

исх. №67/23 от 19.06.2023 г.



ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

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

По результатам структурированного анализа были определены объекты, которые в силу тех или иных базовых параметров не могут являться объектами-аналогами для определения рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01.05.2023 г.

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

Приложение:

Объекты - земельные участки, не являющиеся аналогами в сегменте «Производственная деятельность» на 45 л. в 1 экз.

Исполнительный директор

В.В. Науменко

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОБЪЕКТАМИ-АНАЛОГАМИ СЕКМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ» (информация по состоянию на 01.05.2023 г.):

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

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

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

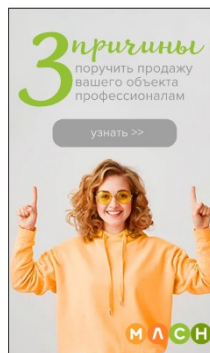
Земельный участок, 52 сот.
пр-кт. Мира

↓ 4 500 000 ₽

86 538 ₽ за сот.

✉ Следить за ценой

Объявление находится в архиве.
Контакты продавца скрыты



Объявление №9080699

Просмотров 4366, за сегодня 0

Добавлено в избранное 8

Добавлено 06.02.2019

Обновлено 21.10.2021

Коттеджные посёлки

Параметры дома/участка

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

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

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

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.02824147993985.73.23560341798391/18/@5w3tqxyb7text=55%3A36%3A030120%3A3106&type=1&opened=55%3A36%3A030120%3...

Участки 55:36:030120:3106

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

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

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

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

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

На основании вышесказанного, земельный участок с кадастровым номером 55:36:030120:3106 не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые **относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам**» и п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов», предъявляемым к объектам-аналогам (невозможно установить к какому сегменту рынка относиться участок).

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

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

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

The screenshot displays a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazu-omsk-1124606009>. The main listing features a price of 1 200 000 RUB and is titled "Земли промназначения, 5 соток". It includes a satellite map of the plot, which is highlighted in yellow. Below the map are several photographs of the building on the site. The seller's name is listed as "Роман", and it is noted that he has been advertising for 3 months and has 1 other object for sale. A contact button with the phone number +79083109698 is visible. A Windows taskbar is overlaid on the bottom right, showing the time 17:05:15 on Tuesday, February 9, 2021.

pkcrostrestr.ru/#search/55.04065987118641.73.2023177062851/20/@5w3tqmid?text=55%3A36%3A030120%3A3724&type=1&opened=55%3A36%3A030120%3A3724

Участки 55:36:030120:3724

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

Информация Услуги

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



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

https://omsik.mian.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelny-uchastok-ul-tarskaya-id9045503/

Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / г.р.н. Центральный / г.р.н. Перемы (7-35 Северный) / Земельные участки / Объявление № 9045503

Земельный участок, 3,4 сот.
ул. Тарская

14 ноября 2018 1 399 000 Р -6,7%
 Начальная цена 1 499 000 Р
 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕННОЙ

Евгений Владимирович
Телеченко
Агентство ООО СПИСК «ИПРИМА-ОМСК»
+7 (903) 927-96-05
написать

Параметры дома/участка

Площадь участка	3,4 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	ЕСТЬ
Площадь кухни	не указано	Водопровод	ЕСТЬ
Канализация	не указано	Газ	ЕСТЬ
Вид отопления	не указано	Канализация	НЕТ

Дополнительные характеристики

Ограда	ЕСТЬ	Баня	НЕТ
Паркинг	НЕТ	Хоз. постройки	НЕТ

Описание
 Земельный участок для коммерческого использования. (Площадь 335 кв.м). Возможность подключения всех коммуникаций. Асфальтированный. Находится на закрытой территории. Охрана. Возможен торг. Обмен на строительные материалы.

Объявление №9045503
 Прозрачность: 2227, не готово 2
 Добавлено и избрано 12
 Обновлено 14.09.2018
 Обновлено 23.03.2021

ВСЕ БУДЕТ ХОРОШО!
 Павел Сидоров
 Все мечты настраиваем

Омск, Россия — точное время
08:57:32
 вторник, 30 марта 2021 г., неделя 13
 Солнце: +06:43 - 19:39 (12ч 56м) Подробнее

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

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

Также следует обратить внимание и на предельные параметры разрешенного строительства, в зоне П-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности), где находится данный участок, минимальная площадь участка на котором возможно строительство объектов производственно-складского назначения составляет 800 кв.м., а самая минимальная площадь участка, позволяющая построить какой-либо объект, составляет 300 кв.м. (см. материалы по участку 55:36:040105:10313). Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 55:36:070402:3543, общей площадью 335 кв.м. непригоден для строительства в сегменте «Производственная деятельность», что понимает и сам продавец, позиционируя участок в сегменте «Предпринимательство».

Таким образом, с учетом требований п. 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 участок не сопоставим по ценообразующим факторам, о которых говорилось выше, и позиционируется собственником в другом сегменте.

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

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные
Участок 17 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 13 мая в 15:24



Площадь: 17 сот. Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, Нефтезаводская ул., 47
р-н Советский [Скрыть карту](#)



Продаю земельный участок без козловатограда. Отдельный въезд на территорию. Земля находится на охраняемой территории, ул. Нефтезаводская 47. Удобный, асфальтированный въезд. Участок огорожен. Литгазочный кабель заведен. Рядом развитая инфраструктура. СТО 4*4, мелкосерийный ремонт автомобилей, покраска, ремонт погрузчиков и спецтехники, цех по изготовлению профлиста, металлочерепицы, сайдинга и тд. Все находится на общей территории. Возможна оплата всей суммы по безналичному расчету. Более подробная информация по телефону.

Возможен торг, при осмотре!
Общая площадь 2,270 кв. м.



Пожалуйста

Похожие объявления



3 100 000 Р

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 904 826-33-07

Написать сообщение

maxima
Лидерство
На Авито с октября 2010
Завершено 55 объявлений



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

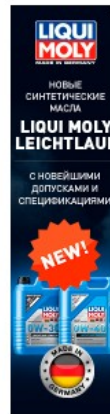
№ 1306965468, © 4380 (+5)



Лизинг Toyota RAV 4 для ЮЛ и ИП

Узнать больше vrb-leasing.ru

Внимание! Услугу оказывает АО ВТБ Лизинг



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

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

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

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_promnaznacheniya_1975925964
🔍 ⚙️ ☆ 🌐 🗺️ 🏠 📄 🔄

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки
Омск
Район / Направление
Найти

Записаться на бесплатное проектирование

Инженерный Центр, ООО «Леруа Мерлен Восток» Россия, Московская обл., г Мытищи, Остаповская ш., д. 1 ОГРН 50350058905

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 44 сот. (промназначения)

❤️ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку

11 000 000 ₽

250 000 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 913 201-33-64

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

26 августа 2022 г.
пятница

RU 🔊 🔇 🗺️ 🏠 📄 🔄 16:42

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1975925964

11 000 000 ₽
250 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Об участке
Площадь: 44 сот.

Расположение
Омская область, Омск, Центральный округ
р-н Центральный

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

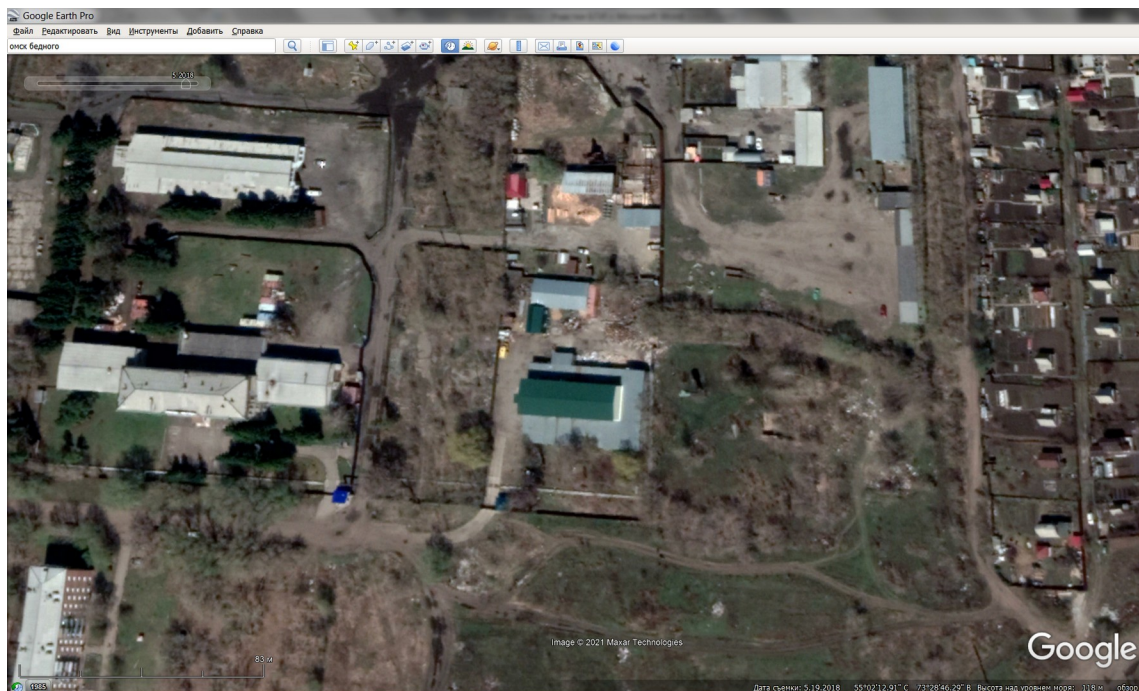
№ 1975925964 11 августа в 07:09 3841 просмотр (+1 сегодня) Пожаловаться

26 августа 2022 г.
летелица

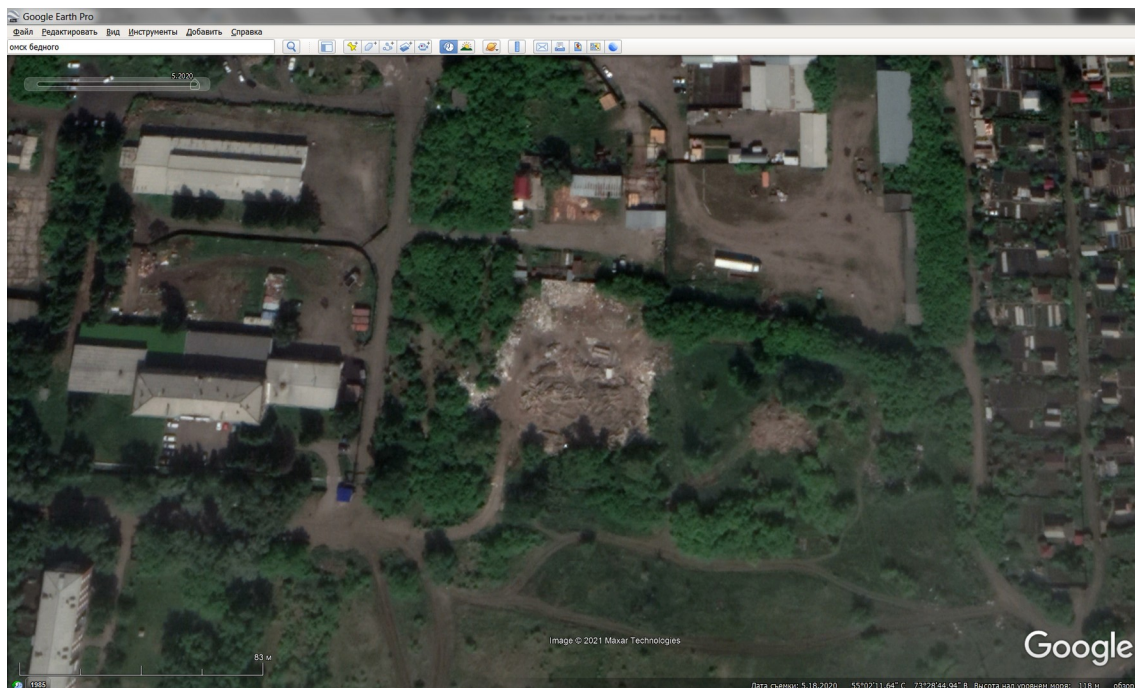
16:43

https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1975925964

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



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



Также стоит обратить внимание на ценообразование. Имеются публикации от 16.10.2020 г. с ценой предложения 3000000 рублей (685,71 руб./кв.м.), от 29.04.2021 г. с ценой предложения 5000000 (1142,86 руб. кв.м.), в то время как в актуальном на дату оценки объявлении (26.08.2022 г.) цена составляет 11000000 рублей (2514,28 руб./кв.м.), т.е. в 3,66 раза больше. Соседний земельный участок сегмента «Производственная деятельность» с кадастровым номером 55:36:080106:119 предлагался к продаже по цене 1000000 рублей (275 руб./кв.м.) (объект-аналог №10), т.е. в 9,14 раза дешевле.

Земельный участок имеет вид разрешенного использования «для производственных целей под строение, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», что соответствует сегменту «Производственная деятельность». Позиционируется продавцом «для производственных и административных зданий», что соответствует сегментам «Производственная деятельность» и «Предпринимательство». Проверим на основе запрашиваемой цены, в каком сегменте позиционирует данный участок продавец. Земельный участок расположен в ценовой зоне Ц9, в соответствии со

«СПРАВОЧНИКОМ ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2022 [2.1], интервал рыночной стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность» для данной зоны составляет от 50 до 900 руб./кв.м., для сегмента «Предпринимательство» - от 100 до 1700 руб./кв.м., цена предложения земельного участка (с учетом скидки на торг) составляет 2115 руб./кв.м. и 2200 руб./кв.м. соответственно. Проверка показала, что запрашиваемая цена существенно выше верхнего значения интервалов цен сегментов «Производственная деятельность» и «Предпринимательство».

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

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов»,

а именно:

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

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

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

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a land plot. The browser address bar shows a URL from pkr.rosreestr.ru. The main content area features a satellite map with a yellow rectangular highlight on a specific plot. To the left of the map is a sidebar with the following information:

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

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a land plot with the following details:

- URL: avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1975925964
- Б в каталог Следующее →
- 3 000 000 ₽
- 8 913 985-69-21
- Написать сообщение Отвечает в течение дня
- по объявлению Частное лицо На Авито с октября 2012
- 5 объявлений пользователя
- Подписаться на продавца
- № 1975925964, © 1152 (+3)
- Площадь: 44 сот.; Расстояние до города: в черте города
- Омская область, Омск, Центральный округ р-н Центральный
- Земельный участок для производственных и административных зданий, сооружений. Центральный округ, улица Сибирисовская д 9

On the right side of the listing, there are several advertisements:

- Legendarный Chevrolet Tahoe CHEVROLET.RU
- Подушки для детей ORMATEK OMSK.ORMATEK.COM
- Roces 145 Boy SPORTMASTER.RU



Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 44 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 14 апреля в 22:19

5 000 000 ₪

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 750-84-04

Написать сообщение

по объявлению Частное лицо На Авито с октября 2012



№ 1975925964, 3118 (+1)



Площадь: 44 сот.

Расстояние до города: в черте города

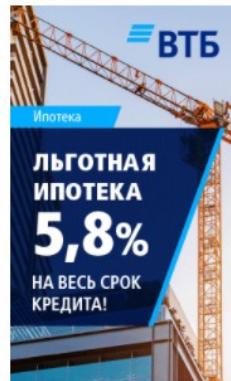
Омская область, Омск, Центральный округ р-н Центральный

Показать карту

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



Пожаловаться



Похожие объявления

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:090305:1061 (55:36:090305:1524)

omsk.domclick.ru/card/sale__lot__1572539593?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=289815898

Домклик Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал Риэлторы

Поделиться Сохранить

Продаётся участок, 14 сот. **2 300 000 ₽**
23 дня назад 220 164 285 ₽/сот. В ипотеку от 10,2%

Омск, улица Демьяна Бедного, 152 [На карте](#)

14 сот. Площадь

МаксидоМ
Артем Новоселов 7 объявлений
На Домклик 4 года 8 мес.
Звоните продавцу. Номер защищён от СМС
+7 (903) 925-35-45

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

СБЕР Условия 26 августа 2022 г. пятница 17:24

https://omsk.domclick.ru/card/sale__lot__1572539593?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=289815898

dom.mirkvartir.ru/289815898/

Продажа участка земли, 14 соток **2 300 000 ₽** 164 286 ₽/сот.
размещено 07.07.22 в 17:04, обновлено 03.08.22 в 12:10

Остановка
усть
о заезда
орию
участок

Продавец: Домклик 1380765 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

РЕКЛАМА

- 8 750 000 ₽ Котваж 311 м², 3 этаж
- 8 500 000 ₽ Котваж 290 м², 2 этаж
- 10 300 000 ₽ Котваж 48 м², 2 этаж
- 19 500 000 ₽ Котваж 148 м², 2 этаж
- 14 000 000 ₽ Котваж 420 м², 3 этаж
- 6 260 000 ₽ Котваж 83 м², 1 этаж

14 соток Площадь участка 2 300 000 ₽ Стоимость

Омская область, Омск, ул. Демьяна Бедного, 152

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

<https://dom.mirkvartir.ru/289815898/>

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

pkk.rosreestr.ru/#/search/54.917182601554856,73.40927716473237/18/@1b4ulz5wfd?text=55%3A36%3A090305%3A1524&type=1&nameTab&indexTab...

Участки 55:36:090305:1524

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

План ЗУ → План КК →

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

ПКК © Росреестр 2010-2022 | ЕЗКО © Росреестр 2010 | © Участки OpenStreetMap



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

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

На основании вышесказанного, с учетом требований п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов», давайте зададимся вопросом, все ли характеристики объекта нам известны?

- Какая часть участка продается и какие улучшения имеются на этой части участка? **НЕПОНЯТНО** (например, непонятно огорожена ли продаваемая часть или нет, если огорожена то какая часть, тоже самое касается асфальта – весь заасфальтирован или частично, непонятно)

- Строения, расположенные на участке, они находятся в площади продаваемой части или нет, их стоимость учтена в стоимости участка или нет? **НЕПОНЯТНО**;

- Как будет организован подъезд к продаваемой части участка и какие обременения будут установлены? **НЕПОНЯТНО**.

Как видим, у Оценщика отсутствует достоверная информация о характеристиках объекта, требования п. 13 ФСО-1 невыполнимы.

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

Для начала рассмотрим простой пример:

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 226 ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые **относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам**», а также п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

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

The screenshot shows a real estate listing on the website omsk.cian.ru. The main title is "Коммерческая земля, 200 сот." (Commercial land, 200 plots). The location is "Омская область, Омск, Кировский мкр. Старый Кировск, ул. 22 Декабря, 102". The price is listed as 20 000 000 RUB. The listing includes a description of the land, a table of transaction conditions, and technical characteristics. On the right side, there are three promotional banners for "Каркасный ангар" (Steel structure shed) and "Ремонт квартир в Омске" (Apartment renovation in Omsk). The bottom of the page features a cookie consent banner and a mobile status bar.

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

Коммерческая земля, 200 сот.

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

В избранное

Нет фото

200 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

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

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

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

[Уточнить условия](#)

Обременение Нет

Технические характеристики

Подъездные пути Асфальтированная дорога

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

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

73% 11:45 01.06.2021

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

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

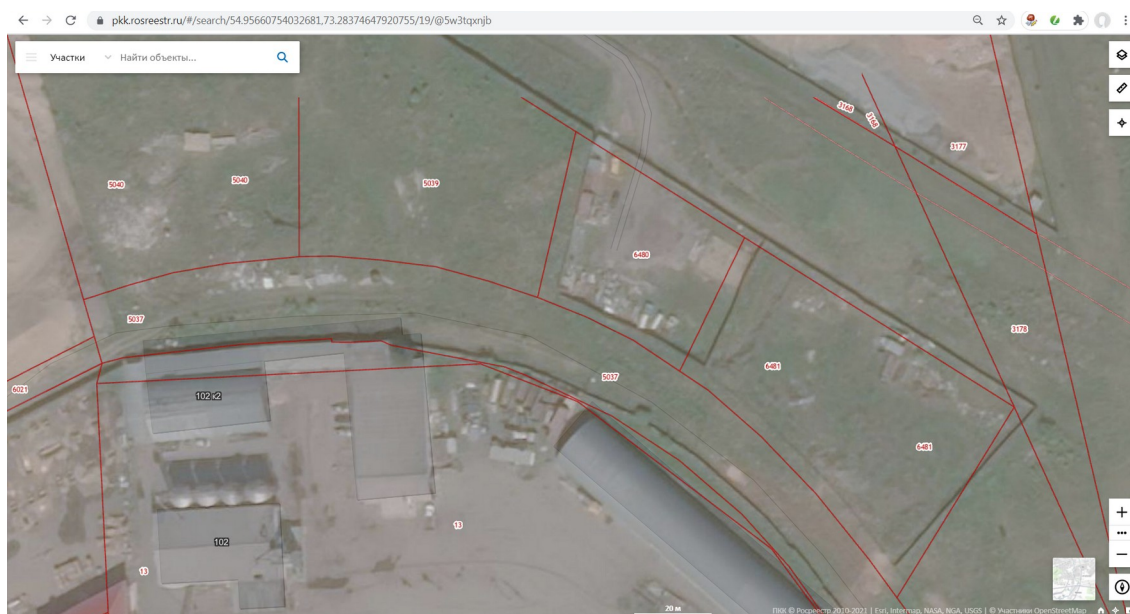
БУ «Омский центр КО и ТД» идентифицировал данный земельный участок следующим образом:

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

В объявлении указано, что к продаже предлагается 200 соток. Если просуммировать земельные участки с кадастровыми номерами: 55:36:140102:5040, 55:36:140102:5039, 55:36:140102:6480, 55:36:140102:5037, то получится 21 058 кв.м., что не соответствует площади, указанной в объявлении. Поэтому точно идентифицировать продаваемый земельный участок невозможно.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 55:36:140102:6480 отгорожен от остальных участков забором, в том числе и от участка с ж/д путем, и на нем, в отличие от остальных, ведется активная деятельность, в связи с чем возникает вопрос, а правильно ли идентифицирован объект, входят ли в его состав заявленные участки.

Попробуем ответить на данный вопрос, для этого проверим информацию риэлтора, и посмотрим какие участки были проданы в 2020 году. В соответствии с данными Росреестра (см. ниже) 17.08.2020 г. была произведена регистрация права собственности в отношении следующих земельных участков: 55:36:140102:5040, 55:36:140102:5039, 55:36:140102:5037, соседние с ними земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:140102:6480, 55:36:140102:6481 были проданы 10.09.2019 года, т.е. к проданному в 2020 году земельному участку отношения не имеют, и получается что из четырех земельных участков, о которых идет речь в объявлении, известны кадастровые номера только 3-х, общей площадью 19240 кв.м. **О каком 4-ом земельном участке шла речь в объявлении неизвестно.**



rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pVDLbslWEPyWHnr2Og8o3FxAaUUL5dWSXCzHWGCUOJHjOrf1w5W6Q

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	55:36:140102:5040
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	08.02.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов железнодорожных сооружений (опор путепроводов, автотранспортных переездов, виадуков)
Площадь:	6000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1381200
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	21.01.2015
Дата утверждения стоимости:	10.01.2015
Адрес (местоположение):	Омская обл, г Омск, Кировский АО, ул. 22 Декабря, д 100
Дата обновления информации:	24.10.2020
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 55:36:140102:5040-55/092/2020-9 от 17.08.2020 (Собственность)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

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

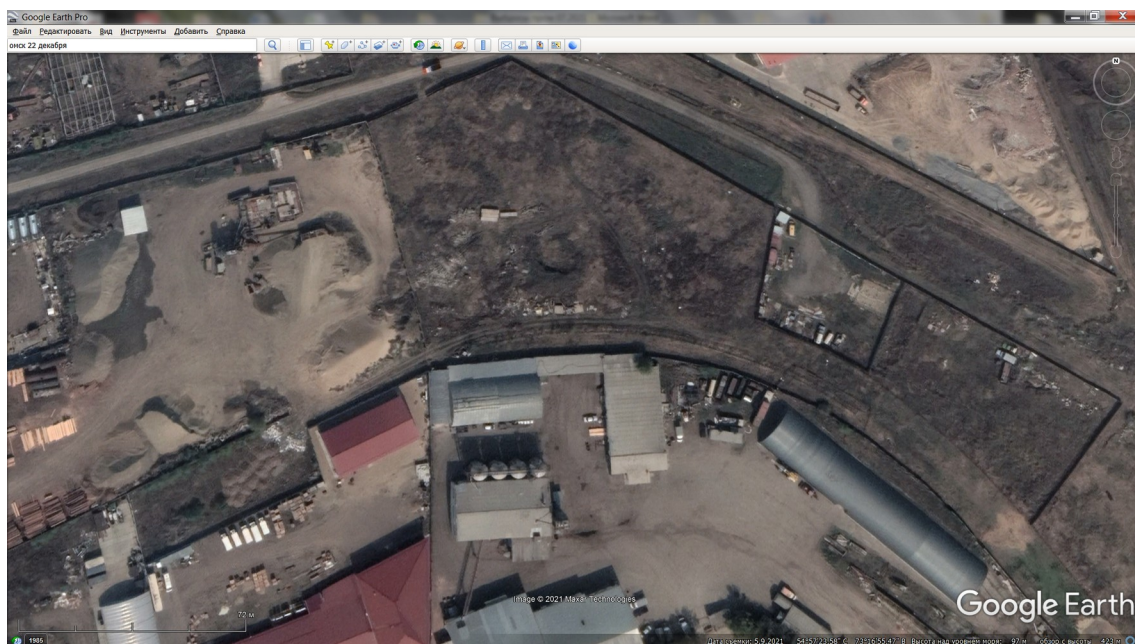
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

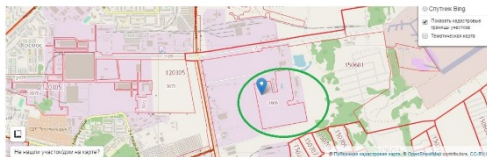
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	55:36:140102:6481
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	27.02.2019
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных путей, конструктивных элементов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

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

На основании вышесказанного, данный объект не может рассматриваться в качестве объекта-аналога, поскольку не соответствует требованиям п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».



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



Недвижимость в Омске / Продажа домов, земельных участков / р-н. Октябрьский / Земельные участки / Объявление № 59136

Земельный участок, 3000 сот.
ул. Окружная

↑ 90 000 000 ₽

30 000 ₽ за сот.

✉ Следить за ценой

Алексей
Агентство недвижимости
КВАРТМАРКЕТ

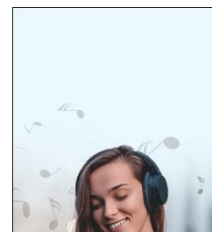
Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

+7 (905) 944-09-22

♡ ⚠️ ↶ 🖨️

Параметры дома/участка

Площадь участка	3000 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет



Земельный участок, 3000 сот.
ул. Окружная

↑ 90 000 000 ₽

30 000 ₽ за сот.

✉ Следить за ценой

Алексей
Агентство недвижимости
КВАРТМАРКЕТ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

+7 (905) 944-09-22

♡ ⚠️ ↶ 🖨️

Параметры дома/участка

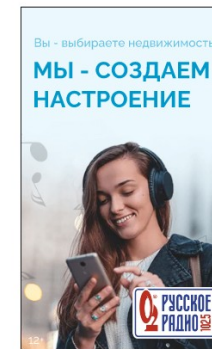
Площадь участка	3000 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Место положения: г. Омск, Октябрьский АО, ул. Окружная дорога. Земельный участок, расположен в непосредственной близости к одной из основных магистралей местного значения, по которой за 10 минут можно добраться до делового центра города. Площадь земельного участка составляет 302336, кв.м. К участку подведены все инженерные коммуникации. Первоначально был выделен для строительства завода, к участку подведены все коммуникации: Электроснабжение- кл-10 кв ф. 2558 и ф. 2561 с гпл-25 (аашв 3*120)-4870 м и L=4200 м соответственно). Водоснабжение- на балансе труба диаметром 200 L=1100 м от врезки на водоводе диаметром 1400 м. Возможно восстановление теплоснабжения и жд путей. Газ проходит в 500 м от участка. При необходимости возможно поменять назначение, на требуемое!



Объявление №59136

Просмотров 9345, за сегодня 1
Добавлено в избранное 2
Добавлено 20.05.2014
Обновлено 22.08.2022

Коттеджные посёлки



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

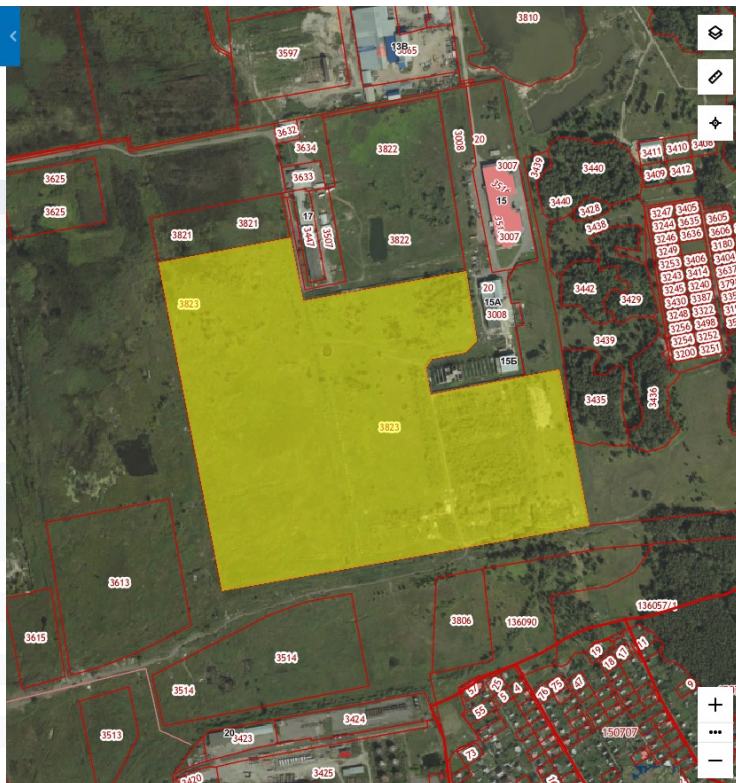
В нижеприведенной таблице представлены площади предложенных к продаже земельных участков

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

Участки 54.962124 73.501220

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

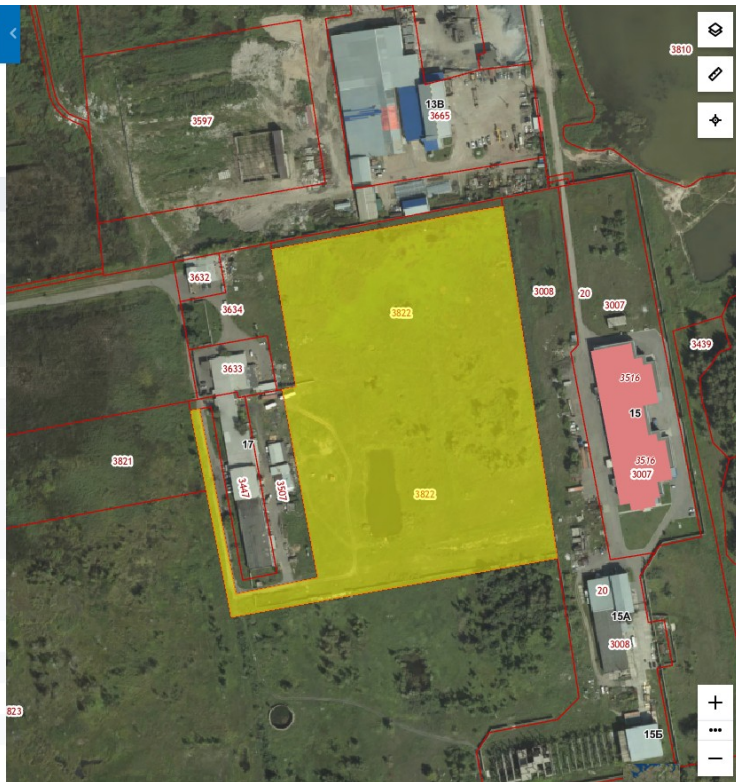
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150601:3823
Кадастровый квартал:	55:36:150601
Адрес:	Омская область, г Омск, дор Окружная
Площадь уточненная:	237 726 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: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



Участки 54.965050 73.502305

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

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



Участки 54.964903 73.501206

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

План ЗУ → План КК →

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



Участки 54.965632 73.501093

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

План ЗУ → План КК →

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



Участки 54.966214 73.502641

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

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



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

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

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

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

г. Омск, ул. Окружная дорога



Площадь территории 30 Га

Место расположения г. Омск, ул. Окружная дорога

Посмотреть и скачать документы

Презентация

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

Характеристики земельного участка:

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

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

Форма собственности: частная.

Технические условия:

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

Отправьте нам сообщение jivo

Презентация

Технические условия:

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

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

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

- **Водоснабжение.** Подключение возможно к коммунальной системе АО «ОмскВодоканал» с максимальной нагрузкой водопотребления 122,32 м3/сут. Ориентировочная протяженность до центральной системы водоотведения около 4 км.

- **Газоснабжение.** Газораспределение от ГРС-4 с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 750 куб. метров в час. Для подключения, к существующим сетям требуется подведение газопровода до границы земельного участка.

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

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

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

Железнодорожное сообщение:

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

Отправьте нам сообщение jivo

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

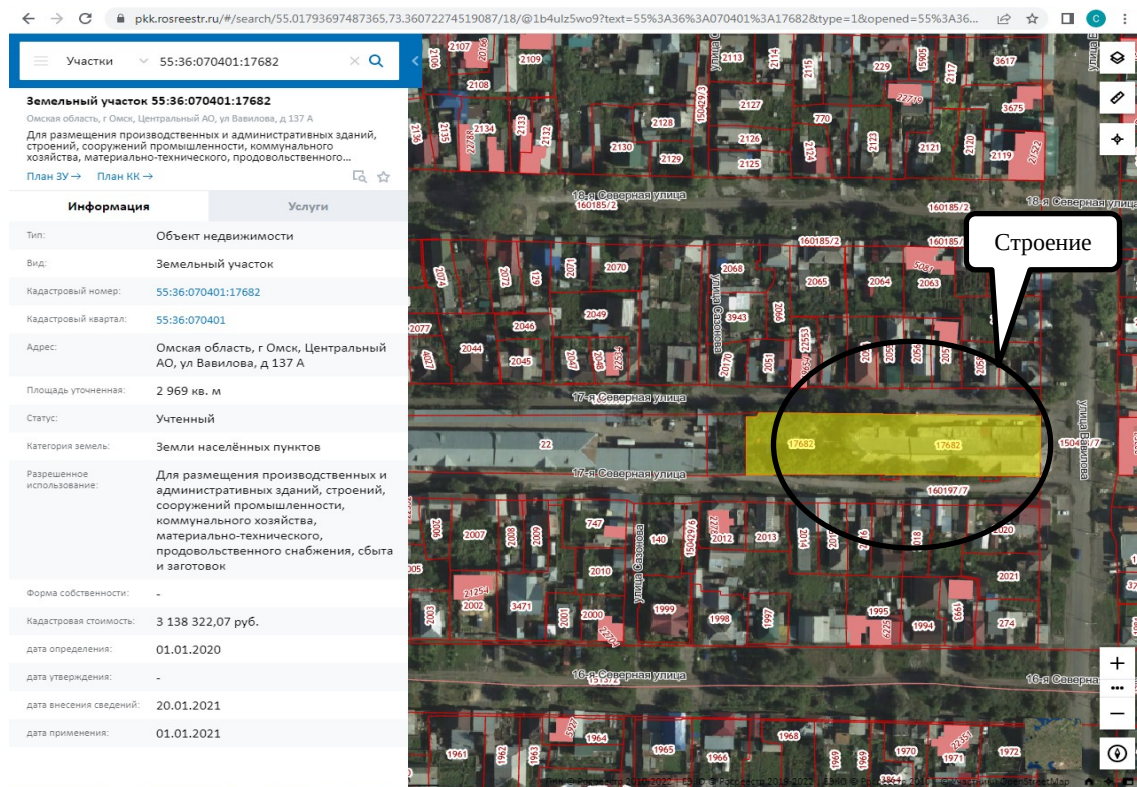
Из объявления следует, что на участке имеется свайное поле, контейнерная ж/д площадка (без оформления) и трансформаторная подстанция. Также продавец обращает внимание, что земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне лакокрасочного предприятия ООО «ПРОМАВТОХИМ», расположенного на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

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

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

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

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



Земельный участок 55:36:070401:17682
Омская область, г Омск, Центральный АО, ул Вавилова, д 137 А
Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного...

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:070401:17682
Кадастровый квартал:	55:36:070401
Адрес:	Омская область, г Омск, Центральный АО, ул Вавилова, д 137 А
Площадь уточненная:	2 969 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 138 322,07 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.01.2021
дата применения:	01.01.2021



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

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

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

pkk.rosreestr.ru/#/search/54.99674985537659.73.45471947756089/20/@2y1wgu43?text=54.996843%2073.454674&type=1&inPoint=true&opened=55%...

Участки 54.996843 73.454674

Земельный участок 55:36:120102:5131
 Омская область, г Омск, Центральный АО, п Биофабрика
 Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально...

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

10 м

ПКК © Росреестр 2010-2022 | ЕЭМО © Росреестр 2019-2022 | Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS



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

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

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

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

Участки 55:36:160103:52

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

Строение



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

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

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

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

Участки 55:36:170104:64

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

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

Строение

1-я Путевая улица

1-я Путевая ули

1-я Путевая улица

11/2

ПКК © Росреестр 2010-2022 | ЕЗУ © Росреестр 2015-2022 | Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS



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

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

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

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

Public cadastral map

2K reviews

Участки 55:36:160103:6095

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

Строения

10 м

ПКК © Росреестр 2010-2022 | ЕАКО © Росреестр 2019-2022 | Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS



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

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

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

Участки 55:36:080101:41

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

План ЗУ → План КК →

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



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

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

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

Участки 55:36:000000:158737

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

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



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

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

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

Public cadastral map interface showing details for land plot 55:36:140106:20.

Public cadastral map

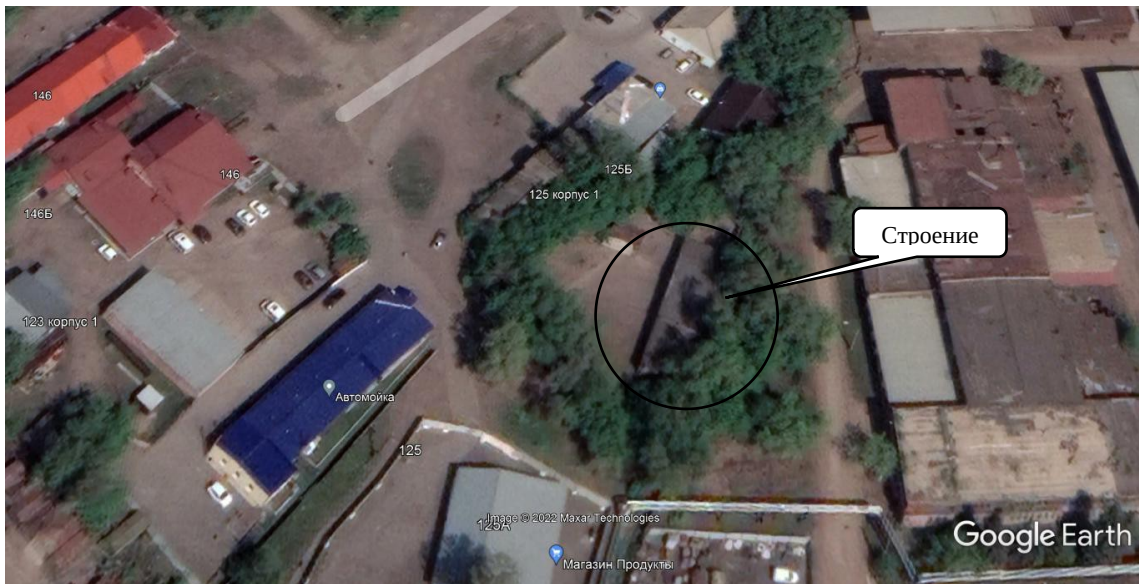
2K reviews

Участки 55:36:140106:20

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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



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

← → ↻ dom.mirkvartir.ru/275684128/ 🔍




МИРКВАРТИР ПРОДАЖА ▾ АРЕНДА ▾ НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ РАЗМЕ

📍 Омская область > 📍 Омск > 📍 ул. Станционная 1-я

Продается участок земли, 1.5 сотки 🏡

🕒 размещено 06.10.21 в 05:28, обновлено 07.06.22 в 12:28 👁 5

№ 275-684-128



7 800 000 ₪ 5 200 000 ₪/сот.
🔗 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК
Ипотечные программы
Ипотека по двум документам от 5.3%
Строительство дома от 9.9%
Ипотека на загородную недвижимость и землю от 10.2%

Продвец:
ВБ
Агентство недвижимости
7 объявлений

+7 934 334 20-22


РЕКЛАМА cian.ru

 18 000 000 ₪ Коттедж 209 м²	 7 250 000 ₪ Коттедж 130 м², 2 этажа
---	---

Продается участок земли, 1.5 сотка 

7 800 000 ₪ 5 200 000 ₪/сот.


размещено 06.10.21 в 05:28, обновлено 07.06.22 в 12:28  5 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



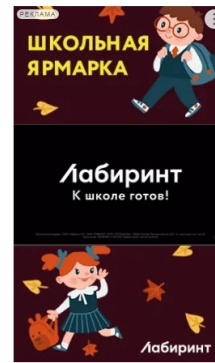
Реклама

Продвижение оценочных компаний

Яндекс Бизнес сам создаст и запустит рекламу оценочных компаний

 business.yandex.ru

[Узнать больше](#)



1.5 сотка

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

7 800 000 ₪

СТОИМОСТЬ

Омская область, Омск, ул. Станционная 1-я

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.

Связаться с продавцом

ВВ

Агентство недвижимости
7 объявлений[+7 934 334 20 22](tel:+79343342022)<https://dom.mirkvartir.ru/275684128/>

Участки 55:36:170104:3106 Q

Земельный участок 55:36:170104:3106

Омская область, г. Омск, Ленинский АО, ул. 1 Станционная, д. 34

Для строительства коммунально-складского объекта 4-5 классов опасности строительной промышленности

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

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



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

Отсутствие полной и достоверной информации:

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

не позволяет внести обоснованные корректировки по всем ценообразующим факторам, что в свою очередь, не позволяет рассматривать данный земельный участок в качестве объекта-аналога, поскольку участок не соответствует требованиям п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

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

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

Земельный участок 55:36:050204:3078
Омская область, г Омск, Советский АО, ул Коммунальная, д 12
Для строительства салона по продаже автотранспортных средств, станции технического обслуживания
План ЗУ → План КК →

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

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

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

Продавец: АО «ТГК-11»
Организатор процедуры: АО «ТГК-11»

Начало подачи заявок	Окончание подачи заявок
28.07.2022 15:00	28.09.2022 17:00
Начало приема предложений	Окончание приема предложений
29.09.2022 08:50	30.09.2022 08:00:00

Текущая цена: **1 732 632.00 Р**

Задать вопрос продавцу | Подать заявку на осмотр имущества/лота

Регион нахождения: Омская область
Шаг предложения: 1 000.00 Р
Размер обеспечительного платежа участника: 173 000.00 Р

© 2022, ООО «Интер РАО - Центр управления закупками» | 3 августа 2022 г., среда

← → ↻ 🏠 🔒 🌐 <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.06475861187733,73.26081022078537/19/@> 67% ☆ 📄 🛒 705

Участки 55:36:030801:4231 🔍

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → 📄 ☆

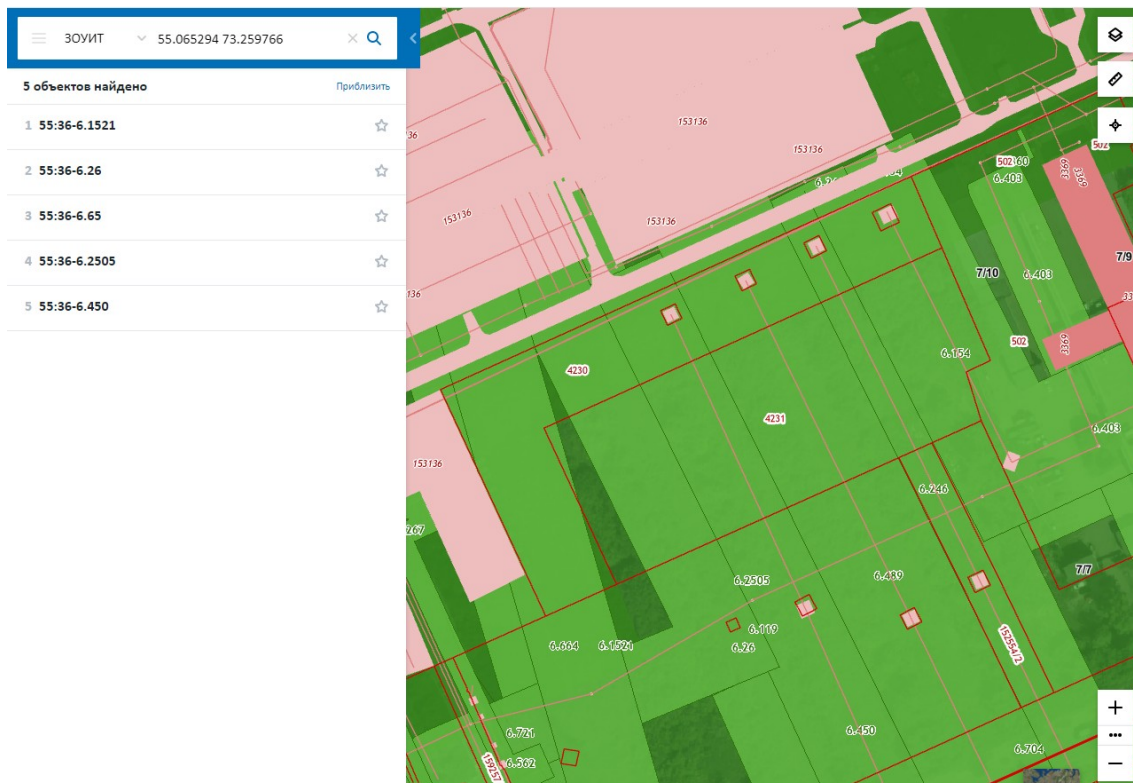
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:030801:4231
Кадастровый квартал:	55:36:030801
Адрес:	Омская область, г Омск, Советский АО, пр-кт Губкина, д 7
Площадь уточненная:	10 969 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное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

Участки 55:36:030801:4231 🔍

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

План ЗУ → План КК → 📄 ☆

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



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

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

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

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

500 000 ₽

79 365 ₽ за сот.

Следить за ценой

Объявление находится в архиве.
Контакты продавца скрыты



Параметры дома/участка

Площадь участка	6.3 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

55:36:100901:259.

РЕКЛАМА

Ренессанс
КРЕДИТ

Дарим 1000 ₽
за оформление

+1000₽

ГЛАВНАЯ
ДЕБЕТОВАЯ
КАРТА

rencredit.ru

КБ «Ренессанс Кредит» (ООО), лицензия Банка России № 3354 от 26.04.2013. Полные условия и тарифы: rencredit.ru/app/debetcard/rd/ds/media/main. Подробные условия акции: rencredit.ru/1000maindc-0108.pdf. rencredit.ru/join – ренкредит.ру. Не является публичной офертой.

Объявление №9159375

Просмотров 332, за сегодня 0

Добавлено в избранное 1

Добавлено 08.01.2020

Обновлено 24.02.2021

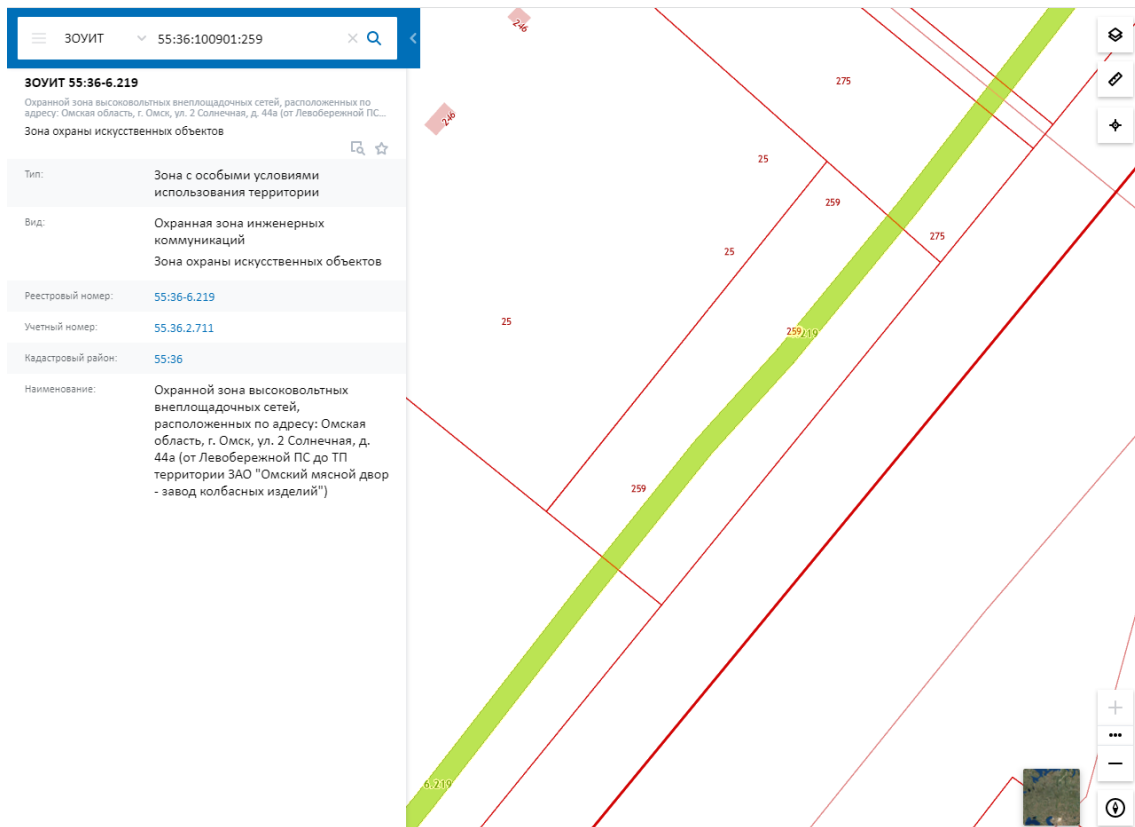
https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-2-ya-solnechnaya-id9159375/

Участки 55:36:100901:259

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

Информация Услуги

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



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

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

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

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

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

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

37 170 000 ₽

Земли промназначения, 708 соток

Омск, улица Айвазовского, Кировский, Омск, Омская область

★ В избранное

📍 Получить похожие объявления

Контактное лицо

Размещает объявления: 7 лет 11 мес.
Всего за 3 месяца: 17

+79514160020

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

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



Связаться с владельцем

+79514160020

37 170 000 ₽

Земли промназначения, 708 соток

Омск, улица Айвазовского, Кировский, Омск, Омская область

★ В избранное

📍 Получить похожие объявления

Связаться с владельцем

+79514160020

Земли промназначения, 708 соток

Участок, общей площадью 7,08 га с кадастровым номером 55:36:130101:3016.
Может быть реализован совместно со смежными участками, площадью: 13,9 га, 27,4 га
Предлагаемые участки выгодно расположены:
✓Примыкают к федеральной трассе Р402. Омск-Томень (Тюкалинский тракт), расположены недалеко от Западного обхода.
✓Участки имеют 2 заезда с федеральной трассы, а так же возможна организация заездов с ул. Айвазовского;
✓Дорога на новый аэропорт Федоровка проходит мимо предлагаемых участков;
✓В настоящее время на смежном с предлагаемыми участками возводится логпарк «Солнечный»;
✓Площадь участка логпарка «Солнечный» 100 га. Предлагаемые распределительные центры на нем будут иметь суммарную площадь 200 тыс. кв. м.
✓В логпарке «Солнечный» сосредоточатся распределительные центры крупнейших ритейлеров страны: x5 Group, OZON и Красное&Белое.
На предлагаемом участке строений нет. На смежных участка расположены недостроенные здания, общей площадью 9 687,8 кв.м.
Категория земель Земли населенных пунктов.
Виды разрешенного использования участка (по данным ЕГРН) для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 📍 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 708 соток
Цена: 37 170 000 ₽
Цена за сотку: 52 500 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 10/2/2023
Дата обновления объявления: 18/4/2023

Номер в каталоге: 6369679596

Расположение

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 23.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

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

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

В базе 4 076 601 предложение от 128 333 агентов Омск

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

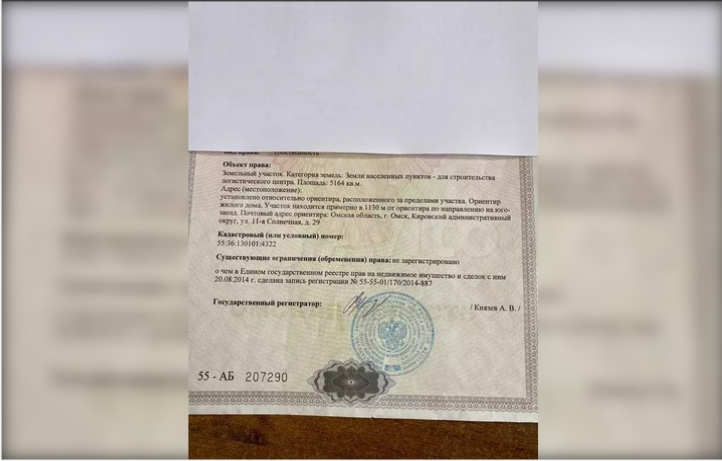
СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ AFY Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов Получить бесплатную консультацию

Недвижимость в Омске / Купить земельный участок в Омске /

Участок 51 сот. (промназначения)

Земельный участок площадь участка 51 соток

19 ноября 2021 ID: 20004692474



Объект права: Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства объектов центра. Площадь: 5164 кв. м. Адрес (местоположение): Земельный участок, расположенный за пределами участка, Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 150 м от трассы по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Коржовый административный округ, 75, 11-я Солнечная, д. 29. Кадастровый (или условный) номер: 55:36:130101:4322. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.08.2014 г. сделана запись регистрации № 55-55-01/170/2014-887. Государственный регистратор: / Ключев А. В. /

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

Вадим +7 (992) 700-36-82

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

55 - АБ 207290

Расположение

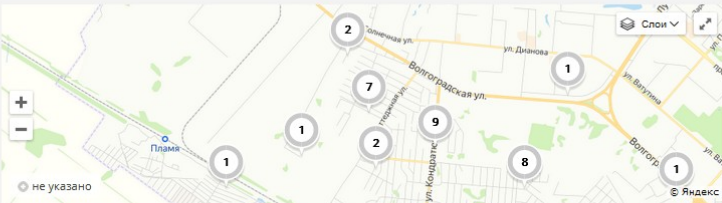
Местоположение: [Россия](#), [Омская область](#), [Омск](#), 11-я Солнечная ул.

Информация об участке

51 СОТОК
Площадь участка

Описание объекта

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



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

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

Участки 55:36:130101:4322

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

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

Ранее данный земельный участок длительное время предлагался к продаже по цене 2000000 рублей, совместно с дизельной электростанцией 80 кВт. Отсутствие достоверной информации о характеристиках дизельной электростанции и контейнера не позволяет определить их рыночную стоимость, а следовательно не позволяет вычесть из стоимости предлагаемого совместно с дизельной электростанцией земельного участка стоимость дизельной электростанции и контейнера в котором она находится. Данное обстоятельство не позволяло рассматривать данный участок в качестве объекта-аналога, поскольку он не соответствует требованиям п. 22б ФСО-7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» и п. 13 ФСО-1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов», предъявляемым к объектам-аналогам.

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

2 000 000

Земли промназначения, 50 соток

Омск, Кировский округ, Кировский, Омск, Омская область

★ В избранное

📌 Получать похожие объявления

В ипотеку за 17 243 Р/Б./мес.

% Выбрать ипотечную программу



вдим

Размещает объявления: 7 лет 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79139669556

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

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

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

+79139669556

Земли промназначения, 50 соток

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

