

ПРОЕКТ РГ НМСО

По состоянию на 24.08.2022

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости"

ФСО №8

I. Общие положения

1. Настоящий специальный Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", "Виды стоимости (ФСО № 2)", (...) и определяет требования к проведению оценки объектов недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, (...) и является обязательным к применению при оценке объектов недвижимости и/или связанных с ними прав.

3. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, имущественных комплексов предприятий, оценку операционной недвижимости, оценку кадастровой стоимости методами массовой оценки.

II. Объекты оценки

4. Объектами недвижимости для целей настоящего Федерального стандарта являются зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости Российской Федерации – ЕГРН имеющие кадастровый номер: застроенные и незастроенные земельные участки, нежилые строения и сооружения, жилые и нежилые здания и помещения.

5. Объектами оценки какого-либо вида стоимости для целей настоящего Федерального стандарта являются права владения (собственности, арендодателя, аренды, субаренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), их доли и иные, относящиеся к указанному заказчиком объекту/объектам недвижимости.

6. Права на незарегистрированные в ЕГРН объекты, не имеющие кадастрового номера, или зарегистрированные участки без определения границ (что встречается), - могут быть объектами оценки лишь условно, в гипотетических предположениях, что объект может быть

зарегистрирован и после регистрации с ним будут возможны сделки (отсутствуют споры о правах и ограничениях прав, о составе, о технических и правовых характеристиках объекта и т.д.). В соответствии с частями 1, 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ к таким объектам относятся незарегистрированные здания, строения, сооружения, законно возведенные до 1997 г. В отношении иных незарегистрированных объектов действует принцип «не зарегистрировано, значит в правовом отношении не существует». Оценщик должен исходить из того, что по действующему законодательству РФ сделки с незарегистрированными объектами не могут быть признаны законными, как и переход права собственности на такие объекты.

III. Общие требования к проведению оценки

7. Основанием для описания оценщиком зарегистрированного объекта недвижимости как объекта оценки, является информация публичной кадастровой карты Росреестра и Выписка из ЕГРН по объекту оценки.

8. Выписка из ЕГРН — официальный документ, подтверждающий на дату выписки информацию о собственнике, о наличии или отсутствии ограничений его прав и обременений. Все основные характеристики объекта недвижимости, включенные в состав Выписки из ЕГРН, не подлежат изменению, дополнению, уточнению или корректировке заказчиком или оценщиком. Выписки из ЕГРН бывают двух типов: а) для любого частного лица, и б) для ограниченного круга лиц, включая собственника и органы власти.

9. Оценщику рекомендуется включить в Техническое задание на оценку условие предоставления оценщику актуальной Выписки ЕГРН по объекту (объектам) оценки и/или ГПЗУ¹, дающих основание для достоверного описания объекта оценки и анализа НиНЭИ. Оценщику рекомендуется по согласованию с заказчиком указать дату оценки, совпадающую с датой выписки ЕГРН. В противном случае оценка возможна лишь в гипотетических предположениях, что все данные Выписки из ЕГРН и ГПЗУ по объекту оценки действительны на дату оценки.

10. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

¹ Градостроительный план земельного участка (Статья 57.3 ГрК РФ) заказывается собственником участка и содержит подробную информацию, необходимую для планирования и проектирования застройки участка. Он содержит информацию обо всех обременениях, сервитутах и зонах участка с особыми условиями землепользования (см. пп. 9-15 статьи 57.3 ГрК РФ).

11 . Минимально необходимый во всех случаях оценки набор данных по объекту оценки, получаемый из публичной кадастровой карты Росреестра включает:

- кадастровый номер участка
- адрес
- площадь
- схему границ (на спутниковом плане публичной кадастровой карты Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>)
- категорию земельного участка
- вид разрешенного использования
- форму собственности
- кадастровую стоимость (дата определения)
- зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на участке или в ближайшем окружении (указанные в данных Росреестра и выявленные оценщиком)
- копию Свидетельства о собственности или Договора аренды/субаренды с указанием арендуемой площади, срока действия договора, ставки аренды и платы за пользование общими территориями (объектами) или другие сборы с указанием, включен ли НДС.

для застроенного участка:

- кадастровые номера строений,
- схему границ пятна/пятен застройки (на спутниковом плане публичной кадастровой карты Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>)
- характеристики строений: площадь, этажность, материал стен и перекрытий, год постройки
- вид разрешенного использования
- форму собственности
- кадастровую стоимость

13. Стандартный набор данных для оценки

Все указанное в п.1 плюс

- положение участка в системе градостроительного зонирования (зона расположения участка на Генеральном плане города, Муниципального образования или Схемы районной планировки, с указанием характеристик и ограничений возможного использования (ПЗЗ, высотный регламент, плотность застройки, основные и допустимые виды использования по схеме зонирования).
- описание соседства и ближайшего окружения
- транспортная доступность (выход на магистрали, расстояние до ж/д станции, аэропорта, порта)

- инженерная инфраструктура: присоединенные мощности или ближайшие головные источники электро- водо- газо- теплоснабжения и водоотведения (дренажное и хозяйственное), точки подключения, транзитные сети
- среднегодовые затраты на содержание объектов недвижимости (включая налоги, сборы, уборку, благоустройство, текущий ремонт, обслуживание, охрану и проч.)
- дополнительные сведения, полученные от надзорных или согласующих ведомств, касающихся возможности застройки и эксплуатации участка или его частей - проекты или ТУ застройки или планировки (ППТ, ГПЗУ), охранные зоны, зоны ограничений, особо охраняемые природные объекты или объекты культурного и исторического наследия, возможные участки захоронений, участки или объекты бывших воинских, гражданских или частных сооружений или зон, справки о наличии полезных ископаемых, толщине плодородного слоя, разминировании, загрязнении почвы и проч., если таковые имеются или о них известно.
- Для объектов доходной недвижимости – общая, арендопригодная и арендованные площади, состав арендаторов, ставки аренды, операционные доходы и затраты.