

Пример структуры оценки земельного участка

Демонстрационный материал по оценке недвижимости

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: земельный участок около 5,6 сотки для индивидуального жилищного строительства

Типовая задача: определение рыночной и, при необходимости, ликвидационной стоимости

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	Земельный участок около 5,6 сотки; кадастровый номер и собственник не раскрываются.
Категория/использование	Земли населенных пунктов; ИЖС — как пример типовой задачи.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости; при необходимости — ликвидационной.
Права	Право собственности; сведения правообладателя исключены.
Дата оценки	Условная дата для демонстрации структуры.
Исходные материалы	Выписка ЕГРН/документы на участок, сведения о коммуникациях, рынке и местоположении — без персональных данных.

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

2. Описание объекта

На стоимость участка влияют назначение, площадь, удаленность, транспортная доступность, коммуникации, форма, окружение и состояние рынка. Точный адрес и контакты третьих лиц в публичной версии не нужны.

Характеристика	Пример
Площадь	около 560 м ² (5,6 сотки).
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства.
Форма	близкая к правильной четырехугольной.
Коммуникации	по границе/вблизи участка — условно.
Подъезд	круглогодичный.
Локация	регион Центральной России; точный адрес скрыт.

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 земельных участков в сформированном сегменте наиболее понятен анализ сопоставимых предложений с корректировками на площадь, местоположение, разрешенное использование, коммуникации и условия рынка.

4. Аналоги и корректировки — условный пример

Аналоги подбираются из того же или сопоставимого рынка. Контактные телефоны продавцов и скриншоты объявлений с персональными данными в публичной версии не используются.

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	5,6 сот.	8 сот.	10 сот.	6 сот.
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	по границе	по границе	частично	по границе
Цена предложения	—	1,0 млн ₽	1,35 млн ₽	0,72 млн ₽
Скорректированная цена за сотку	—	112 тыс. ₽	108 тыс. ₽	116 тыс. ₽

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
Средневзвешенная стоимость 1 сотки	около 111 тыс. ₽
Условная рыночная стоимость участка	620 тыс. ₽
Условная ликвидационная стоимость	465 тыс. ₽

Условный результат примера: рыночная стоимость — 620 тыс. ₽; ликвидационная — 465 тыс. ₽.

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: земельный участок около 5,6 сотки под ИЖС

Условная рыночная стоимость: 620 000 ₽

Условная ликвидационная стоимость: 465 000 ₽

В демонстрационном материале не приводятся точный адрес, кадастровый номер, ФИО, подписи, реестровые и страховые сведения 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