

Тольятти 2017

Аннотация

Тема данной бакалаврской работы: «Оценка стоимости недвижимости для целей залога (на примере ООО «Завод кондиционеров «Август»)».

Ключевые слова: недвижимость, залог, оценка, стоимость, рынок

Оценка для целей залога является одним из наиболее актуальных аспектов практического использования теории оценки, так как служит одним из наиболее востребованных видов услуг на рынке оценки.

Бакалаврская работа включает 60 страниц, 10 таблиц, 14 рисунков, 38 библиографических источников.

Объектом изучения является недвижимое имущество ООО «Завод кондиционеров «Август», а предметом – оценка стоимости недвижимого имущества.

Целью данной работы является определение стоимости недвижимого имущества ООО «Завод кондиционеров «Август».

Степень внедрения – рекомендации автора рассмотрены и к реализации со второго полугодия 2017 года.

Данная работа состоит из трех глав, введения, заключения, списка использованной литературы и приложения.

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы, формулируется цель и задачи исследования, указывается объект и предмет исследования. Первая глава посвящена исследованию теоретические основ оценки недвижимого имущества для целей залога. Во второй главе дана технико-экономическая характеристика недвижимости ООО «Завод кондиционеров «Август», проведен анализ рынка земельных участков г. Тольятти, проведен расчет рыночной стоимости недвижимости ООО «Завод кондиционеров «Август». В третьей главе представлены расчеты ликвидационной стоимости, рекомендации по увеличению стоимости земельных участков, так же выводы и предложение по повышению эффективности деятельности по оценке недвижимости для целей залога.

Abstract

The topic of the qualified work is “Estimate of the real estate’s value for collateral purposes on the example of real estate of LLC Air Conditioners Plant August”

Estimate for collateral purposes is one of the most relevant aspects of the practical use of estimate theory, as it is one of the most demanded types of services on the estimate market.

The diploma work consists of 60 pages, 10 tables, 14, and 38 references.

The object of the qualified work is the real estate of LLC Air Conditioners Plant August, and the subject is the estimate of the market value of this real estate.

The aim of the work is to determine the value of real estate of LLC Air Conditioners Plant August.

This work consists of introduction, three chapters, conclusion, references and an application.

In the introduction we substantiate the relevance of the chosen topic, formulate the aim and the objectives of the study, and indicate the object and subject of the research. The first chapter is devoted to the study of the theoretical basis for estimate of real estate for collateral purposes. The second chapter gives the technical and economic characteristics of the real estate of LLC Air Conditioners Plant August, analyses the land market in Togliatti, and calculates the value of the real estate of LLC Air Conditioners Plant August. The third chapter is devoted to solving the problems of real estate estimate activities. The conclusion contains the main summaries and a proposal to improve the effectiveness of real estate estimate activities.

Содержание

Введение.....	5
1 Теоретические основы оценки недвижимого имущества для целей залога.....	7
1.1 Недвижимость как объект залога.....	7
1.2 Анализ подходов к оценке стоимости недвижимого имущества для целей залога.....	11
2 Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей залога на примере ООО «Завода кондиционеров «Август»	20
2.1 Техничко-экономическая характеристика недвижимости ООО «Завод кондиционеров «Август».....	20
2.2 Анализ рынка земельных участков г. Тольятти.....	23
2.3 Определение рыночной стоимости недвижимости ООО «Завод кондиционеров «Август».....	30
3 Рекомендации для усовершенствования деятельности в области оценки недвижимого имущества для целей залога	40
3.1 Анализ ликвидности и определение ликвидационной стоимости недвижимого имущества ООО «Завод кондиционеров «Август».....	40
3.2 Рекомендации по увеличению стоимости земельных участков.....	44
3.3 Рекомендации по усовершенствованию деятельности в области оценки недвижимого имущества для целей залога	48
Заключение.....	54
Список использованной литературы.....	57
Приложения.....	61

Введение

На сегодняшний день в России происходит формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число физических и юридических лиц участвует в операциях с недвижимостью. Оценка стоимости недвижимости для целей залога актуальна сейчас и будет актуальна до тех пор, пока будет существовать собственность.

Для оформления многих операций с недвижимым имуществом и другими объектами оценки заключение оценщика является не только желательным, но и обязательным. С одной стороны оценочная деятельность, как объект правового регулирования, может представлять собой услугу оценщика в качестве независимого эксперта по определению рыночной стоимости, а с другой стороны имеет право на установление стоимости объекта оценки для определенных в договоре об оценке (или иного основания проведения оценки) целях. Поэтому оценка, проведенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, может создать определенные правовые последствия.

Одним из самых актуальных аспектов практического применения теории оценки является оценка недвижимого имущества для целей залога, так как эта оценка одна из наиболее востребованных видов услуг на рынке оценки.

Наиболее привлекательными активами для целей залога служат объекты недвижимости. Такую «привлекательность» в первую очередь можно объяснить надежностью объекта залога как в физическом аспекте - невозможностью его перемещения, так и в юридическом - обязательностью государственной регистрации.

Ошибки в оценке залога несут за собой негативные последствия для банка, при том ошибки как в одну, так и в другую сторону достаточно дорого обходятся банку. Так, например, переоцененный залог опасен потерями при дефолте, недооцененный – приводит к недополучению доходов, так как ограничивает объем кредитования. Поэтому объективная оценка стоимости предмета залога является существенной для банка.

Всё вышеперечисленное доказывает актуальность выбранной темы.

Целью данной работы является определение стоимости недвижимого имущества ООО «Завод кондиционеров «Август» для целей залога.

Для достижения поставленной цели, необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть теоретические основы оценки недвижимого имущества для целей залога;
- определить рыночную стоимость недвижимого имущества ООО «Завод кондиционеров «Август»;
- определить ликвидационную стоимость недвижимого имущества ООО «Завод кондиционеров «Август»;
- разработать рекомендации по увеличению стоимости земельных участков и рекомендации по усовершенствованию оценочной деятельности для целей залога.

Объектом изучения является недвижимое имущество ООО «Завод кондиционеров «Август», а предметом – оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

В процессе проведения исследования использовались общенаучные методы – (анализ, синтез), а также при оценке рыночной стоимости недвижимости - сравнительный подход.

Методологической базой послужили нормативно-правовые акты, такие как Гражданский кодекс РФ, Федеральные стандарты оценки. Информационной базой послужили внутренние локальные документы ООО «Завод кондиционеров «Август», учебная и научная литература по исследуемой теме, справочная литература, интернет - источники.

Данная работа состоит из трех глав, введения, заключения, списка использованной литературы и приложения.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования полученных результатов в практике.

1 Теоретические основы оценки недвижимого имущества для целей залога

1.1 Недвижимость как объект залога

Достаточно широкий спектр объектов входит в понятие «недвижимость».

Подразумевается, что недвижимость распределяется на три основных вида: земля, жилье и нежилые помещения. В зависимости от характера использования виды недвижимости распределяются на объекты, использование которых является:

- жилье (дома, коттеджи, квартиры, дачи);
- коммерческая деятельность (отели, офисные здания, магазины и другие);
- производственные цели (склады, фабрики, заводы);
- сельскохозяйственные нужды (фермы, сады, огороды);
- специальные цели (школы, церкви, больницы, ясли-сады).

Все вышеуказанные объекты могут быть рассмотрены собственниками в качестве залога, выступающего в виде обеспечения по кредитной сделке.

Недвижимость во всех общественных устройствах является объектом экономических и государственных интересов, и поэтому для этой категории имущества введена обязательность государственной регистрации прав на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, так как связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости путем физического перемещения невозможна [13, с. 52].

В первую очередь стоит отметить, что залог кроме вопросов оценки затрагивает и значительную область правового поля. Следовательно, сначала определим границы правового поля, прежде чем рассматривать круг вопросов, касающихся оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с целью залога.

Основные нормативные документы, регламентирующие залог объектов недвижимости — это:

- Гражданский кодекс РФ, часть первая;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на движимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ;
- Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» приведены случаи обязательного применения оценки объектов применительно к целям кредитования. «Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки» [5, ст.8].

Определение объектов недвижимости приведено в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам

относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания» [1, ст.130].

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (далее по тексту ФСО) «недвижимость включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка - например, деревья и полезные ископаемые, а также все вещи, которые присоединены людьми, например, здания и улучшения территории. Все долговременные присоединения к зданиям, такие, как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам и лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения - как подземные, так и надземные» [9].

Объекты недвижимости, которые не могут являться объектами залога:

- 1) строения неопределенного назначения;
- 2) строения, признанные в установленном порядке непригодными для использования (аварийные, расположенные на подрабатываемых территориях, в зонах отвала ТЭЦ, в зонах карста, поврежденные по причине стихийных бедствий или пожара);
- 3) самовольно возведенные и бесхозные объекты;
- 4) строения, не прошедшие государственную регистрацию в установленном порядке.

Нужно обратить внимание на то, что договор залога объекта недвижимости (ипотеки) вступает в силу только тогда, когда он прошел регистрацию в территориальном подразделении Федеральной регистрационной палаты. Договор, который не прошел государственную регистрацию, считается недействительным.

В то же время с залогом объекта недвижимости нужно оформлять залог прав пользования (собственность, в том числе долевая, хозяйственное ведение, или аренда) земельным участком, который должен обеспечивать функционирование здания тогда, когда данные права принадлежат собственнику здания [16, с. 48].

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предметом залога (ипотеки) могут быть земельные участки, которые: «

- по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

- если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка;

- при общей долевой или совместной собственности на земельные участки, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности» [4, ст.115].

В Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» перечисляются следующие земельные участки, не подлежащие ипотеке: «ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования» [4, ст.115].

На сегодняшний день судебная практика допускает возможность залога объекта недвижимости без одновременного залога земельного участка, то есть когда залогодатель не является собственником или арендатором земельного участка, он имеет право заложить только здание (сооружение). Такой договор является действительным.

В данной ситуации нужно, чтобы документально было подтверждено, что у собственника здания отсутствуют такие права. Таким подтверждением, например, является выписка из Единого Государственного Реестра

Недвижимости. При залоге помещений должен быть залог прав землепользования тогда, когда владелец помещения оформил такие права (с выделением в натуре либо без выделения).

1.2 Анализ подходов к оценке стоимости недвижимого имущества для целей залога

Основными подходами, используемыми при проведении оценки для целей залога, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации [27, с. 152].

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Результаты, полученные в рамках различных подходов, путем обоснованного согласования дают итоговую величину стоимости объекта оценки, то есть размер рыночной стоимости объекта недвижимости.

Рассмотрим условия применения того или иного подхода в практике.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний [18, с. 256].

Затратный подход чаще всего применяется тогда, когда есть возможность получить достоверную информацию, позволяющую просчитать затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат, которые повлекут за собой возможность создания точной копии объекта оценки или объекта, который имеет аналогичные полезные свойства. Федеральными стандартами оценки обозначаются критерии, которые признают объект точной копией объекта оценки или объектом, который имеет сопоставимые полезные свойства, так же федеральные стандарты оценки устанавливают требования к проведению оценки некоторых видов объектов оценки и (или) для особых целей.

Рассмотрим данные подходы более подробно.

Сравнительный подход к оценке недвижимости основывается на информации о сделках, которые происходили недавно, с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Прежде всего, сравнительный подход к оценке недвижимости применяется в том случае, когда присутствует развитый рынок недвижимости. Если же данный рынок не развит, а так же если оцениваемый объект недвижимости имеет специализированное назначение или обладает особыми выгодами или обременениями, которые не отражают общее состояние рынка, то делается вывод о нецелесообразности применения этого подхода. Сравнительный подход основывается на трех базовых принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. При использовании данных принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе применяются ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных, которые сопоставимы с объектами для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества служит принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности [12, с. 52].

Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом проходит в несколько основных этапах.

На первом этапе происходит изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости и предпочтительно тому сегменту, принадлежащему оцениваемому объекту. Так же совершается выявление объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На втором этапе нужно собрать и проверить информацию по объектам-аналогам, проанализировать собранную информацию, и отдельный объект-аналог сравнить с оцениваемым объектом.

На третьем этапе происходит внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов в выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов.

На четвертом этапе происходит согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и на основе сравнительного подхода определяется итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости.

Для определения рыночной стоимости для целей залога нужно рассмотреть, как происходит выбор сопоставимых объектов (аналогов), какие используются единицы сравнения и какие есть методы для расчета и внесения поправок.

Итак, основными критериями выбора сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 1) права собственности на недвижимое имущество;
- 2) условия финансирования объектов;
- 3) условия и время продажи объектов;
- 4) местоположение объекта;
- 5) физические характеристики объекта.

Единицами сравнения выступают:

Так как объекты имеют различие по размеру и числу входящих в них единиц, при сравнении объектов, которые продают, с оцениваемым объектом неизбежно происходят большие трудности и требуется привести имеющиеся данные к общему знаменателю, которым может выступать либо физическая единица (например, цена за 1 м²), либо экономическая.

Для расчета и внесения поправок можно использовать большое количество разных методов, среди которых основными выделяются следующие:

- методы, которые основаны на анализе парных продаж объектов;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Заключительным этапом сравнительного подхода оценки недвижимости является анализ произведенных расчетов, цель которой получить итоговую величину стоимости оцениваемого объекта.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, введение в которых происходило наименьшее количество и величин поправок. Проще говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок дают аналогам, наиболее сопоставимым с оцениваемым объектом.

Применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости. При отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

На первый взгляд сравнительный подход может выглядеть очень простым и прямолинейным, однако применение данного подхода на практике связывается с большим количеством трудностей и условностей. Присутствие данных трудностей можно обусловить тем, что в природе не может существовать даже двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости. Притом некоторые отличия несут изменения в свой вклад в соответствии с изменением ситуации на рынке недвижимости.

Еще одной сложностью применения рыночного подхода оценки недвижимости можно назвать то, что есть необходимость принимать в расчет сделки, которые соответствуют определению рыночной стоимости, то есть на которые не имели влияние нерыночные факторы. При продаже значительных объектов, которые приносят большой доход, информация об их экономических характеристиках и условиях продажи чаще всего недоступная или неполная, в данном случае рыночный подход может только очертить диапазон, наиболее вероятного нахождения величины рыночной стоимости объекта недвижимости.

Но если есть возможность получить достаточное количество достоверной информации о продажах, которые происходили недавно, подобных объектов сравнительный подход может позволить получить результат, который максимально близко отразит отношение рынка к объекту оценки.

Следующий подход к оценке недвижимости, который мы рассмотрим – это доходный подход.

Доходный подход к оценке применяется тогда, когда отражается мотивация типичного инвестора приносящего прибыль имущества: при ожидании будущих доходов с нужными характеристиками. Стоит учитывать, что имеет место естественная связь между размером инвестиций и выгодами от эксплуатации коммерческого объекта инвестиций, что стоимость имущества формируется как стоимость прав на получение доходов, приносимых ими. Такая стоимость рассматривается как текущая стоимость будущих доходов, которые генерируется оцениваемым активом [15, с. 98].

Иными словами данный подход к оценке недвижимого имущества основывается на том, что стоимость недвижимости, вложенная в капитал, соответствует текущей оценке качества и количества дохода, способной принести эта недвижимость.

Капитализация дохода – это процесс, который определяется путем взаимосвязи будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая может отражать взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации – это отношение рыночной стоимости имущества к чистому доходу, которому приносит эта недвижимость.

Ставка дисконтирования – это норма сложного процента, применяемая тогда, когда нужно пересчитать в определенный момент времени стоимость денежных потоков, которые возникли в результате использования имущества.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости доходным подходом:

Первый этап заключается в том, что рассчитывается валовой доход от использования объекта путем анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

На втором этапе производится оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей путем анализа рынка и характера его динамики, применяемой к оцениваемой недвижимости. Величина, рассчитанная таким способом, вычитается из валового дохода, а итоговый показатель считается действительным валовым доходом.

На третьем этапе рассчитываются расходы, связанные с объектом оценки. К таким расходам можно отнести:

- операционные (эксплуатационные) – это издержки по эксплуатации объекта;
- фиксированные – это затраты на обслуживание кредиторской задолженности (проценты по кредитам, амортизационные отчисления, налоги платежей);
- резервы – это издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

На четвертом этапе определяется величина чистого дохода от продажи объекта недвижимости.

На пятом этапе рассчитывается коэффициент капитализации.

Доходный подход проводит оценку стоимости недвижимости в сегодняшний момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, то есть он отражает:

- качество и количество дохода, приносящего объектом недвижимости в течение своего срока службы;
- риски, которые характерны как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется тогда, когда нужно определить:

- инвестиционную стоимость, ввиду того, что потенциальный инвестор не будет платить за объект большую сумму, чем есть текущая стоимость

будущих доходов от данного объекта;

- рыночную стоимость.

При применении доходного подхода возможно применение одного из трех методов, таких как:

- прямой капитализации;
- дисконтированных денежных потоков;
- капитализации по расчетным моделям.

Заключительным подходом, который мы рассмотрим более подробно, будет затратный подход.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования;
- расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости.
- расчет накопленного износа (всех видов: физический износ, функциональный износ, внешний износ);
- расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа;
- определение итоговой стоимости недвижимости.

В рамках затратного подхода применяются такие методы, как:

- метод сравнительной единицы (метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах;

- метод разбивки по компонентам (данный метод предполагает возможность разбивки оцениваемого объекта на строительные компоненты такие, как фундамент, стены, перекрытия). Стоимость каждого компонента

получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема;

- метод количественного обследования (метод основывается на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, то есть составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта).

Затратный подход является целесообразным или единственно возможным при таких случаях, когда нужно:

- рассчитать технико-экономический анализ стоимости нового строительства; обосновать необходимость обновления действующего объекта; оценить здание специального назначения;
- оценить объекты в «пассивных» секторах рынка;
- проанализировать эффективность использования земли;
- решить задачи страхования, налогообложения объекта;
- согласовать стоимость объекта недвижимости, которая получена другими методами.

Произведя анализ всех подходов, которые используются в оценке рыночной стоимости недвижимого имущества для целей залога, можно сделать выводы о том, что:

- наиболее точным методом для оценки стоимости недвижимости в рыночных условиях является сравнительный подход, при условии наличия подходящих аналогов для сопоставления с объектом оценки.

Совершив анализ подходов к оценке стоимости недвижимости имущества для целей залога, перейдем к практическому применению данных подходов для оценки стоимости недвижимости ООО «Завод кондиционеров «Август».

2 Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей залога на примере ООО «Завод кондиционеров «Август»

2.1 Техничко-экономическая характеристика недвижимости ООО «Завод кондиционеров «Август»

Объект оценки представляет собой земельный участок, площадью 20 005,00 кв. м. правильной формы, приближенной к прямоугольной, назначение земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов. Адрес нахождения земельного участка: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс «Лужки-1», массив Северный, участок № 30/2.

Собственником земельного участка является Общество с ограниченной ответственностью «Завод кондиционеров «Август».

Опишем основные характеристики оцениваемого земельного участка:

Правоустанавливающим документами на земельный участок являются:

- Свидетельство о государственной регистрации Права Серия 63-АВ 550334 от 24.06.2008 г. (Представлена на рисунке Б.1. в приложении Б);
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 63/140/701/2016-68 от 19.08.2016 г. (Представлена на рисунке Б.2. в приложении Б)
- Кадастровый номер земельного участка: 63:32:1703007:50
- Кадастровая стоимость земельного участка: 9 812 652,55 руб.
- Балансовая стоимость: 4 145 900,00 рублей (Представлена балансовая справка на рисунке Б.3. в приложении Б)

Транспортная доступность к земельному участку: удовлетворительная – грунтовая дорога.

Экологическая обстановка в районе местоположения земельного участка соответствует норме, установленной для данной зоны.

Престижность данного района характеризуется как средняя. Состояние прилегающей территории: хорошее.

Инженерные сети, к которым имеется возможность подключения: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение. Имеются трансформаторные подстанции. Территория земельного участка огорожена забором, заасфальтирована. Рельеф преимущественно ровный. Форма участка прямоугольная. Информация об уклоне отсутствует. Расстояние до пересечения улиц Северная и Цеховая – 1 км.

Далее рассмотрим местоположение и локального окружения объекта оценки.

Земельный участок находится в Ставропольском районе. Численность населенного пункта Ставропольского района на 1 января 2017 года составляет 58 36 000 человек. Миграционный приток по итогам отчетного года относительно прошлого 2 860 человек, снизился на 60 человек, и в итоге составил 2 800 человек.

Район полностью охвачен асфальтовыми дорогами общего пользования. Общая протяженность дорог составила 309 км.

Особенностей отличных от местного законодательства по Российской Федерации не имеются.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий муниципального образования в Ставропольском районе по итогам 2016 года увеличилась по сравнению с аналогичным показателем 2015 года на 13,4 % и составила 12 516 рублей. Реальная заработная плата за январь-декабрь относительно аналогичного периода прошлого года выросла на 8,0 %.

Муниципальный район Ставропольский обладает достаточными для своего экономического развития трудовыми ресурсами. Доля численности трудовых ресурсов по оценке в общей численности населения района по итогам 2015 года составляла порядка 64,6 %. По итогам шести месяцев 2016 года среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях района по сравнению с аналогичным показателем прошлого года увеличилась на 0,5 % и составила 12129 человек.

Криминогенная обстановка в районе является среднероссийской.

В экономике муниципального Ставропольского района по итогам января-июня 2016 года отмечается положительная тенденция по основным показателям социально-экономического развития. Увеличивается ввод жилых домов, оборот розничной торговли, растет заработная плата и снижается уровень официально зарегистрированной безработицы.

В 2016 году в районе сохранилась тенденция роста жилищного строительства, введено 588 домов общей площадью 109,4 тыс.м². Ежегодно растет обеспеченность населения жильем. В 2016 году она составила 21,1 м² на одного человека, что на 1,7 м² больше уровня 2015 года.

На рисунке 1 показано местоположение объекта оценки:

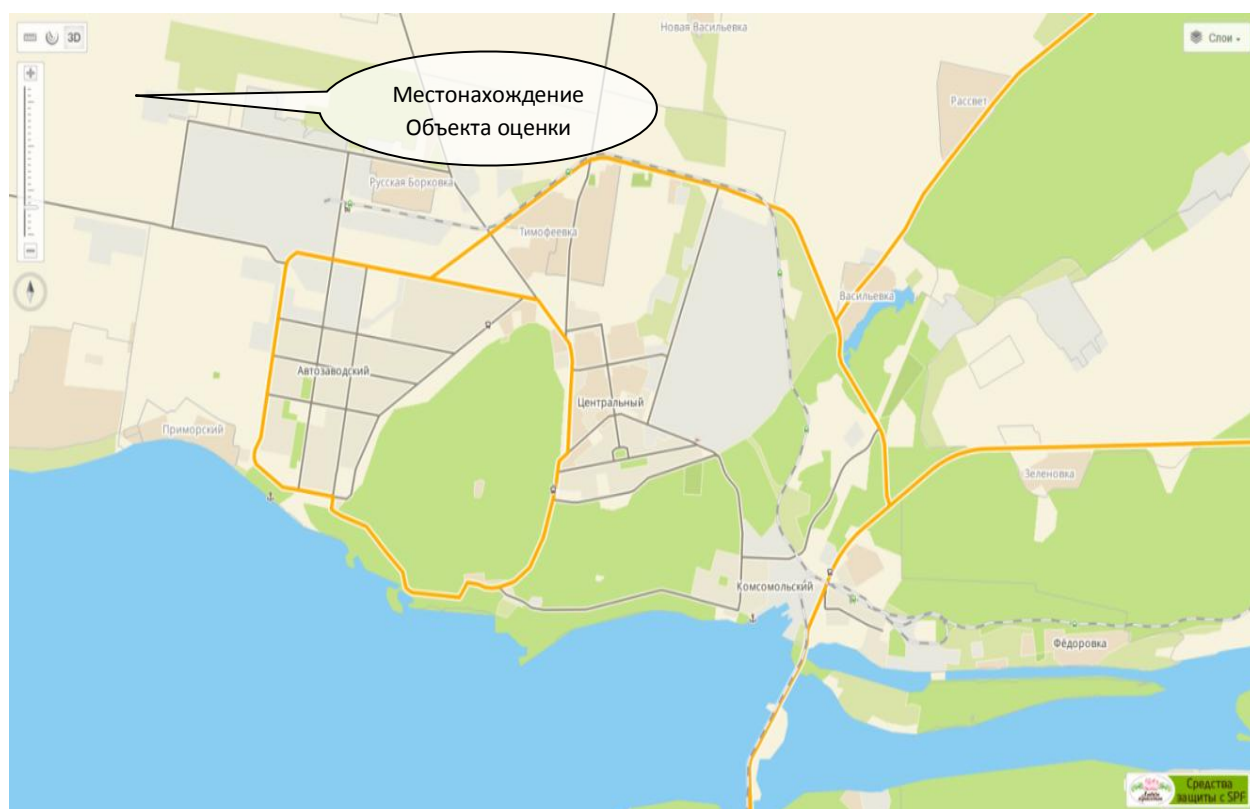


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки

Основным окружением объекта оценки являются промышленные объекты. В непосредственной близости находятся: совхоз «Овощевод», ПТО Ваза, GM-AVTOVAZ.

2.2 Анализ рынка земельных участков г. Тольятти

Оцениваемый земельный участок находится на территории городского округа Тольятти, поэтому произведем анализ рынка земельных участков г. Тольятти.

Рынок земельных участков г. Тольятти можно условно разделить на четыре сектора:

1. Дачные – земельные участки, предназначенные для садоводства.
2. Коттеджные – земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, под строительство жилых домов индивидуальной постройки.
3. Коммерческие и промышленные – земельные участки, предназначенные под строительство и эксплуатацию объектов коммерческого использования, а также с возможным целевым использованием и под административно-складские (производственные) объекты.
4. Сельскохозяйственные – земельные участки, предназначенные под сельское хозяйство.

Согласно данным городской базы недвижимости I-Real (ООО «Волга-Инфо») по состоянию на дату оценки на рынке продаж земельных участков г. Тольятти было представлено 1 358 объектов.

Также учтены объекты, расположенные в Ставропольском районе Самарской области (это, объекты, которые находятся в селе Русская Борковка, селе Тимофеевка, селе Васильевка, селе Зеленовка, поселке Приморский, селе Подстепки).

Выбор обусловлен непосредственной близостью к городскому округу Тольятти, что отражается на ценах предложений указанной недвижимости, находящейся в одном диапазоне с объектами, выставленными к продаже на территории городского округа Тольятти.

В таблице 1 представлен анализ рынка земельных участков, исходя из местоположения и назначения.

Таблица 1 – Анализ рынка земельных участков г. Тольятти

Район	Дачные	Коттеджные	Коммерчески е и промышленн ые	Сельско- хозяйственны е	Всего предложений	Доля района в общем числе предложений, %
Автозаводский	86	5	122	3	216	15,91%
Центральный	44	108	57	3	212	15,61%
Комсомольский	64	61	11	1	137	10,09%
Ставропольский	102	545	93	53	793	58,39%
Итого	296	719	283	60	1 358	100,00%

Далее представим диаграмму по анализу рынка земельных участков г. Тольятти:

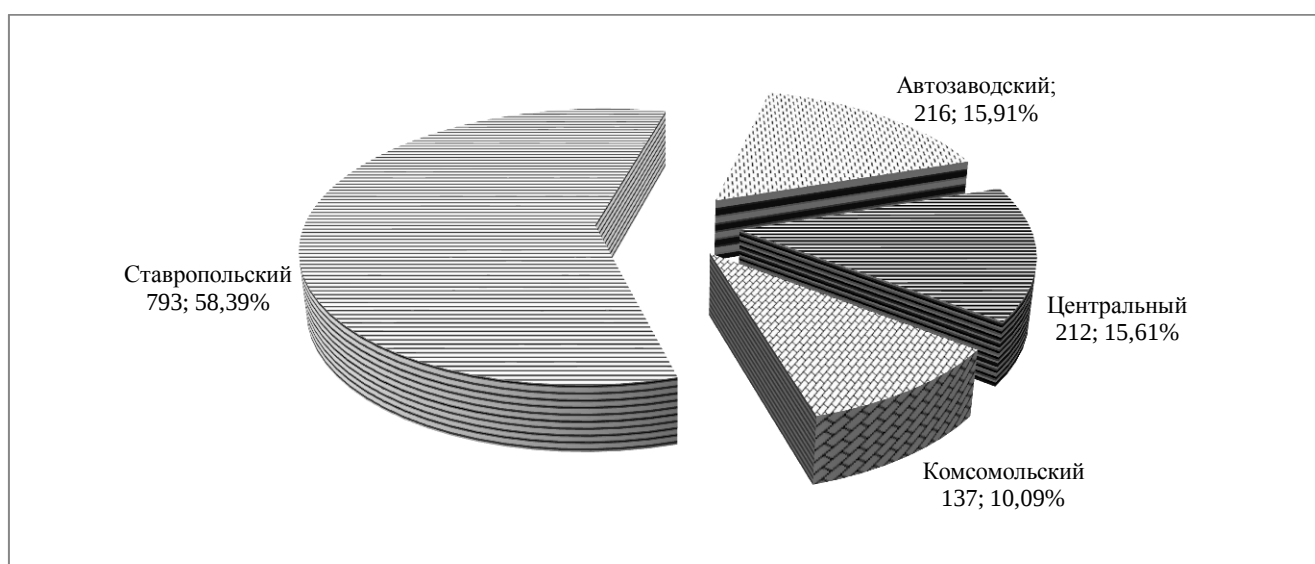


Рисунок 2 – Структура предложения по районам г. Тольятти

По проведённому анализу рынка земельных участков делаем вывод о том, что наибольшее число предложений приходится на Ставропольский район, за счет предложений по продаже земельных участков, предназначенных по застройку жилых домов индивидуальной постройки. (58,39%).

Доля, равная 15,61%, отдана Центральному району г. Тольятти. Однако это вызвано наличием частного сектора, коттеджной застройки. К данному району относится и микрорайон, называемый «Портпоселок», расположенной вдоль береговой линии реки «Волга». Привлекательное местоположение

сделало востребованным строительства домов и эксплуатацию земли под коттеджи.

Оставшаяся часть предложений распределилась между Автозаводским и Комсомольским районом, 15,91% и 10,09% соответственно. Следует отметить, что к границам Комсомольского района относится село Федоровка, ставшее также излюбленным местом жителей для коттеджной застройки.

Проиллюстрируем диаграмму по выделению доли различных объектов в общем объеме предложения земельных участков:

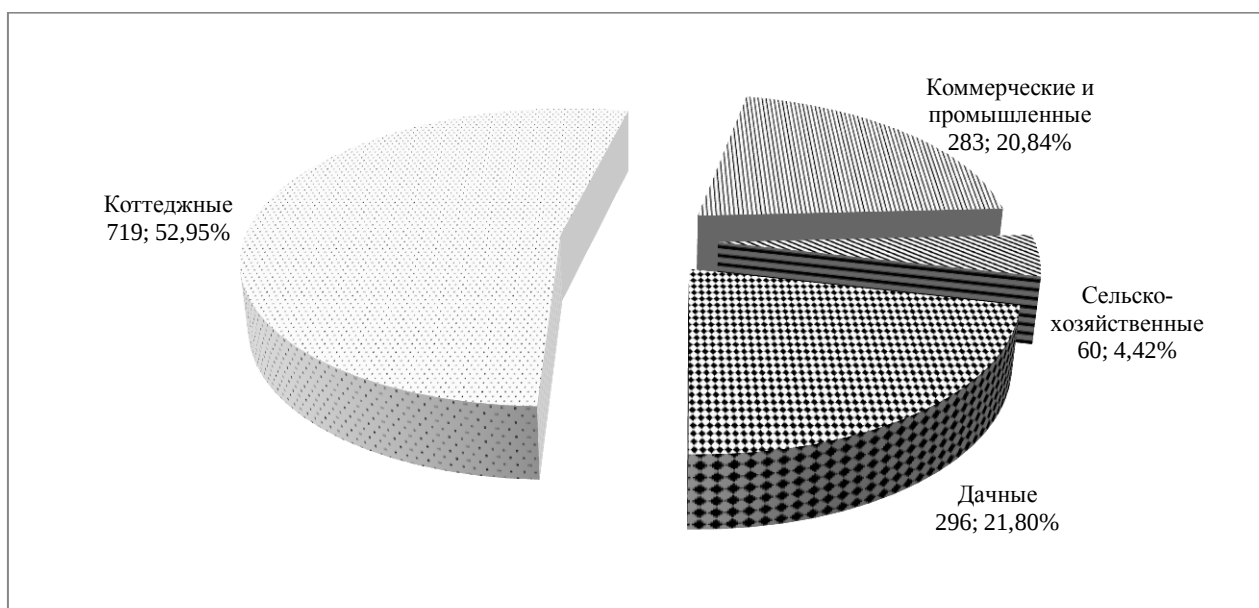


Рисунок 3 – Доля различных объектов в общем объеме предложения земельных участков

На основании данной информации, можно сделать вывод, что львиная доля, а именно 52,95% - 719 предложений приходится на земельные участки, с целевым назначением – под строительство жилых домов индивидуальной постройки (коттеджные).

Второе место приходится на дачные земли, с долей 21,80% - 296 предложений.

Земли коммерческого и промышленного назначения занимают 20,84% - 283 предложения. Однако следует отметить, что данная категория включает в себя земельные участки, которые в некоторых случаях представляется

возможным использовать только под коммерческие, либо только под промышленные объекты. Так, например, очевидно, что на земельном участке, расположенном в центре города, невозможно построить производственный цех, или, например, не имеет никакого экономического смысла строить крупный торговый центр на окраине промышленной зоны города. В данном случае эти два назначения земельных участков объединены в одну группу по той причине, что, во-первых, данные назначения часто пересекаются, а во-вторых, риэлторы, размещающие объявления о продаже зачастую либо указывают только одно назначение, либо выставляют объявления о продаже дважды, указывая в них различные назначения, что искажает статистику. Ниже приведен более подробный анализ рынка с разграничением данных двух назначений земельных участков.

Предложения по продаже земель сельскохозяйственного назначения занимают долю в размере всего 4,42% - 60 предложений, подавляющее большинство из которых расположены в Ставропольском районе – 53 предложения.

На основании данной информации, можно сделать вывод, что рынок аренды земельных участков в г. Тольятти не развит. Сложившаяся практика показывает, что предметом сделки по аренде является муниципальная земля г. о. Тольятти.

Далее подробно проведем анализ рынка продаж земельных участков коммерческого и промышленного назначения:

Как было указано выше согласно данным городской базы недвижимости I-Real (ООО «Волга-Инфо») по состоянию на дату оценки на рынке продаж земельных участков промышленного и коммерческого назначения в г. Тольятти (в том числе с. Русская Борковка, с. Тимофеевка, с. Васильевка, с. Зеленовка, п. Приморский, с. Подстепки) было представлено 283 объекта.

Нами был проанализирован весь объем объявлений о продаже земельных участков данного назначения. В результате анализа данного сегмента рынка и было выявлено, что во многих объявлениях о продаже фактически

отсутствовала цена предложения (указана условно – 1 рубль), некоторые объявления о продаже были выставлены несколько раз с указанием различного назначения или выставлен один и тот же земельный участок несколькими риэлтерскими агентствами по одной и той же цене. Такие объявления о продаже в рамках анализа рынка отсеивались. Также в статистике не учитывались земельные участки, на которых имеются какие-либо строения или капитальные фундаменты, так как данные улучшения входят в стоимость предложения и также искажают статистику. Проанализировав полностью сегмент рынка земельных участков промышленного и коммерческого назначения, выявили 142 уникальных предложения о продаже и распределили их на три группы:

- земельные участки промышленного назначения;
- земельные участки, подходящие как под промышленное, так и под коммерческое использование;
- земельные участки коммерческого назначения.

Результаты анализа земельных участков промышленного и коммерческого назначения представим в таблице 2.

Таблица 2 - Анализ рынка земельных участков промышленного и коммерческого назначения

Анализ рынка земельных участков промышленного и коммерческого назначения				
Назначение	Количество предложений	Стоимость, руб./кв.м		
		Минимальная	Максимальная	Средняя
1	2	3	4	5
Промышленное	22	100,00	1 000,00	461,88
Промышленное / Коммерческое	69	322,06	3 157,89	1 115,55
Коммерческое	51	470,59	5 000,00	2 009,10
в т.ч. коммерческое в черте города		1 000,00	2 990,28	1 801,39
Итого:	142	100,00	5 000,00	1 335,20

Далее представим диаграммы по анализу стоимости предложений по данным 3 категориям:

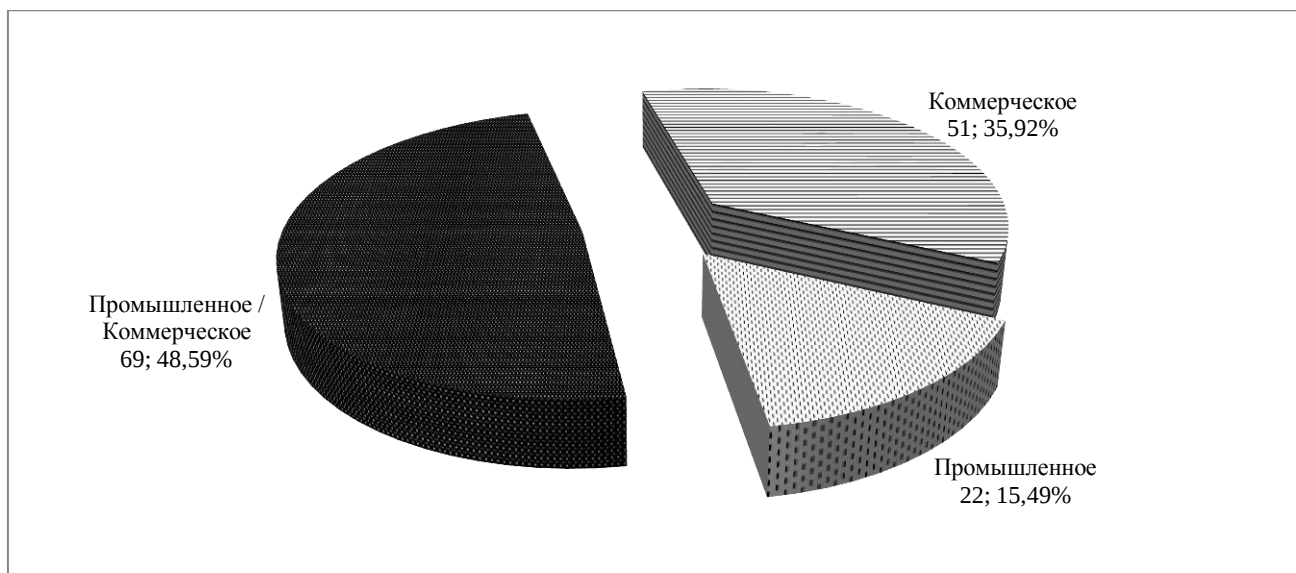


Рисунок 4 – Распределение общего числа предложений по 3 категориям

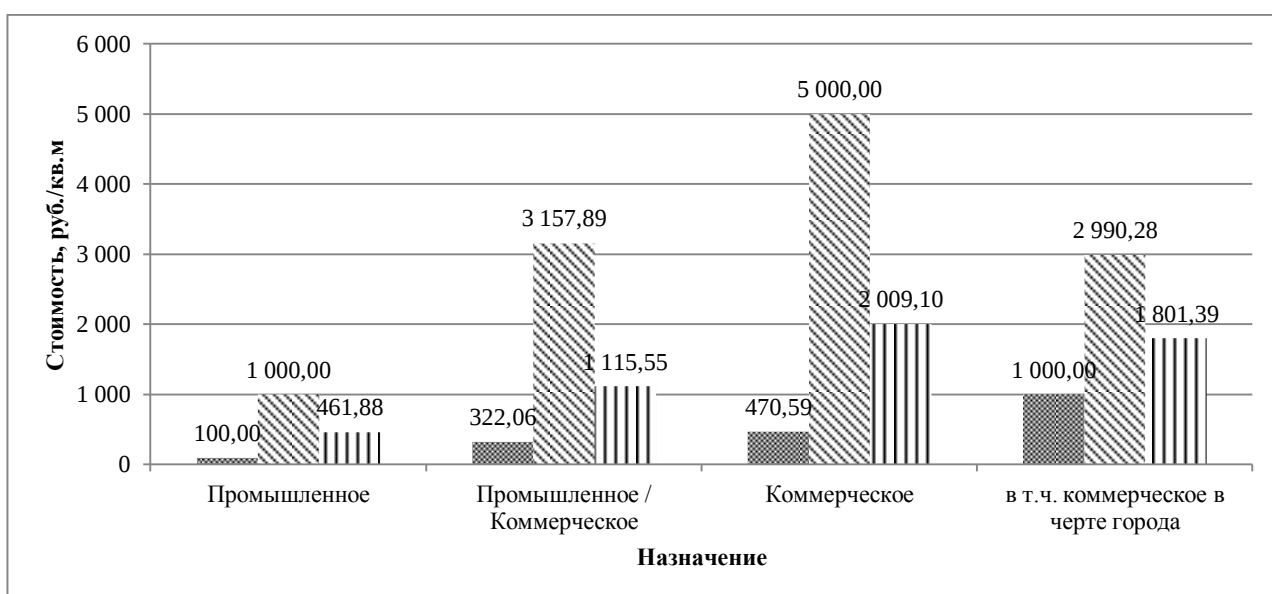


Рисунок 5 – Анализ стоимости предложений по 3 категориям (мин, макс, среднее)

Из данных, представленных выше можно сделать следующие выводы:

1) Цены на земельные участки промышленного назначения находятся в ценовом диапазоне: 100 руб./кв.м – 1 000 руб./кв.м. На стоимость данных земельных участков влияют такие факторы как: район местоположения, масштаб (площадь), обеспеченность коммуникациями, близость к автомагистралям, возможность использования ж/д ветки. Средняя стоимость

предложения земельного участка промышленного назначения составляет 461,88 руб./кв.м.

2) Цены на земельные участки смешанного (промышленного и коммерческого) назначения находятся в ценовом диапазоне: 322,06 руб./кв.м – 3 157,89 руб./кв.м. На стоимость данных земельных участков влияют такие факторы как: район местоположения, масштаб (площадь), обеспеченность коммуникациями, близость к деловой части города, интенсивность транспортного потока на близлежащей улице, удаленность от дороги (1-я или вторая линия).

3) Цены на земельные участки коммерческого назначения находятся в ценовом диапазоне от 470,59 руб./кв.м и достигают 5 000 руб./кв.м. Самые дорогие предложения (3 000 – 5 000 руб./кв.м) – это предложения о продаже небольших земельных участков в центральных местах районов города (под точечную застройку) на таких улицах как: Революционная, Баныкина, Жукова, Полякова. Данные земельные участки представляется возможным использовать под строительство жилых многоэтажных домов. Самые дешевые предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения представлены в ближайших населенных пунктах: п. Приморский, с. Подстепки, с. Зеленовка, с. Тимофеевка (470,59 – 999,33 руб./кв.м). Если не учитывать данные земельные участки в статистике, то можно сделать вывод, что земельные участки коммерческого назначения предлагаются к продаже по цене от 1 000 руб./кв.м (ул. Воскресенская) до 2 990,28 руб./кв.м (Московский проспект). Средняя стоимость предложения земельного участка коммерческого назначения в целом по анализу рынка составляет 2 009,10 руб./кв.м, если не учитывать крайние точки – 1 801,39 руб./кв.м. На стоимость земельных участков коммерческого назначения влияют такие факторы как: район местоположения, масштаб (площадь), обеспеченность коммуникациями, близость к деловой части города, интенсивность транспортного потока на близлежащей улице, удаленность от дороги (1-я или вторая линия).

2.3 Определение рыночной стоимости недвижимости ООО «Завод кондиционеров «Август»

Определение рыночной стоимости начнем с того, что определим все факторы, которые на нее влияют.

Из всех факторов, которые влияют на рыночную стоимость, важнейшим значится суждение о наиболее эффективном использовании (далее по тексту НЭИ) объекта оценки. Данное суждение значится основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандартами оценки обозначено проводить анализ для того, чтобы выявить оптимальный вариант использования собственности.

Понятие «наиболее эффективное использование», которое применяется в оценке недвижимости, предполагает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования обладает своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Определение наиболее эффективного использования должно выполняться посредством проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования таким критериям, как:

1) законодательная разрешенность: предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не нарушают законодательство Российской Федерации, местное законодательство и так далее.

2) физическая осуществимость: предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

3) Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассматривает то, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальную текущую стоимость.

Вышеуказанные параметры, данные и характеристики, которые описывают объект оценки, позволяют сделать следующие выводы о наиболее эффективном возможном использовании оцениваемого объекта:

Законодательная разрешенность, объемно-планировочные решения, техническое состояние Объекта оценки, текущее использование, а также анализ ближайшего окружения позволяют сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование в текущем качестве, а именно в качестве земельного участка для размещения промышленных объектов.

Следующим фактором для определения рыночной стоимости объекта оценки будет обоснование выбора подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки:

Данное определение нужно производить с учетом всех факторов, которые существенно влияют как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со стандартами, которые обязательны к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик обязан применять (или обосновать отказ от применения) три стандартных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

При использовании трех подходов, как правило, получается три различные величины стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, которые получены разными подходами, окончательную оценку стоимости недвижимости устанавливают путем согласования, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Первый подход: затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки, с учетом износа.

Земля не предполагает никаких специальных затрат на свое создание, поэтому методы затратного подхода в данном случае в наименьшей степени применимы.

Методы выделения и остатка в своей «затратной» части относятся к расчету остаточной стоимости улучшений, но не самой земли, а основой метода все равно является информация о продаже земельных участков, то есть информация сравнительного подхода, а дополнительные расчеты, связанные с определением стоимости улучшений, лишь добавляют погрешности к процедурам сравнительного подхода.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка при использовании метода выделения и метода остатка.

Методы затратного подхода в чистом виде для расчета стоимости земли не применяются.

В связи с вышеизложенным, нами было принято решение отказаться от применения затратного подхода для расчета стоимости оцениваемого земельного участка.

Второй подход – доходный подход:

Принцип ожидания, лежащий в основе доходного подхода, говорит о том, что стоимость земельного участка определяется величиной будущих выгод его владельца. Данный метод идет к реализации путем пересчета будущих денежных потоков, которые приносятся от использования собственностью, в настоящую стоимость.

Подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. При использовании доходного подхода требуется тщательный анализ финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использование таких расчетных показателей, как

коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование, аннуитеты и другие.

Доходный подход применяется для расчета стоимости объектов, способных приносить доход.

Рынок аренды земельных участков в г. Тольятти не развит. Сложившаяся практика показывает, что предметом сделки по аренде является муниципальная земля г. Тольятти. Нам не удалось найти информации о рыночных арендных ставках на земельные участки, аналогичных оцениваемому.

В связи с вышеизложенным, нами принято решение отказаться от применения доходного подхода для расчета стоимости оцениваемого земельного участка.

В методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Министерством имущественных отношений РФ 6 марта 2002 г. № 568-р, при оценке стоимости земельного участка используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования.

Нами было принято решение применить для расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительный подход, а именно метод сравнения продаж:

Основой применения данного подхода является тот факт, что рыночная стоимость оцениваемого земельного участка непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым земельным участком. Далее вносятся корректировки в процентном или натуральном выражении, учитывающие различия в ценообразующих факторах (единицах сравнения) между оцениваемым земельным участком и аналогами.

Все корректировки проводятся на 1 кв.м. объектов. Скорректированные стоимости объектов-аналогов взвешиваются для получения единого результата. Чем меньше корректировалась стоимость аналога, тем больший вес придается полученному по этому аналогу результату. Взвешенная стоимость позволяет

сделать вывод о рыночной стоимости 1 кв. м. оцениваемого земельного участка.

Стоимость объекта определялась на основании цен предложений объектов, представленных в электронной базе «I-Real» и из открытых источников сети Интернет.



Нами было выбрано три объекта-аналога, что отвечает требованиям применения метода сравнения продаж. Объекты-аналоги, выбранные для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, наиболее близки по ценообразующим факторам к оцениваемому земельному участку и имеют функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки.

Описание объектов - аналогов будем производить с точки зрения ценообразующих факторов, влияющих на стоимость – это условия финансирования, право пользования, условия и время продажи, транспортная доступность, местоположение, назначение (целевое использование), масштаб объекта, коммуникации.

Перейдем к описанию первого объекта-аналога:

В таблице 3 опишем данные о первом объекте - аналоге, необходимые для расчета стоимости оцениваемого земельного участка.

Таблица 3 – Описание первого объекта-аналога

Описание аналога № 1	
Ценообразующий фактор	Значение
Условия финансирования	Единовременный платеж
Местоположение	Самарская область, сельское поселение Подстепки, комплекс "Лужки-1", участок № 19
Право пользования	Собственность
Условия и время продажи	Февраль 2017 года
Транспортная доступность	Вторая линия
Рельеф	Ровный
Наличие улучшений	Отсутствуют
Назначение (целевое использование)	Промышленное
Масштаб объекта, кв.м.	20 089
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

Информацию о продаже первого объекта-аналога мы получили на сайте: <http://www.beboss.ru/kn/tlt/1746749>. Ответственный за полученную нами информацию - Денис Ильин. Номер телефона: 8-939-705-21-64.

Стоимость земельного участка: 9 000 000 рублей. Стоимость за 1 квадратный метр: 448 руб. / кв.м.

В подтверждении о продаже данного земельного участка в приложении В представляем рисунок В.1.

Теперь перейдем к описанию второго объекта-аналога:

В таблице 4 опишем данные о втором объекте - аналоге, необходимые для расчета стоимости оцениваемого земельного участка.

Таблица 4 – Описание второго объекта-аналога

Описание аналога № 2	
Ценообразующий фактор	Значение
Условия финансирования	Единовременный платеж
Местоположение	Самарская обл., муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс "Лужки-1", массив Восточный, участок 1
Право пользования	Собственность
Условия и время продажи	Февраль 2017 года
Транспортная доступность	Вторая линия
Рельеф	Ровный
Наличие улучшений	Отсутствуют
Назначение (целевое использование)	Промышленное
Масштаб объекта , кв.м.	12 197
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

Информацию о продаже второго объекта-аналога мы получили на сайте: <https://www.avito.ru>. Ответственный за полученную нами информацию является Денис. Номер телефона: 8-960-244-78-60.

Стоимость земельного участка: 5 000 000 рублей. Стоимость за 1 квадратный метр: 410 руб. / кв. м.

В подтверждении о продаже данного земельного участка в приложении В представляем рисунок В.2.

Описание третьего объекта-аналога:

В таблице 5 опишем данные о третьем объекте - аналоге, необходимые для расчета стоимости оцениваемого земельного участка.

Таблица 5 – Описание третьего объекта-аналога

Описание аналога № 3	
Ценообразующий фактор	Значение
Условия финансирования	Единовременный платеж
Местоположение	Автозаводский р-н, Промзона, Хрящевское шоссе
Право пользования	Собственность
Условия и время продажи	Февраль 2017 года
Транспортная доступность	Вторая линия
Рельеф	Ровный
Наличие улучшений	Отсутствуют
Назначение (целевое использование)	Промышленное
Масштаб объекта , кв.м.	18 000
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

Информацию о продаже третьего объекта-аналога мы получили в информационной базе: ООО «Волга – Инфо». Ответственный за полученную нами информацию является Валерий. Номер телефона: 89022949053.

Стоимость земельного участка: 8 000 000 рублей. Стоимость за 1 квадратный метр: 444 руб. / кв. м.

В подтверждении о продаже данного земельного участка в приложении В представляем рисунок В.3.

После выбора объектов-аналогов, переходим к расчету рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка представлен в приложении А в сводной таблице А.1.

После расчета рыночной стоимости земельного участка перейдем к пояснениям к элементам сравнения, которые применялись при расчете оцениваемого объекта:

Прежде всего, производилась скидка на торг, так как цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки.

Диапазон значений данной скидки на неактивном рынке находится в интервале от 8% до 23% в меньшую сторону на цены земельных участков под промышленную застройку.

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [21, с.176].

Учитывая нестабильную экономическую ситуацию и стагнацию рынка продаж, скидка на торг была принята в размере максимального значения -23%.

Скидка на торг присутствует независимо от типа оцениваемого объекта, поэтому данная корректировка не учитывается при определении величины итоговой общей корректировке по объектам-аналогам.

1. Условия финансирования.

В качестве объектов-аналогов выбраны объекты, которые выставлены на продажу на открытом рынке, то есть условием финансирования сделки служит единовременный платеж. Применение данной поправки не требуется.

2. Право пользования.

Оценка объекта проводится в допущении, что оценивается полное право на земельный участок, право собственности. Выбранные аналоги имеют вид права – собственность. Применение поправки не требуется.

3. Условия и время продажи.

Когда вводится данная поправка, то регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае поправка на условия и время продажи не требуется, так как данные о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

4. Транспортная доступность.

Для оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов существует однотипная транспортная доступность, применение данной поправки не требуется.

5. Местоположение.

При помощи этой поправки учитывают различие уровней цен, которые характерны для расположения объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Применение данной поправки не требуется, так как оцениваемый земельный участок и Объекты-аналоги находятся в одном ценовом диапазоне.

6. Назначение (целевое использование).

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка: для размещения промышленных объектов. Выбранные для сравнения Объекты-аналоги имеют аналогичное назначение. Применение данной поправки не требуется.

7. Масштаб.

Суть данной поправки заключается в том, что объем торговли на рынке не достаточно большой, чтобы поглотить продажу крупномасштабного объекта без создания значительного понижающего давления на цену, поэтому крупный объект сложно как продать, так и купить. В данном случае поправка на масштаб не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном ценовом диапазоне: «От 1 Га до 2,5 Га».

8. Наличие коммуникаций.

Поправка не требуется, так как у объекта оценки и объектов-аналогов имеется возможность подключения аналогичных коммуникаций.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов взвешивались для получения единого результата. Чем меньше корректировалась стоимость объекта-аналога, тем больший вес придается полученному по этому объекту-аналогу результату.

Математическое обоснование весовых коэффициентов приведено в таблице 6 .

Таблица 6 – Обоснование весовых коэффициентов

Обоснование весовых коэффициентов			
Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	0,00%		
Отнормированная величина корректировки	0,00	0,00	0,00
Ненормированный вес аналогов	1,00	1,00	1,00
Сумма весов всех аналогов	3,00		
Приведенный вес аналогов	0,333	0,333	0,333
Сумма весов	1,000		

На основании проделанной работы, делаем выводы о том, что рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, площадью 20 005 кв.м., определенная методом сравнения продаж, составляет: 6 687 271 рубль.

Произведя расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, с целью определения стоимости оцениваемого имущества для передачи в залог, перейдем к корректировке полученных результатов, для этого проведем анализ ликвидности земельного участка и рассчитаем ликвидационную стоимость земельного участка. А также дадим рекомендации по усовершенствованию деятельности по оценке недвижимого имущества для целей залога.

3 Рекомендации для усовершенствования деятельности в области оценки недвижимого имущества для целей залога

3.1 Анализ ликвидности и определение ликвидационной стоимости недвижимого имущества ООО «Завод кондиционеров «Август»

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств [32, с. 51].

Ликвидность имущества можно характеризовать тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, а на сделке не имеет место отражение каких-либо чрезвычайных обстоятельств.

Для понимания степени ликвидности недвижимого имущества проанализируем следующие факторы:

Первый фактор – это местоположение.

Объект оценки расположен в муниципальном районе Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс «Лужки-1», массив Северный по адресу: участок № 30/2. Фактическое территориальное расположение Объекта оценки – в промышленной зоне Автозаводского района г. Тольятти. Местоположение Объекта оценки с точки транспортной доступности считается удовлетворительным.

2. Состояние объекта оценки.

Состояние объекта оценки хорошее. Функциональная пригодность (объемно-планировочные решения, инженерное обеспечение) позволяют использовать оцениваемого земельного участка по факту, как более доходный вид использования под объекты производственно-складского назначения.

3. Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов.

Произведя сопоставление характеристик конструктивных элементов предоставленных для осмотра объектов, с характеристиками объектов, на которые предоставлены юридические и технические документы, сделан вывод о том, что предоставленный для осмотра объект является подлинным Объектом оценки, и может являться предметом залога.

4. Площадь объекта оценки.

Площадь является весомым фактором для определения степени ликвидности недвижимого имущества. По масштабу объект оценки в своем сегменте рынка является довольно крупным и дорогостоящим объектом. Это означает, что срок экспозиции на открытом рынке может быть немного увеличен.

Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, то есть время, требуемое для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации, представленная в таблице 7:

Таблица 7 - Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

По данным риэлтерских агентств, срок экспозиции на открытом рынке посредством публичной оферты объектов, аналогичных Объекту оценки, составляет в среднем от 3 до 6 месяцев. Этот срок является достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей на коммерческую недвижимость.

Таким образом, объект оценки относится к группе со средней степенью ликвидности

С целью определения стоимости оцениваемого имущества для передачи в залог, необходимо скорректировать полученный результат: учесть поправки на

ликвидность объекта при условиях ускоренной продажи (в течение 6 месяцев) и дополнительно - затраты кредитной организации в период реализации Объекта оценки.

Расчет стоимости Объекта оценки для целей залога производится в несколько этапов:

Определяется его возможная стоимость с учетом скидки с цены на ускоренную реализацию. Скидка основана на отношении нормального срока экспозиции объекта на рынке к экспозиции по условиям банка. В большинстве случаев оценка влияния фактора ограничения времени продажи может быть описана следующей формулой (журнал «Вопросы оценки» №4/2000. «Оценка ликвидационной стоимости активов». Автор Ю.В. Козырь, начальник отдела оценки и экспертизы собственности ООО «Фирма «Русаудит»):

$$P_{л\ t} = \frac{P_m}{(1+y)^{\frac{(t_e-t)}{T}}}, \quad (1)$$

где $P_{л\ (t)}$ - ликвидационная стоимость оцениваемого объекта

P_m - его рыночная стоимость

y - среднерыночная доходность вложений в подобные объекты

t_e - время экспозиции объекта (т.е. среднее время, в течение которого происходит реализация аналогичных по параметрам объектов на открытом рынке)

t - заданное (установленное, нормативное) время продажи объекта

T - период времени, к которому привязана ставка доходности [20, с.4].

В качестве среднерыночной доходности вложений для кредитной организации использовалась ставка среднесрочного кредитования юридических лиц коммерческими банками. Для расчета ставки использовалась база данных портала banki.ru [36].

Из всех предложений были отобраны кредиты для бизнеса в рублях. В расчетах использовались кредиты сроком не менее года, по которым на сайте банков указана конкретная ставка. Распределение кредитных ставок на дату

оценки имеет следующий вид:

Таблица 8 – Распределение кредитных ставок на дату оценки

Распределение кредитных ставок банков (для юридических лиц)	
Диапазон ставок	Количество предложений
$\leq 11\%$	29
(11% - 13%)	31
[13%-15%]	70
(15% - 17%)	23
[17% - 19%]	27
(19% - 21%)	4
[21% - 23%]	7
$> 23\%$	6
Всего предложений	197

Проиллюстрируем данные таблицы 8 на диаграмме 7:

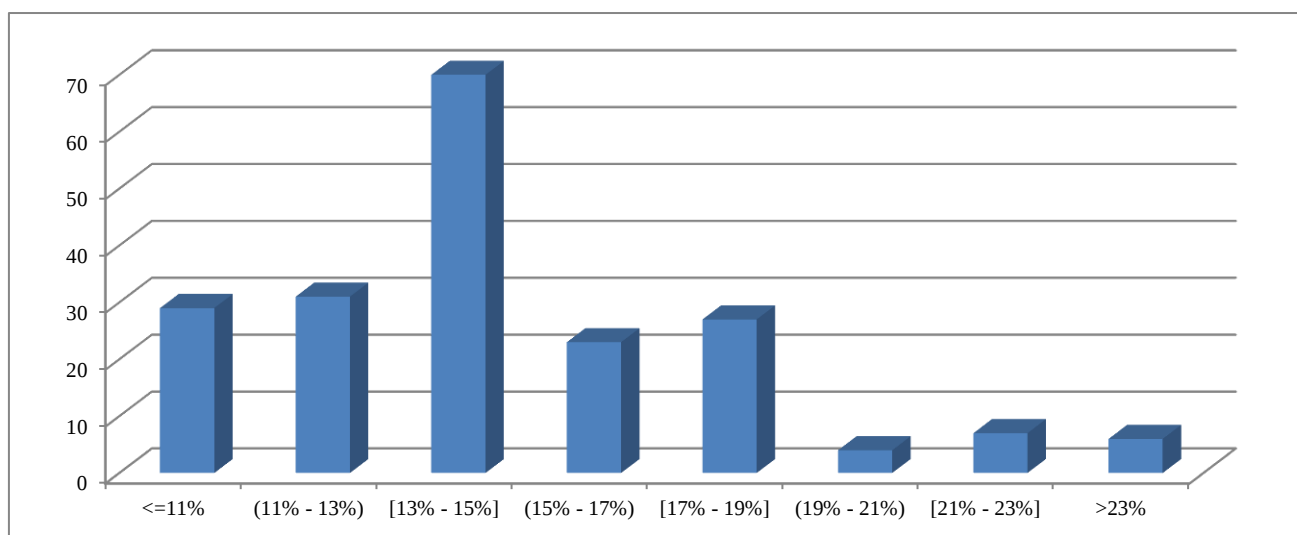


Рисунок 7 - Распределение кредитных ставок на дату оценки

Среднее значение этого диапазона – 16% – было использовано как среднерыночная доходность (y) при расчете ликвидационной стоимости.

Помимо этого, для выполнения условий кредитной организации необходимо дополнительно учесть следующие затраты:

1. Затраты на содержание объекта в период реализации и затраты, связанные с переменой собственника.
2. Комиссионные риэлторов и юристов при реализации объекта.

Все затраты суммируются и вычитаются из стоимости объекта с учетом дисконта на ускоренную реализацию.

Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого земельного участка

приведем в таблице 9.

Таблица 9 – Расчет ликвидационной стоимости земельного участка

Расчет ликвидационной стоимости земельного участка	
Рассчитанная рыночная стоимость земельного участка (при нормальных условиях реализации), рублей	6 700 000
Время экспозиции Объекта оценки при рыночных условиях, мес.	18
Время продажи Объекта оценки при ускоренной реализации, мес.	6
Среднерыночная доходность вложений в подобные объекты, %	16,0
Период времени, к которому привязана ставка доходности, мес.	12
Корректировка на ускоренную реализацию, %	13,79%
Ликвидационная стоимость земельного участка, рублей	5 776 070
Дополнительные расходы кредитной организации	
Кадастровая стоимость земельного участка, рублей	9 812 652,55
Налог на землю, руб. за 6 мес., рублей	73 594,89
Установление прав на имущество в арбитражном суде в соответствии с Налоговым кодексом часть 2, ст. 333.21 (не менее 2000 и не более 200 000 руб.)	56 500
Оплата услуг сторонних организаций (посредников) при реализации объекта (1-3%)	1,0%
	57 761
Количество отдельных объектов прав, подлежащих регистрации в Регистрационной палате	1
Регистрационный сбор в Регистрационной палате при оформлении перехода прав собственности, рублей	22 000
Общие затраты за период реализации Объекта оценки, рублей	209 856
Ликвидационная стоимость земельного участка за вычетом расходов банка в период реализации Объекта оценки, рублей	5 566 214

На основании данных таблиц 9 делаем выводы о том, что ликвидационная стоимость земельного участка за вычетом расходов банка в период реализации объекта оценки составляет 5 566 214 рублей

3.2 Рекомендации по увеличению стоимости земельных участков

В сегодняшнее время земля – это один из основных источников, который привлекает инвестиционные ресурсы в регионы. По этой причине сегодня всё большее внимание уделяется земельным вопросам на всех уровнях власти в Российской Федерации: принимаются законы, разрабатываются положения и прочие документы, которые регламентируют вопросы использования земельных ресурсов в различных целях.

Данный ресурс имеет всю большую востребованность в регионах и все чаще используется для ведения коммерческого строительства. Однако

руководство региона, когда реализует такой ресурс, как земля, редко задумывается о том, что данный участок может стоить на много дороже заявленной стоимости.

Чаще всего, когда продается земля под застройку, сделка осуществляется без дополнительного информационного сопровождения в части ее качественных характеристик и направлений использования. Покупатель, как правило, редко имеет представление о подробном состоянии земли, необходимой для планирования строительных работ, и самое главное, покупатель не знает насколько экономически выгодно, то или иное направление использования данного земельного участка в конкретно взятом регионе [33, с.15].

В данной ситуации необходимо вмешательство маркетинговых технологий.

Так как одной из основных задач маркетинга является информационное обеспечение принятия управленческих решений. А от того, насколько информация, которая используется при принятии управленческого решения, качественная (то есть достоверная, полная, своевременная), зависит насколько эффективно принимаемое управленческое решение.

Поэтому инвестор, принимая решение относительно качества и направлений использования земельного ресурса, может требовать информационного (маркетингового) сопровождения данного процесса.

Компании, которые приобретают землю под коммерческую застройку, планируют использование ее как можно эффективнее, чтобы можно было в более короткий промежуток времени вернуть инвестиции, потраченные на ее освоение и превращение данного участка в источник доходов.

Инвестор, который планирует вложение денег в землю, задается вопросом, а каковы направления ее использования и сможет ли он вернуть эти инвестиции, в срок, который он для себя планировал, при использовании земли в этих направлениях.

Ответ на данный вопрос может зависеть от довольно большого количества факторов, учесть которые при разработке бизнес-плана собственными силами может далеко не каждый инвестор, так как отсутствует качественная информация. Именно в этом случае и может прийти на помощь информационное обеспечение со стороны маркетинговой или консалтинговой компании, которая работает в регионе расположения данного земельного участка.

В связи с появлением проблемы о возможности повышения начальной стоимости земли и превращение ее более в привлекательный ресурс для инвесторов, на рынке возникло такое понятие, как ленд-девелопмент.

Классический ленд-девелопмент — это формирование среды обитания, повышение ликвидности участков и их инвестиционной привлекательности.

Схема работы ленд-девелопмента представлена на рисунке 8.

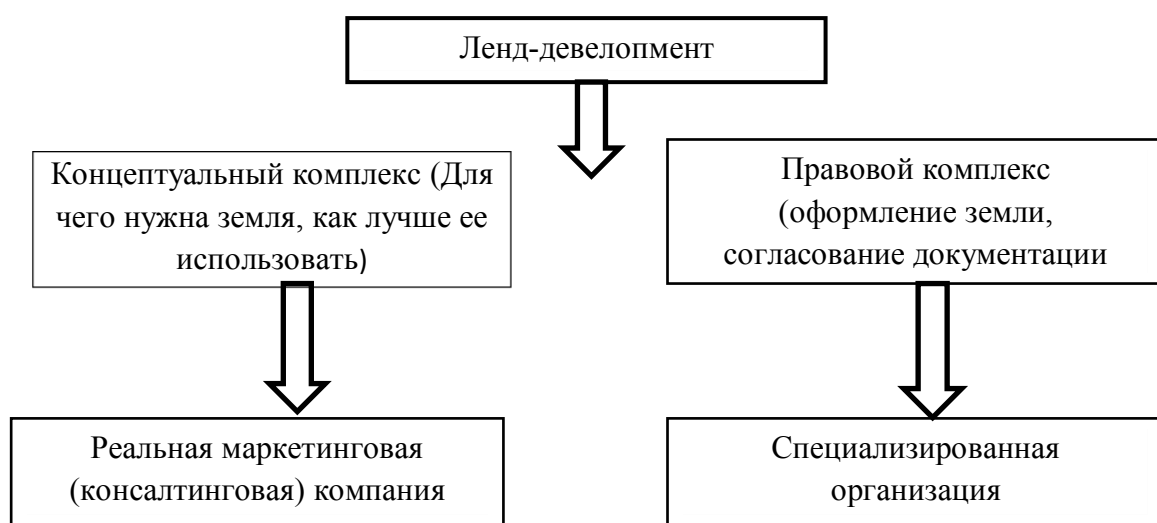


Рисунок 8 - Ленд-девелопмент

Несколько лет назад тогда, когда рынок земельных участков еще был в стадии становления, потребности в услугах ленд-девелоперов не было особой необходимости. Коммерческая застройка происходила чаще всего на маленьких земельных участках (максимум — 2 га), которые находились в пределах города и не нуждались в специальной подготовке.

В наше время, масштабы строительства достаточно вырастают и зачастую выходят на территории, которые находятся за пределами города и не имеют необходимые коммуникации.

На сегодняшний день на рынках регионов, имеют место компании, которые декларируют о том, что они занимаются ленд-девелопментом, однако чаще всего данные компании способны оказывать лишь часть услуг, которые подразумевают этот процесс.

Когда подготавливаются земельные участки ленд-девелопером, ему необходимо решить ряд сложных проблем.

Первый комплекс проблем – это концептуальные. Они включают решение проблем о необходимости земельного участка, о наиболее эффективном использовании именно этого участка.

Второй комплекс – это правовые. Они подразумевают оформление земли, согласование необходимой документации, проектов и прочих вопросов.

Как раз правовые проблемы и являются сферой деятельности большинства региональных ленд-девелоперов, а концептуальные проблемы остаются за пределами их деятельности. А именно эти проблемы, для решения которых необходимо использовать маркетинговые инструменты, которыми располагают опытные региональные маркетинговые и консалтинговые организации.

На основании вышеуказанных рассуждений приведем пример работы рекомендуемого маркетинга ленд-девелопмента и спроектируем ситуацию: инвестор приобретает земельный участок в регионе под коммерческую застройку, но сомневается в целесообразности реализации своего проекта. У него возникает вопрос относительно целевого использования данного земельного участка. Для того чтобы решить данный вопрос инвестору необходимы либо объективные опровержения своей неуверенности, либо рекомендации по использованию данного земельного ресурса в других направлениях. Инвестор обращается за помощью в маркетинговую компанию. Для решения этого вопроса маркетинг собирает и обрабатывает массив

первичной и вторичной информации на региональном рынке, который охватывает все основные факторы, повлиявшие на выбор направления использования данного земельного ресурса. На основе этой информации осуществляет системный и стратегический анализ потенциала участка. Получив результаты проведенной работы, специалисты составят рейтинговую оценку различных альтернатив для использования ресурса с учетом специфики рынка. В результате, инвестор получит исчерпывающую информацию о потенциале своего участка и обоснованные рекомендации по решению своего вопроса.

В наше время, потенциал маркетинговых компаний в работе с земельными ресурсами на местах используется совсем не в полной мере.

Впрочем, перспективы для развития и роста востребованности маркетинга территорий и ленд-девелопмента в России достаточно хорошие. Принимаются законодательные акты в сфере управления земельными ресурсами, так же в условиях жесткой конкуренции идет возрастание заинтересованности крупных инвесторов в максимально целесообразном использовании средств.

3.3 Рекомендации по усовершенствованию деятельности в области оценки недвижимого имущества для целей залога

Прежде чем мы разработаем рекомендации по усовершенствованию деятельности недвижимого имущества, рассмотрим основные требования банка к оценочной деятельности в целом.

Основные требования банка к отчету оценщика:

- отчет об оценке для целей залога – это документ, который содержит объективное и обоснованное мнение о реальных перспективах реализации оцениваемого объекта;
- информация, которая используется для оценки, должна быть объективная, достоверная и проверяемая;
- все допущения и предположения должны иметь основание на реальной рыночной информации и тенденциях;

- отчет должен содержать всю информацию, которая необходима для понимания корректности полученного результата.

Помимо требований банков к оценке, рассмотрим, какими бывают, основные претензии банков к рассматриваемым отчетам об оценке:

На практике происходят такие ситуации, когда будущий заемщик, а именно он чаще всего выступает заказчиком оценки, заинтересован в том, чтобы оценочная стоимость его имущества была максимальной. Однако банк не заинтересован в определении завышенной стоимости недвижимости, так как в случае невозврата кредита он будет вынужден погасить свои убытки посредством продажи заложенного имущества. Так как вследствие завышенной оценки сумма кредита была существенно больше реальной стоимости залогового обеспечения, вероятность того, что банк сможет покрыть все свои убытки по данному заемщику, невелика.

Но если же все такая ситуация случилась и стоимость объекта оценки была завышена, возникают у банка претензии к отчету об оценке, такие как:

- отсутствие ссылок на источники используемой информации, что противоречит стандартам оценки;
- перенасыщение отчета избыточными материалами и неоправданно наукообразен;
- в основе расчетов имеются необоснованные предположения и предпосылки, что противоречит стандартам оценки;
- слабая связь с реальными участниками рынка.

На основе опыта работы оценочных компаний основные требования, предъявляемые банком к работе оценочной компании это:

- 1) реальность результата оценки;
- 2) предоставление отчета в максимально короткие сроки;
- 3) оптимальная стоимость услуг.

Таким образом, для успешной работы с банком оценочная компания должна быть готова делать качественную оценку в максимально сжатые сроки по минимальной стоимости.

Часто банки, особенно, если их сотрудники не знакомы со спецификой оценочной деятельности, ставят оценочным компаниям сроки, за которые сделать качественную работу просто нереально. Компании, боясь потерять аккредитацию при банке соглашаются, и, в результате, страдает качество работы, так как оценщики работают в состоянии цейт-нота, у них нет времени перепроверить и осмыслить полученный результат, который может получиться далеким от реальности.

Так же важна и оптимальная стоимость услуг. Всем понятно, что оценочные компании изначально готовы идти на демпинг, чтобы аккредитоваться при банке. Но качественная работа должна адекватно оплачиваться. Поэтому существует необходимость согласования с банком обоснованных тарифов за услуги по оценке.

Проведение совместных семинаров, круглых столов и конференций способствует выработке понимания и банками специфики оценочной деятельности, а так же понимания оценщиками специфики работы банка с заемщиками и залогами.

Чтобы выполнялись данные требования, разработаем рекомендации для усовершенствования оценочной деятельности для целей залога.

Первое рекомендация будет касаться рекомендуемого описания объекта оценки и местоположения объекта оценки:

Описание объекта оценки нужно выполнять только тогда, когда был проведен личный осмотр объекта, проанализированы технические и правоустанавливающие документации по объекту, а также после консультации с лицом, ответственным за техническое состояние и эксплуатацию объекта оценки (если данное лицо имеется).

В описание объекта оценки включается ключевая информация – это год, когда началось строительство объекта (если данная информация имеется), год, когда оно ввелось в эксплуатацию, структура площадей объекта, информация о проведении капитального ремонта (проведенные реконструкции и перепланировки). Обязательно при описании земельного участка нужно указать

его целевое назначение, площадь, правоустанавливающие документы с указанием срока действия, разрешенное направление использования участка, функционально обеспечивающий оцениваемый объект.

Получив результаты осмотра оцениваемого объекта, в отчете нужно представить таблицу, содержащую основные данные по объекту и отражающую устанавливаемые (контролируемые) в процессе осмотра основные характеристики объекта и используемые источники информации.

Местоположение объекта, который оценивается, должно быть описано как можно более полно: нужно указать фактический адрес объекта, конкретизацию места нахождения объекта, краткую характеристику административного деления населенного пункта, в котором расположен оцениваемый объект, указание наименования административного района, престижности местоположения оцениваемого объекта, удаленности от центра населенного пункта, транспортной доступности и прочих факторов, которые характеризуют преимущества и недостатки места нахождения оцениваемого объекта.

Представление необходимой информации является особенно важным при оценке стоимости недвижимости, так как если описание объекта оценки выполнено неполно, то это может привести к некорректному формированию дальнейших расчетов при осуществлении оценочных работ.

Анализ рынка, оценка ликвидности:

Оценка ликвидности является важным параметром, при оценке недвижимости в целях залога, фактически анализ рынка должен показать, есть ли спрос на объекты, подобные оцениваемому объекту.

В качестве показателя ликвидности может применяться среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и объектов схожих по основным характеристикам. Указанные сведения необходимо получить у риэлторских агентств и из публикуемых аналитических обзоров. При анализе ликвидности рекомендуется опросить не менее двух риэлтерских компаний.

Когда происходит формирование итогового вывода о стоимости, и ликвидности объекта нужно информационно указать потенциальных покупателей объекта и их мотивы, обосновать стоимость объекта оценки для них в виде ценового диапазона.

Выбор подхода к оценке:

При проведении оценки объектов коммерческой недвижимости с целью залога могут быть использованы доходный, затратный и сравнительный подходы.

Ключевыми требованиями являются:

- при оценке частей здания, помещений и жилых помещений в целях залога использовать затратный подход нецелесообразно;
- для объектов, возраст которых более 10 лет, затратный подход можно не применять или использовать его как информационный;
- при достаточной статистике по арендным ставкам, исходя из потенциальной «сдаваемости» объекта в аренду, приоритет в расчетах необходимо отдавать доходному подходу.

Так как в данной работе мы применяли только сравнительный подход, то и дадим рекомендации только по сравнительному подходу.

Ключевые требования к сравнительному подходу:

- аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка и классу, что и объект, который оценивают при том не только по формальным признакам, но и по структуре площадей, необходимо приводить основную информацию об аналогах и основных данных об источнике информации (наименования риэлтерских компаний, ссылки на Интернет-сайты, объявления в Средствах Массовой Информации, данные риэлтерских компаний с указанием названия, телефона, фамилия, имя, отчество контактного лица);
- в случае недостаточной информации о значениях основных ценообразующих факторов объекта, схожего с оцениваемым объектом, нужно проводить внешний осмотр аналогов, при этом необходимо сопоставлять текущее состояние и необходимость проведения ремонта объектов оценки и

аналогов (к примеру, объекты с отделкой или без отделки), в случае если соответствие отсутствует должны быть внесены корректировки;

- вводимые корректировки необходимо обосновать, общий процент корректировок, которые вносятся экспертным путем, не должны быть более 20%.

На основании проделанной работы, делаем выводы о том рекомендации по увеличению стоимости земельного участка, которые показали, что в наше время, потенциал маркетинговые технологий в работе с земельными ресурсами имеет место быть, что они способны помочь в увеличении стоимости земельных участков. Одним из примеров маркетинговой технологии была рассмотрена Ленд-девелопмент.

Так же предложения по усовершенствованию деятельности по оценке недвижимости для целей залога, которые заключаются в рекомендациях необходимого описания объекта оценки и местоположения, представления необходимой информации об объекте, анализе рынка объекта, оценке ликвидности, выборе подхода к оценке и ключевым требованиям к сравнительному подходу могут способствовать более качественной оценке стоимости недвижимости для целей залога, тем самым удовлетворив своим результатом и банки, и клиентов, и оценочные компании.

Проанализировав особенности оценки недвижимости для целей залога, приходим к выводу о том, что необходимость обращения к оценщикам при совершении кредитных сделок обусловлена не только юридическими причинами, но и желанием получить квалифицированное и профессиональное мнение о стоимости актива, рассматриваемого как обеспечение кредитной сделки. Нами было выявлено, что сегодняшний день большинство российских банков стремятся работать с ограниченным кругом компаний, предоставлявшие качественные оценочные услуги, которые удовлетворяют требованиям банков, поэтому хочется отметить, что для современных оценщиков является необходимым изучение проблематики оценки недвижимого имущества для целей залога и постоянное совершенствование навыков в этой области.

Заключение

В рамках настоящей бакалаврской работы достигнуты цели и проанализированы теоретические положения оценки недвижимости с учетом особенностей применения результатов оценки - для залога, а также проведена оценка рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества (земельного участка ООО «Завод кондиционеров «Август»). При рассмотрении механизмов проведения оценки основное внимание было уделено особенностям оценки объектов недвижимости для целей залога.

В первой главе работы внимание было привлечено к рассмотрению понятия недвижимости, правовому полю в области залога недвижимости, основным этапам, подходам и методам оценки недвижимости для целей залога.

Произведя анализ всех подходов, которые используются в оценке рыночной стоимости недвижимого имущества для целей залога, можно сделать выводы о том, что:

- затратный подход при оценке недвижимости для целей залога имеет место меньше других подходов оценки недвижимости.
- наиболее точным методом для оценки стоимости недвижимости в рыночных условиях является сравнительный подход, при условии наличия подходящих аналогов для сопоставления с объектом оценки.
- доходный подход тоже можно использовать для оценки стоимости недвижимости для целей залога. Однако нужно учитывать, что расчеты, произведенные на основании данного подхода, связываются с рисками прогноза будущих доходов. Таким образом, удельный вес результатов доходного подхода должен быть ниже (или на уровне) результатов сравнительного подхода.

Полученные выводы были подкреплены в практической части настоящей работы при обосновании применимости подходов к оценке земельного участка.

В соответствии с поставленной целью во второй главе данной бакалаврской работы, был осуществлен анализ рынка земельных участков г. Тольятти и было выявлено, что цены на земельные участки промышленного

назначения, а таким является оцениваемый объект оценки, находятся в ценовом диапазоне: 100 руб./кв.м – 1 000 руб./кв.м. На стоимость данных земельных участков влияют такие факторы как: район местоположения, масштаб (площадь), обеспеченность коммуникациями, близость к автомагистралям, возможность использования ж/д ветки. Средняя стоимость предложения земельного участка промышленного назначения составляет 461,88 руб./кв.м.

Далее был проведен сбор необходимой информации об объекте исследования и проведена оценка рыночной стоимости земельного участка для целей залога с использованием сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж.

В результате расчетов, которые были получены, получены результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода - 6 687 271 рубль.

Затем в третьей главе была произведена корректировка полученных результатов, для этого был произведен анализ ликвидности земельного участка, который показал, что оцениваемый земельный участок относится к группе со средней степенью ликвидности

На основании данных о ликвидности была рассчитана ликвидационная стоимость объекта – оценки, которая за вычетом расходов банка в период реализации объекта оценки составила 5 566 214 рублей

Следующим этапом нашей работы была выработка рекомендаций по увеличению стоимости земельного участка, которые показали, что в наше время, потенциал маркетинговые технологий в работе с земельными ресурсами имеет место быть, что они способны помочь в увеличении стоимости земельных участков. Одним из примеров маркетинговой технологии была рассмотрена Ленд-девелопмент.

Так же были даны предложения по усовершенствованию деятельности по оценке недвижимости для целей залога, которые заключались в рекомендациях необходимого описания объекта оценки и местоположения,

представления необходимой информации об объекте, анализе рынка объекта, оценке ликвидности, выборе подхода к оценке и ключевым требованиям к сравнительному подходу, которые могут способствовать более качественной оценке стоимости недвижимости для целей залога, тем самым удовлетворив своим результатом и банки, и клиентов, и оценочные компании.

Таким образом, отметим, что особенность оценки для кредитования - это участие в процессе оценки трех сторон: банка, заемщика и оценщика. В данном процессе банку, как участнику, необходимо иметь информацию о реальной стоимости, предлагаемого в залог имущества, и объективно оценить риски кредитной сделки. Заемщик же хочет в результате получить под свой актив максимальный лимит кредитования.

Главная цель оценщика в данной ситуации – это нахождение «золотой середины» между потребностями клиента и требованиями банка. Участие независимого оценщика в процессе кредитования должно обеспечить защиту коммерческим интересам остальных участников, в том числе сделать более прозрачными условия предоставления таких кредитов. Определение реальной рыночной стоимости оцениваемого имущества независимым оценщиком позволяет установить справедливое соотношение между стоимостью залогового имущества и размером кредита, а также помогает предотвратить разногласия между сторонами сделки, возникающие при обращении взыскания на заложенное в ходе кредита имущество. Поэтому для современных оценщиков является необходимым изучать проблематику оценки для целей залога и постоянно совершенствовать навыки в этой области.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2015)// СПС КонсультантПлюс (дата обращения 05.03.2017 года).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 года № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016 года) // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2017 года)
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016))// СПС КонсультантПлюс (дата обращения 05.03.2017 года).
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 03.07.2016). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2017 года).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 05.07.2016). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2017 года).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2017 года).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2017 года).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2017 года).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 года). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2017 года).
10. Андреев А.В. Региональная экономика собственности / А.В. Андреев, Л.М. Борисова, Э.В. Плучевская Э.В – СПб. : Питер, 2012. – 464 с..

11. Арdziнов В. Д. , Александров В.Т. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров – СПб.: Питер, 2013. 384с.
12. Асаул, А. Н. Оценка собственности: учебное пособие / А.Н. Асаул - Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 158 с.
13. Богославец, Т. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Т. Н. Богославец - Омск: Омский государственный университет, 2012. - 194 с.
14. Горбачева, Д. А. Система оценки недвижимости: проблемы и пути их решения. [Текст]: статья / Д. А. Горбачева // Современные тенденции и актуальные проблемы развития столичного мегаполиса: материалы научно-практической конференции Московского городского университета управления Правительства Москвы (4 мая 2011г.). - М. : МГУУ ПМ, 2012. - С. 125-128. 34. Дамодаран А. Оценка стоимости активов. - М.: Попурри, 2012.
15. Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости: учебник / Г.А. Грязнова – Москва: Финансы и статистика, 2013. - 554 с.
16. Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.Н. Жигалова - Томск: Эль Контент, Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 82 с.
17. Заволженский, А. В. Оценка стоимости недвижимости учебное пособие / А.В. Заволженский - Волгоград: Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, 2012. - 108 с.
18. Ивлиева, Н. Н. Оценка стоимости имущества: учебное пособие / Н.Н. Ивлиева - Москва: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - 736 с.
19. Основы оценочной деятельности: учебник/В.Е. Кацман [и др]– 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Московский финансово-промышленный институт «Синергия», 2012. – 546с.

20. Козырь Ю.В. Оценка ликвидационной стоимости активов./ Ю.В. Козырь// Вопросы оценки» №4/2000. – 2012. - с. 4-6
21. Лейфер Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Справочник оценщика недвижимости – 2016/ Л.А. Лейфер – 4-е изд., - Нижний Новгород: Приволжский центр методического обеспечения оценки, 2016 – 238с.
22. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие./ Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – М.: КноРус, 2014. – 312 с.
- 23 . Мурзин А.Д. . Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра/ А.Д. Мурзин – Ростов-на-Дону: Феникс, 2013. – 224 с.
24. Петров В.И.. Оценка стоимости земельных участков./ В.И. Петров – М.:КноРус,2012.–264 с.
25. Савельева Е.А.. Экономика и управление недвижимостью./ Е.А. Савельева. – М.: Вузовский учебник, Инфра-М, 2013. – 336 с.
26. Фокин С.В. . Земельно-имущественные отношения. Учебное пособие. / С.В. Фокин – М.: Инфра-М, Альфа, 2014. – 272 с.
27. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Тепман - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 463 с.
28. Чистякова, Ю. А. Экономика и управление стоимостью недвижимости: теория и практика. Учебно-практическое пособие / Ю. А. Чистякова - Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. - 136 с.
29. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках в новейших вопросах и ответах. / В.Г. Шабалин – М.: Омега-Л, Филинь, 2012.–768с.
30. Ferguson Mark. How to buy real estate below market value/ Kindle Edition – 2013. – 121p.
31. Staiger Roger. Foundations of Real Estate Financial Modelling / Routledge. New York. – 2015 .- 291p.

32. Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate/ 12th Edition. Chigago. - 2017. – 737 p.

33. Harding John P., Xiaozhing Liang, Ross Stephen L. The optimal capital structure of banks: Balancing Deposit Insurance, Capital Requirements and Tax-Advantaged Debt/J.P. Harding - University of Connecticut, 2014. 1-47 с.

34. External credit assessment institution source (ECAIs) / European Central Bank - 2014. – 124-136 p.

35. www.consultant.ru – Справочная правовая система «Консультант»: российское законодательство, обзоры, консультации по бухгалтерскому учету и налогообложению, справочная информация.

36. www.banki.ru - Банки.ру информационный портал: общая и аналитическая информация о действующих банках, вкладах, кредитах, ипотечных программах, рейтинга банков России

37. www.avito.ru – информационный портал об объявлениях от частных лиц и компаний

38. www.augustcondy.ru - Официальный сайт ООО «Завода кондиционеров «Август»

Приложение А
(обязательное)

Таблица А. 1 – Расчет стоимости оцениваемого земельного участка

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка					
1		2	3		
Ценообразующий фактор		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, руб.		х	9 000 000	5 000 000	8 000 000
Площадь, кв. м.		20 005	20 089	12 197	18 000
Стоимость, руб./кв. м		х	448,01	409,94	444,44
Скидка с цены предложения, %		х	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная стоимость руб./ кв. м		х	344,96	315,65	342,22
1	Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./ кв. м	х	344,96	315,65	342,22
2	Право пользования	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./ кв. м	х	344,96	315,65	342,22
3	Условия и время продажи	фев.17	фев.17	фев.17	фев.17
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./кв. м	х	344,96	315,65	342,22
4	Транспортная доступность	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./кв. м	х	344,96	315,65	342,22

Продолжение приложения А

1		2	3		
5	Местоположение	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс «Лужки-1», массив Северный, участок № 30/2	Самарская обл., муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс "Лужки-1", массив Восточный, участок № 19	Самарская обл., муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс "Лужки-1", массив Восточный, участок № 1	Автозаводский р-н, Промзона, Хрящевское шоссе
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./кв.м	х	344,96	315,65	342,22
6	Назначение (целевое использование)	Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./кв.м	х	344,96	315,65	342,22
7	Масштаб объекта, кв.м.	20 005	20 089	12 197	18 000
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./кв.м	х	344,96	315,65	342,22
8	Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
	Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость руб./кв.м	х	344,96	315,65	342,22

Окончание приложения А

1	2	3		
Общая корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость руб./кв.м	x	344,96	315,65	342,22
Количество корректировок	x	1	1	1
Вес аналогов	1,000	0,333	0,333	0,333
Взвешенная стоимость, руб./кв.м	334,28	114,99	105,22	114,07
Площадь земельного участка, кв.м	20 005,00			
Стоимость земельного участка, руб.	6 687 271			
Обоснование весовых коэффициентов				
Показатель		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу (in)		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам (Σin)		0,00%		
Отнормированная величина корректировки (KHn = in / Σin)		0,00	0,00	0,00
Ненормированный вес аналогов (Vn = 1 - KHn)		1,00	1,00	1,00
Сумма весов всех аналогов (ΣVn)		3,00		
Приведенный вес аналогов (Nn = Vn / ΣVn)		0,333	0,333	0,333
Сумма весов (ΣNn)		1,000		

Приложение Б
(справочное)



Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 24 июня 2008 года

Документы-основания Договор купли-продажи недвижимого имущества № 11/7. К-П/Н от 04.07.2007г.

Субъект (субъекты) права Общество с ограниченной ответственностью "Завод кондиционеров "Август"
Индивидуальный номер налогоплательщика: 6321142880
Основной государственный регистрационный номер: 1046301083839
Дата государственной регистрации: 01.11.2004
Код причины постановки на учет: 632301001
Наименование органа, осуществившего регистрацию: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам №2 по Самарской области
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 445035, Россия, Самарская область, г.Тольятти, ул.Комсомольская, д.86

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
Назначение: Земли населенных пунктов, для размещения промышленных объектов
Площадь: 20005.00 кв.м
Адрес объекта: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс "Лужки-1", массив Северный, участок № 30/2

Кадастровый (или условный) номер 63:32:1703007:50

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 июля 2007 года
сделана запись регистрации 63-63-32/037/2007-203

Государственный регистратор В.Н. Васильев



Серия 63—AB 550334 *

Рисунок Б.1 – Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок

Продолжение приложения Б

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Самарской области

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.08.2016

№ 63/140/701/2016-68

На основании запроса от 19.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:32:1703007:50
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	для размещения промышленных объектов
площадь объекта:	20 005 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Подстепки, комплекс "Лужки-1", массив Северный, участок № 30/2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Завод кондиционеров "Август", ИНН: 6321142880, ОГРН: 1046301083839
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 63-63-32/037/2007-203 от 18.07.2007
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Грачев Денис Георгиевич, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Завод кондиционеров "Август"

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР **Фахритдинова Д.Д.**
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, МП) **Романова Т. Ю.**
(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕПРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию

Рисунок Б.2 – Выписка из Единого Государственного Реестра Прав на
недвижимое имущество и сделок с ним

Продолжение приложения Б



Завод кондиционеров
"АВГУСТ"

Общество с ограниченной ответственностью

Россия, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Комсомольская 86; Телефон: 8482/ 555-005, 55-82-89
Почтовый : 445035 а/я 2152:
ИНН 6321142880, КПП 632401001, Р/С № 4070281011240003275 в Филиале Банк ВТБ (ПАО) в г. Нижнем Новгороде, К/С № 30101810200000000837, БИК 042202837

Г

Г

Руководителю
ООО «ГК Институт независимой оценки»

От ООО «Завод кондиционеров «Август»
ОГРН 1046301083839
ИНН 6321142880
КПП 632401001

СПРАВКА

Балансовая стоимость основных средств на 01.02.2017:

1. Нежилое здание по адресу ул. Северная д.30/2 ПСК- 79 091 675,33 руб.
2. Земельный участок №30/2 , кадастровый номер 63:32:1703007:50- 4 145 900 руб.

Главный бухгалтер



Макарова Л.Г.

Рисунок Б.3 – Балансовая справка о балансовой стоимости основных средств
ООО «Завода кондиционеров «Август»

Приложение В (Справочное)

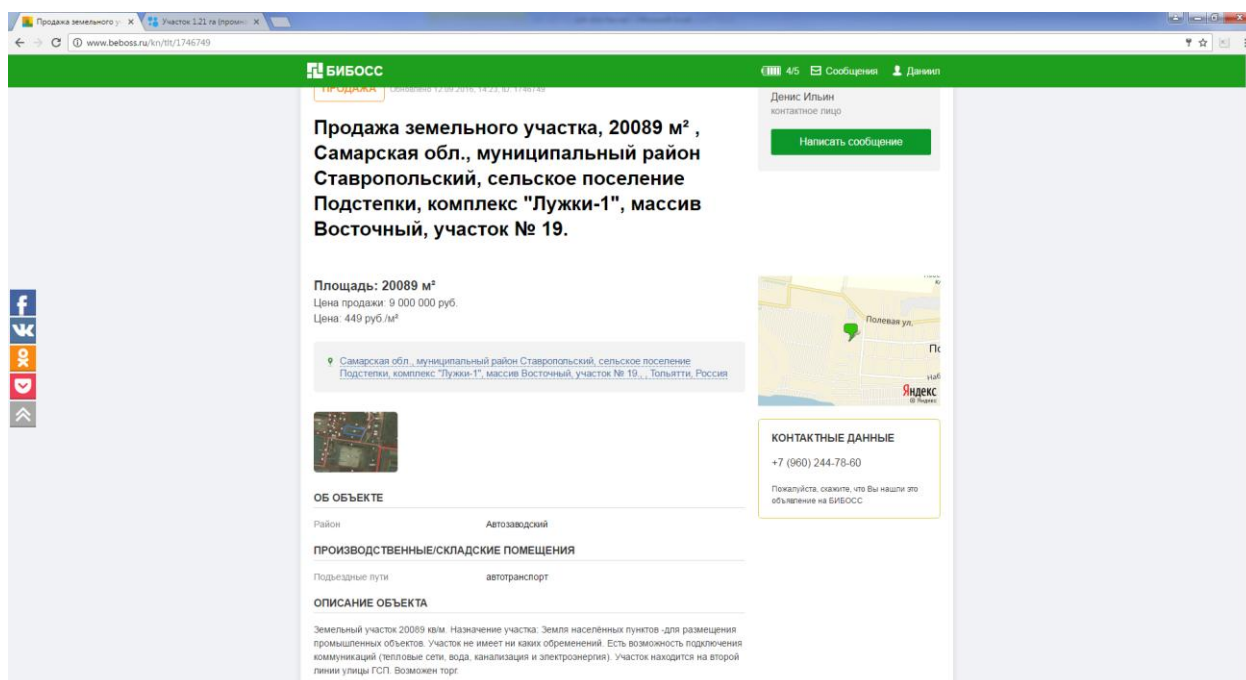


Рисунок В.1 – Описание аналога № 1

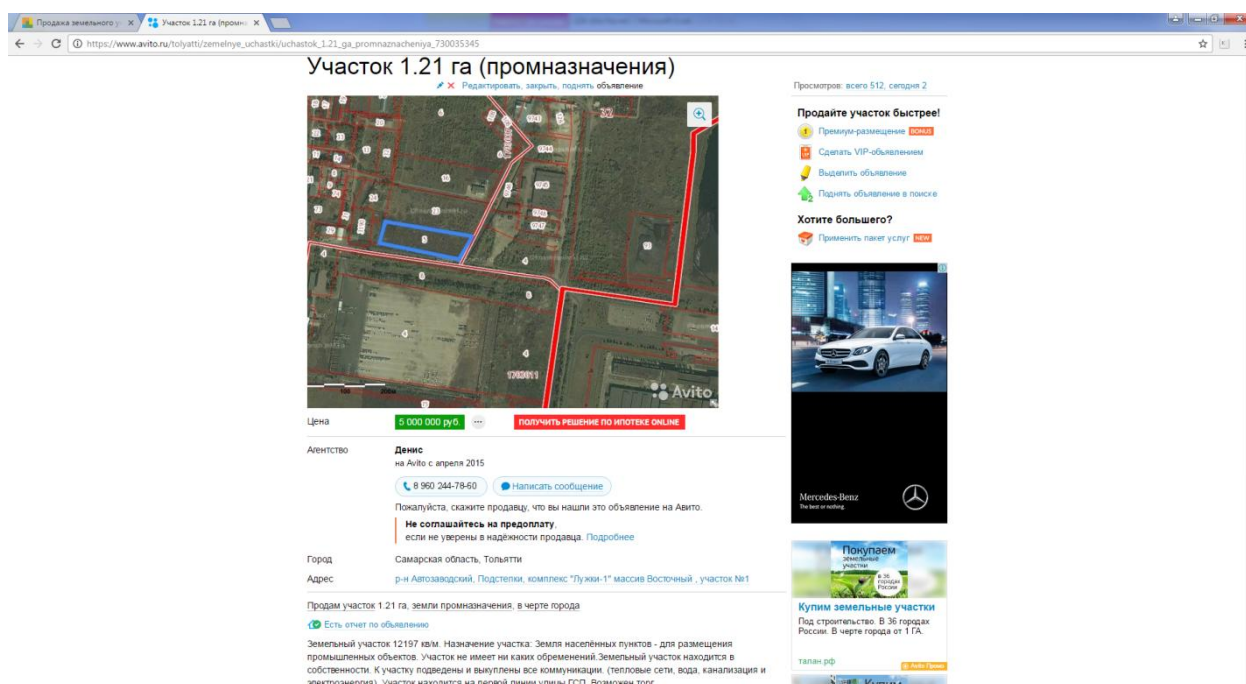


Рисунок В.2 – Описание аналога № 2

Продолжение приложения В

Карточка объекта

Начало Назад Вперед Конец Фото Карта Выход

Триэл Сервис * Тел.: 507877, 507875, 512536

Описание Фото Рекламации

Адрес
Район: Автозаводской
Местоположение: Промзона
Адрес: Хрящевское ш-се

Площадь
Назначение участка: Промышленный
Общая: в сотках 180
Частями: 0

Для информации
1га = 100соток
1м2 = 0,01соток

☒ Свет
☒ Вода
☐ Газ
☐ Насаждения
☐ Фундамент
☒ Забор

Примечания
с+, в+, забор

Характеристика объекта:
1,8 га в собственности, огорожено бетонным забором, срочная продажа!
Возможна продажа половины. Торг уместен

Цена
Цена: 8000 р обща ☐ Ипотека

Ответственный: 89022949053 Валерий
Дата создания – 08.07.2011 12:57:44
Дата изменения – 04.01.2017

Рисунок В.3 – Описание аналога № 3

Бакалаврская работа выполнена мною самостоятельно.

Использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

Отпечатано в 1 экземпляре.

Библиография составляет 38 наименований.

Один экземпляр сдан на кафедру «10» июня 2017 г.

Дата « 10 » июня 2017 г.

Студентка _____ (Елена Михайловна Роговая)

(Подпись)

(Имя, отчество, фамилия)