

**Идентификация объектов оценки, ограничения и  
пределы использования полученной итоговой  
стоимости, анализ рынка недвижимости  
ООО АФ «Аудит-Консалтинг»**

2016г.



# Единый объект недвижимости (ЕОН)



- ✓ Единый объект недвижимости и представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других.

Примеры представления ЕОН в Отчете:

## Ситуация1:

Наименование раздела	Обоснование раздела	Содержание
Объект оценки	ФСО№1 п.21а	Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина 1;
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7 п.10	Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина 1, в том числе: 1. Торговый центр, назначение: нежилое здание, общ. пл. 10 000 кв.м., этажность 3; 2. Земельный участок назначение: земли поселений – под Торговый центр, общ. пл. 20 000 кв.м., к/н 00:00:00000000:0000

## Ситуация2:

Наименование раздела	Обоснование раздела	Содержание
Объект оценки	ФСО№1 п.21а	1. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина 1; 2. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7 п.10	<b>1. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина 1, в том числе:</b> 1. Торговый центр, назначение: нежилое здание, общ. пл. 10 000 кв.м., этажность 3; 2. Земельный участок назначение: земли поселений – под Торговый центр, общ. пл. 20 000 кв.м., к/н 00:00:00000000:0000  <b>2. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина 2, в том числе:</b> 1. Гараж, назначение: нежилое здание, общ. пл. 500 кв.м., этажность 3; 2. Земельный участок назначение: земли поселений – под гараж, общ. пл. 1500 кв.м., к/н 00:00:00000000:0000

# Единый объект недвижимости (ЕОН)



## Ситуация3:

Наименование раздела	Обоснование раздела	Содержание
Объект оценки	ФСО№1 п.21а	1. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина 1; 2. Нежилое помещение, расположенное по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина, 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7 п.10	<b>1. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина 1, в том числе:</b> 1. Торговый центр, назначение: нежилое здание, общ. пл. 10 000 кв.м., этажность 3; 2. Земельный участок назначение: земли поселений – под Торговый центр, общ. пл. 20 000 кв.м., к/н 00:00:00000000:0000 <b>2. Нежилое помещение, номера на поэтажном плане №№1-5, площадью 150 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина 3, к/н 00:00:00000000:0000</b>

## Ситуация4:

Наименование раздела	Обоснование раздела	Содержание
Объект оценки	ФСО№1 п.21а	1. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина 1;
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7 п.10	<b>1. Единый объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.Ленина 1, в том числе:</b> 1. Торговый центр, назначение: нежилое здание, общ. пл. 10 000 кв.м., этажность 3; 2. Земельный участок назначение: земли поселений – под Торговый центр, общ. пл. 20 000 кв.м., к/н 00:00:00000000:0000 3. Земельный участок, назначение земли поселений – под стоянку, общей площадью 8000 кв.м., к/н 00:00:00000000:0000 4. Земельный участок, назначение земли поселений – дорога, общей площадью 10000 кв.м., к/н 00:00:00000000:0000

# Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости © п.8 ФСО №3



Примеры ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости:

## □ Если объект недвижимости представлен ЕОН

Для целей залога:

- Результаты оценки, могут быть использованы, для целей передачи оцениваемого имущества в залог одним лотом одному Залогодержателю, и не могут быть документом доказательственного значения при совершении иных хозяйственных и коммерческих сделок»

Для целей продажи

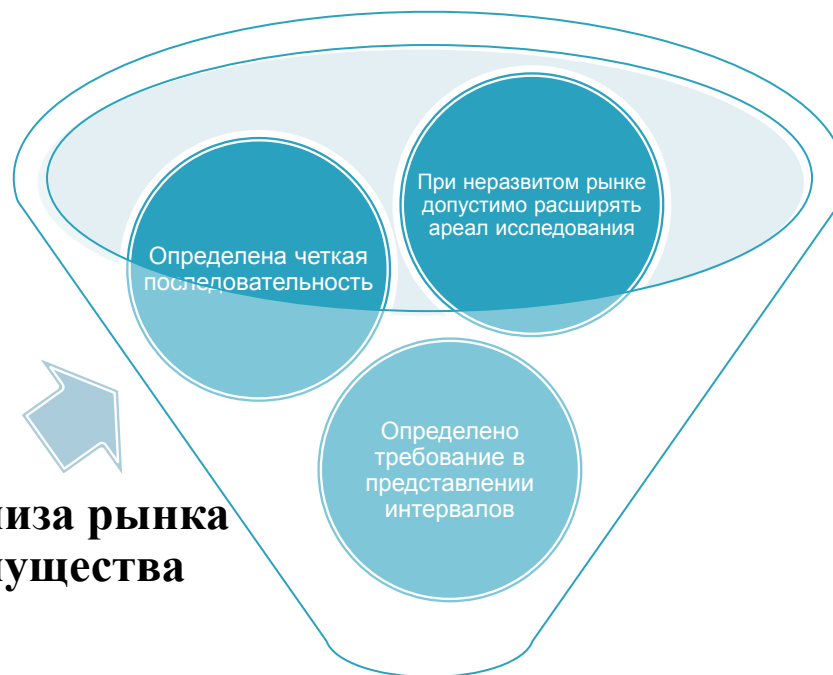
- Результаты оценки, могут быть использованы, для целей продажи оцениваемого имущества лотом одному покупателю, и не могут быть документом доказательственного значения при совершении иных хозяйственных и коммерческих сделок»

## □ Если объект оценки единичный объект (помещение, участок, транспорт и т.д.):

Для целей залога:

- Результаты оценки, могут быть использованы, для целей оформления кредитно-обеспечительной документации и не могут быть документом доказательственного значения при совершении иных хозяйственных и коммерческих сделок»
- «Результаты оценки, могут быть использованы, для целей оформления кредитно-обеспечительной документации и не могут быть документом доказательственного значения при совершении иных хозяйственных и коммерческих сделок. Объектом оценки является часть комплексного объекта (парковка) ТЦ «Панорама». Оформление в залог объекта оценки возможно только по одному договору залога с залогом ТЦ «Панорама», оценка стоимости которого произведена в рамках Отчета об оценке 0001-О-01/2016 от 01.01.01г. Объект оценки (в рамках настоящего Отчета) необходимо рассматривать в качестве обеспечения, не учитываемого при расчете обеспеченности ссуды, т.к. стоимость объекта оценки косвенно учтена в стоимости ТЦ «Панорама». Высвобождение из залогового обеспечения отдельных позиций комплексного объекта ТЦ «Панорама» (или земельного участка или здания ТЦ «Панорама») недопустимо, в противном случае ликвидность остающихся в обеспечении объектов необходимо рассматривать как «Отсутствует»

# Анализ рынка недвижимого имущества © п.11 ФСО №7



**Особенности анализа рынка  
недвижимого имущества**

# Последовательность при проведении анализа рынка недвижимости



Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

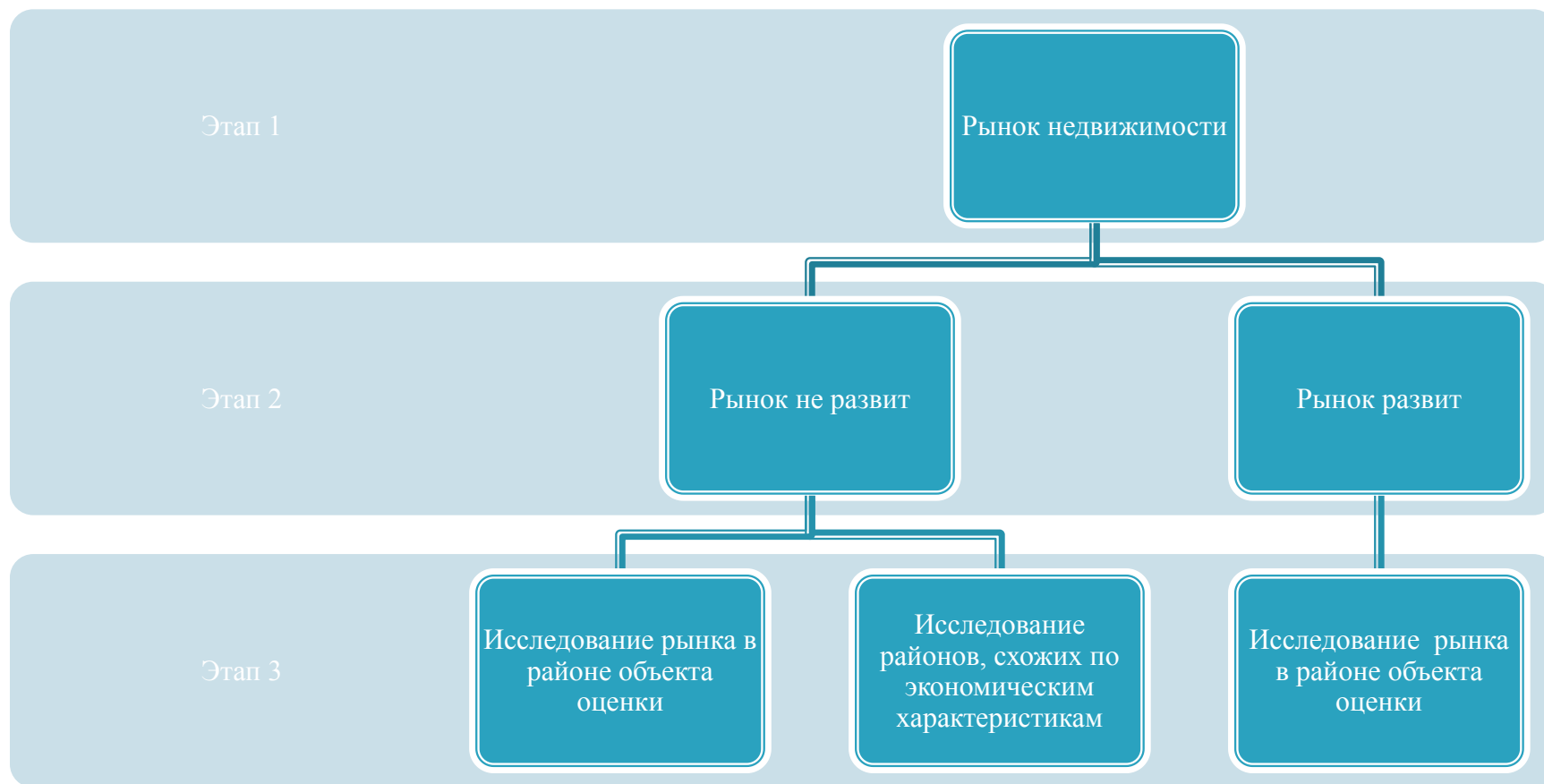
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

# Расширение ареала исследования при неразвитом рынке



# Представление интервалов в рамках анализа рынка



**Интервал** (лат. *intervallum* «промежуток, расстояние») может означать множество всех чисел, удовлетворяющих строгому неравенству  $a < x < b$

При проведении анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

· Интервал может быть представлен в тексте: 40 000 – 50 000 руб./кв.м.

Интервал может быть представлен в табличной форме:

min, руб./кв.м      40 000

max, руб./кв.м.      50 000


При проведении анализа основных факторов, влияющих на спрос,

· Интервал может быть представлен в тексте: 5% – 25%

· Интервал может быть представлен в табличной форме:

min, %      5%

max, %      25%
