

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИИ»
(ФГБОУ ВО «СГУГиТ»)

ИЛЛЮСТРАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
РАБОТЕ


на тему:

«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
ДЛЯ
ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГОВОГО КРЕДИТОВАНИЯ»

Выпускник: ст. гр. ЭН 41 Дзюба В.С.

Руководитель к.э.н., доцент


Ушакова Е.О.



Цель выпускной квалификационной работы -
анализ теоретических основ оценки недвижимости и их
практическая реализация на примере оценки
складского помещения с учетом особенностей
применения результатов оценки – для залога.

Задачи:

- изучить теоретические основы оценки недвижимого имущества для целей залога;
- проанализировать методы оценки недвижимости и рассмотреть подходы к оценке недвижимости;
- рассчитать рыночную стоимость складского здания для целей залога, обосновать и провести согласование результатов оценки рыночной стоимости складского здания для целей залога.



Объект исследования в бакалаврской работе - складское здание р.п.Ордынское, ул. Западная, дом 53.



Предмет исследования – процесс оценки рыночной стоимости недвижимого имущества для целей залога.

В соответствии со ст. 335 ГК РФ сторонами залога являются залогодержатель и залогодатель. Договор о залоге должен иметь письменную форму, а в случае договора об ипотеке – и государственную регистрацию.

□ **Залогодатель - это лицо, которое передает имущество в залог. Он может быть, как сам должником так или третьим лицом. Залогодателем имущества может быть его владелец или лицо с правами хозяйственного ведения. На основании права хозяйственного ведения лицо, которому принадлежит имущество, не может быть заложено без согласия собственника, как это предусмотрено законом.**

•

□ **Залогодержатель - это лицо, принимающее имущество в качестве залога: он является кредитором обязательства по залому. Если договор предусматривает, залогодержатель имеет право использовать залог, который будет передан ему. В соответствии с договором, он может быть обязан отозвать доход от заложенного проекта с целью погашения основного обязательства или в интересах залогодателя**

•

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным Временным Методическим указом Министерства Российской Федерации от 20.07.2007 г. №256, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);**
- затратного подхода;**
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).**

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного метода и метода в каждом подходе основан на конкретных обстоятельствах оцениваемого объекта, характеристиках конкретного рынка и состоянии информации, содержащейся в доступной информации. Методы оценки обычно взаимосвязаны и дополняют друг друга.

Характеристика объекта оценки




На момент определения рыночной стоимости объект оценки, находящийся по адресу: р.п. Ордынское, ул. Западная, дом 53, представляет собой:

- объект оценки находится в районе средней отдалённости от центра;
- объект оценки является отдельно стоящим кирпичным зданием;
- состояние помещения – плохое;
- общая площадь помещения составляет 500 кв.м.;
- право собственности принадлежит ООО «Икар» (свидетельство № 1155-09 от 02.06.2015 г.)»;

Данные о продажах сопоставимых объектов

Объекты сравнения	Местополож ение	Площа дь, м ²	Материа л стен	Состоян ие помеще ния	Цена, тыс. руб.
Объект оценки	C/o	500	к	пл	–
A1	C/o	510	к	ср	7888
A2	C/o	495	к	пл	7043
A3	C/o	498	п	ср	7317
A4	о	495	п	ср	6257
A5	о	505	к	пл	6316
A6	о	502	к	ср	6751
A7	ц	504	к	ср	8574
A8	ц	505	к	пл	8162
A9	ц	495	п	ср	7831




Произведена корректировка стоимости аналогов по параметрам:

- Площадь
- Местоположение
- Состояние помещения
- Материал стен

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого объекта

· Подходы к оценке недвижимости	· Стоимо сть объекта , тыс. руб.	· Весовой коэффиц иент	· Взвешен ная стоимост ь
· Сравнительный	· 7043,04	· 0,75	· 5282,28
· Затратный	· 5977,725	· 0,10	· 597,77
· Доходный	· 6148,24	· 0,15	· 922,24
· Итого рыночная стоимость	·	·	· 6808,29

- 
- При расчете учитывались следующие факторы:
- залоговая стоимость оцениваемых нежилых помещений может составлять 30-70% от их рыночной стоимости в зависимости от местоположения и типа объекта;
 - определен размер доли имущества в процентном соотношении.

Итоговая залоговая стоимость складского помещения составляет 3404,15 тыс. руб.

$$\begin{aligned} \text{Залоговая стоимость} &= \text{Рыночная стоимость} \times 50 \% = \\ &= 6808,29 \times 50 / 100 = \mathbf{3404,15 \text{ тыс. руб.}} \end{aligned}$$

Это 50 % от его рыночной стоимости.



**Спасибо за
внимание**