

Пример структуры оценки квартиры

Демонстрационный материал для ипотечной/банковской 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: двухкомнатная квартира в Москве, около 54 м²

Типовая задача: определение рыночной и, при необходимости, ликвидационной стоимости для банковской задачи

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	Двухкомнатная квартира около 54 м ² ; точный адрес и собственник не раскрываются.
Цель оценки	Определение стоимости для банковской/ипотечной задачи.
Вид стоимости	Рыночная; при необходимости — ликвидационная.
Права	Право собственности; сведения правообладателя исключены.
Дата оценки	Условная дата для демонстрации структуры.
Исходные материалы	Документы на объект, технические сведения, фотографии и рыночные данные — без персональных реквизитов.

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

2. Описание объекта

При оценке квартиры важны местоположение, площадь, этаж, состояние, характеристики дома, транспортная доступность и рыночные предложения в сопоставимом сегменте.

Характеристика	Пример
Тип	Квартира, вторичный рынок.
Количество комнат	2.
Общая площадь	около 54 м².
Этаж	средний этаж многоквартирного дома.
Состояние	среднее жилое / требуется косметический ремонт.
Локация	Москва; точный дом и квартира скрыты.

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

Для типовой квартиры на активном вторичном рынке обычно доступно достаточное количество сопоставимых предложений. Доходный и затратный подходы могут быть неприменимы или менее показательны для конкретной банковской задачи.

4. Аналоги и корректировки — условный пример

Корректировки могут учитывать площадь, этаж, удаленность от метро, состояние отделки, планировку и другие параметры. В публичном примере адреса и контакты продавцов не приводятся.

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	54 м ²	52 м ²	56 м ²	55 м ²
Этаж	средний	средний	средний	верхний
Состояние	среднее	среднее	хорошее	среднее
Цена предложения	—	17,4 млн ₽	18,8 млн ₽	18,2 млн ₽
Скорректированная цена	—	17,7 млн ₽	18,0 млн ₽	17,9 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
Средний уровень скорректированных аналогов	около 17,9 млн ₽
Условная рыночная стоимость	17,9 млн ₽
Условная ликвидационная стоимость	14,7 млн ₽

Условный результат примера: рыночная стоимость — 17,9 млн ₽; ликвидационная — 14,7 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: двухкомнатная квартира в Москве, около 54 м²

Условная рыночная стоимость: 17 900 000 ₽

Условная ликвидационная стоимость: 14 700 000 ₽

Точный адрес, сведения собственника, фотографии объекта и документы заказчика в публичном примере не приводятся.

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