

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФИНАНС-ПРОФИ»

ОТЧЕТ №1559

об определении рыночной стоимости

недвижимого имущества

**Адрес: Белгородская область, р-н Шебекинский, с.
Безлюдовка, ул. Коммунистическая, д. 82.**

Заказчик: АО «Белгородская ипотечная корпорация»

Исполнитель: ООО «ФИНАНС-ПРОФИ»

г. Белгород

2022 год

Общество с ограниченной ответственностью
Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНС-ПРОФИ»
Юридический (фактический) адрес: 308000 г. Белгород, Свято-Троицкий бульвар, дом 38, офис №3.
ИНН/КПП 3123341870/312301001, ОГРН 1143123005695
Р/СЧ 40702810707000015952 В ОТДЕЛЕНИИ №8592 СБЕРБАНКА РОССИИ В Г.БЕЛГОРОДЕ
БИК 041403633, К/СЧ 30101810100000000633
телефон +7(4722)218-353, +7(915)529-04-85; E-mail:finans-profi31@yandex.ru

02 ноября 2022 г.

Вниманию генерального директора
Акционерного общества
«Белгородская ипотечная корпорация»
Деревянко П.А.

Уважаемый Павел Александрович!

На основании договора №1515 от 02 ноября 2022 года ООО «ФИНАНС-ПРОФИ» была произведена оценка рыночной стоимости права собственности на объект недвижимого имущества – земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 2582 кв.м. Кадастровый номер: 31:17:1705005:61 и расположенный на нем жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: 142,4 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей. Кадастровый номер: 31:17:1705005:176. Объект оценки расположен по адресу: Белгородская область, р-н Шебекинский, с. Безлюдовка, ул. Коммунистическая, д. 82.

Оценка объекта выполнена по состоянию на 02 ноября 2022 года.

Оценка была произведена в соответствии Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N299 г. Москва, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. N611 г. Москва.

Анализ исходной информации, рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, но только в связи с полным его текстом и учетом всех принятых допущений и ограничений.

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на 02 ноября 2022 года составила:

3 212 000,00 р.

**Три миллиона двести двенадцать тысяч рублей,
без учета НДС (сделки с жилой недвижимостью не облагаются НДС (п.п. 22
п.3 ст. 149 ч. 2 НКРФ).**

в том числе:

рыночная стоимость права собственности на жилой дом–

1 848 000,00 рублей,

рыночная стоимость права собственности на земельный участок –

1 364 000,00 рублей

С уважением,

Директор

ООО «ФИНАНС-ПРОФИ»

Афонин И. П.

1. Краткое изложение результатов и выводов

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оцениваемый объект:	Право собственности на объект недвижимого имущества – земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 2582 кв.м. Кадастровый номер: 31:17:1705005:61 и право собственности на расположенный на нем жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: 142,4 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей. Кадастровый номер: 31:17:1705005:176. Объект оценки расположен по адресу: Белгородская область, р-н Шебекинский, с. Безлюдовка, ул. Коммунистическая, д. 82.
Местоположение объекта	Белгородская область, р-н Шебекинский, с. Безлюдовка, ул. Коммунистическая, д. 82.
Оцениваемые права	Право собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом.
Цель оценки	Настоящая оценка проводится для принятия управленческих решений. Таким образом, определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость без учета НДС (сделки НДС не облагаются (п.п.22 п.3 ст. 149 часть 2 НКРФ))
Предполагаемое использование результатов оценки	В соответствии с договором Оценщик должен определить рыночную стоимость объекта для принятия управленческих решений.
Дата осмотра объекта	Осмотр не производился. Фотографии оцениваемого объекта предоставлены Заказчиком отчета об оценке.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр не производился. Фотографии оцениваемого объекта предоставлены Заказчиком отчета об оценке.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы для проведения расчетов и написания отчета об оценке предоставлены в неполном объеме. Заказчик не предоставил Технический паспорт на жилой дом.
Дата оценки	02 ноября 2022 года
Дата составления отчета	02 ноября 2022 года
Порядковый номер отчета	№1559
Срок проведения оценки	02 ноября 2022 года
Собственник оцениваемых прав	Собственником оцениваемых прав является: Акционерное общество «Белгородская ипотечная корпорация». ИНН: 3123083370. <u>Право собственности на земельный участок</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 2582 кв.м. Дата выдачи: 20.09.2022 г. Вид права: собственность. Кадастровый номер: 31:17:1705005:61. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости представлена в приложениях.

Общество с ограниченной ответственностью
Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНС-ПРОФИ»
Юридический (фактический) адрес: 308000 г. Белгород, Свято-Троицкий бульвар, дом 38, офис №3.
ИНН/КПП 3123341870/312301001, ОГРН 1143123005695
Р/СЧ 40702810707000015952 В ОТДЕЛЕНИИ №8592 СБЕРБАНКА РОССИИ В Г.БЕЛГОРОДЕ
БИК 041403633, К/СЧ 30101810100000000633
телефон +7(4722)218-353, +7(915)529-04-85; E-mail:finans-profi31@yandex.ru

	<p align="center"><u>Право собственности на жилой дом</u></p> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: 142,4 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей. Дата выдачи: 20.09.2022 г. Вид права: собственность. Кадастровый номер: 31:17:1705005:176. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости представлена в приложениях.
Состав оцениваемого объекта	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 2582 кв.м. Кадастровый номер: 31:17:1705005:61 и расположенный на нем жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: 142,4 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей. Кадастровый номер: 31:17:1705005:176. Объект оценки расположен по адресу: Белгородская область, р-н Шебекинский, с. Безлюдовка, ул. Коммунистическая, д. 82.
Заказчик	Акционерное общество «Белгородская ипотечная корпорация» Сокращенное наименование: АО «БИК» Генеральный директор Деревянко Павел Александрович (действует на основании Устава) Юридический адрес: 308002, Белгородская область, город Белгород, проспект Богдана Хмельницкого, дом 133-В Почтовый адрес: 308002, Белгородская область, город Белгород, проспект Богдана Хмельницкого, дом 133-В ИНН 3123083370 ОГРН 1023101640528 КПП 312301001 Расчетный счет 40602810505251004951 Наименование банка: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525411 Корр. Счет 30101810145250000411.
Пользователь отчета	Оценка стоимости объекта оценки проводится для принятия управленческих решений.
Юридический адрес и реквизиты Оценщика	ООО "ФИНАНС-ПРОФИ". ИНН 3123341870 КПП 312301500 ОГРН 1143123005695 – дата внесения записи 01 апреля 2014 года (дата присвоения). ОКВЭД 68.31.5; 74.90.2 Р/с 40702810707000015952 в Белгородском отделении №8592 Сбербанка России (ПАО) в г. Белгороде К/с 30101810100000000633 БИК 041403633
Используемые Стандарты	Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации

14. Итоговое обобщение результатов оценки, полученных различными подходами

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно стоимости общей долевой собственности Заказчика, мы провели итоговое обобщение величины стоимости на основе значений, полученных с помощью разных методов. При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

При проведении рассматриваемой оценки мы исходили из предположения о том, что цель оценки - определение стоимости имущества для принятия управленческих решений.

Нами дана одна стоимостная оценка исходя из анализа всех данных, относящихся к данному объекту:

Таблица №17

Сводка оценок стоимости объекта в текущем состоянии по различным подходам

Наименование подхода	Значение, руб.
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	Не применялся
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	Не применялся
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	3 212 000,00 руб.

Проанализировав сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, Оценщики сделали вывод о том, рыночная стоимость оцениваемого объекта равна:

Таблица №18

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование объекта	Величина показателя	Итоговое значение рыночной стоимости
Жилой дом	142,4	1 848 000р.
Итого:		1 848 000р.
Земельный участок	2582	1 364 000р.
Итого		3 212 000р.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, составляет:

3 212 000,00 р.

Три миллиона двести двенадцать тысяч рублей,
без учета НДС (сделки с жилой недвижимостью не облагаются НДС (п.п. 22 п.3 ст. 149 ч. 2 НКРФ).

в том числе:

рыночная стоимость права собственности на жилой дом
1 848 000,00 рублей,

рыночная стоимость права собственности на земельный участок
1 364 000,00 рублей

