



исх. № 8/21 от 05.02.2021 г.

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО  
об использовании «Справочник оценщика. Земельные участки 2020»  
при оценке земельных участков в 2020 году и 1-ом квартале 2021 года**



«Справочник оценщика. Земельные участки 2020» (далее «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 январе 2021 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, за исключением 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 с третьего квартала 2020 года, отмечен незначительный, но однозначный рост цен, обусловленный повышенным спросом на рынке жилой недвижимости. Аналитические исследования ([www.areall.ru](http://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 года. Указанная тенденция, по мнению экспертов рынка, сохранится как минимум до конца 1 квартала 2021 года.

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 составляет 1,015, корректировка вносится 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, интервалы рыночной стоимости в данных сегментах рынка, приведенные в Справочнике, сохраняют свою актуальность.

Следующий мониторинг будет проведен в апреле 2021 года.

Исполнительный директор

В.В. Науменко