



ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»
(ГБУ РО «Центр ГКО»)

Солотчинское шоссе, д. 2, г. Рязань, 390006
Телефон: (4912) 559-062, e-mail: mail@cgkoro.ru
ИНН 6234172687 КПП 623401001 ОГРН 1176234021875 ОКПО 19701490

09.09.2019 № 08/9-133-11
на № _____ от _____

В Саморегулируемую
организацию Ассоциация
оценщиков «Сообщество
профессионалов оценки»

В целях формирования единых подходов к оценке земельных участков при установлении их кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости на территории Рязанской области прошу сообщить позицию вашей саморегулируемой организации оценщиков (иного коллегиального органа вашей организации в соответствии с компетенцией) по следующим вопросам.

1. Минимально допустимое количество объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости в сравнительном подходе (метод сравнения продаж (количественных корректировок)).

2. Предельные (максимально допустимые) размеры корректировок объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости в сравнительном подходе (метод сравнения продаж (количественных корректировок)).

3. В соответствии с пунктом «в» статьи 22 ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Чем определяются объем и доступность рыночных данных об объектах-аналогах, описываемых и используемых оценщиком в соответствии с пунктом «в» статьи 22 ФСО №7. Является ли наличие иных неописанных оценщиком доступных рыночных данных основанием признания несоблюдения указанного пункта «в» статьи 22 ФСО №7 (например, наличие на том же сайте более дорогих объектов-аналогов).

4. В соответствии с положениями статьи 11 ФСО №1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Обязан ли оценщик/эксперт проводить анализ (подтверждать) достоверности и полноты сведений (и в каком объеме) о характеристиках объектов-аналогов, отобранных для целей определения стоимости

объекта оценки на ретроспективную дату, если такая информация носит противоречивый характер.

В качестве примера можно привести ситуации, когда указанные характеристики в объявлении (такие как вид разрешенного использования земельного участка или – фактическая площадь объекта недвижимости) не соответствуют данным публичной кадастровой карты или иных общедоступных источников информации.

5. Как учитывать обеспеченность инженерной инфраструктуры, а именно возможность (отсутствие возможности) использования, подведенных к границе земельного участка коммуникаций у объектов-аналогов, в случае если в тексте объявления отсутствует какая-либо информация о коммуникациях, либо указано: коммуникации по границе/рядом/вблизи.

Директор

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'A' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

А.Ю. Ульянов