

исх. № 14/22 от 31.03.2022 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

об использовании «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020.
Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года.
Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»
при оценке земельных участков в 2020 и 2021 годах.

Данный Справочник выпущен в декабре 2020 года, рекомендуется к использованию с 01.01.2020 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 2021 г. по февраль 2022 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 (www.areall.ru) и эксперты рынка говорят о том, что рост цен в данных сегментах составил порядка 1,5% в месяц, начиная с июля 2020 по март 2021 года включительно. В дальнейшем в рассматриваемых сегментах рынка земельных участков наступил период постепенного замедления роста цен. В апреле 2021 года

месячный рост цен составил 1%, в мае 2021 года месячный рост цен составил 0,7%, далее с июня до конца 2021 года месячный рост цен составлял 0,25%.

Таким образом, при проведении оценки земельных участков «жилых» сегментов после 01.07.2020 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.

В настоящее время Комитет по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» завершает подготовку очередного сборника «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2022», который планируется к выпуску в мае 2022 г. До момента публикации нового сборника, НП «ОКО» рекомендует к применению и подтверждает актуальность данных, приведенных в сборнике «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020», с учетом вышеуказанной информации

Исполнительный директор



В.В. Науменко