



исх. №43/21 от 16.11.2021 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

об использовании «СПРАВОЧНИКА 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.



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 по ноябрь 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.
- 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%, в июне, июле, августе, сентябре и октябре 2021 года месячный рост цен составил 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.

Исполнительный директор

В.В. Науменко