Кроме того, **рабочей группой по урегулированию вопросов, возникающих по результатам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, в том числе земельных участков, созданной распоряжением Министерства имущественных отношений Омской области от 18.01.2024 г. №18-р**, при обсуждении выборки объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность» было установлено, что в соответствии с данными Росреестра, имеющимися в распоряжении БУ Омской области «Омский центр КО и ТД», данный земельный участок был **продан 20 сентября 2022 года** по цене **737000 рублей**, что в 3,7 раза меньше последней цены предложения и в 5,4 раза меньше первоначальной цены предложения. Из двух предложенных членами рабочей группы вариантов (использовать в качестве объекта-аналога с ценой продажи 737000 рублей, либо отказаться от его использования в качестве объекта-аналога), большинством голосов было принято решение не использовать земельный участок с кадастровым номером 55:36:090205:15290 в качестве объекта-аналога (https://bti55.ru/kadastrovaya-otsenka/analiticeskaa-informacia).

На основании вышеизложенного, с учетом требований п.п.3 п.7 ФСО V: *«…при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: … **соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения**.»*, а также 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 позиционируется продавцом в другом сегменте рынка, цена предложения не соответствует ценам предложений других объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность».

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:070402:15281

Земельный участок предлагался к продаже на аукционе, проводимым ТУ Росимущества в Омской области по поручению Федеральной службы судебных приставов, в рамках 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Порядок организации и проведения торгов следующий:

- Первые торги происходят в течение месяца. Торги выигрывает тот, кто предложит большую цену за реализуемое имущество. После продажи имущества полученные денежные средства идут на погашение долга.
- Однако если в течение этого месяца торги будут признаны несостоявшимися и имущество не будет реализовано, то судебный пристав-исполнитель выносит постановление о снижении стоимости имущества на 15% и кредитору будет предложено оставить имущество за собой в счет долга.
- В случае отказа кредитора от получения собственности должника в счет уплаты долга, на вторую попытку реализации выделяется один месяц. В том случае, если торги и во второй раз не состоялись, то имущество предлагается кредитору в зачет долга, но при этом стоимость такого имущества будет снижена на 25% от первоначально установленной.
- Если кредитор не соглашается на принятие имущества в счет долга, оно возвращается должнику.

Условия продажи данного земельного участка отличаются от типичных рыночных условий. В данном случае, имеет место факт вынужденной продажи арестованного недвижимого имущества.

В соответствии с п. 9 ФСО II «*Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.*

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.»

Следует отметить, что земельный участок не был продан ни по первоначальной, ни по сниженной, в рамках процедуры реализации арестованного имущества, стоимости. Также следует отметить, что ТУ Росимущества в Омской области по поручению Федеральной службы судебных приставов и ранее пытались продать этот участок, но несмотря на то, что тогда его цена была в 2 раза меньше, продать его не удалось (см. сканы ниже).

На основании вышесказанного, данный земельный участок **не может рассматриваться в качестве объекта-аналога**, поскольку не соответствует требованиям, предъявляемым к объектам-аналогам, а именно 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***».

torgi.gov.ru/new/public/lots/reg

55:36:070402:15281

Нормативный правовой акт: Не выбрано

Вид торгов: Не выбрано

Вид сделки: Не выбрано

Форма проведения торгов: Не выбрано

Субъект местонахождения имущества: Не выбрано

Местонахождение имущества: Введите адрес в свободной форме

Категория

Земельные участки

Земли населенных пунктов

Характеристики

Кадастровый номер земельного участка: Введите значение

60

229-ФЗ Электронный аукцион **Не состоялся**

лот 81092, Земельный участок площадью 1149 кв.м., кадастровый номер № 55:36:070402:15281, земли населенных...

Реализация имущества должников

Извещение №21000019010000000251

Лот №9

Кадастровый номер земельного участка: 55:36:070402:15281

Площадь земельного участка: 1 149 м²

Регистрационный номер ЕГРОКН: -

Вид разрешённого использования земельного участка: Склад

лот 81092, Земельный участок площадью 1149 кв.м., кадастровый номер № 55:36:070402:15281, земли населенных пунктов, для площадки и сооружения, установлено относительно ориентира, расположенного за пре...

РАЗВЕРНУТЬ

Омская область

Продажа

Начальная цена 2 183 055,00 ₽

Дата и время окончания подачи заявок 20.03.2023 23:59 (МСК+3)

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

31

229-ФЗ Электронный аукцион **Не состоялся**

лот 81092, Земельный участок площадью 1149 кв.м., кадастровый номер № 55:36:070402:15281, земли населенных...

Реализация имущества должников

Извещение №21000019010000000219

Лот №9

Кадастровый номер земельного участка: 55:36:070402:15281

Площадь земельного участка: 1 149 м²

Регистрационный номер ЕГРОКН: -

Вид разрешённого использования земельного участка: Склад

Продажа

Начальная цена 2 568 300,00 ₽

Дата и время окончания подачи заявок 06.02.2023 23:59 (МСК+3)

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

торги-россии.рф/lot/489875#lot-description

Внимание! Уважаемые пользователи, мы обновили наш портал. Некоторые функции могут работать некорректно. Не переживайте, в случае возникновения проблем, воспользуйтесь старой версией сайта.

О портале | Подписка | Подборки лотов | Авто с отчетом | Услуги | Реклама | Контакты | Рейтинги

Арестованное имущество / Костромская область / Предприятие, как имущественный комплекс

Лот №489875

земельный участок площадью 1149 кв.м., кад. № 55:36:070402:15281, земли населенных пунктов - для площадки и сооружения для складирования отправляемых...

Текущая цена 1 090 550,00

Торги не состоялись

Регион: Костромская область

Конец приёма заявок:: 28.05.2019 00:00

Начало приема ценовых предложений:: 31.05.2019 11:00

Конец приема ценовых предложений:: 31.05.2019 11:00

Начало приёма заявок:: 22.04.2019 00:00

Тип торгов: Открытый аукцион

Секция торгов: Арестованное имущество

Площадка: TORGI.GOV.RU

Организатор торгов: ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

земельный участок площадью 1149 кв.м., кад. № 55:36:070402:1...

Текущая цена 1 090 550,00

Торги не состоялись

Описание лота

Информация о лоте

Организатор торгов

Порядок участия в торгах

Заказать осмотр лота

торги-россии.рф/lot/482438

Внимание! Уважаемые пользователи, мы обновили наш портал. Некоторые функции могут работать некорректно.
Не переживайте, в случае возникновения проблем, воспользуйтесь старой версией сайта.

О портале | Подписка | Подборки лотов | Авто с отчетом | Услуги | Реклама | Контакты | Рейтинги

Арестованное имущество / Костромская область / Земельные участки

Лот №482438

земельный участок площадью 1149 кв.м., кад. № 55:36:070402:15281, земли населенных пунктов - для площадки и сооружения для складирования отправляемых...

Текущая цена
1 283 000,00

Торги не состоялись

Регион: Костромская область

Конец приёма заявок:: 26.03.2019 00:00

Начало приема ценовых предложений:: 28.03.2019 10:15

Конец приема ценовых предложений:: 28.03.2019 10:15

Начало приёма заявок:: 18.02.2019 00:00

Тип торгов: Открытый аукцион

Секция торгов: Арестованное имущество

Площадка: TORGI.GOV.RU

Организатор торгов: ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

земельный участок площадью 1149 кв.м., кад. № 55:36:070402:1...

Текущая цена
1 283 000,00

Торги не состоялись

Описание лота

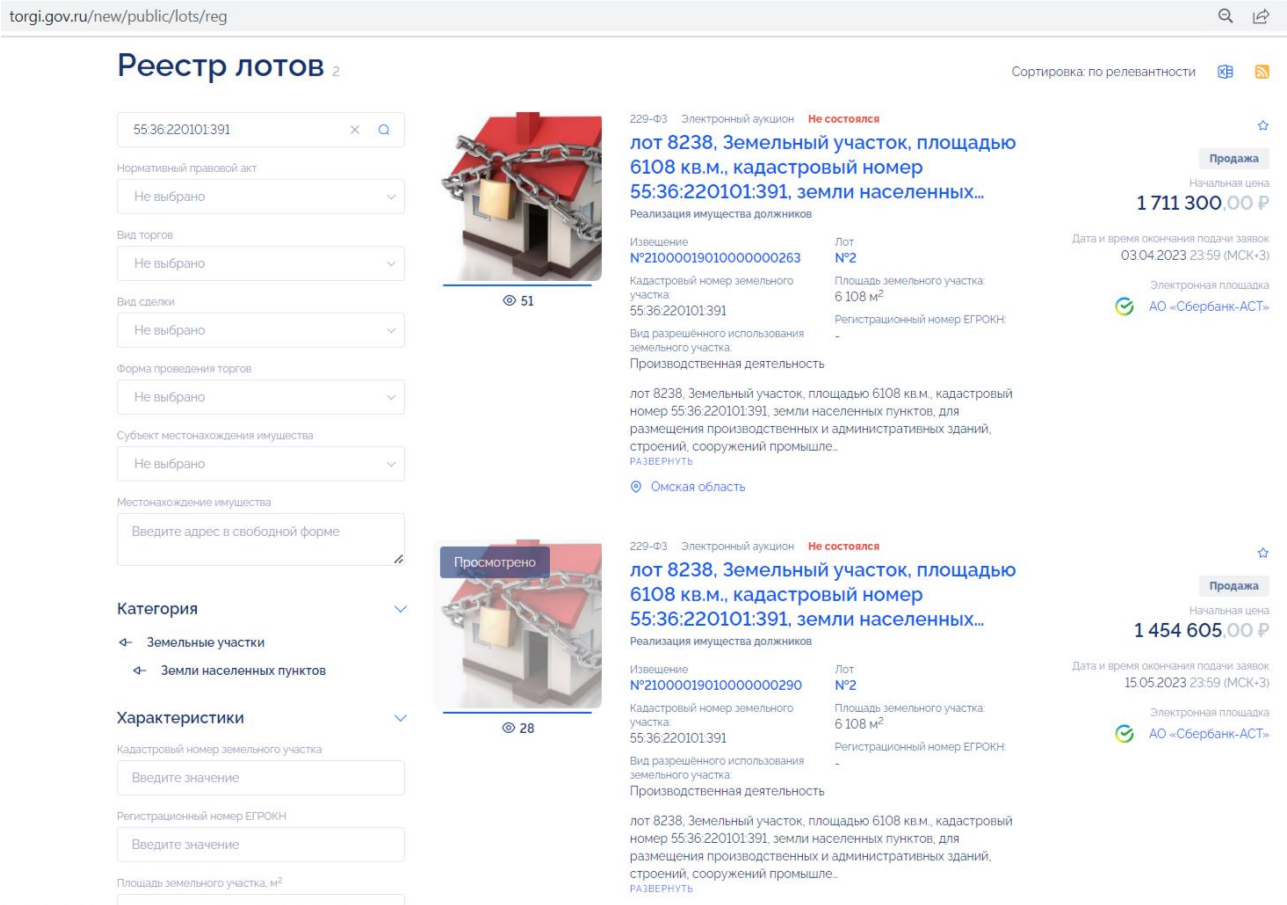
Информация о лоте

Организатор торгов

Порядок участия в торгах

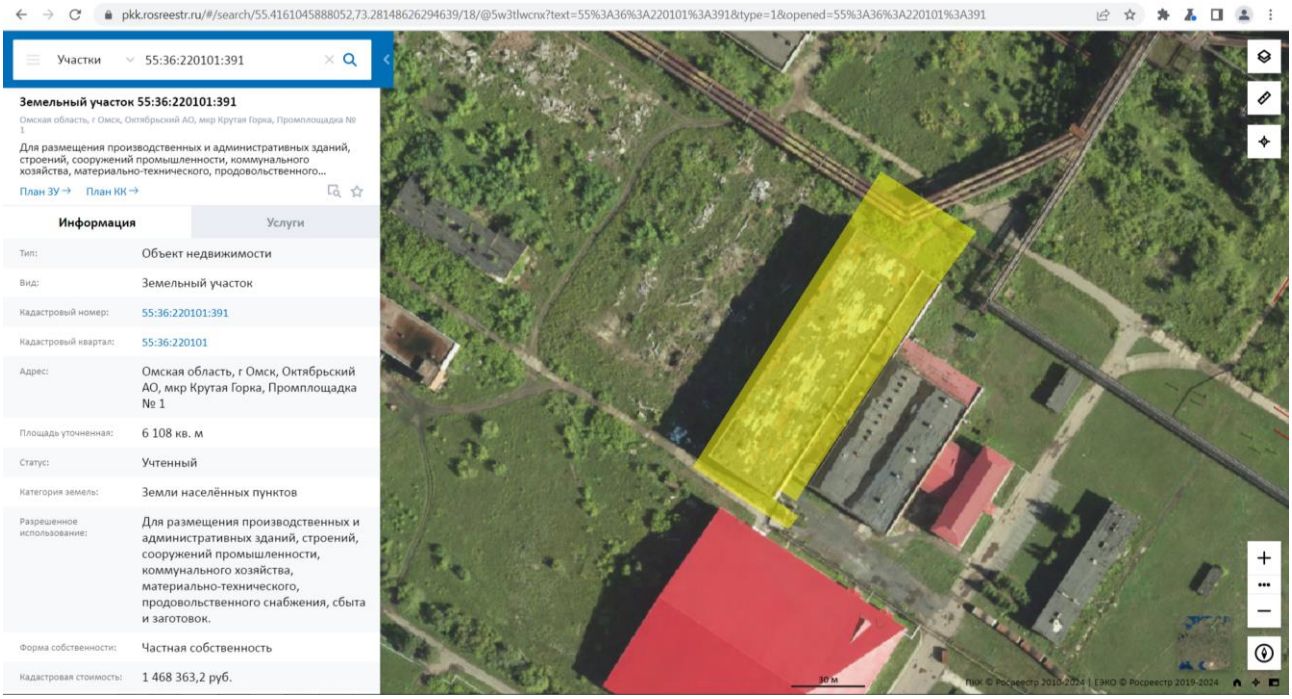
Заказать осмотр лота

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:220101:391.



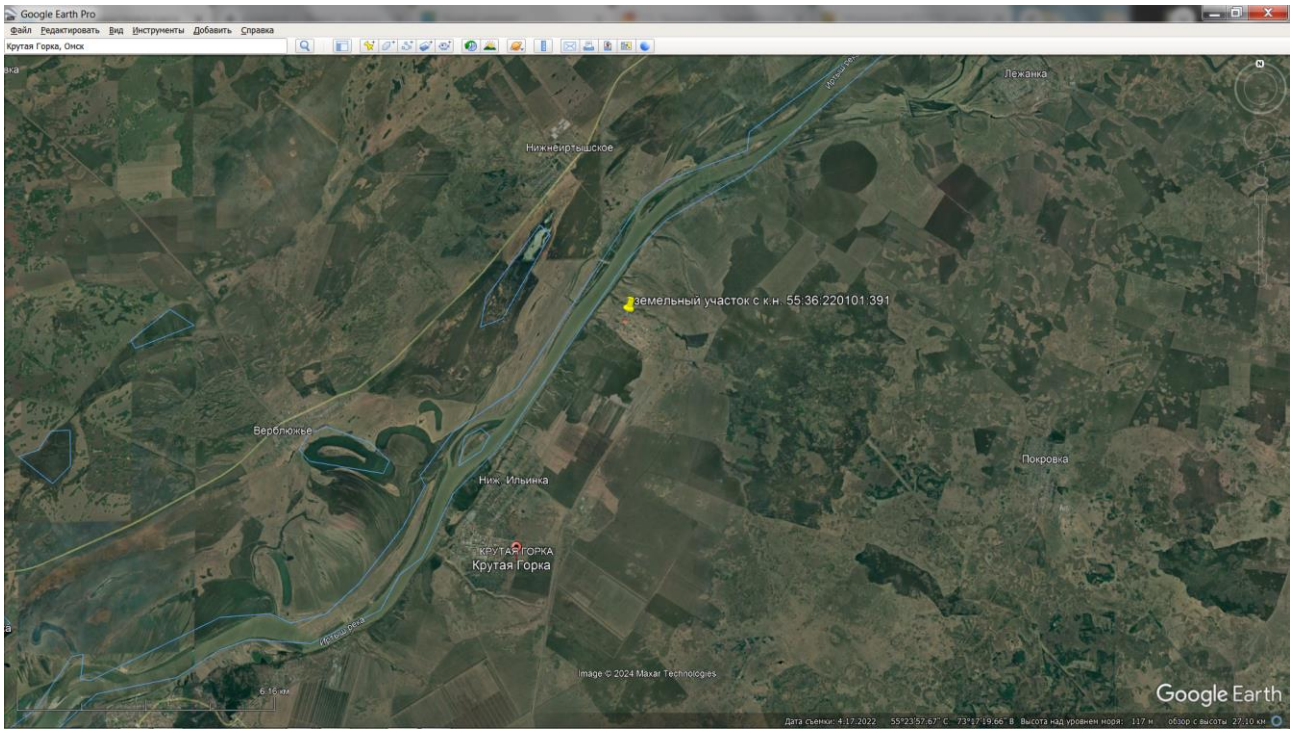
Данный земельный участок, также как и земельный участок с кадастровым номером 55:36:070402:15281, о котором писалось выше, не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку его продажа осуществляется на условиях вынужденной продажи, что не соответствует рыночным условиям.

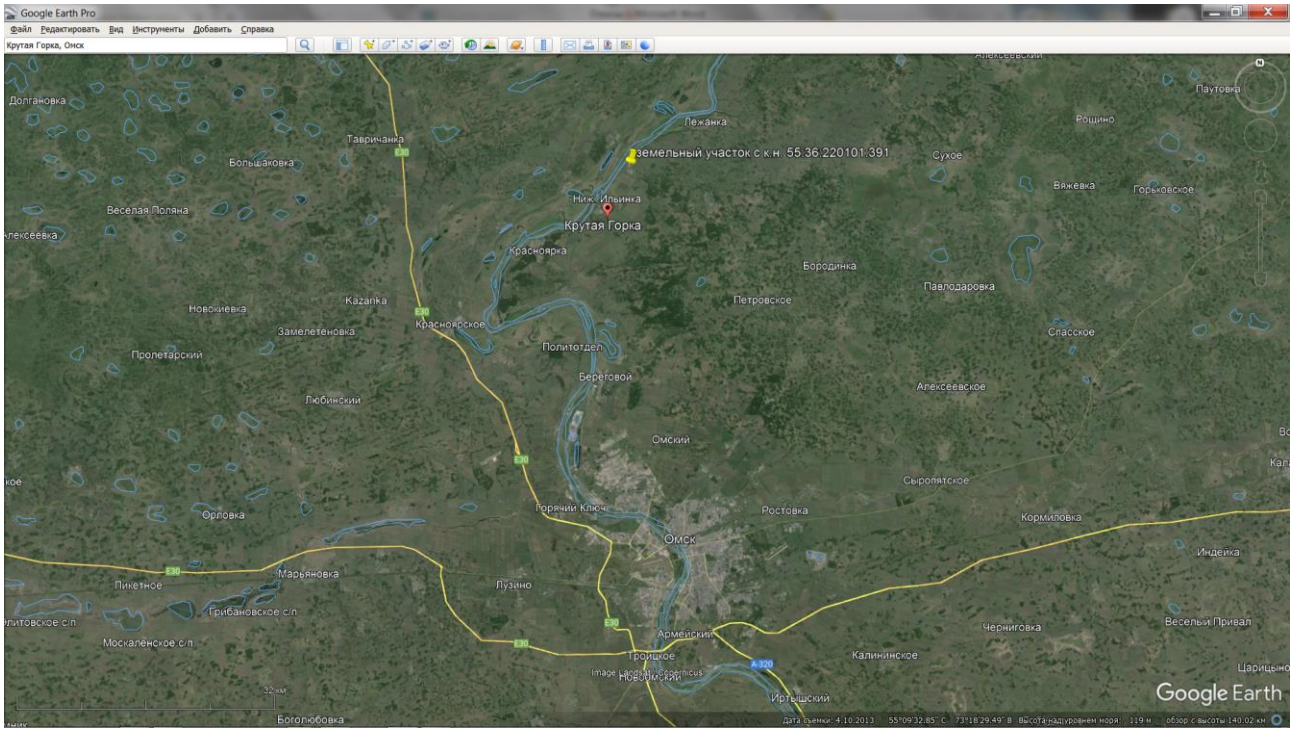
Также следует обратить внимание, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:220101:391 является застроенным земельным участком (см. сканы ниже).



Наличие на земельном участке здания, как минимум, вызывает вопросы о легитимности самой продажи земельного участка отдельно от здания, поскольку п*унктом 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Сделки, совершенные в нарушение данного запрета, являются ничтожными, отмечает Верховный суд (ВС) РФ. Наличие на земельном участке здания, также как и вынужденный характер продажи, не позволяет рассматривать данный участок в качестве объекта-аналога, так как такой участок не соответствует требованиям,* предъявляемым к объектам-аналогам, а именно 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***».

Отдельно следует обратить внимание на местоположение земельного участка с кадастровым номером 55:36:220101:391 (см. сканы ниже). Данный земельный участок лишь формально относится к городу Омску.




Google Earth Pro
Файл Редактировать Вид Инструменты Добавить Справка
Крутая Горка, Омск
земельный участок с к.н. 55:36:220101:391
Крутая Горка
Ниж. Ильинка
Лежанка
Тавричанка
Большаковка
Долгановка
Веселая Поляна
Алексеевка
Красноярка
Бородинка
Петровское
Павлодаровка
Новокиевка
Kazanka
Замелетеновка
Красноярское
Политотдел
Беретовой
Пролетарский
Любинский
Алексеевское
Омский
Сыропятское
Горячий Ключ
Ростовка
Кормиловка
Орловка
Омск
Индейка
Марьяновка
Пикетное
Лузино
Грибановское с/п
Москаленское с/п
Армейский
Троицкое
Новосибирский
Калининское
Черниговка
Весельи Привал
Иртышский
Боголюбовка
Паутовка
Рощино
Сухое
Вяжевка
Горьковское
Спасское
Алексеевский
Image Landsat / Copernicus
Google Earth
32 км
Дата съемки: 4.10.2013 55°09'32.85" С 73°18'29.49" В Высота над уровнем моря: 119 м обзор с высоты 140.02 км

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

omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-mostootryad-id9380305/

ДР Полтавски... Районы, микрорай... Карта Омской обл... Торги: Официальн... Публичная кадаст...

Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Кировский / Земельные участки / Объявление № 9380305

Земельный участок, 663 сот.
ул. Мостоотряд

34 755 000 ₽

52 421 ₽ 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	663 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

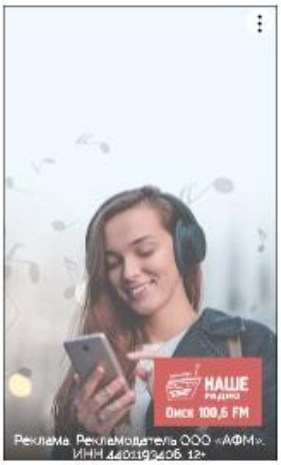
Компания "Аркада-Стиль" предлагает к продаже земельный участок общей площадью 66265 кв.м, протяженностью 6 км. Ширина участка - 2,8-16,3 м.

Кадастровый номер участка 55:36:000000:296. Адрес: г. Омск, Кировский АО,

ул. Мостоотряд, 63 (до Мясокомбината).

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

Вместе с земельным участком покупатель приобретает право собственности на расположенные в границах земельного участка линии электропередач КВЛ-10кВ, длиной 4065 м.



Объявление №9380305

Просмотров 440, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 21.07.2023
Обновлено 09.03.2024

Коттеджные посёлки

https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-mostootryad-id9380305/

Земельный участок

Дата обновления информации: 21.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:36:000000:296
Кадастровые номера обособленных, условных участков	55:36:100906:1001 55:36:100905:1001 55:36:100903:1001 55:36:100902:1001 55:36:100801:3001 55:36:100904:1001 55:36:100901:201

Страница 1 из 1 1

СКРЫТЬ

Дата присвоения кадастрового номера	25.03.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Мостоотряд, д 63
Площадь, кв.м	66265
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для производственных целей под сооружения, 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)	44993935.00
Дата определения	15.11.2023
Дата внесения	29.12.2023

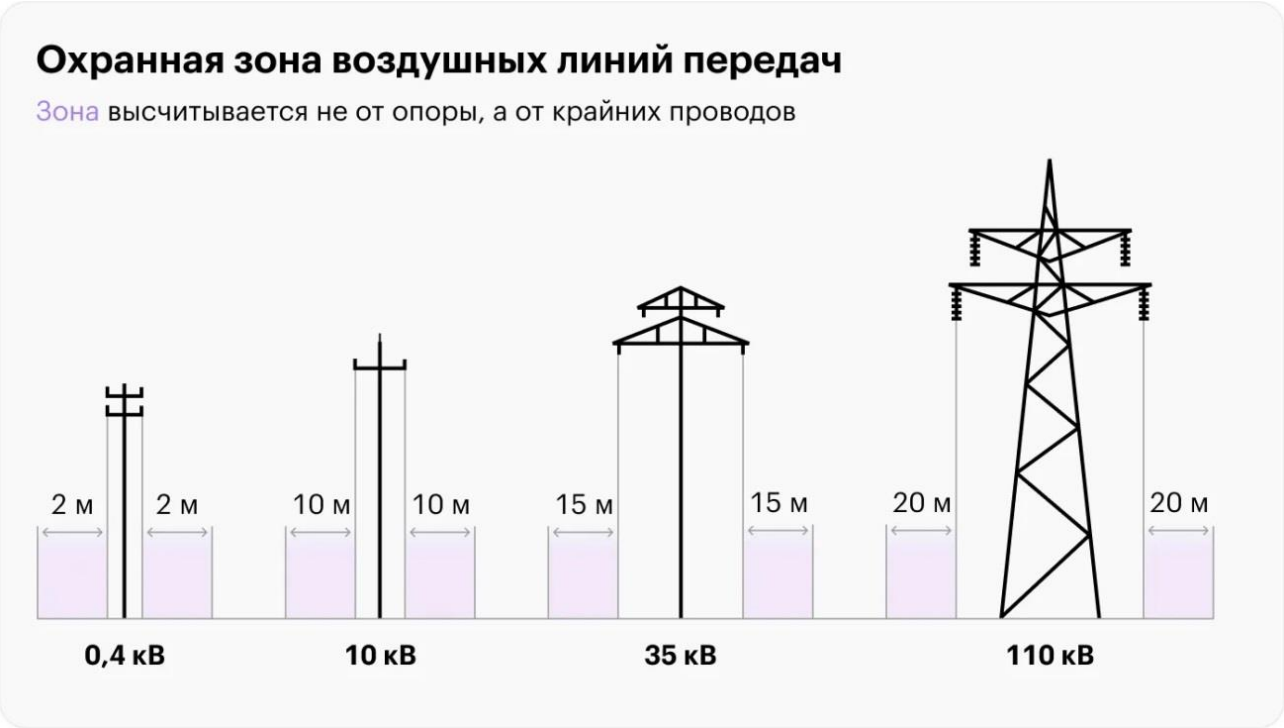
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

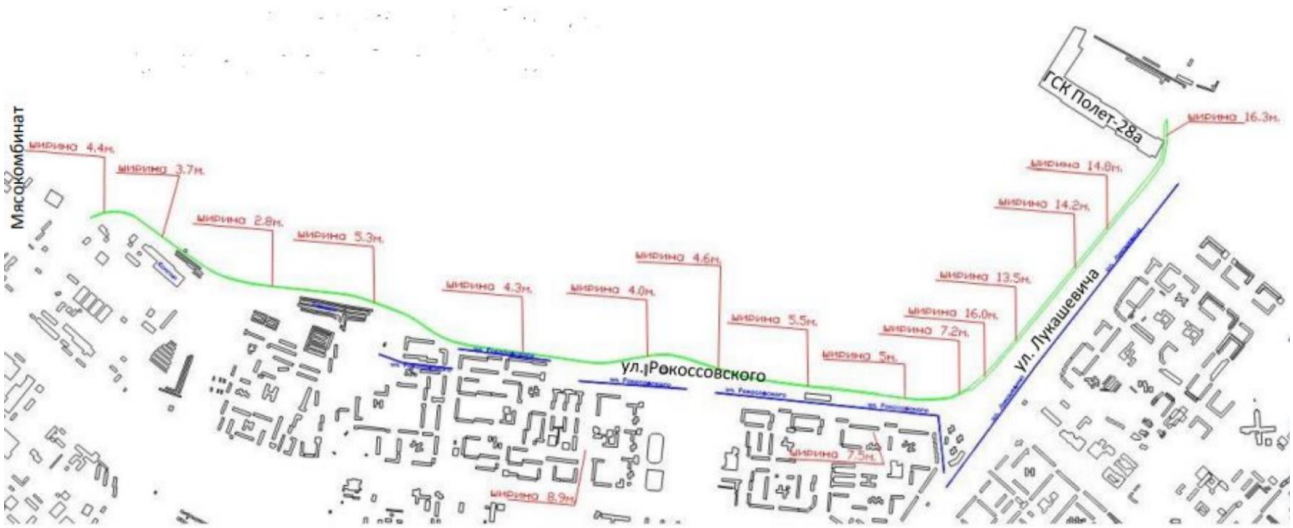
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:36:000000:296-55/092/2020-21 от 06.07.2020 Иные права № ст. 214 ГК РФ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 55:36:000000:296-55/001/2017-10 от 15.12.2017 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.gov.ru/) (скан см. выше) в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:296 зарегистрировано право собственности, при чем указано, что право собственности частное, и **иные права в соответствии со ст. 214 ГК РФ «Право государственной собственности»**. Сразу возникает вопрос, а какие права предлагаются к продаже частная собственность на землю, государственная собственность на землю или какой-то их симбиоз? НЕПОНЯТНО.

Смотрим далее, в объявлении указано, что вместе с земельным участком покупатель приобретает право собственности на расположенные в границах земельного участка линии электропередач КВЛ-10кВ, длиной 4065 м. Т.е. к продаже предлагается земельный участок с расположенным на нем сооружением в виде высоковольтной кабельно-воздушной линии электропередач напряжением 10000 Вольт (*справочно: напряжение в бытовой сети 220 Вольт, промышленное 3-х фазное оборудование рассчитано на напряжение 380 Вольт*). Для преобразования электроэнергии напряжением 10000 Вольт в 380 Вольт или 220 Вольт, требуется трансформаторная подстанция.

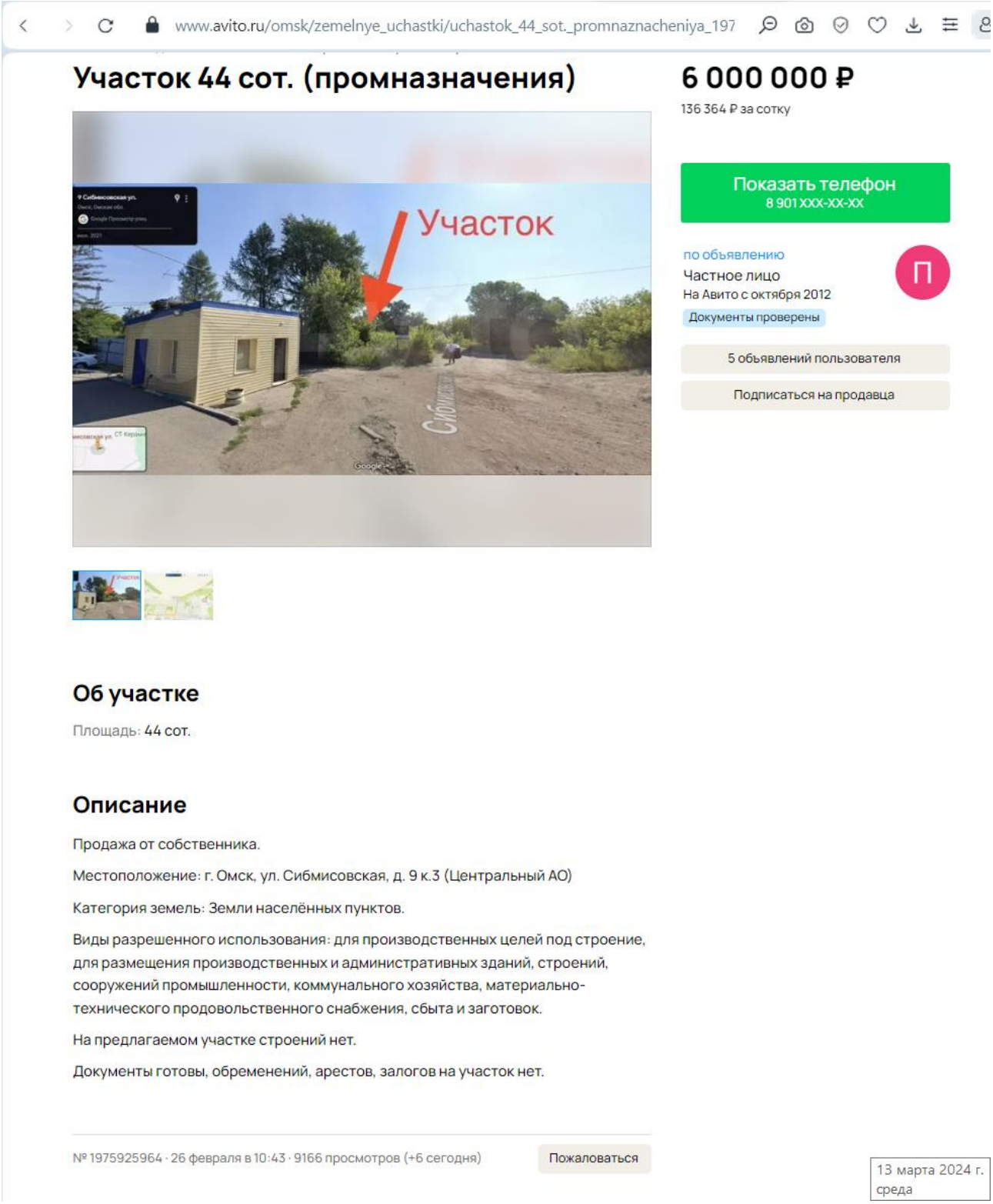
Также обратим внимание на наличие у КВЛ-10кВ охранной зоны (по 10 метров от крайних проводов) (см. рис. ниже), а также на форму и размеры земельного участка (ширина от 2,8 до 16,3 м.) (см. рис. ниже), что исключает какое-либо строительство на данном участке объектов производственно-складского и иного назначения с нахождением людей.





Существуют и иные факторы, кроме вышеуказанных, не позволяющие рассматривать данный земельный участок в качестве объекта-аналога. Указанных выше факторов считаю более чем достаточно для того чтобы однозначно утверждать, что 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***» и 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 55:36:080106:3



https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1975925964

Земельный участок
Дата обновления информации: 18.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:36:080106:3
Дата присвоения кадастрового номера	12.07.2001
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, г Омск, Центральный АО, ул Сибмисовская, д 1
Площадь, кв.м	4375
Категория земель	Земли населенных пунктов
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

Сведения о кадастровой стоимости

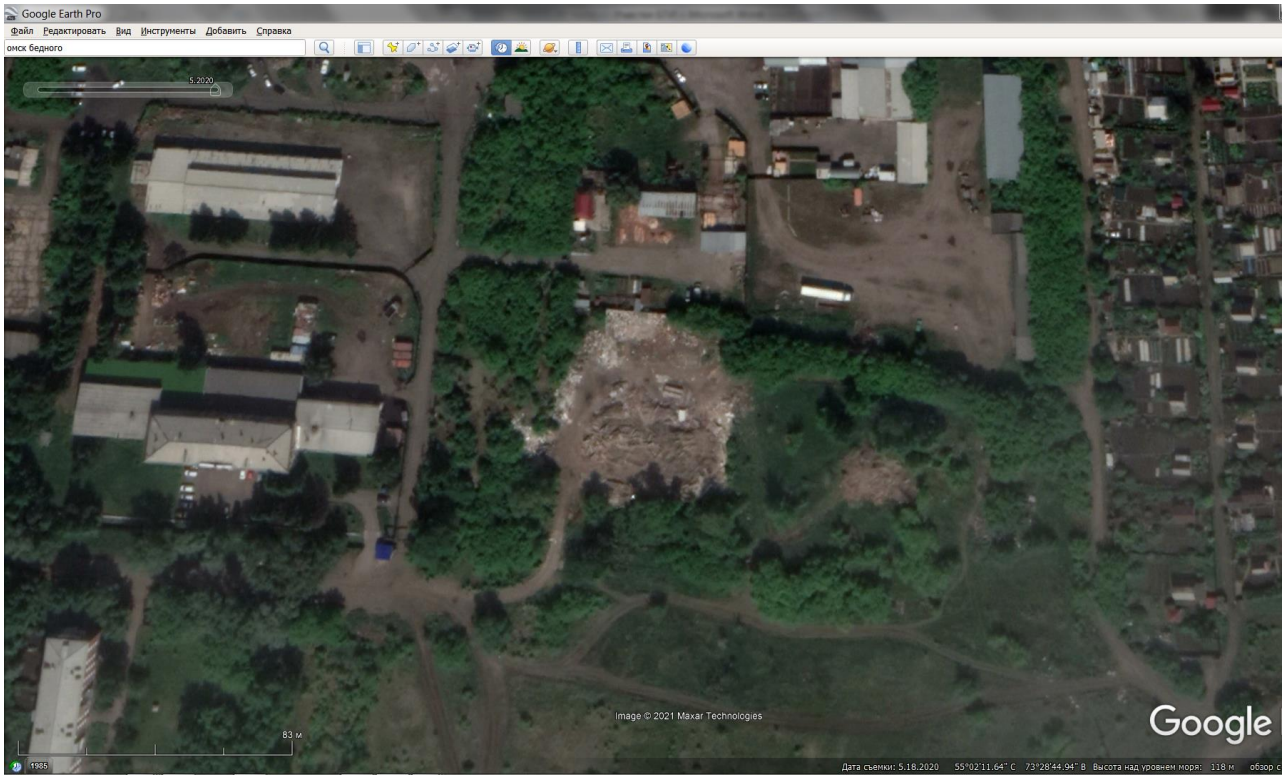
Кадастровая стоимость (руб)	3941656.25
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	02.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:36:080106:3-55/092/2020-5 от 06.08.2020
	Иные права отсутствует
	Иные права отсутствует

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 на торгах 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 16,58 раза больше цены продажи 2020 года).

В публикации от 29.04.2021 г. цена предложения составляет 5 000 000 рублей (1142,86 руб. кв.м. – в 27,63 раза больше цены продажи 2020 года).

В публикации от 26.08.2022 г. цена предложения составляет 11 000 000 рублей (2514,28 руб./кв.м. – в 60,78 раза больше цены продажи 2020 года).

В публикации от 26.02.2024 г. цена предложения составляет 6 000 000 рублей (1371,43 руб./кв.м. – в 33,15 раза больше цены продажи 2020 года).

Соседний земельный участок сегмента «Производственная деятельность» с кадастровым номером 55:36:080106:119 предлагался к продаже по цене 1 000 000 рублей (275 руб./кв.м.), т.е. в 5 раз 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».

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 – 2023 (актуальным на дату публикации), 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 1800 руб./кв.м., цена предложения земельного участка (с учетом скидки на торг) составляет 1101 руб./кв.м. и 1140 руб./кв.м. соответственно. Проверка показала, что запрашиваемая цена выше верхнего значения интервала цен сегмента «Производственная деятельность» и соответствует сегменту «Предпринимательство».

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что продавец предлагает к продаже свой земельный участок по цене выше цен сложившихся на рынке в сегменте «Производственная деятельность», 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***…»,

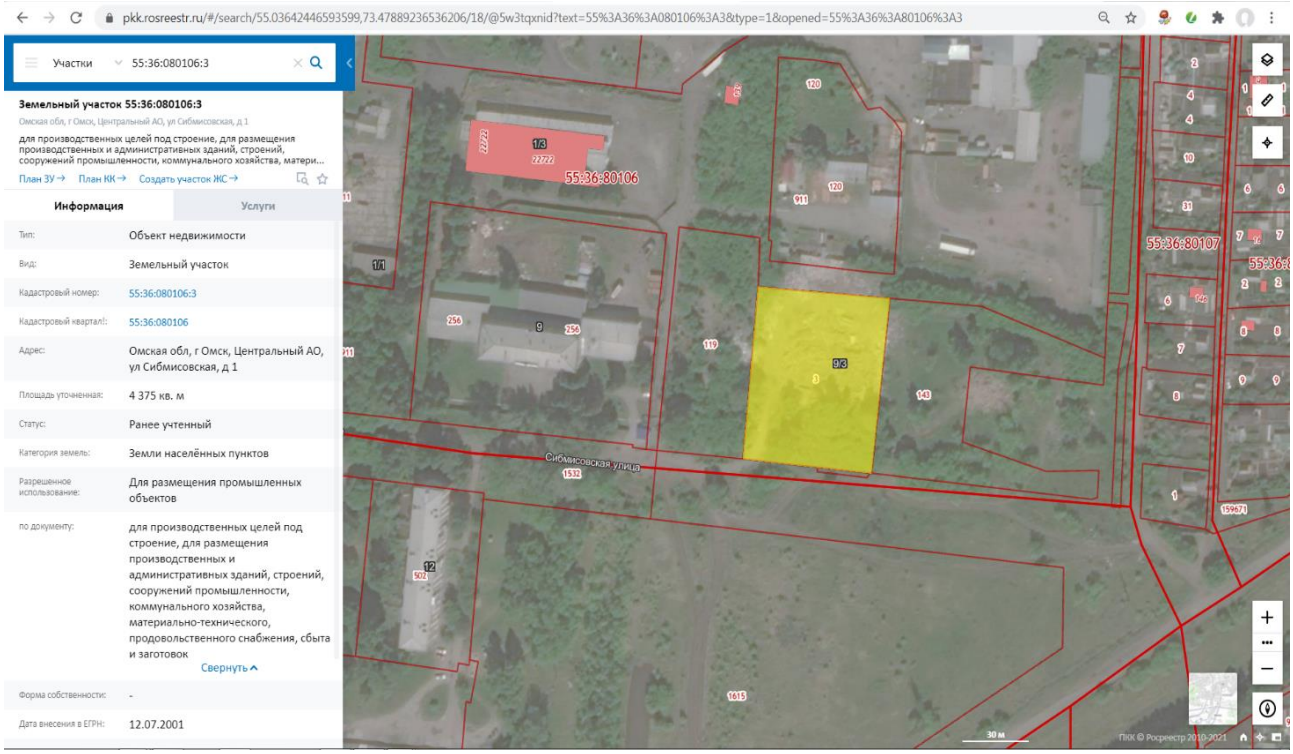
а именно:

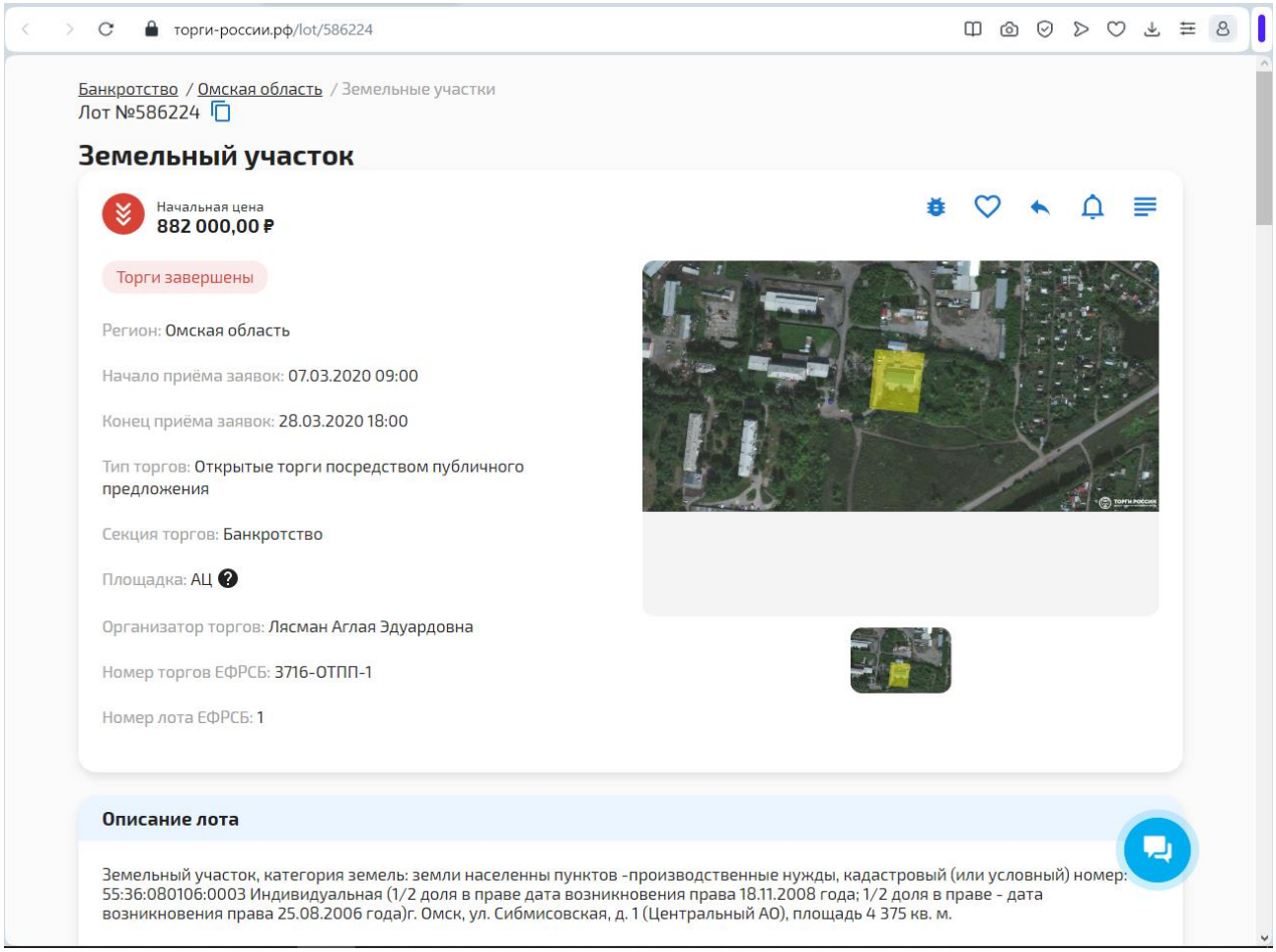
- На фотографиях, данных Росреестра и Google Earth Pro, отчетливо видно, что участок был застроен капитальными строениями, велась производственная деятельность, что стало причиной сноса строений, **НЕПОНЯТНО** (кровля здания выглядит новой, утверждать, что здания снесены из-за их ветхости, недопустимо, 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 говориться;
- 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.

В публикации от 16.10.2020 г. цена предложения составляет 3 000 000 рублей (685,71 руб./кв.м. – в 16,58 раза больше цены продажи 2020 года). В публикации от 29.04.2021 г. цена предложения составляет 5 000 000 рублей (1142,86 руб. кв.м. – в 27,63 раза больше цены продажи 2020 года). В публикации от 26.08.2022 г. цена предложения составляет 11 000 000 рублей (2514,28 руб./кв.м. – в 60,78 раза больше цены продажи 2020 года). В публикации от 26.02.2024 г. цена предложения составляет 6 000 000 рублей (1371,43 руб./кв.м. – в 33,15 раза больше цены продажи 2020 года).

Соседний земельный участок сегмента «Производственная деятельность» с кадастровым номером 55:36:080106:119 предлагался к продаже по цене 1 000 000 рублей (275 руб./кв.м.), т.е. в 5 раз дешевле.

В данной ситуации **НЕПОНЯТНО,** чем вызвано существенное повышение цены по сравнению с ценой продажи октября 2020 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 приблизиться даже к верхней границе ценового интервала.





https://торги-россии.рф/lot/586224

old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

ртотека арбитражных дел
инэкономразвития России
РЮЛ ФНС РФ
стовая версия ЕФРСБ
стовая версия ЕФРСДЮЛ
рум Федеральных реестров
сто задаваемые вопросы (FAQ)

ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ

шем сайте есть возможность подписки
ниторинг

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 участокЗемельный участок, категория земель: земли населенны 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 ба
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)

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1975925964

l.Ru Яндекс Google Areall Карта Реформа ЖКХ Яндекс.Карты Google Карты МЛСН ОМСКРИЭЛТ Авито ЦИАН Курсы валют likado.ru N1 Карта Уц

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

В каталог Следующее →

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

3 000 000 ₽

8 913 985-69-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

по объявлению
Частное лицо
На Авито с октября 2012

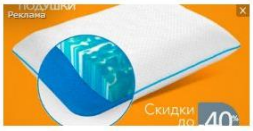
П

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1975925964, 1152 (+3)

Реклама
Легендарный Chevrolet Tahoe
CHEVROLET.RU



Подушки для детей ORMATEK
OMSK.ORMATEK.COM

Roces 145 Boy
SPORTMASTER.RU

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1975925964

Яндекс | Информационно-... | Росреестр | Объявление №924... | Торги: Официальн...

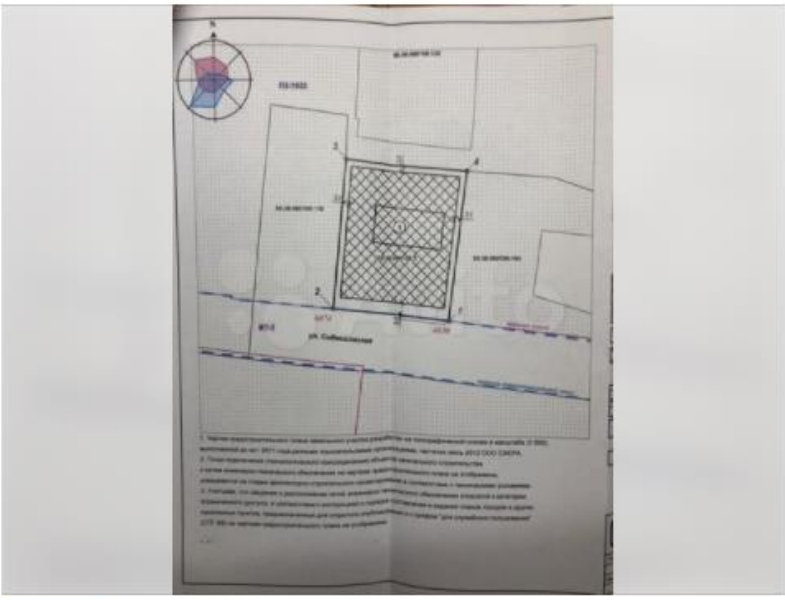
ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА 5,8%
НА ВЕСЬ СРОК КРЕДИТА!
ВТБ

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 44 сот. (промназначения)

5 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 14 апреля в 22:19



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

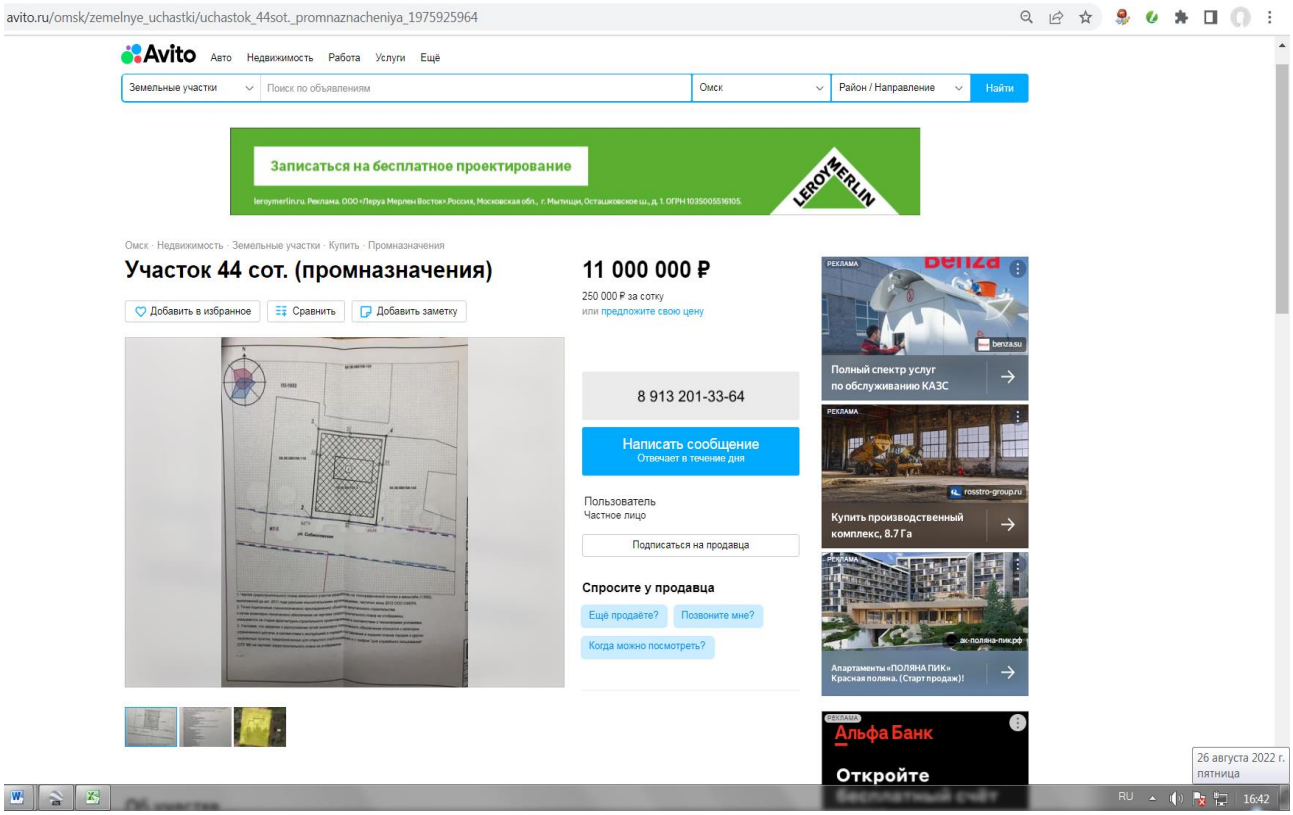
Показать карту

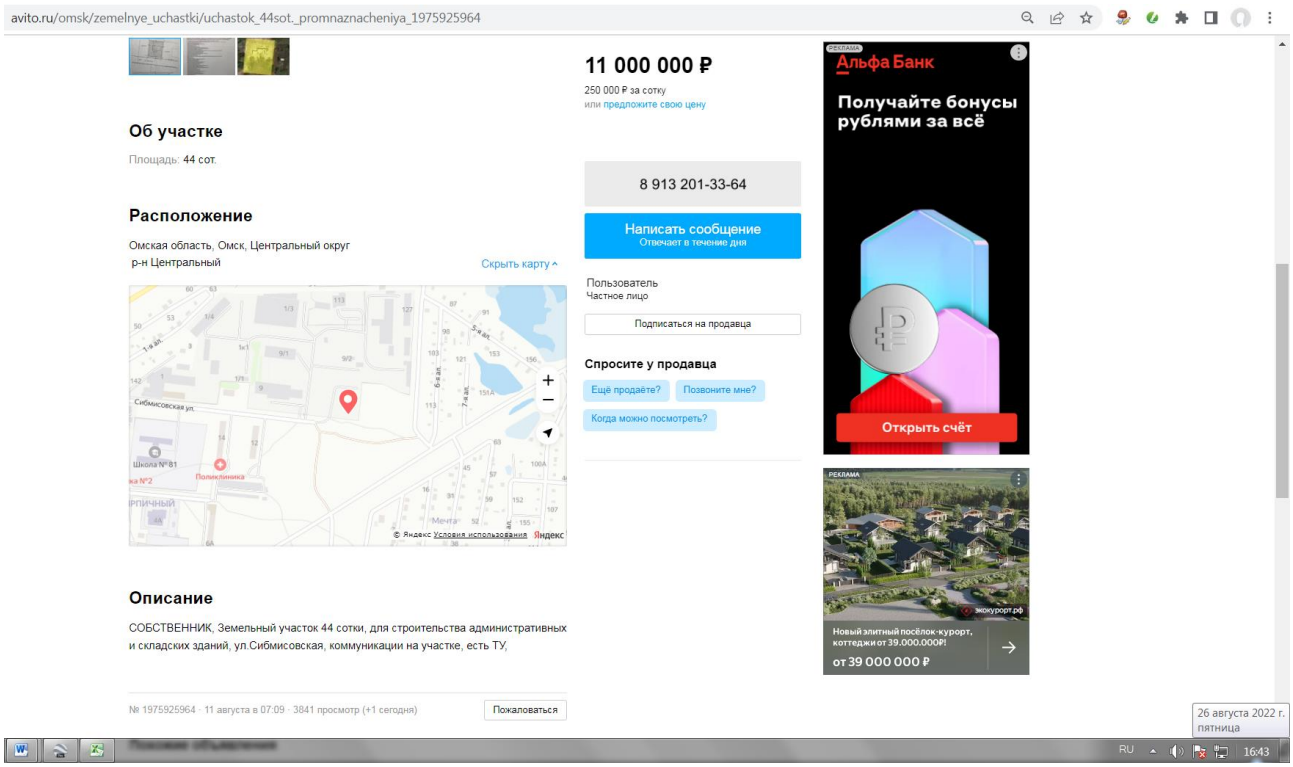
Земельный участок для производственных и административных зданий, сооружений. Коммуникации на участке.
Центральный округ, улица Сибмисовская д.9 к.3(Google карта)

Пожаловаться

Похожие объявления

РУС 9:38 29.04.2021





https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1975925964

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130101:4277

Земельный участок предлагался к продаже с 28.06.2016 года. Первоначальная цена предложения составляла 4 875 000 рублей или 768,56 руб./кв.м. и соответствовала ценовому интервалу ценовой зоны К11 (от 50 до 900 руб./кв.м.) в соответствии с «Рекомендациями для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Территориально-экономическое зонирование города Омска), подготовленными на основе исследования рынка за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года. В последующем цена предложения менялась, минимальная цена зафиксирована в размере 4 500 000 рублей (22.06.2021 г.), максимальная в размере 9 000 000 рублей (03.05.2024 г.). Длительное время, до середины 2023 года, земельный участок предлагался к продаже по цене 6 300 000 руб., с середины 2023 года - по цене 7 500 000 руб. 29.01.2024 года земельный участок был снят с продажи, после чего вновь (в апреле 2024 года) появился в продаже по цене 9 000 000 рублей, но на очень короткий срок (в середине мая 2024 года объявление уже находилось в архиве). Действия продавца по продаже земельного участка являются атипичными, не свойственными большинству участников рынка, повышение цены при отсутствии покупательского спроса выглядит нелогичным. Типичный продавец при отсутствии спроса у покупателей снизил бы цену предложения, а не повысил ее. Запрашиваемая продавцом цена (1418,89 руб./кв.м.) существенно выше установленного для ценовой зоны К11 ценового интервала (от 50 до 900 руб./кв.м.) в соответствии со «СПРАВОЧНИКОМ ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2023 (актуальным на дату последней публикации). Учитывая длительный период продажи земельного участка (около 8 лет), а также нетипичный для рынка способ его ценового позиционирования, а также завышенную по отношению к другим, представленным на рынке, цену предложения, можно сделать вывод, что реальная цена продажи будет существенно отличаться от цены предложения, что невозможно учесть корректировками на торг, приведенными в указанном выше «Справочнике оценщика».

Также следует обратить внимание на противоречивую информацию о наличии подведенных к земельному участку центральных инженерных коммуникаций. В одних объявлениях говориться о наличии Электричества, воды, газа и канализации, в других объявлениях говориться, что коммуникации рядом с участком. Кто из продавцов дает достоверную информацию непонятно.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером **55:36:130101:4277** не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п.п.3 п.7 ФСО V: *«…при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: … соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.*», цена предложения не соответствует ценам предложений других объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность», и п. 10 ФСО V «*В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу…*», достоверная информация о наличии или отсутствии центральных инженерных коммуникаций отсутствует.

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-163992914

Яндекс | Intellicast - Omsk We | Карта

ППР
Скидка 1 рубль с литра
12000 АЗС по РФ, возврат НДС, отсрочка платежа.
ОТКРЫТЬ

4 875 000 РУБ.

В ипотеку за 39 600 РУБ./мес.

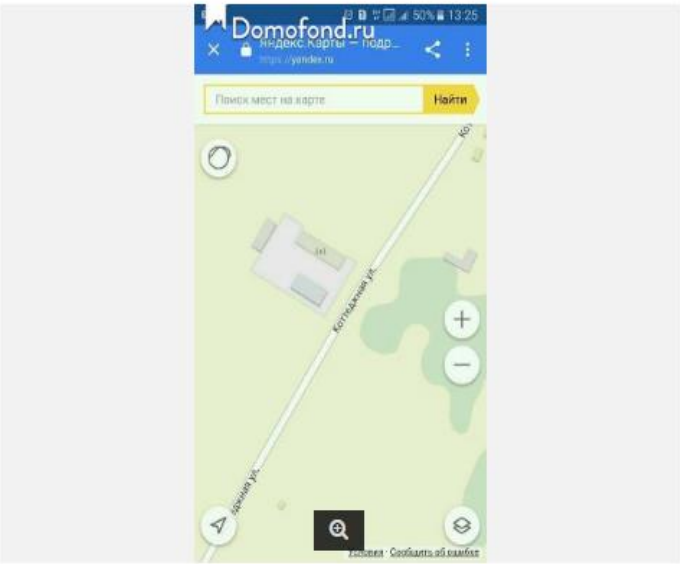
Земли промназначения, 65 соток на продажу

ул Коттеджная, Кировский, Омск, Омская область

Кировский

В избранное

Получать похожие объявления



Д

Размещает объявления: 5 лет 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

8 913 683-93-26

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

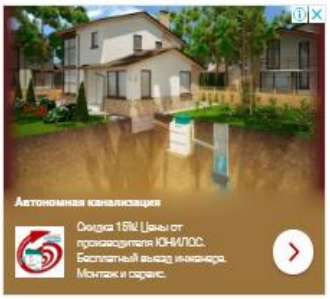
Связаться с владельцем | Показать номер

Земли промназначения, 65 соток

Продам или поменяю на квартиру земельный участок под логистический центр. Все коммуникации рядом.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки



Информация о предложении

Цена: 4 875 000 РУБ.
Цена за сотку: 75 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 65 соток
Дата обновления объявления: 17/08/2018
Дата публикации объявления: 28/06/2016
Номер в каталоге: 163992914

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-5119674630

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа участков > Омская область > Омск > Кировский > Номер в каталоге: 5119674630

6 300 000 ₽

Земли промназначения, 63 сотки

Омск, Коттеджная улица, 73, Кировский, Омск, Омская область

В избранное

Получать похожие объявления

Контактное лицо

Размещает объявления: 1 год 5 мес.

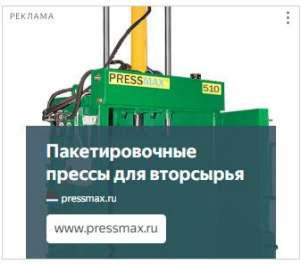
Всего за 3 месяца: 2

8 913 621-32-51

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

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

1 из 13



Связаться с владельцем 8 913 621-32-51

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-5119674630

6 300 000 ₽

Земли промназначения, 63 сотки

Омск, Коттеджная улица, 73, Кировский, Омск, Омская область

В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем 8 913 621-32-51

Земли промназначения, 63 сотки

Продам земельный УЧАСТОК Электричество, газ, вода, канализация.

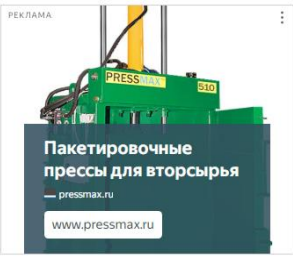
Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 63 сотки
Цена: 6 300 000 ₽
Цена за сотку: 100 000 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 24/5/2022
Дата обновления объявления: 14/4/2023

Номер в каталоге: 5119674630

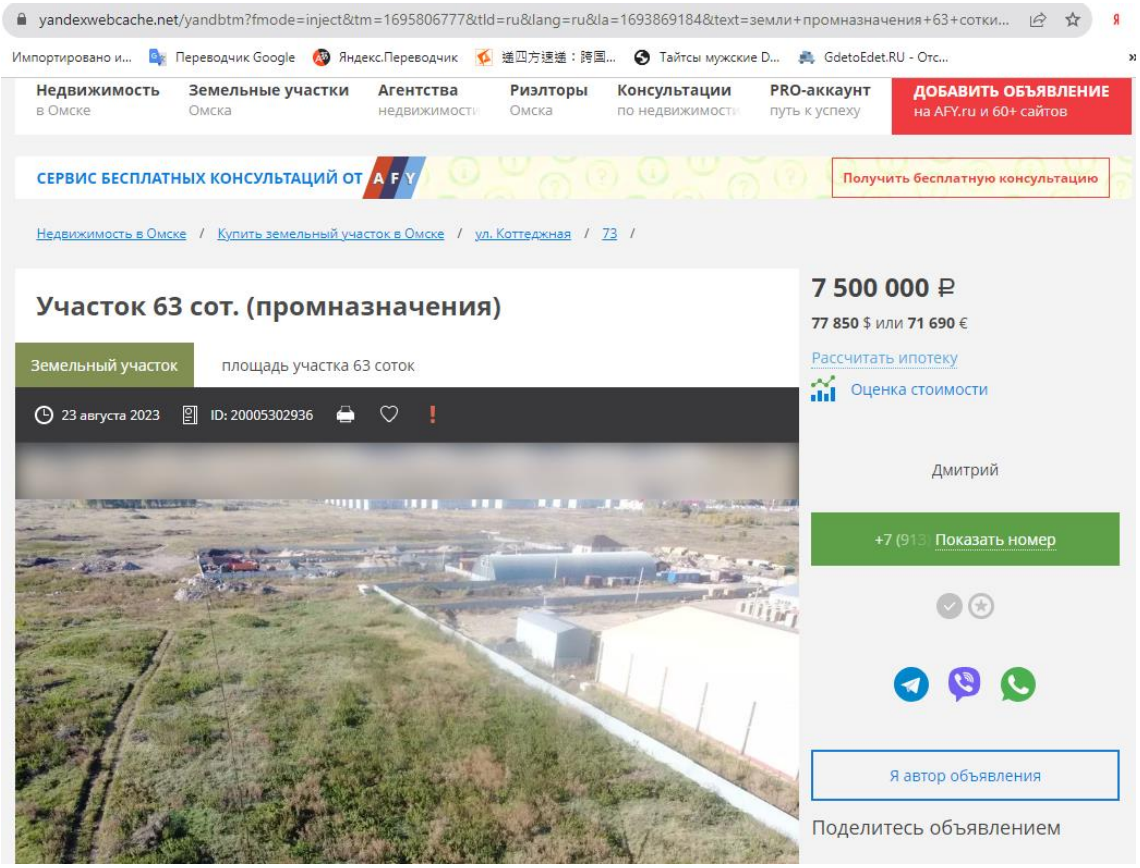


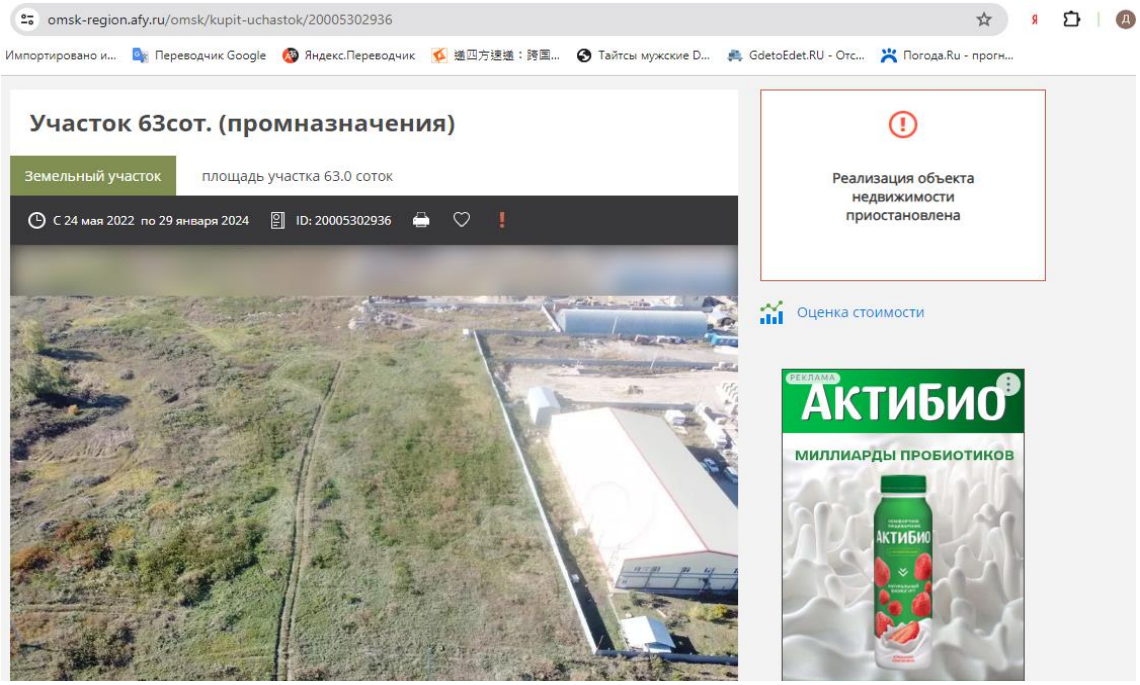
Расположение

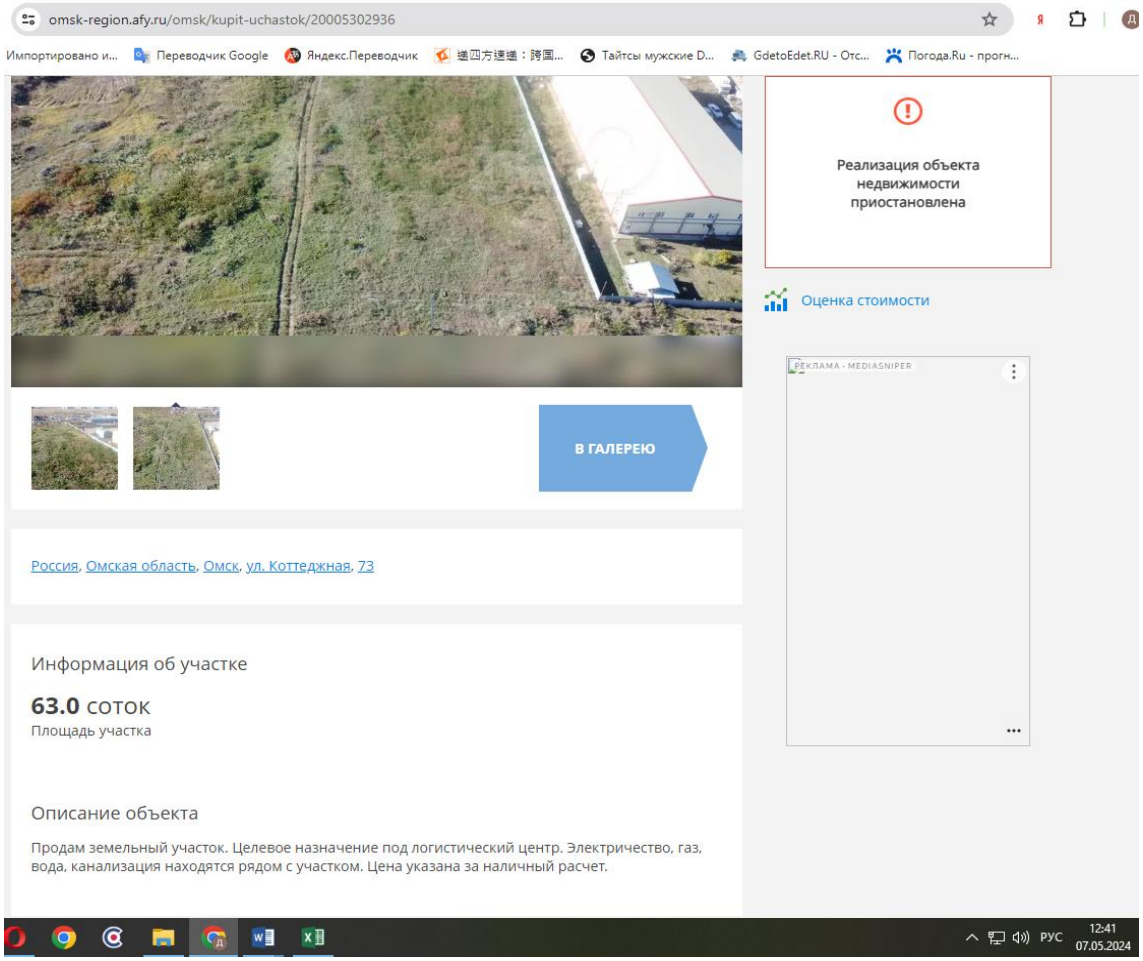
Омск, Коттеджная улица, 73, Кировский, Омск, Омская область

Это предложение Похожие предложения

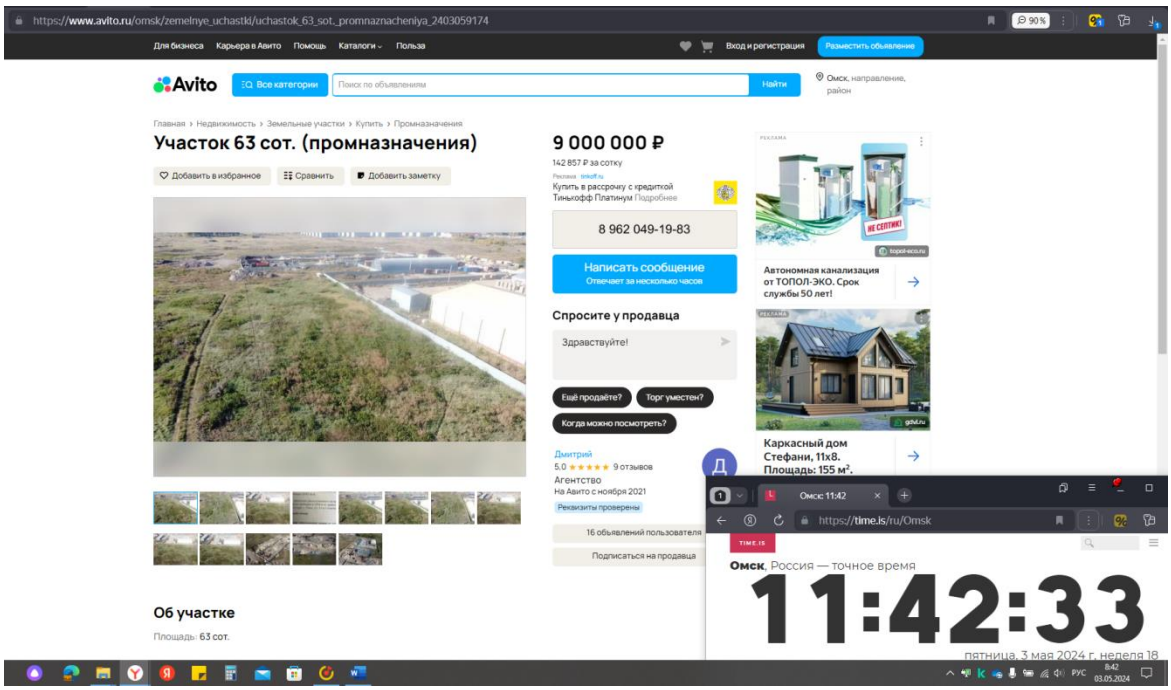
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-5119674630

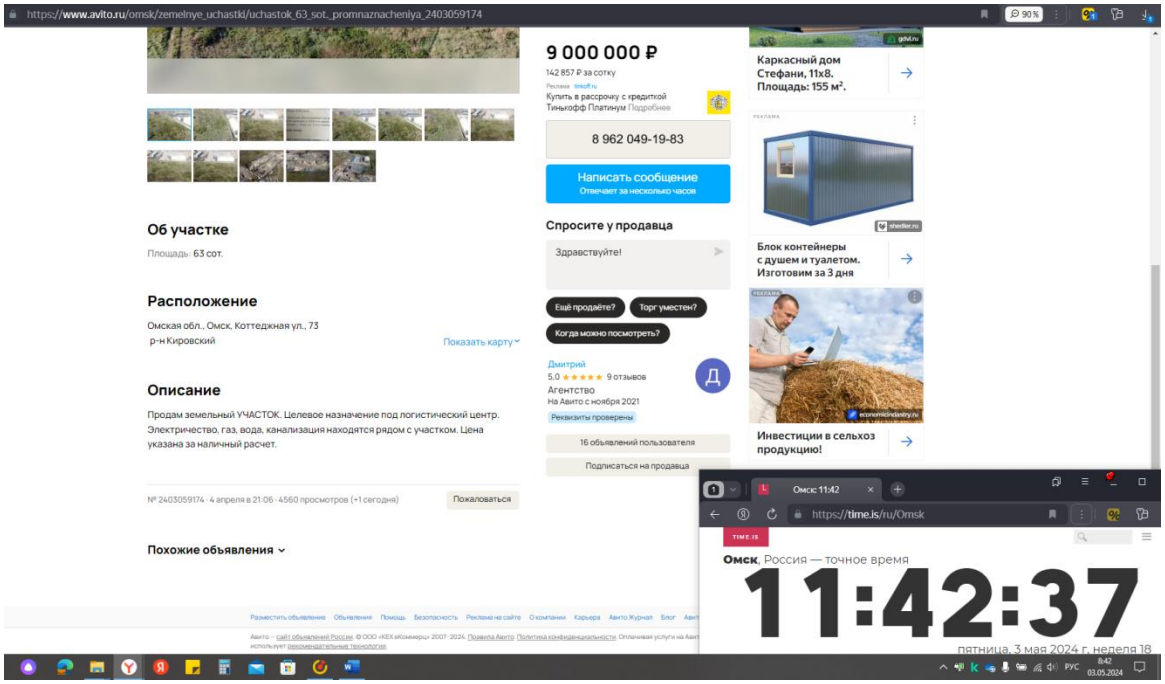

yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1695806777&tld=ru&lang=ru&la=1693869184&text=земли+промназначения+63+сотки...
Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 繁四方速繁：跨国... Тайтсы мужские D... GdetoEdet.RU - Отс...
Недвижимость в Омске
Земельные участки Омска
Агентства недвижимости
Риэлторы Омска
Консультации по недвижимости
PRO-аккаунт путь к успеху
ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ на AFY.ru и 60+ сайтов
СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ AFY
Получить бесплатную консультацию
Недвижимость в Омске / Купить земельный участок в Омске / ул. Коттеджная / 73 /
Участок 63 сот. (промназначения)
Земельный участок
площадь участка 63 соток
23 августа 2023
ID: 20005302936
7 500 000 ₽
77 850 $ или 71 690 €
Рассчитать ипотеку
Оценка стоимости
Дмитрий
+7 (913) Показать номер
Я автор объявления
Поделитесь объявлением


omsk-region.afy.ru/omsk/kupit-uchastok/20005302936
Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 繁四方速繁：跨国... Тайтсы мужские D... GdetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогн...
Участок 63сот. (промназначения)
Земельный участок
площадь участка 63.0 соток
С 24 мая 2022 по 29 января 2024
ID: 20005302936
Реализация объекта недвижимости приостановлена
Оценка стоимости
РЕКЛАМА
АКТИБИО
МИЛЛИАРДЫ ПРОБИОТИКОВ

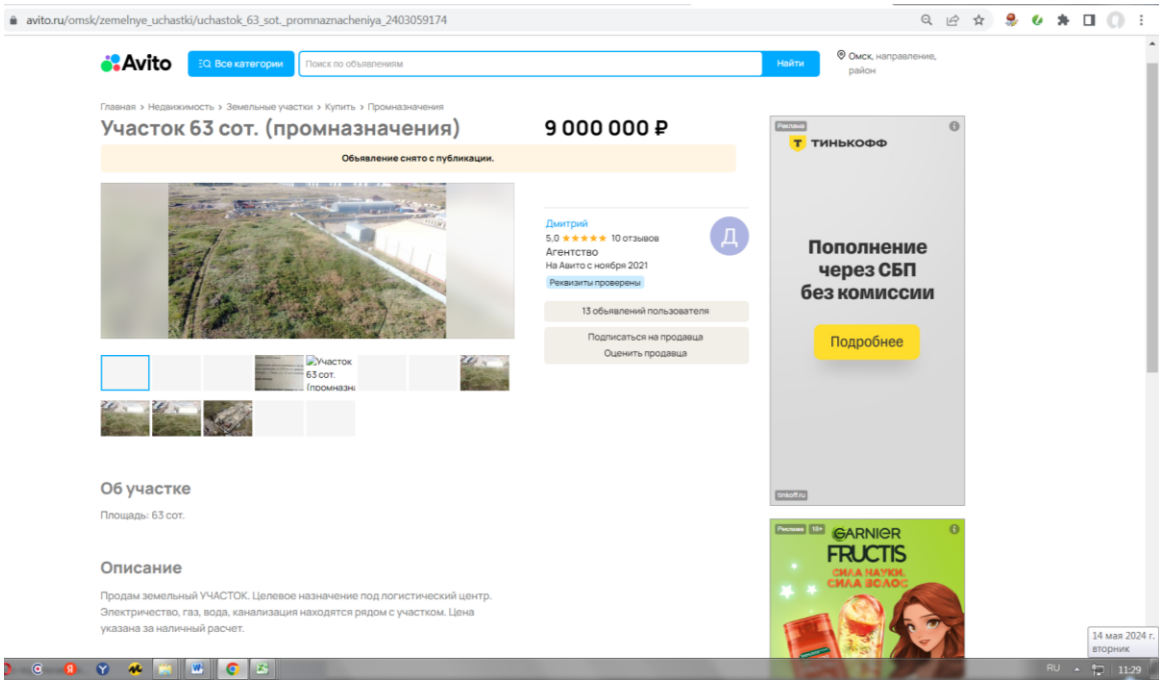


https://omsk-region.afy.ru/omsk/kupit-uchastok/20005302936





https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_2403059174



Земельный участок
Дата обновления информации: 18.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:36:130101:4277
Дата присвоения кадастрового номера	27.08.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул. 11-я Солнечная, д 29
Площадь, кв.м	6343
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства логистического центра

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11749836.63
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55-55-01/200/2013-587 от 12.09.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:140102:6482

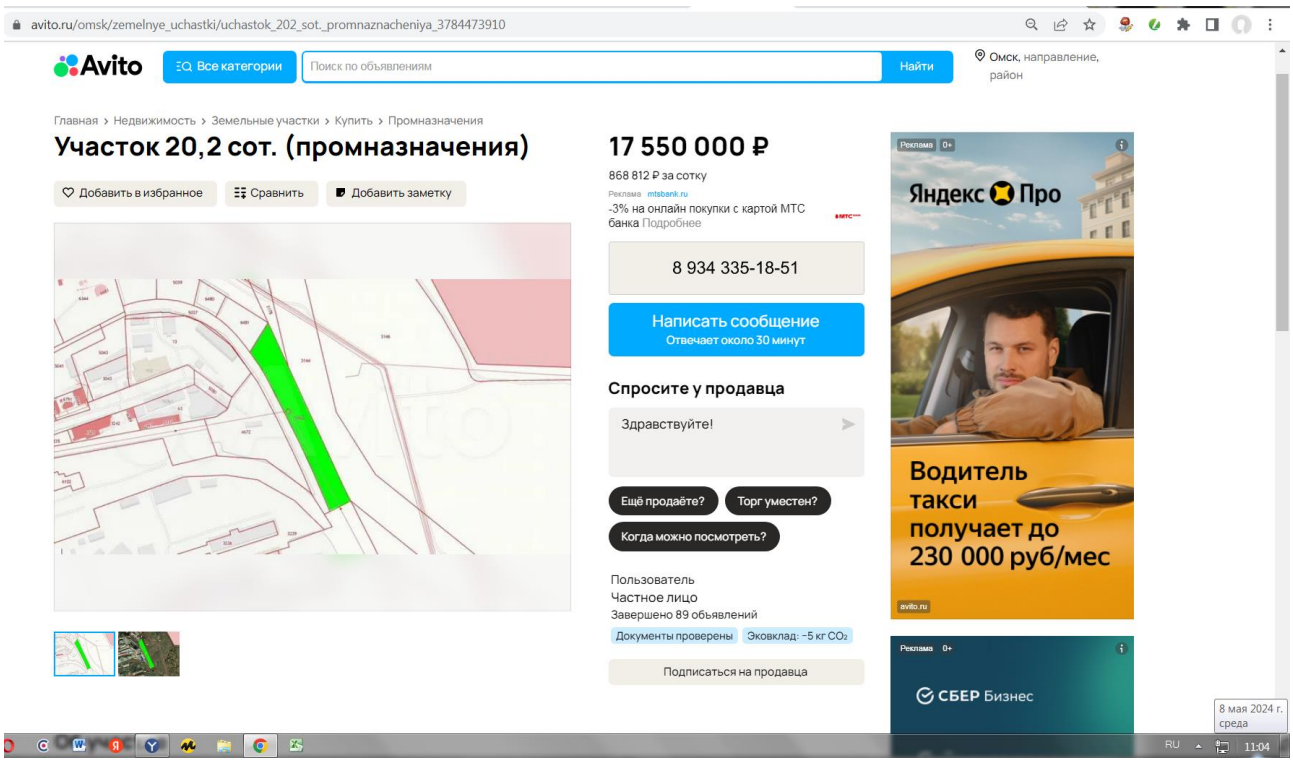
Земельный участок предлагается к продаже путем публичного предложения с поэтапной уценкой в рамках процедуры банкротства физического лица. Первоначально (январь 2024 года) в рамках той же процедуры банкротства участок выставлялся на аукцион по цене 26 000 000 рублей, аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием покупателей. Далее арбитражный управляющий перешел к процедуре публичного предложения, снизив цену аукциона на 10%. По состоянию на 14.05.2024 года участок можно было купить по цене 15 210 000 рублей. Минимальная цена, до которой возможно снижение в рамках проводимой арбитражным управляющим процедуры публичного предложения, установлена в размере 11 700 000 рублей. (см. сканы ниже).

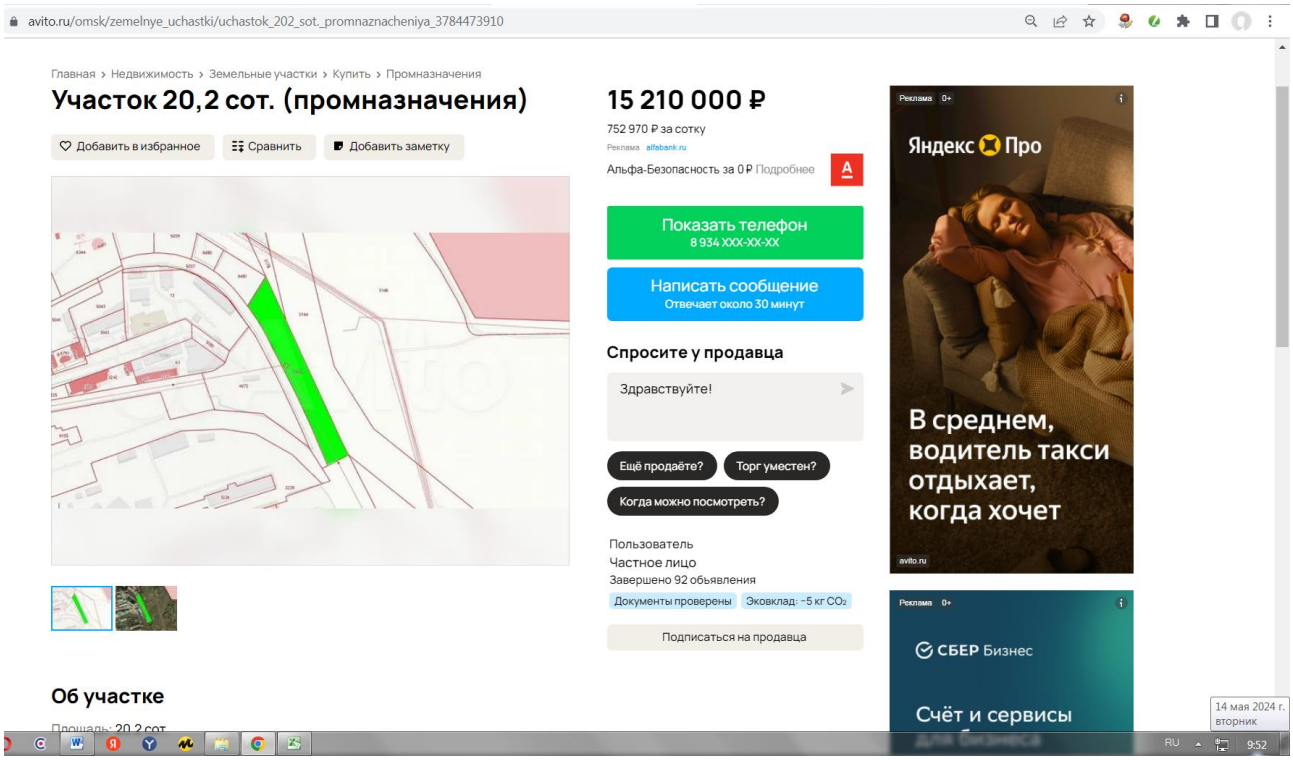
Условия продажи данного земельного участка отличаются от типичных рыночных условий. В данном случае, имеет место факт вынужденной продажи недвижимого имущества должника.

В соответствии с п. 9 ФСО II «*Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.*

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.»

На основании вышесказанного, данный земельный участок **не может рассматриваться в качестве объекта-аналога**, поскольку не соответствует требованиям, предъявляемым к объектам-аналогам, а именно 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***».





https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_202_sot._promnaznacheniya_3784473910

rutorgi.com/omskaya-oblast/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/lot-998882-obekt-nedvizhimosti-zemelnyy-uchastok

Торги №129309-МЭТС-9

Лот 998882 Объект недвижимости: земельный участок

Общая сводка

04.12.2023

Статус:
Торги завершены

Регион:
Омская область

Тип торгов:
Аукцион

Приём заявок:
с 11.12.2023 00:00
до 22.01.2024 23:59

Проведение торгов:
25.01.2024 10:00

Электронная торговая площадка:
Доступно после регистрации

Должник:
Доступно после регистрации

Арбитражный управляющий
Доступно после регистрации

Ссылка на источник

Стоимость:

Последняя цена:
26 000 000.00

Шаг аукциона:
5%

Задаток:
2 600 000.00

Предмет торгов:

Объект недвижимости: земельный участок, кадастровый номер 55:36:140102:6482, для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов железнодорожных сооружений (опор путепроводов, автотранспортных переездов, виадуков), местонахождение: г. Омск, ул. 22 Декабря, площадь: 12 021 кв.м., основание приобретения: договор купли-продажи земельного участка от 24.05.2013, номер гос. регистрации № 55:36:140102:6482-55/092/2019-1 от 27.02.2019

finderlot.ru/lots/view/466517

8 (992) 248-10-22 все вопросы через мессенджеры

Войти | Регистрация

Finderlot
Все торги по банкротству

Главная | О портале | Лоты | Тарифы | Регионы | Площадки | Контакты

Главная / Категории лотов / Земельные участки / Лот №137822-МЭТС-9

Объект недвижимости: земельный участок, кадастровый номер 55:36:140102:6482

Лот №137822-МЭТС-9 / Омская область

20.04.2024

Публичное предложение | Прием заявок

Описание лота:
Объект недвижимости: земельный участок, кадастровый номер 55:36:140102:6482, для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов железнодорожных сооружений (опор путепроводов, автотранспортных переездов, виадуков), местонахождение: г. Омск, ул. 22 Декабря, площадь: 12 021 кв.м., основание приобретения: договор купли-продажи земельного участка от 24.05.2013, номер гос. регистрации № 55:36:140102:6482-55/092/2019-1 от 27.02.2019.

Начальная цена:
23 400 000 руб.

Текущая цена:
17 550 000 руб.

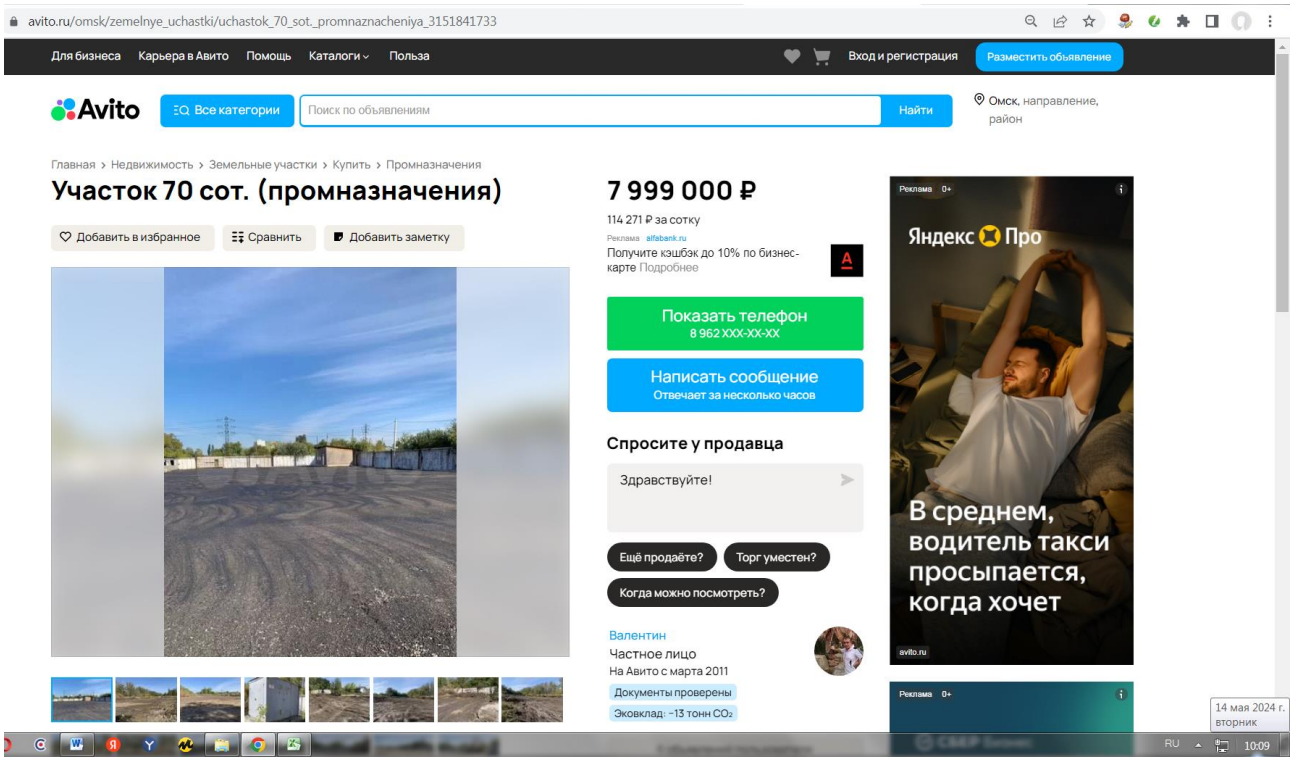
Минимальная цена:
11 700 000 руб.

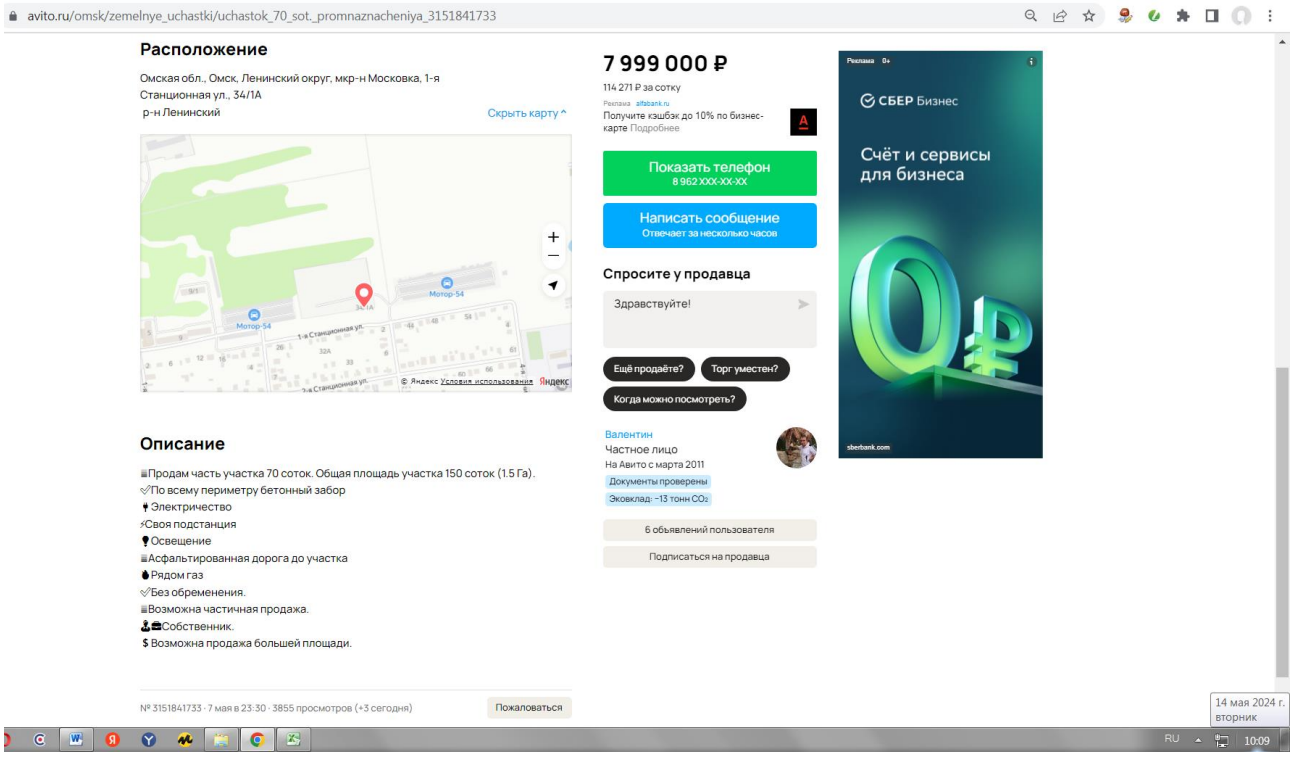
Прием заявок: 22.04.2024 00:00 до 24.05.2024 23:59
Проведение торгов: с 24.05.2024 23:59

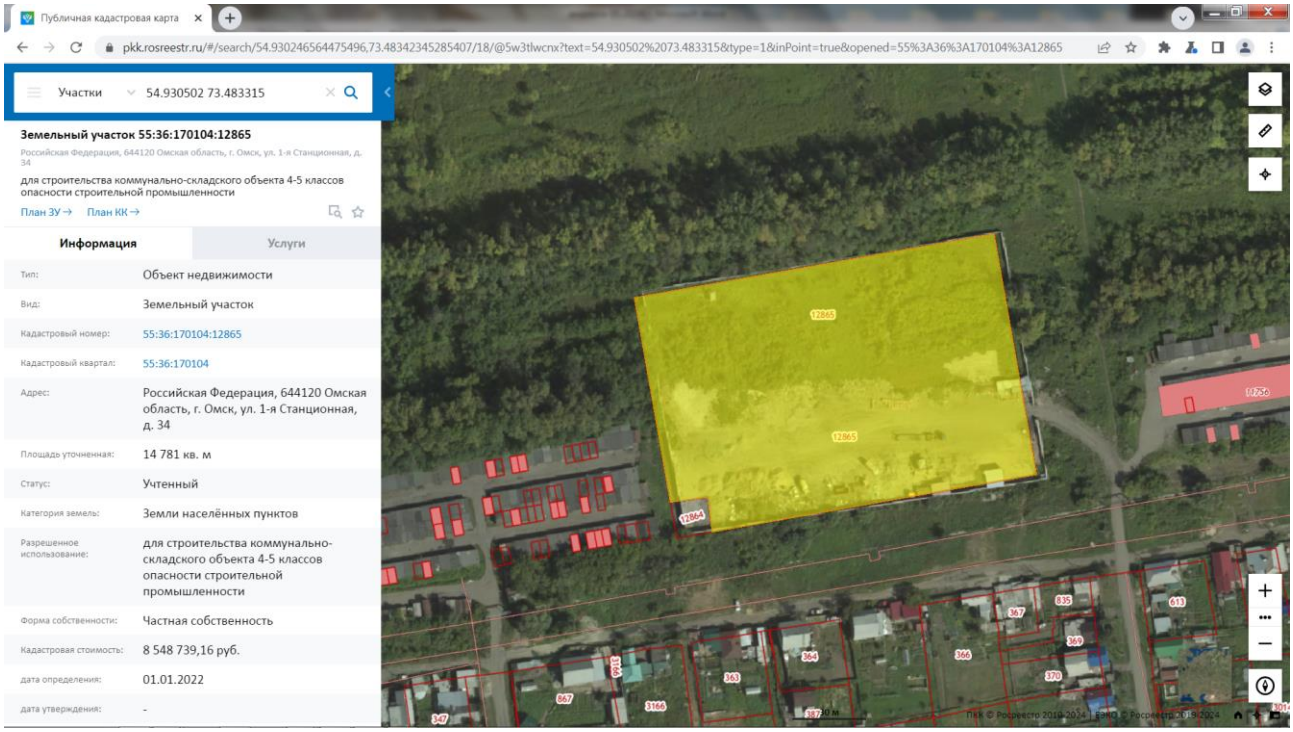
Площадка:
Доступно после регистрации

Источник

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:170104:12865 (часть участка).







Предлагаемый к продаже земельный участок является частью земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:12865, который в свою очередь был сформирован из земельного участка 55:36:170104:3106 (№5 таблица 2), путем деления его на два участка площадью 14781 кв.м. и 222 кв.м., последний сформирован под расположенной на нем вышкой сотовой связи.

Из анализа текста объявления, а также публиковавшихся ранее объявлений о продаже земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:3106, следует, что на земельном участке с кадастровым номером 55:36:170104:12865 находятся следующие улучшения (движимые и недвижимые):

- Ограждение – забор железобетонный высотой 3 метра;
- Трансформаторная подстанция на 160 кВт с разрешенной мощностью 100 кВт и возможностью увеличения мощности;
- Отсыпка участка – около 6000 кв.м.;
- Асфальтированные участки – без уточнения площади;
- Бетонированная площадка – 400 кв.м.;
- Бытовки – несколько, без уточнения количества;

Также в объявлениях говорится об инженерных коммуникациях, при этом информация носит противоречивый характер, так в одном объявлении говориться, что «Коммуникации проходят рядом с забором. Есть тех.условия для подключения», а в другом говорится, что « электроснабжение – столб около участка; отопление – отсутсвует; газификация – проходит по улице; канализация - центральная; источник воды на участке - централизованное». Установить достоверность информации не представляется возможным.

Учитывая также, что к продаже предлагается часть участка, без уточнения какая именно часть участка продается, установить какие из улучшений перейдут к новому собственнику при продаже, т.е. установить все характеристики продаваемого объекта, не представляется возможным.

Таким образом, данный земельный участок не соответствует требованиями 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: 1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; …*»., достоверная информация о всех характеристиках объекта-аналога отсутствует, объект не сопоставим с объектом оценки по всем ценообразующим факторам.

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-2869451302

8 800 000 ₽

В ипотеку за 75 867 РУБ./мес.

Земли промназначения, 150 соток

Омск, Ленинский округ, микрорайон Московка, 1-я Станционная улица, Ленинский, Омск, Омская область

В избранное

Получать похожие объявления

ВБ

Размещает объявления: 5 лет

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

8 934 334-20-22

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

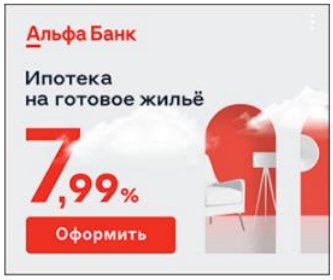
Связаться с владельцем 8 934 334-20-22

Apple Pencil продаётся отдельно. Приложения доступны в App Store. Наличие представленных продуктов и приложений не гарантируется.

*В акции участвуют все модели iPad, которые есть в наличии. Выгоду 2 000 руб. можно получить только при покупке iPad вместе с Apple Pencil 1-ого или 2-ого поколения. Срок проведения акции: 02.08.2021 - 05.09.2021. Акция может быть завершена досрочно. Не суммируется с другими акциями. ООО «реСтор», ОГРН 1067746613065, 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, 23.

Земли промназначения, 150 соток

Земельный участок 100 на 150 метров.
Забор железобетонный высотой 3 м.
Электричество- собственная подстанция на 160 кВт, разрешено 100 кВт. При необходимости можно увеличить.
Разрешено строительство 5000 м2 помещения промназначения.
Коммуникации проходят рядом с забором. Есть тех. условия для подключения.
Около 6000 м2 отсыпана, есть асфальтированные участки.
400 м2 бетонированная площадка.
На территории находятся несколько бытовок.
Небольшой участок сдан в аренду под вышку сотовой связи. Вышка находится на крайнем углу участка (антенны направлены на противоположную сторону). Возможен торг.
Земля в СОБСТВЕННОСТИ.



Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 150 соток
Цена: 8 800 000 ₽
Цена за сотку: 58 667 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 17/9/2020
Дата обновления объявления: 12/8/2021

Номер в каталоге: 2869451302

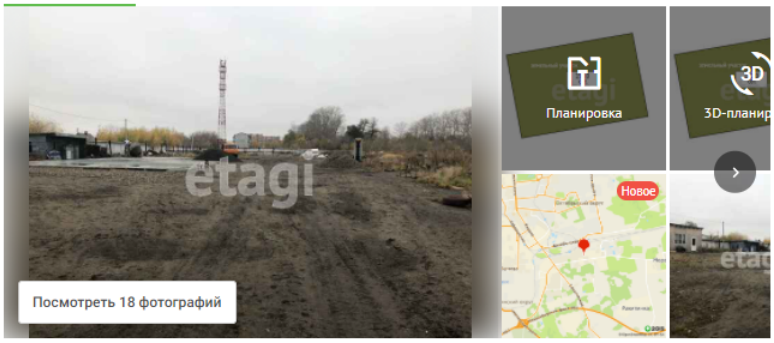
Расположение

Омск, Ленинский округ, микрорайон Московка, 1-я Станционная улица, Ленинский, Омск, Омская область

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-2869451302

omsk.etagi.com/realty_out/4787500/

Фотографии (18) | Об объекте | Характеристики | Запись на просмотр | Ипотека | Журнал | Оставьте мнение



Специалист по недвижимости

+7 (3812) 991-621

или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Записаться на просмотр

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Земельный участок, 150 сот.

Старая Московка, ул. Станционная 1-я (9.9 км до центра) На карте

9 750 000 ₽

~~9 800 000 ₽~~

65 000 ₽ за сот.

Стоимость услуг для покупателя 122 500 ₽

В ипотеку от 59 229 ₽/мес.

Описание

Дата изменения: 20.07.2021 100 просмотров

Продается Земельный участок 15000 кв.метров.,забор железобетонный высотой 3 м. Электричество- собственная подстанция на 160 кВт, разрешено 100 кВт. При необходимости можно увеличить.
Разрешено строительство 5000 м2 помещения промназначения.
Коммуникации проходят рядом с забором. Есть тех. условии для подключения.Около 6000 м2 отсыпана, 400 м2 бетонированная площадка.На территории находятся несколько бытовок.Есть договор аренды с оператором сотовой связи под вышку. Вышка находится на крайнем углу участка (антенны направленны на противоположную сторону).
Земля в СОБ...

Показать

Характеристики

Код объекта	4787500

О доме

Электроснабжение	Столб около участка
Отопление	Отсутствует
Газификация	Проходит по улице
Канализация	Центральная

Об участке

Площадь участка	150 сот.
Состояние земли	Обработана
Межевание	Произведено
Источник воды на участке	Централизованное
Ограждение	Есть
Подъезд к объекту	Щебень
В черте города	Да
Расстояние от объездной	3 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Размещение объектов характерных для населенных пунктов

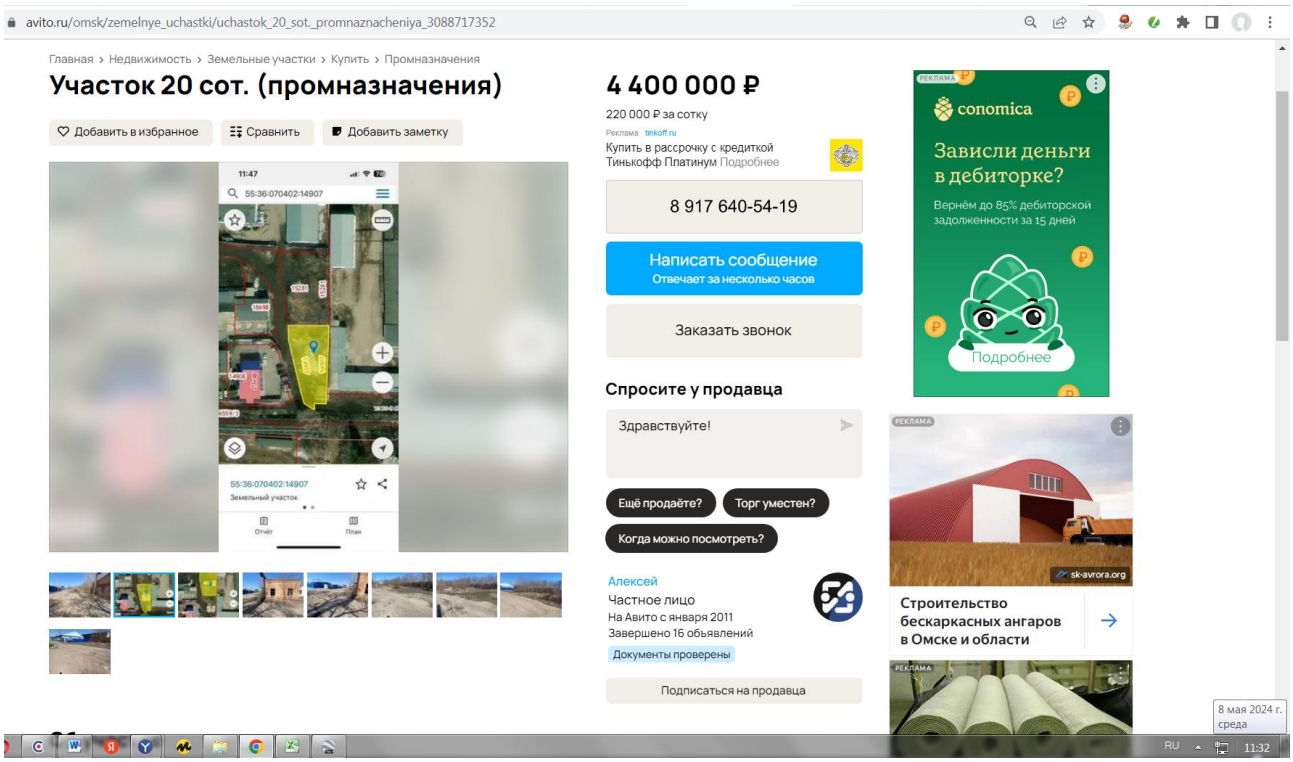
https://omsk.etagi.com/realty_out/4787500/

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:070402:15281 и 55:36:070402:14907.

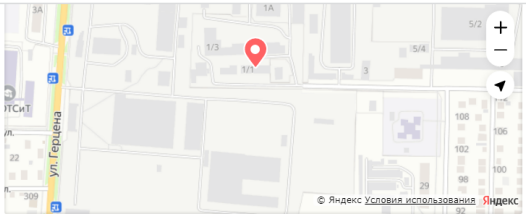
К продаже предлагаются два земельных участка с расположенным на одном из них зданием. Наличие на земельном участке здания, не позволяет рассматривать данный участок в качестве объекта-аналога, так как такой участок не соответствует требованиям, предъявляемым к объектам-аналогам, а именно п. *22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и* ***сопоставимы с ним по ценообразующим факторам****».*

Также следует обратить внимание, что годом ранее данные земельные участки по отдельности предлагались к продаже на условиях вынужденной продажи. Проведенные аукционы не выявили покупательского спроса и были признаны не состоявшимися, что видимо, объясняется завышенной относительно других, предлагавшихся в тот же период, аналогов ценой. Цена, по которой земельные участки предлагались к продаже (1900 руб./кв.м. и 2065 руб./кв.м.), что выше максимального значения (1100 руб./кв.м.) установленного для ценовой Ц8 в «СПРАВОЧНИКЕ ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2023. Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2023 года. Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Цена, по которой участки предлагаются к продаже в настоящий момент, также завышена относительно других, предлагающихся к продаже земельных участков сегмента «Производственная деятельность» и составляет 2174 руб./кв.м.

На основании вышеизложенного, с учетом требований п.п.3 п.7 ФСО V: *«…при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: …* ***соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения****.»*, а также 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 имеет улучшения, не позволяющие произвести его сравнение с объектом оценки, цена предложения не соответствует ценам предложений других объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность».



avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_3088717352



Описание

Продаются два смежных земельных участка 875 кв. м. и 1149 кв. м. (Общая площадь 2024 кв. м.

Категория земельных участков под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Также на земельном участке имеется небольшое здание проходной.

Продажа от собственника.

Более подробно по телефону или в сообщение.

Рассмотрю обмен. торг.

№ 3088717352 · 11 апреля в 16:03 · 5259 просмотров (+9 сегодня)

Пожаловаться

4 400 000 ₽

220 000 ₽ за сотку

Реклама tinkoff.ru
Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Платинум Подробнее

8 917 640-54-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с января 2011
Завершено 16 объявлений
Документы проверены

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА

Строительство бескаркасных ангаров в Омске и области

РЕКЛАМА

Строим каркасные ангары фермы, коровники, склады.

8 мая 2024 г. среда

RU 11:35

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_3088717352#extended

8 917 640-54-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

rutorgi.com/omskaya-oblast/nedvizhimost/kommercheskaya/lot-422471-lot-81091-nezhiloe-zdanie-obschey-ploschadyu

Торги №21000019010000000251

Лот 422471 лот 81091, Нежилое здание, общей площадью

Общая сводка

16.02.2023

Статус:
Торги завершены

Регион:
Омская область

Тип торгов:
Аукцион

Приём заявок:
с 20.02.2023 04:00
до 20.03.2023 17:59

Проведение торгов:
24.03.2023 05:00

Электронная торговая площадка:
Доступно после регистрации

Собственник:
Доступно после регистрации

Организатор торгов:
Доступно после регистрации

Ссылка на источник

Стоимость:

Последняя цена:
1 807 117.00

Шаг аукциона:
2%

Задаток:
904 000.00

Предмет торгов:

лот 81091, Нежилое здание, общей площадью 28,4 кв.м., кадастровый номер 55:36:070402:4023, г. Омск, ул. 36-я Северная, д. 1; земельный участок площадью 875 кв.м., кадастровый номер № 55:36:070402:14907, земли населенных пунктов - для размещения произ зданий, Местоположение уст.отн. ориентира, расп за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 39 м от ориентира по напр на восток. Ориентир здание. адрес г. Омск, ул. 36-я Северная, д. 1/1, Собственник (должник) Иванищев С.Г