

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«ИНСТИТУТ БИЗНЕСА БЕЛОРУССКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
УНИВЕРСИТЕТА»

ОТДЕЛ МАГИСТРАТУРЫ

Кафедра управления финансами и недвижимостью

СВЕТАЧЕВ

Николай Григорьевич

**ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА В
БАНКОВСКОМ СЕКТОРЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ. ОСОБЕННОСТИ
И ПУТИ РАЗВИТИЯ**

Магистерская диссертация

Специальность 1-26 81 03 Управление недвижимостью

Научный руководитель

Булавко Владимир Германович

д. э. н., профессор

Допущен к защите

« ___ » _____ 2020 г.

Заведующий кафедрой управления
финансами и недвижимостью

_____ М.Л. Зеленкевич

кандидат экономических наук, доцент

Минск, 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА.....	9
1.1 Понятие и сущностное содержание процесса оценки недвижимого имущества	9
1.2 Значимость залога в оценочной деятельности недвижимости.....	22
ГЛАВА 2 ТЕНДЕЦИИ РАЗВИТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА.....	27
2.1 Анализ оценочной деятельности имущества для целей залога.....	27
2.2 Практика оценки недвижимого имущества в банке Республики Беларусь на примере ОАО Сберегательный банк Беларусбанк	32
2.3 Оценка уровня стоимости недвижимого имущества в системе залоговых отношений.....	46
ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.....	65
3.1 Проблемные позиции оценки недвижимого имущества для целей залога в банковском секторе Республики Беларусь	65
3.2 Разработка предложений по повышению уровня эффективности оценочной деятельности недвижимости для целей залога.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	77

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Магистерская диссертация 78 с., 3 рис., 13табл., 65 источников.

Ключевые слова: ОЦЕНКА, ЗАЛОГ, НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, МЕТОДЫ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ В БАНКОВСКОМ СЕКТОРЕ.

Актуальность: объекты недвижимого имущества, находящиеся в залоге всё чаще становятся предметом обращения взыскания по выданным ссудам, банки испытывают трудности с реализацией залогового имущества, поскольку произведённая оценка недвижимого имущества отражает рыночную стоимость на момент заключения кредитного договора.

Цель работы: исследование особенностей оценки недвижимого имущества для целей залога в банковском секторе Республики Беларусь и научно-практическом обосновании рекомендаций по повышению уровня эффективности оценочной деятельности.

Объект исследования: банковский сектор Республики Беларусь

Предмет исследования: совокупность взаимосвязей и взаимоотношений между субъектами банковского сектора и субъектами рынка недвижимости, по поводу залога при оценке недвижимого имущества.

Методы исследования: аналитический и системный подходы, анализ и синтез, сравнительный анализ, обобщение, наблюдение, индукция и дедукция.

Исследования и разработки: рассмотрены теоретико-методические основы оценки недвижимого имущества, изучены особенности нормативно-правового регулирования оценки недвижимости, проанализированы методы оценки недвижимого имущества для целей залога на примере в ОАО «АСБ Беларусбанк», изучены проблемные позиции оценки недвижимого имущества, разработаны предложения по повышению уровня эффективности оценочной деятельности недвижимости для целей залога.

Научная новизна: предложен метод оценки уровня стоимости недвижимости для целей залога с позиции его особой формы инвестирования в создание объектов недвижимости и положений оценки уровня его развития в контексте практического использования. Путём разработки и применения различных специализированных баз данных, паттернов, факторов, зависимостей, для прогнозирования и планирования состояний и сценариев с использованием современных автоматизированных систем обработки информации на базе информационных технологий.

GENERAL CHARACTERISTICS OF THE PAPER

Graduation paper 78 pages, 3 images, 13 tables, 65 sources.

Keywords: EVALUATION, MORTGAGE, REAL ESTATE, EVALUATION METHODS, ANALYSIS OF EVALUATION PRACTICES IN THE BANKING SECTOR.

Relevance: real estate objects that are pledged are increasingly becoming the subject of foreclosure on loans issued, banks are having difficulty selling collateral, as the valuation of real estate reflects the market value at the time of the conclusion of the loan agreement.

Objective: to study the features of real estate valuation for collateral in the banking sector of the Republic of Belarus and the scientific and practical substantiation of recommendations to increase the level of effectiveness of valuation activities.

Object of study: banking sector of the Republic of Belarus

Subject of research: a set of interconnections and relationships between subjects of the banking sector and subjects of the real estate market, regarding collateral in the assessment of real estate

Research methods: analytical and systemic approaches, analysis and synthesis, comparative analysis, generalization, observation, induction and deduction.

Research and development: the theoretical and methodological foundations of real estate valuation are examined, the peculiarities of the legal regulation of real estate valuation are studied, the methods of real estate valuation for collateral are analyzed using the example of Belarusbank ASB, the problematic positions of real estate valuation are studied, and proposals for increasing the level of effectiveness of real estate appraisal activities for collateral purposes.

Scientific novelty: a method is proposed for assessing the level of real estate value for the purposes of a pledge from the standpoint of its special form of investment in the construction of real estate and the provisions for assessing its development level in the context of practical use. By developing and applying various specialized databases, patterns, factors, dependencies, for forecasting and planning conditions and scenarios using modern automated information processing systems based on information technology.