

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/kursovaya-rabota/380792>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

ВВЕДЕНИЕ 2

Глава 1. Теоретические и правовые особенности залогового кредитования 3

1.1. Модели и методы определения залоговой стоимости при оценке недвижимости с залогом 3

1.2. Правовая база залогового кредитования в современной России 6

Глава 2. Оценка ликвидационной стоимости имущества для целей залога на примере имущественного объекта 9

2.1 Методика определения 9

2.2. Расчет ликвидационной стоимости объекта 10

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 13

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 14

Приложение 16

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что оценка имущества для залогового кредитования сегодня является одним из важнейших вопросов практики оценки имущества и бизнеса, так как процедура оценки реальной рыночной стоимости объекта имущества в залог дает возможность банку определить стоимость обеспечения кредитных обязательств для клиента. Основанием для этого сегодня выступает ст. 329 ГК РФ. Также вопросы оценки ликвидационной стоимости для целей залога регулируются ФЗ № 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ними». Ликвидационная стоимость недвижимости может сформировать у объектов жилого и нежилого фонда любого типа – от квартиры до гаража, ангара или производственного помещения.

В целом существующие методики сегодня в отечественной и зарубежной практике во много схожи и рассматриваются в трудах авторов: Асаул А.Н., Ивановой Е.Н., Исаковой А.М., Довбня А.В., Косоруковой И.В., Леликовой Д.И., Абакумова Р.Г.

Объект исследования – ликвидационная стоимость залогового имущества. Предмет исследования – методы оценки имущества ликвидационной стоимости в залоговом кредитовании.

Целью исследования является изучение теоретических, правовых и практических аспектов залогового кредитования с ликвидационной стоимостью объектов недвижимости.

Задачи исследования:

1. Провести анализ теоретических источников по теме исследования
2. Рассмотреть правовые нормы регулирования залогового кредитования
3. Рассмотреть примеры из практики оценки ликвидационной стоимости для целей залога недвижимости.

Глава 1. Теоретические и правовые особенности залогового кредитования

1.1. Модели и методы определения залоговой стоимости при оценке недвижимости с залогом

Ликвидационная стоимость - это наиболее консервативный подход к оценке. Ликвидационная стоимость относится к стоимости фирмы при продаже активов фирм. Другими словами, ликвидационная стоимость относится к предполагаемой сумме денег, полученной при продаже активов и погашении долгов. Это значение часто устанавливается исходя из расчета на акцию. Ликвидационная стоимость, превышающая рыночную цену акций, указывает на то, что фирму лучше ликвидировать. Расчет ликвидационной стоимости часто связан с процедурами банкротства. Нематериальные активы, гудвилл, интеллектуальная собственность и бренды, не учитываются при оценке ликвидационной стоимости. На оценку влияет и значение ключевой ставки, значение которой регулирует ЦБ РФ [6].
Федеральный стандарт оценки № 2 говорит, что ликвидационная стоимость — это оценочная величина, которая отражает более возможную цену объекта оценки, по которой данный объект может быть продан во

время измерения рисков возникновения убытков от объекта оценки, которая будет меньше чем обычный срок предоставления объекта на стандартных рыночных условиях, особенно когда продавец проходит процедуру банкротства или отчуждения активов в другой форме. Таким образом ликвидационная стоимость определяется и рассчитывается из расчета рыночной стоимости при учете внезапных чрезвычайных обстоятельств, возникших у объекта или у собственника объекта, который по причине ликвидации или банкротства вынужден продавать объект в более коротком сроке в нетипичной рыночной ситуации и под влиянием нестандартных факторов рынка [5]

Ликвидационная стоимость увеличивает существенно спрос, и, уменьшает сроки реализации объекта на рынке, что является основной всех методов расчета ликвидационной стоимости в современной практике (таблица 1) [7], [5].

Таблица 1 – Методы оценки ликвидационной стоимости [5]

1. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cea.ru/FSO_2.htm (Дата обращения: 20.10.2023)
2. Адаменко, А. А. Концептуальные основы формирования ликвидационной стоимости различных объектов недвижимости / А. А. Адаменко, Д. В. Петров // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 36(1). – С. 292-297.
3. Довбня, А. В. Анализ методов определения ликвидационной стоимости бизнеса и имущественного комплекса организации в современных российских экономических условиях / А. В. Довбня, И. В. Косорукова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 5(188). – С. 34-47.
4. Иерусалимский, В. А. Особенности определения ликвидационной стоимости объекта оценки// Инновационные технологии в строительстве, теплогазоснабжении и энергообеспечении : материалы V Международной научно-практической конференции, Саратов, 23–24 марта 2017 года. – Саратов: ООО "Амирит", 2017. – С. 73-76.
5. Исхакова, А. М. Актуальные вопросы оценки недвижимого имущества в целях залога / А. М. Исхакова, Р. Ю. Фахретдинов // Экономическая политика и ресурсный потенциал региона : сборник статей IV Всероссийской научно-практической конференции, Брянск, 20 апреля 2021 года / Брянский государственный инженерно-технологический университет. – Брянск: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Брянский государственный инженерно-технологический университет", 2021. – С. 56-59.
6. Козлова, В. В. Оценка недвижимости для целей ипотечного кредитования // Стратегическое развитие социально-экономических систем в регионе: инновационный подход : Материалы VII международной научно-практической конференции: сборник статей и тезисов докладов, Владимир, 03 июня 2021 года – Владимир: Издательско-полиграфическая компания "Транзит-ИКС", 2021.
7. Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности ассоциации банков северо-запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога. – Санкт-Петербург, 2016. – 20 с.
8. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода GMLV) [Электронный ресурс] - URL: www.galasyuk.com, www.cowperwood.dnopr.net (Дата обращения: 20.10.2023)

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/kurovaya-rabota/380792>