

Пример структуры оценки дома с земельным участком

Демонстрационный материал для банковской/залоговой задачи

Пример структуры документа для ознакомления клиента

Важно: это специально подготовленный демонстрационный материал. Он не является отчетом об оценке, не подписан оценщиком и не предназначен для использования в банке, суде, таможенных или иных государственных органах.

Персональные, договорные и индивидуализирующие сведения заказчика и оценщика исключены. Адреса, номера договоров, реквизиты, подписи, сведения СРО и страхования не приводятся. Часть числовых значений изменена или округлена, чтобы показать только логику и структуру работы.

Контакты: +7 (920) 312-02-94 • cess1@bk.ru

Что показывает этот пример

Материал демонстрирует, из каких блоков обычно состоит профессиональная оценка: постановка задачи, описание объекта, анализ исходных данных, выбор подхода, подбор аналогов, внесение корректировок и формирование итогового вывода.

Объект примера: жилой дом около 128 м² и земельный участок около 7,4 сотки в Московской области

Типовая задача: определение рыночной и ликвидационной стоимости единого объекта недвижимости

В полной рабочей версии отчета набор разделов и приложений зависит от цели оценки, состава исходных документов и требований заказчика. В публичном примере намеренно исключены документы, по которым можно идентифицировать конкретного заказчика, оценщика, собственника или объект.

Что специально не включено

- ФИО, паспортные данные, подписи и персональные контакты.
- Номера договоров, квалификационных аттестатов, реестров СРО и страховых полисов.
- Сканы документов оценщика и заказчика.
- Точные адреса, кадастровые и иные идентификаторы объекта, если они не нужны для понимания примера.
- Контакты третьих лиц и данные продавцов из объявлений-аналогов.

1. Задание на оценку — демонстрационный фрагмент

В реальном отчете этот раздел фиксирует объект оценки, цель, вид стоимости, дату оценки, права и ограничения. Ниже — обезличенный пример заполнения.

Параметр	Демонстрационное значение
Объект оценки	Жилой дом с земельным участком; точный адрес, кадастровые номера и собственники скрыты.
Цель оценки	Определение стоимости для банковской/залоговой задачи.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
Состав	Дом + земельный участок как единый объект для целей примера.
Дата оценки	Условная дата для демонстрации структуры.
Исходные материалы	Правоустанавливающие и технические документы, фото, сведения о земельном участке и рынке.

В публичной версии не приводятся реквизиты договора, заказчика и оценщика. Формулировки показывают назначение раздела, но не заменяют конкретное задание на оценку.

2. Описание объекта

В такой задаче анализируется как сам дом, так и участок: местоположение, площадь, состояние, инженерия, правовой режим земельного участка и сопоставимые предложения загородной недвижимости.

Характеристика	Пример
Дом	около 128 м ² , 2 этажа.
Земельный участок	около 7,4 сотки.
Год постройки	примерно 2018.
Состояние	под чистовую / требуется завершение отделочных работ.
Инженерные системы	электроснабжение, вода, канализация; детали условные.
Локация	Московская область; точная локация не раскрывается.

В полном отчете характеристики подтверждаются документами заказчика, техническими материалами, открытыми источниками и/или результатами осмотра в зависимости от задачи.

3. Подходы и методы оценки

Оценщик анализирует применимость сравнительного, затратного и доходного подходов. Выбор зависит от типа объекта, цели оценки, доступности достоверных данных и характера рынка.

Подход	Когда используется в типовой задаче
Сравнительный	Сопоставление объекта с аналогичными объектами, для которых известны цены предложений или сделок.
Затратный	Анализ затрат на создание/замещение объекта с учетом износа и устаревания, когда это релевантно объекту.
Доходный	Оценка текущей стоимости ожидаемых доходов, если объект способен генерировать прогнозируемый денежный поток.

В этом демонстрационном примере: сравнительный подход с анализом дома и участка

Для загородной недвижимости обычно сопоставляются объекты сходной площади, качества, удаленности от Москвы и обеспеченности коммуникациями. Отдельные элементы стоимости могут анализироваться справочно.

4. Аналоги и корректировки — условный пример

Корректировки могут учитывать расстояние, площадь дома и участка, качество отделки, коммуникации, тип подъездных путей и другие параметры. Конкретные адреса аналогов в публичном примере исключены.

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь дома	128 м²	120 м²	135 м²	125 м²
Участок	7,4 сот.	8 сот.	7 сот.	9 сот.
Состояние	под чистовую	с отделкой	под чистовую	с отделкой
Цена предложения	—	5,2 млн ₽	4,8 млн ₽	5,6 млн ₽
Скорректированная цена	—	5,0 млн ₽	4,9 млн ₽	5,1 млн ₽

Цифры и описания в таблице демонстрационные. Они не являются данными конкретной сделки или конкретного заказчика.

5. Пример расчета

Ниже показан принцип представления расчета после сопоставления объекта с аналогами и внесения необходимых корректировок.

Этап	Условное значение
Ориентир по скорректированным аналогам	4,9–5,1 млн ₽
Условная рыночная стоимость	5,0 млн ₽
Условная ликвидационная стоимость	3,75 млн ₽

**Условный результат примера: рыночная стоимость единого объекта — 5,0 млн ₽;
ликвидационная — 3,75 млн ₽.**

Итог в реальном отчете формируется на конкретную дату оценки и зависит от исходных документов, состояния объекта, рыночной информации и примененных допущений.

6. Заключение — демонстрационный формат

В типовой заключительной части отчета указывается, какой объект оценивался, на какую дату и какая итоговая стоимость определена. Для публичного примера персональные и договорные сведения исключены.

Объект: жилой дом около 128 м² с участком около 7,4 сотки

Условная рыночная стоимость: 5 000 000 ₽

Условная ликвидационная стоимость: 3 750 000 ₽

В демонстрационной версии нет адреса дома, кадастровых номеров, сведений собственника, паспортных данных, подписей и документов оценщика.

Что обычно входит в полную версию отчета

- задание на оценку и исходные допущения;
- описание объекта и анализ рынка;
- обоснование выбранных подходов и методов;
- расчетные таблицы и корректировки;
- заключение об итоговой стоимости;
- приложения и подтверждающие материалы — в объеме, необходимом для конкретной задачи.

Этот демонстрационный материал предназначен только для знакомства со структурой и уровнем детализации. Для реальной задачи готовится отдельный отчет с учетом конкретного объекта и цели оценки.

ООО «Центр Экспертизы Соответствия» • +7 (920) 312-02-94 • cess1@bk.ru