*Проект*

**Вариант 1.** Задание, для выполнения которого соискателю необходимо самостоятельно проанализировать пакет реальных документов (например, при оценке бизнеса – копии устава, бухгалтерские балансы и пр.).

**Формулировка задания:**

На основании представленных документов составьте задание на оценку на определение рыночной стоимости недвижимого имущества (ОКС) для целей оспаривания кадастровой стоимости в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

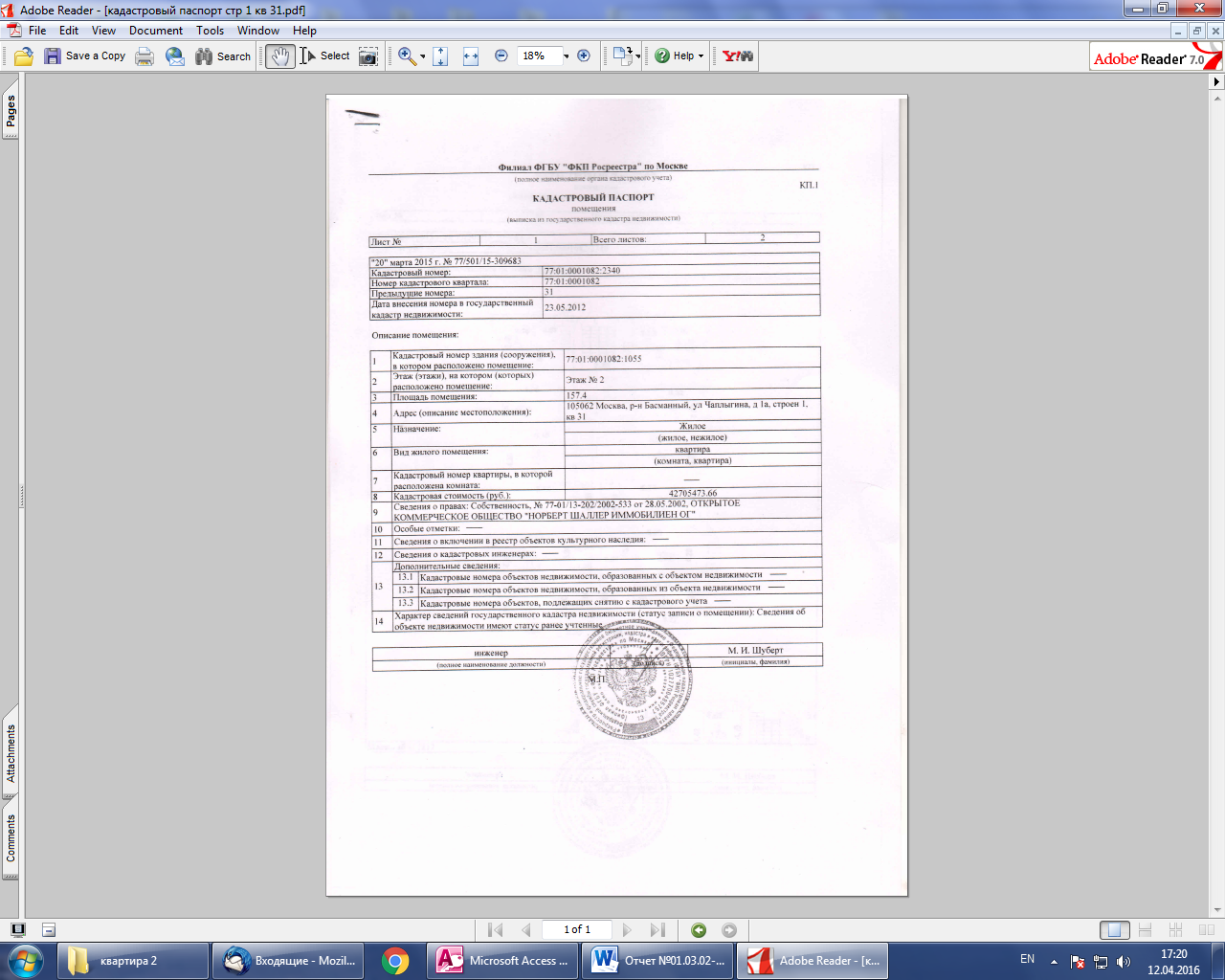
**Комплект документов:**

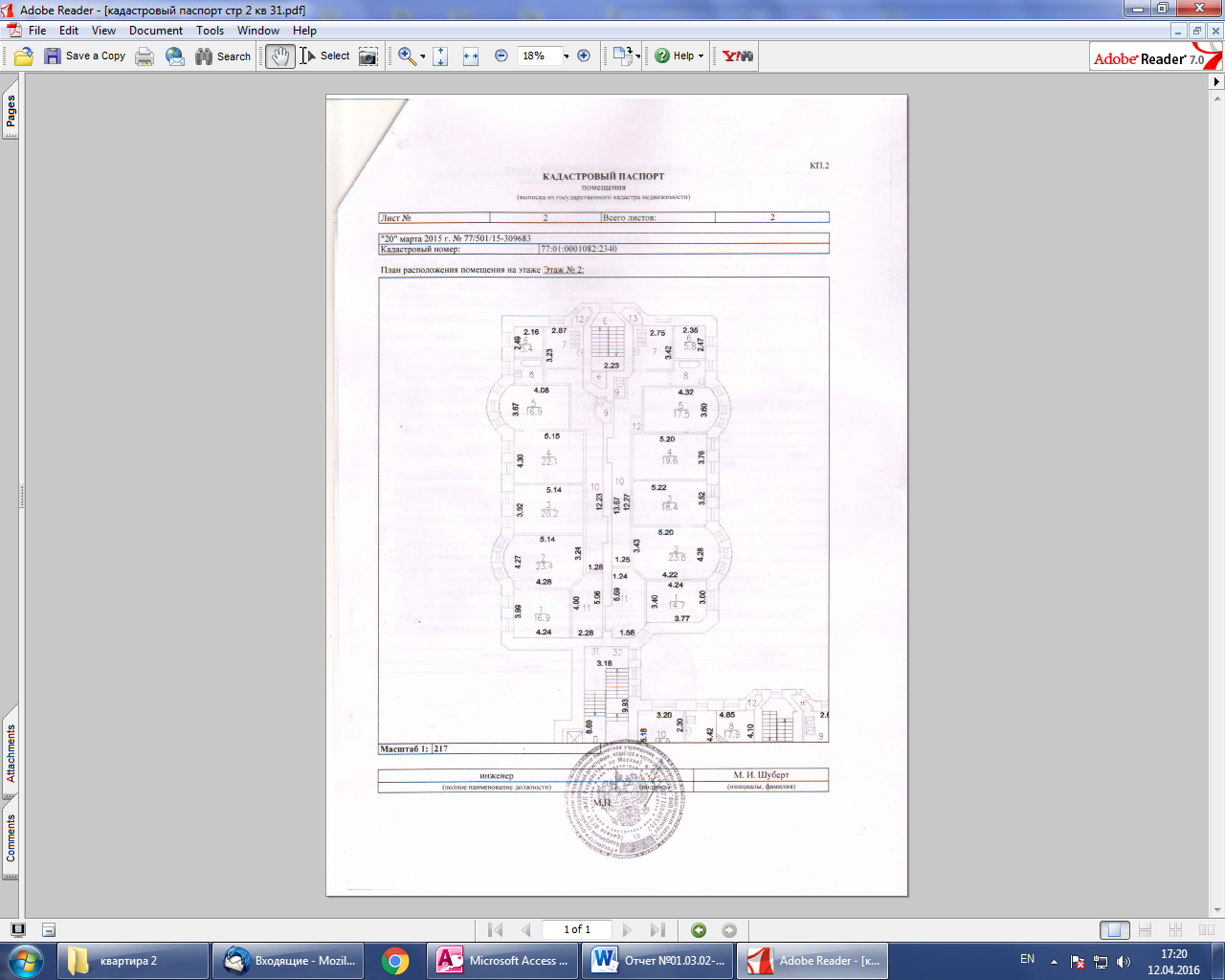
1. Свидетельство о гос. регистрации права 77 АМ 590474 от 19.07.2010 г.;
2. Технический паспорт помещения (копия)
3. Кадастровая справка от 16.03.2016 г. (копия)
4. Кадастровый паспорт помещения №77/501/15-309683 от 20.03.2015 г.

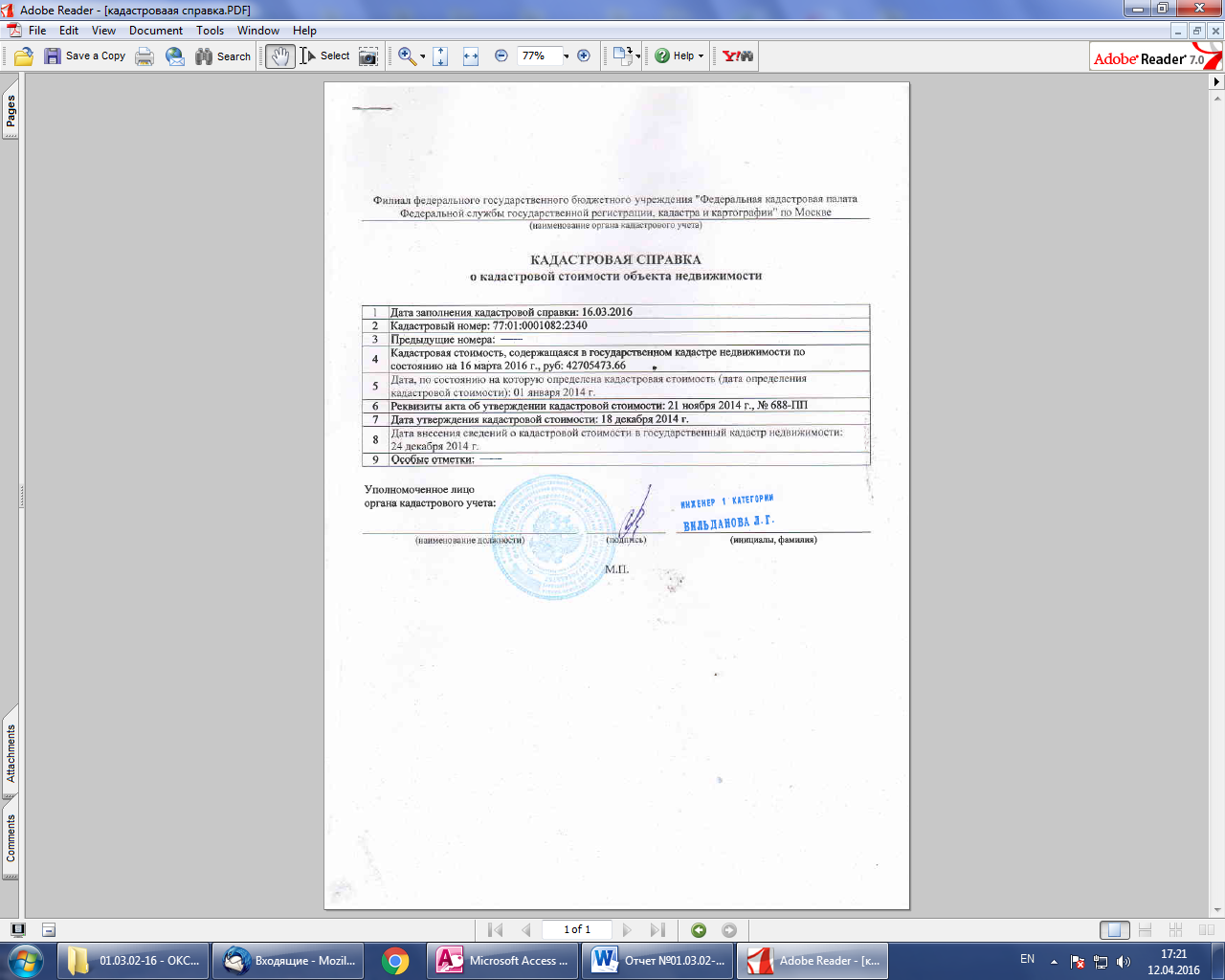
**Проверяемые обобщенные трудовые функции:**

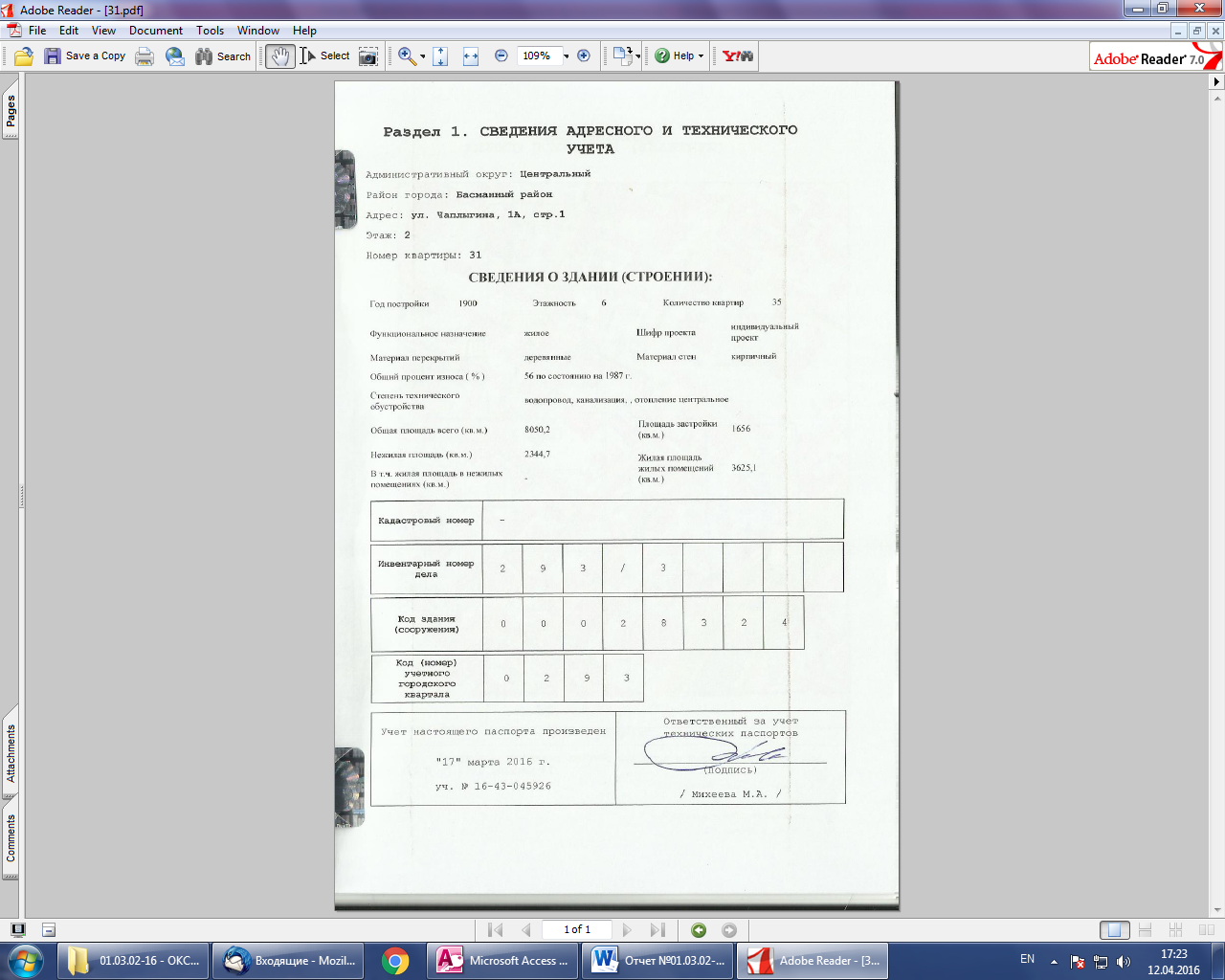
* составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой;
* анализ информации об объекте оценки;
* установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость объекта оценки;
* отражение состояния и особенностей объекта оценки;
* использование источников информации, выявление и отображение ценообразующих факторов.

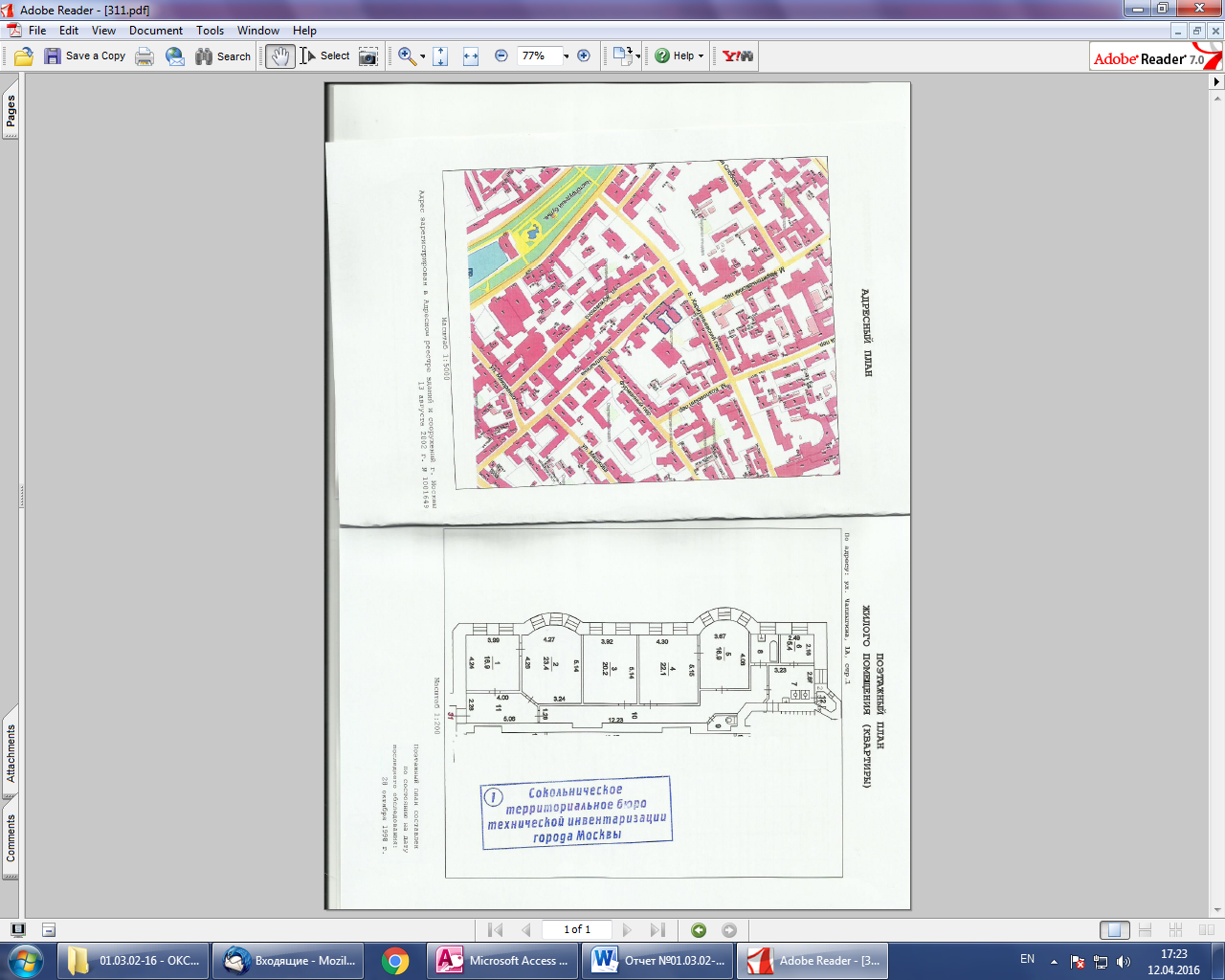


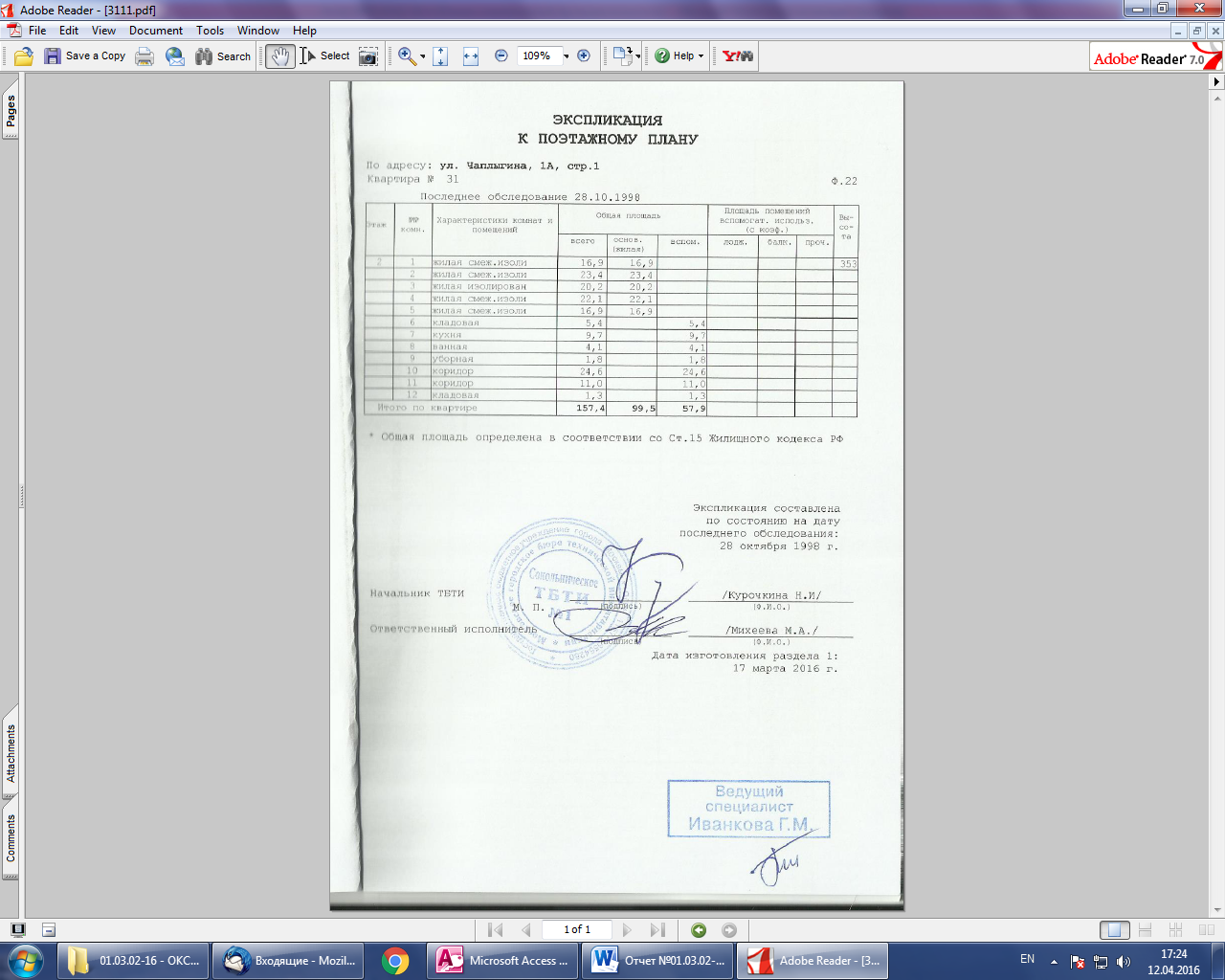












**Эталонный ответ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры** | **Обоснование** | **Описание, значение** |
| **Объект оценки** | а) п. 21 ФСО №1 | квартира под кадастровым номером 77:01:0001082:2340, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Чаплыгина, дом 1А, стр.1, кв. 31 |
| **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)** | п. 8 ФСО №7 | Объект оценки, рассматривается как единое целое |
| **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки** | б) п. 21 ФСО №1 | Право собственности |
| **Цели оценки** | **в) п. 21 ФСО №1** | **Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной (исходя из целей оценки итоговая рыночная стоимость не может являться диапазоном). (выполнение п . 30 ФСО №7 не требуется)** |
| **Предполагаемое использование результатов оценки** | г) п. 21 ФСО №1 | Предоставление в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной. |
| **Вид стоимости** | д) п. 21 ФСО №1 | рыночная стоимость |
| **Дата оценки** | е) п. 21 ФСО №1 | 01 января 2014 г. |
| **Дата осмотра:** | п. 5 ФСО №7 | 04 апреля 2016 г. |
| **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** | ж) п. 21 ФСО №1 | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета. |

**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО №7)**

|  |  |
| --- | --- |
| *Год постройки здания:* | *1900 г. (Технический паспорт помещения )* |
| *Год капитального ремонта* | *нет данных* |
| *Износ:* | *10% (расчет оценщика)* |
| *Материал стен:* | *кирпичный* |
| *Назначение здания:* | *Жилое (кадастровый паспорт помещения)* |
| *Состояние отделки квартиры:* | *Простая отделка (по результатам осмотра, со слов Заказчика)* |
| *Общая площадь квартиры:* | ***157,4 кв.м.*** *(Свидетельство о государственной регистрации права )* |
| *Кадастровый номер:* | 77:01:0001082:2340 |
| *Кадастровая стоимость:* | ***42 705 473,66 рублей (Кадастровая справка от 16.03.2016 г.)*** |
| **Имущественные права на объект оценки собственника:** | Право собственности по свидетельству о гос. регистрации права 77 АМ 590474 от 19 июля 2010 г. Субъектом права является Открытое коммерческое общество «ХХХ» |
| **Существующие ограничения (обременения)** | Не зарегистрировано |
| **Цели и задачи оценки** | Определение стоимости объекта оценки |
| **Предполагаемое использование результатов оценки** | Предоставление в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной. |
| **Ограничения по предполагаемому использованию** | Использование Отчета для иных целей, установленных в разделе 2 настоящего Отчета не предусмотрено. |
| **Вид определяемой стоимости** | Рыночная стоимость без учета прав на земельный участок |