



исх. №101/23 от 27.09.2023 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

об использовании «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2023»
при оценке земельных участков в 2023 году.



Справочник выпущен по состоянию на 01.01.2023 года, рекомендуется к использованию с 01.01.2023 г.

Членами Комитета по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков», совместно с риэлторами, оценщиками, аналитиками и другими экспертами рынка недвижимости Омской области на регулярной основе проводится мониторинг рынка земельных участков. В ходе мониторинга осуществляется проверка актуальности территориально-экономического зонирования Омска и актуальности корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, приведенных в Справочнике.

Проведенный в период с января по август 2023 года мониторинг показал следующее:

- Территориально-экономическое зонирование Омска является актуальным, каких-либо изменений на рынке, требующих учета в территориально-экономическом зонировании Омска, не выявлено.
- Все корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков во всех сегментах рынка земельных участков являются актуальными.
- Исключением из вышеизложенного, являются корректировки на условия рынка (изменение цен во времени) в сегментах «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» и «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)». В данных сегментах рынка, начиная со второго квартала 2020 года, отмечен незначительный, но однозначный рост цен, обусловленный повышенным спросом на рынке жилой недвижимости. Аналитические исследования и эксперты рынка говорят о том, что рост наблюдалось изменение цен в данных сегментах. Изменение цены отражено в приведенной ниже таблице:

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август
0,3%	0,5%	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%	0,6%

Таким образом, при проведении оценки земельных участков «жилых» сегментов после 01.01.2023 года, если дата оценки отличается от даты публичной оферты объекта-аналога более чем на 1 месяц, цена объекта-аналога должна быть скорректирована в большую сторону. Величина ежемесячного

корректирующего коэффициента определяется на основе мультипликативной модели.

Указанный рост цен в сегментах «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» и «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» в силу значительной инертности рынка недвижимости не отразился на территориально-экономическом зонировании Омска, индексы для оценочных зон в данных сегментах рынка, приведенные в Справочнике, сохраняют свою актуальность.

Исполнительный директор



В.В. Науменко