



исх. № 110/23 от 24.10.2023 г.

РАЗЪЯСНЕНИЯ к «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 2023»



В таблице 3.3.2 «Справочника оценщика. Земельные участки 2023» приведена информация о Среднестатистическом периоде экспозиции земельных участков, от даты выставления объекта на рынке до даты последнего обновления (на основе анализа публичных ofert).

В таблице 3.3 «Справочника оценщика. Земельные участки 2022» приведена информация о Среднестатистическом периоде экспозиции земельных участков, от даты выставления объекта на рынке до даты совершения сделки, при адекватном маркетинге (купля-продажа).

Настоящим разъясняем, что в «Справочнике оценщика. Земельные участки 2023» и «Справочнике оценщика. Земельные участки 2022» речь идет об одной и той же величине - Среднестатистическом периоде экспозиции земельных участков.

Следует отметить, что проводимая в последние годы Некоммерческим партнерством «Омская коллегия оценщиков» работа, по формированию единой базы объектов-аналогов по земельным участкам, позволила использовать более точные и более объективные методы определения ценообразующих факторов, в частности, *среднестатистического периода экспозиции земельных участков*. Единая база объектов-аналогов позволяет выявить время появления земельных участков на рынке и время их ухода с рынка, т.е. время их продажи, поскольку иные причины, по которым продавец перестает публиковать (обновлять) свое объявление о продаже, маловероятны.

Максимальное значение величины *Среднестатистического периода экспозиции земельных участков*, приведенное в таблице 3.3.2., используется отдельными участниками рынка оценки для обоснования периода, за который, по их мнению, следует осуществлять выбор объектов-аналогов. В этой связи следует обратить внимание на примечание под таблицей, где сказано, что данные величины определены на основе выборки объектов-аналогов соответствующего сегмента рынка на момент формирования «Справочника

оценщика. Земельные участки 2023», фактически же, максимальные сроки экспозиции могут быть больше, чем указанные в таблице 3.3.2.

Вместе с тем, участники рынка, придерживающиеся указанного выше подхода к выбору объектов-аналогов, могут использовать максимальные значения сроков экспозиции, приведенные в таблице 3.3.2. для определения периода времени, за который, по их мнению, следует осуществлять выбор объектов-аналогов.

Также напоминаем, что информация, о рекомендуемых для проведения расчетов объектах-аналогах, периодически размещается на официальном сайте НП «ОКО» (<https://xn--55-1lcpb.xn--p1ai/analitika-i-prognozy/>). Выборка объектов-аналогов формируется Комитетом по экспертно-аналитической деятельности НП «ОКО» и учитывает все особенности рынка, сложившиеся на момент формирования выборки (объем предложений, репрезентативность представленных на рынке объектов-аналогов, изменение цен в соответствующем сегменте рынка, качество и достоверность представленной информации и прочие особенности). Именно особенности рынка определяют период времени, за который производится выбор объектов-аналогов, а не срок экспозиции. Например, выборка объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность» по состоянию на 01.05.2023 г. содержит информацию о 16-ти земельных участках, предлагавшихся к продаже с 01.01.2021 года по 01.05.2023 г., т.е. за последние 28 месяцев, предшествующие дате оценки. При этом максимальный срок экспозиции для данного сегмента рынка, в соответствии со «Справочником оценщика. Земельные участки 2023», составляет более 64 месяцев.

Исполнительный директор



В.В. Науменко