

Висновок
по аналізу вартості предмету забезпечення кредиту

м. Київ

06.12.2012 р.

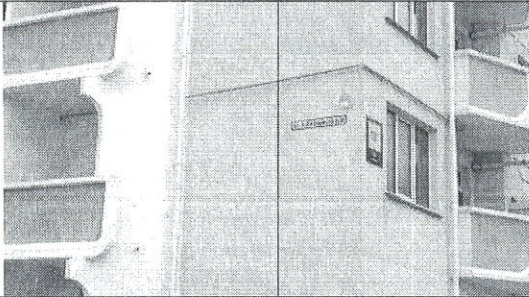
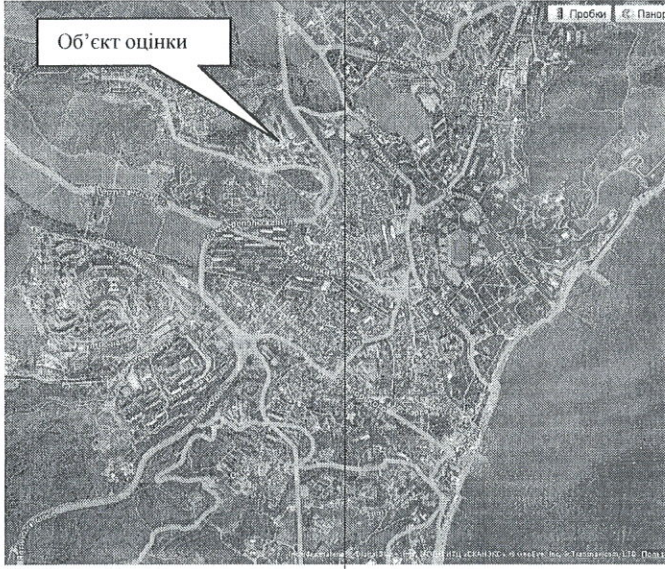
1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

Найменування позичальника:	ТОВ «Фірма «Консоль ЛТД»
Кредитний договір:	12262-6/КЛ від 11.12.2007 р.
Сума кредиту:	22 000 000,00 грн
Найменування заставодавця:	ТОВ фірма «Консоль ЛТД»
Предмет забезпечення 1:	9-и поверховий житловий будинок літ. «А», розташований за адресою: АРК, м. Алушта, вул. Богдана Хмельницького, 31.
Курс НБУ:	7,9930 грн. за 1 дол. США

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДМЕТУ ЗАСТАВИ

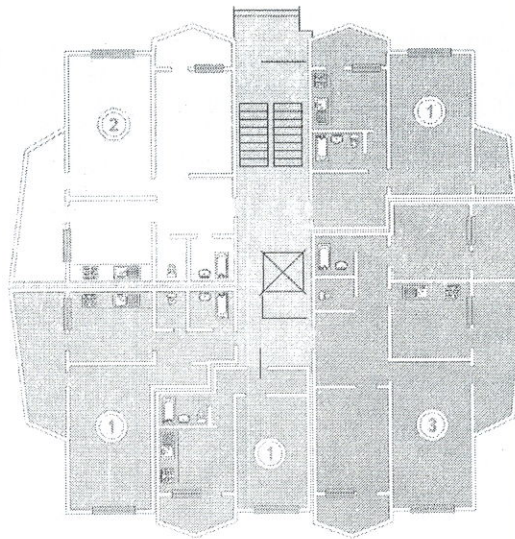
Предмет забезпечення 1:

1. Загальний опис предмету застави					2. Початок-закінчення будівництва		3. Поверх /поверховість	
Об'єкт незавершеного будівництва - 9-и поверховий 45 квартирний житловий будинок. Всього проектом передбачено 45 квартир: - 27 однокімнатних; - 9 двокімнатних; - 9 трьохкімнатних. Гараж на 3 бокси.					3 квартал 2010 р.		9+підвал/9	
4. Площа загальна, м ²					2 173,59			
житлова		офісна	складська	гараж	допоміжна	Інша	Площа забудови	
1 031,13		-	-	69,90	75,94	411,48	358,03	
5. Опис конструктивних елементів								
фундамент		стіни		перекриття		покрівля		
монолитна з/б плита		Збірні з/б панелі + плити		з/б		Шатрова, металочерепиця		
6. Опис оздоблення								
зовнішній стан				внутрішній стан				
напилення крихтою. Цоколь - фасадна керамічна плитка.				Економ, металопластикові вікна, металеві протиударні двері.				
7. Комунікації				Водопровід, каналізація, газ, автономне опалення (2-х контурні газові котли)				
8. Перелік виконаних і невиконаних робіт:				За довідкою підприємства від 06.11.2012 р. готовність об'єкту складає 100,%.				
9. Фото (для окремого об'єкту нерухомості не більше 4 фото)								
								

		
10. Адреса: АРК, м. Алушта, вул. Богдана Хмельницького, 31.(мікрорайон № 5)		
11. Карта міста/місцевості		12. Карта мікрорайону
		
13. Опис об'єкту з точки зору розташування: Об'єкт розташовано на околиці міста у новому мікрорайоні, що будується. Переважаюча забудова району це двох, трьохповерхова забудова. Поруч пролягає зручна транспортна розв'язка з напрямками на м. Сімферополь, м. Ялта, м. Судак.		
14. Балансова вартість:		14 957 290,53 грн.

Земельна ділянка				
площа, га	комунікації	конфігурація	рельєф	умови землекористування
2,5628	Не визначено	Не визначено	Не визначено	Договір оренди земельної ділянки укладений між Алуштинською міською Радою та ТОВ фірма «Консоль ЛТД», зареєстроване 30.03.2006 р. у книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі № 7 Алуштинської міської ради, про що зроблено запис 19.12.2006 р. за № 040600200273, за яким земельну ділянку Кадастровий номер 0110300000:01:002:0078 надано в строкове платне користування строком на 9 років, для будівництва житлової забудови. Рішення виконавчого комітету Алуштинської міської ради № 124 від 27.02.2009 р. про дозвіл на будівництво житлового будинку по вул.. Б.Хмельницького у м. Алушта.

Перелік приміщень та їх розміщення у будинку: серії ЮБК :

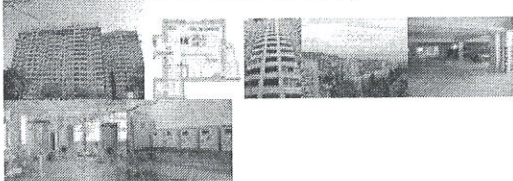


№ з/п	№ квартири	Кількість кімнат	Поверх	Загальна площа, кв. м.
1	3	1	1	30,9
2	8	1	2	30,9
3	13	1	3	30,9
4	18	1	4	30,9
5	23	1	5	30,9
6	28	1	6	30,9
7	33	1	7	30,9
8	38	1	8	30,9
9	43	1	9	30,9
10	1	1	1	38,80
11	6	1	2	38,80
12	11	1	3	38,80
13	16	1	4	38,80
14	21	1	5	38,80
15	26	1	6	38,80
16	31	1	7	38,80
17	36	1	8	38,80
18	41	1	9	38,80
19	4	1	1	40,60
20	9	1	2	40,60
21	14	1	3	40,60
22	19	1	4	40,60
23	24	1	5	40,60
24	29	1	6	40,60
25	34	1	7	40,60
26	39	1	8	40,60
27	44	1	9	40,60
28	5	2	1	56,00
29	10	2	2	56,00
30	15	2	3	56,00
31	20	2	4	56,00
32	25	2	5	56,00
33	30	2	6	56,00
34	35	2	7	56,00
35	40	2	8	56,00
36	45	2	9	56,00
37	2	3	1	71,10
38	7	3	2	71,10
39	12	3	3	71,10
40	17	3	4	71,10
41	22	3	5	71,10
42	27	3	6	71,10
43	32	3	7	71,10
44	37	3	8	71,10
45	42	3	9	71,10
46	Гараж	цоколь		69,60

3. АНАЛІЗ ВІДДІЛУ МОНІТОРИНГУ ЗАСТАВНОГО МАЙНА метод аналогів

А. Аналіз аналогів (однокімнатні квартири):

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США / грн. (без ПДВ)	Вартість одиничного показника, дол. США / грн. (без ПДВ)	Джерело інформації
1.	Алушта, р-н. Алушта, Чатырдагская 1а. Возможен обмен продажа комнат: 1 Этаж / Этажей: 7 / 11 Стены: кирпич характеристика здания состояние дома и подъезда: отличное; характеристика помещения жилье не использовалось с момента постройки высота потолка: 3; состояние квартиры: без отделочных работ; гипсо-картонные конструкции: стены; коммуникации вода: централизованное (водопровод); отопление: автономная котельная; двери и окна входная дверь: бронированная; тип окон: металло-пластиковые стекло-пакеты; подъезд консьерж пассажирские лифты: 2; до центра города удаленность: до 5-ти минут; школа удаленность: до 5-ти минут; детский сад удаленность: до 5-ти минут; больница удаленность: до 5-ти минут; магазин / рынок удаленность: до 5-ти минут; прочее право собственности на недвижимость: частное (гос-акт приватизации); документы на право собственности: свидетельство о праве собственности;	50,0	80 000,00 дол. США / 639 440,00 грн.	1 600,00 дол. США / 12 789,00 грн.	Вита Город: Алушта (067) 750-16-23 http://dom.ria.ua/ru/realty-6479230.html
2.	Алушта, р-н. Алушта, Туристов улица. Торг квартира 1-к Этаж / Этажей: 4 / 9 Общая площадь: 45 м2, Жилая площадь: 32 м2 Площадь кухни: 9 м2 Стены: панель тип предложения: от представителя хозяина (без комиссионных)  Описание: Дома с автономной системой жизнеобеспечения, круглосуточной подачей холодной и горячей воды, двухконтурные газовые котлы в каждой квартире. Удобно для постоянного проживания и отдыха в Крыму.	45,0	50 000,00 дол. США / 399 650,00 грн.	1 111,00 дол. США / 8 880,00 грн.	(0654) 27-01-79 (067) 652-01-84 Агентство недвижимости Южный альянс
3.	Алушта, р-н. Алушта, Туристов улица. Торг квартира 1-к Этаж / Этажей: 4 / 9 Общая площадь: 30 м2 Жилая площадь: 24 м2 Площадь кухни: 7 м2 Стены: монолитно-блочный тип предложения: от представителя хозяина (без комиссионных)  Описание: просторная однокомнатная минимальной площадью в комплексе новых домов с собственной инфраструктурой и обслуживающей организацией удобной для проживания круглый год и отдыха у Черного моря	30,0	40 000,00 дол. США / 319 720,00 грн.	1 333,00 дол. США / 10 655,00 грн.	Южный альянс Город: Ялта Связаться с продавцом: (0654) 27-01-79 (067) 652-01-84
4.	Продажа 1 комнатной квартиры в новостройках Алушта Улица Октябрьская Комнат:1 Этаж:3 (16) Площадь Общая:46 м², Жилая:20 м², Кухня:11 м²	46,5	61 659,00 дол. США / 711 377,00 грн.	1 326,00 дол. США / 10 600,00 грн.	Контактная информация: (050)444-27-46 Александр Иванович Добсон-риэлти Киев ://dom.dobson.com.ua Дата: 10.11.2012 23:23 Источник: Сайт

 ЖК «Бриз» - это три шестнадцатиэтажных дома со своей территорией и развитой инфраструктурой. ЖК «Бриз» расположен в жилом районе улицы Октябрьской, где есть детский сад, магазины, парикмахерские, аптеки, фитнес-центр.			www.mirkvartir.ua http://mirkvartir.ua/offers/view/6429098-prodazha-1-komnatnoj-kvartiry-v-novostrojka-alushta.html
Середнє значення:	1 343,00 дол. США / 10 735,00 грн.		

Б. Корегування аналогів

(однокімнатні квартири площею 30,9 кв. м.):

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	1 600,00	1 111,00	1 333,00	1 326,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	1 440,00	999,90	1 199,70	1 193,40
Корегування на розташування, %	-	0,95	1,00	1,00	0,95
Вартість після корегування на розташування	-	1 368,00	999,90	1 199,70	1 133,73
Корегування на масштаб, %	-	1,05	1,05	1,00	1,05
Вартість після корегування на масштаб	-	1 436,40	1 049,90	1 199,70	1 190,42
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	1 436,40	1 049,90	1 199,70	1 190,42
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 436,40	1 049,90	1 199,70	1 190,42
Сума корегувань (по модулю), %	-	20,00	15,00	10,00	20,00
Вклад аналогу, %	1	0,19	0,25	0,37	0,19
Зважена вартість	1 204,89	-	-	-	-

(однокімнатні квартири площею 38,8 кв. м. та 40,6 кв. м.):

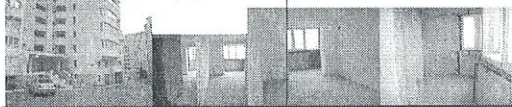
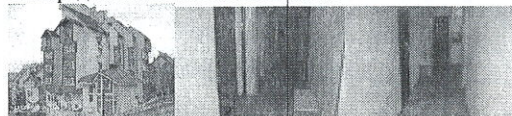
	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	1 600,00	1 111,00	1 333,00	1 326,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	1 440,00	999,90	1 199,70	1 193,40
Корегування на розташування, %	-	0,95	1,00	1,00	0,95
Вартість після корегування на розташування	-	1 368,00	999,90	1 199,70	1 133,73
Корегування на масштаб, %	-	1,05	1,00	0,95	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	1 436,40	999,90	1 139,72	1 133,73
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	1 436,40	999,90	1 139,72	1 133,73
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 436,40	999,90	1 139,72	1 133,73
Сума корегувань (по модулю), %	-	20,00	10,00	15,00	15,00
Вклад аналогу, %	1	0,18	0,35	0,24	0,24
Зважена вартість	1 141,33	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Однокімнатні квартири площею 30,9 кв. м.	1 205,00 дол. США / 9 632,00 грн.
Однокімнатні квартири площею 38,8 кв. м.	1 141,00 дол. США / 9 120,00 грн.
Однокімнатні квартири площею 40,6 кв. м.	1 141,00 дол. США / 9 120,00 грн.

А. Аналіз аналогів (двокімнатні квартири):

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США / грн. (без ПДВ)	Вартість одиничного показника, дол. США. / грн. (без ПДВ)	Джерело інформації
1.	Продам панорамную 2 ком квартиру в Алуште в сданом новострое ХОЗЯИН Жилая площадь: 27 м ² Площадь кухни: 9 м ² Этаж: 7, Этажность дома: 13 Дом в эксплуатации - бетонно монолитный.Лифт есть. Планировка комнат раздельная. Общее состояние	52,0	52 560,00 дол. США / 420 112,00 грн.	1 010,00 дол. США / 8 073,00 грн.	Тел. 0930939090

	квартиры - от строителей (с отделкой). Описание: Отдельная квартира, дом в эксплуатации - бетонно монолитный, высота потолков 2.8 метра. Вид из окон на море или на горы. Квартира стандартная, планировка комнат раздельная, Кухонная плита электрическая. Входная дверь железная, Покрытие полов - стяжка. Лоджии застеклены. Окна металлопластиковые, новые. В квартире есть счетчики Дом построен в 2008 году. У квартиры 1 собственник, нет прописанных. Автопарковка, возможность прописки, охрана. Рядом есть детсад, остановки, супермаркет, море. Квартира приватизированная. Документы на квартиру: свидетельство о праве собственности на жилье (при приватизации). Торг уместен, прямая продажа  http://alushta.cri.slando.ua/obyaylenie/prodam-panoramnyuy-2kom-kvartiru-v-alushte-v-sdanom-novostroehozyain-ID51qpP.html				
2.	Алушта, р-н. Алушта, 60 лет СССР. Этаж / Этажей: 11 / 14 Жилая площадь: 30 м2, Площадь кухни: 9 м2 Стены: монолит тип предложения: от собственника Описание: Продам свою 2-х ком. Спальный район. с кухни выход на балкон -6м, с зала выход на лоджию-12м, теплая, уютная, светлая, юго-западная сторона, с/у раздельный, стеклопакеты, счетчики, новая мебель, ремонт. На этаже кладовая. Лифт работает постоянно. Рядом остановка автобуса, рынок, школа, дет. сад. Панорамный вид на горы. Торг реальному покупателю. • характеристика здания ○ состояние дома и подъезда: отличное; ○ тип перекрытия: железобетонное; • характеристика помещения ○ планировка: раздельные комнаты; ○ высота потолка: 2.5; ○ состояние квартиры: отличное; ○ свежий ремонт ○ утепление: внутреннее; гипсо-картонные конструкции: нет;	71,0	90 000,00 дол. США / 719 370,00 грн.	1 268,00 дол. США / 10 135,00 грн.	Елена: (050) 955-84-95 http://dom.ria.ua/ru/realty-6081417.html
3.	Алушта, р-н. Алушта, Б.ХМЕЛЬНИЦКОГО. квартира 2-к Этаж / Этажей: 5 / 6 Стены: кирпич тип предложения: от собственника  Описание: ПРОДАМ ХОРОШУЮ 2 К КВ. СИГНАЛИЗАЦИЯ, ТЕЛЕФОН, WI-FI, ОТДЕЛЬНАЯ 9КВ м СУШКА ДЛЯ БЕЛЬЯ, АВТОНОМНОЕ ОТОПЛЕНИЕ, 2 КОНДИЦИОНЕРА, СПУТНИКОВОЕ И КАБЕЛЬНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ, ДОПОЛНИТЕЛЬНО УСТАНОВЛЕН БОЙЛЕР, ПОДОГРЕВ ПОЛА, ДОРОГАЯ САНТЕХНИКА И КУХОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, ШКАФЫ КУПЕ И ВСТРОЕННАЯ КУХНЯ, ОТЛИЧНЫЕ СОСЕДИ. ОБМЕН НА ДЕНЬГИ. • характеристика здания ○ состояние дома и подъезда: отличное; ○ тип перекрытия: железобетонное; ○ крыша: металлочерепица; • характеристика помещения ○ планировка: раздельные комнаты; ○ особенности планировки: кухня "студия" ○ высота потолка: 3; ○ состояние квартиры: хорошее; утепление: внешнее;	60,0	77 000,00 дол. США / 615 461,00 грн.	1 283,00 дол. США / 10 255,00 грн.	константин Город: Алушта (067) 703-84-35 http://dom.ria.ua/ru/realty-6705482.html

4.	Алушта, р-н. Алушта, Юбилейная. Торг. квартира 2-к Этаж / Этажей: 11 / 13 Жилая площадь: 25.6 м2, Площадь кухни: 9 м2 . Стены: монолит тип предложения: от собственника • характеристика здания ○ тип дома (серия): новый фонд; ○ состояние дома и подъезда: отличное; ○ тип перекрытия: железобетонное; ○ крыша: металлочерепица; • характеристика помещения ○ планировка: отдельные комнаты; ○ состояние квартиры: без отделочных работ; ○ гипсо-картонные конструкции: стены; • пол (покрытие) стяжка • коммуникации ○ газ: нет; ○ вода: централизованное (водопровод); ○ отопление: другое; ○ вентиляция / кондиционирование: кондиционер(ы); • двери и окна ○ окна выходят на юг. тип окон: метало-пластиковые стекло-пакеты; • помещения ○ санузел: отдельный; лоджия: 2; застекленные: 2; ○ количество спален: 1; площадь хоз. помещений: 14.2; ○ прихожая • подъезд ○ охранник, пассажирские лифты: 1; • до центра города ○ удаленность: до 10-ти минут; • ближайшая зона отдыха ○ тип: пляж, море; удаленность: до 15-ти минут;	70,6	56 500,00 дол. США / 451 605,00 грн.	800,00 дол. США / 6 394,00 грн.	ольга Город: Симферополь Связаться с продавцом: (050) 496-41-44 http://dom.ria.ua/ru/realty-6589193.html
Средние значения:				1 090,00 дол. США / 8 712,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів:

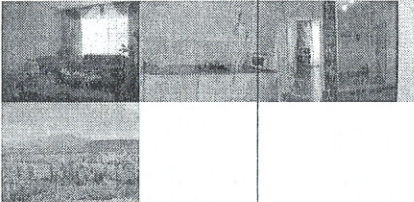
	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	1 010,00	1 268,00	1 283,00	800,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	959,50	1 204,60	1 218,85	760,00
Корегування на розташування, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на розташування	-	959,50	1 204,60	1 218,85	760,00
Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,05	1,00	1,05
Вартість після корегування на масштаб	-	959,50	1 264,83	1 218,85	798,00
Корегування на стан, %	-	1,00	0,90	0,90	1,00
Вартість після корегування на стан	-	959,50	1 138,35	1 096,97	798,00
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	959,50	1 138,35	1 096,97	798,00
Сума корегувань (по модулю), %	-	5,00	20,00	15,00	10,00
Вклад аналогу, %	1	0,48	0,12	0,16	0,24
Зважена вартість	964,20	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Двохкімнатні квартири розташовані на середніх поверхах	964,00 дол. США / 7 705,00 грн.

А. Аналіз аналогів (трёхкімнатних квартир):

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США / грн. (без ПДВ)	Вартість одиничного показника, дол. США. / грн. (без ПДВ)	Джерело інформації
1.	Продажа 3 комнатной квартиры в новостройках Алушта ул. Юбилейная, 38 Площадь Общая: 85 м², Жилая: 42 м²	85,0	110 000,00 дол. США / 879 230,00 грн.	1 294,00 дол. США / 10 343,00 грн.	Контактная информация: (050)591-52-64 Юрий Источник: Сайт

					www.mirkvartir.ua http://mirkvartir.ua/offers/view/4526258-prodazha-3-komnatnoj-kvartiry-v-novostrojках-alushta.html
	Продается новая 3-комнатная квартира на 2-ом этаже 14-ти этажного дома в г. Алушта по улице Юбилейной. Дом монолитно-панельный, все комнаты отдельные, большая лоджия, санузел раздельный, возле дома парковка. Общая площадь — 84.9 кв. м, жилая — 42.2 кв. м, кухня — 12.6 кв. м, застекленная лоджия — 18 кв. м, 100%-ный ремонт (на полу плитка, на стенах обои, встроенная кухня, сантехника, шкаф-купе в прихожей). Рядом конечная остановка маршрутного такси, магазины. Квартира с документами, продажа без посредников и комиссионных, торг уместен.				
2.	Продам панорамную 3ком квартиру в сданом новостроеХОЗЯИН Алушта. Ул. Октябрьская, 56 700 дол. США Жилая площадь: 44 м² Площадь кухни: 8 м² Общая площадь: 81 м² Этаж: 8, Этажность дома: 13 Дом в эксплуатации - бетонно монолитный. Лифт есть. Планировка комнат раздельная. Общее состояние квартиры - от строителей (с отделкой). Описание: высота потолков 2.8 метра. Вид из окон на море или на горы. Квартира стандартная, планировка комнат раздельная. Кухонная плита электрическая. Холодная вода водопровод, горячая вода - централизованная. Центральное отопление. Входная дверь железная. Покрытие полов - стяжка. Лоджии застеклены. Окна металлопластиковые, новые. В квартире есть счетчики. Дом построен в 2008 году. У квартиры 1 собственник, нет прописанных. Общее состояние квартиры - от строителей (с отделкой). Автопарковка, возможность прописки, охрана. Рядом есть детсад, остановки, супермаркет, море. Квартира приватизированная. Документы на квартиру: свидетельство о праве собственности на жилье (при приватизации). Торг уместен, прямая продажа.	81,0	56 700,00 дол. США / 453 203,00 грн.	700,00 дол. США / 5 595,00 грн.	Тел. 0930939090 http://alushta.cri.slando.ua/obyavlenie/prodam-panoramuyu-3kom-kvartiru-v-sdanom-novostrochozyain-ID5IqAb.html
3.	3-комнатная квартира в г.Алушта. Алушта. 3-комнатная квартира в г.Алушта. Новый дом. ул. Б.Хмельницкого. 2/10 д. общ. пл. 72 кв.м., кухня 9.5кв.м., 2 лоджии, балкон. Ремонт. Экологически чистый район. 	72,0	85 000,00 дол. США / 679 405,00 грн.	1 181,00 дол. США / 9 440,00 грн.	Виктор 0505877036 http://alushta.cri.slando.ua/obyavlenie/3-komnatnaya-kvartira-v-g-alushta-ID5LWrz.html#141a3a3d75r16s
4.	Продам квартиру, 3 ком. квартира Крым, Алушта, Юбилейная, 38 Квартира: 12/16 панель, 86/42/9 м² без отделки Алушта, новый дом, вид на море и горы. Алушта, ул. Юбилейная 38, 3-х комнатная квартира в новом доме, общая площадь 85, 6 м.кв., жилая 42, 2 м.кв., кухня, 8, 6 м. кв., комнаты раздельные, вид на море, квартира после строителей, 3 балкона, дом введен в эксплуатацию, документы готовы, без комиссионных 	86,0	51 600,00 дол. США / 412 438,00 грн.	600,00 дол. США / 4 796,00 грн.	067 231 42 68 Олег Костенко http://meget.kiev.ua/board-prodazha-kvartir/details/895218/
Средние значения:				944,00 дол. США / 7 545,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів:

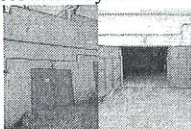
	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	1 294,00	700,00	1 181,00	600,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,95	0,95	0,97
Вартість після корегування на торг	-	1 164,60	665,00	1 121,95	582,00

Корегування на розташування, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на розташування	-	1 164,60	665,00	1 121,95	582,00
Корегування на масштаб, %	-	1,05	1,05	1,00	1,05
Вартість після корегування на масштаб	-	1 222,83	698,25	1 121,95	611,10
Корегування на стан, %	-	0,90	1,00	0,90	1,00
Вартість після корегування на стан	-	1 100,55	698,25	1 009,76	611,10
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 100,55	698,25	1 009,76	611,10
Сума корегувань (по модулю), %	-	25,00	10,00	15,00	8,00
Вклад аналогу, %	1	0,12	0,30	0,20	0,38
Зважена вартість	776,56	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Трьохкімнатні квартири розташовані на середніх поверхах	777,00 дол. США / 6 210,00 грн.

А. Аналіз аналогів (гараж):

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США / грн. (без ПДВ)	Вартість одиничного показника, дол. США. / грн. (без ПДВ)	Джерело інформації
1.	Продам гараж в Алушті. Адрес: Б. Хмельницького 23а, кооператив "Консоль", гараж № 20. Новая постройка. Площадь 23,5 кв. м., Первый уровень, без ямы. Сухой.  23 Авг 2012	23,5	13 000,00 дол. США / 103 909,00 грн.	553,00 дол. США / 4 420,00 грн.	0507353892 http://alushta.olx.com.ua/iid-431507519
2.	Продам двухуровневый гараж в г. Алушта, на ул. Б. Хмельницкого, дома Консоль. Возможность достройки двух этажей. Общая площадь 47 м. Газ, вода, канализация, свет на гаражах. 	47,0	21 000,00 дол. США / 167 853,00 грн.	447,00 дол. США / 3 573,00 грн.	Связь: 0503912223 http://alushta.olx.com.ua/iid-246430521
3.	Продам гараж в Алушті, в ГСК № 2 по ул. Судакская, в черте города. На 2 машины, 40 кв. м, с возможностью постройки 2 этажа. Свет, вода, возможность подключения канализации. Вид на море. Без ямы, сухой. Дата публикации 22 Сен 2012	40,0	15 000,00 дол. США / 119 895,00 грн.	375,00 дол. США / 2 997,00 грн.	0506457836 http://alushta.olx.com.ua/iid-440692367
4.	Продам гараж в Алушті, в ГСК № 2 по ул. Судакская, Свет. Средний ряд. Площадь 30 кв. м, а так же имеется яма. Дата публикации 01 Дек 2012	30,0	8 000,00 дол. США / 63 944,00 грн.	267,00 дол. США / 2 134,00 грн.	0668962851 http://alushta.olx.com.ua/iid-2-iid-461353889
Середнє значення:				411,00 дол. США / 3 285,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів гаражних боксів:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол. США.	-	553,00	447,00	375,00	267,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	525,35	424,65	356,25	253,65
Корегування на розташування, %	-	1,00	1,00	1,10	1,10
Вартість після корегування на розташування	-	525,35	424,65	391,88	279,02
Корегування на масштаб, %	-	1,10	1,05	1,05	1,10
Вартість після корегування на масштаб	-	577,89	445,88	411,47	306,92
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	577,89	445,88	411,47	306,92
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	577,89	445,88	411,47	306,92
Сума корегувань (по модулю), %	-	15,00	10,00	20,00	25,00
Вклад аналогу, %	1	0,26	0,39	0,19	0,16
Зважена вартість	451,81	-	-	-	-

Величина надходжень від продажу об'єктів будівництва - 9-и поверхового 45 квартирний житловий будинок та гараж на 3 бокси.

№ з/п	№ квартири	Кількість кімнат	Поверх	Загальна площа, кв. м.	Вартість, 1 кв. м. дол. США	Загальна вартість	
						Дол. США	Грн.
1	3	1	1	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
2	8	1	2	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
3	13	1	3	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
4	18	1	4	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
5	23	1	5	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
6	28	1	6	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
7	33	1	7	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
8	38	1	8	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
9	43	1	9	30,90	1 205,00	37 234,50	297 615,36
10	1	1	1	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
11	6	1	2	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
12	11	1	3	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
13	16	1	4	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
14	21	1	5	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
15	26	1	6	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
16	31	1	7	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
17	36	1	8	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
18	41	1	9	38,80	1 141,00	44 270,80	353 856,50
19	4	1	1	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
20	9	1	2	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
21	14	1	3	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
22	19	1	4	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
23	24	1	5	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
24	29	1	6	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
25	34	1	7	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
26	39	1	8	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
27	44	1	9	40,60	1 141,00	46 324,60	370 272,53
28	5	2	1	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
29	10	2	2	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
30	15	2	3	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
31	20	2	4	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
32	25	2	5	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
33	30	2	6	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
34	35	2	7	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
35	40	2	8	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
36	45	2	9	56,00	964,00	53 984,00	431 494,11
37	2	3	1	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
38	7	3	2	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
39	12	3	3	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
40	17	3	4	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
41	22	3	5	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
42	27	3	6	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
43	32	3	7	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
44	37	3	8	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
45	42	3	9	71,10	777,00	55 244,70	441 570,89
46	Гараж			69,60	452,00	31 459,20	251 453,39
Разом:						2 164 986,60	17 304 737,89

4. ВИСНОВОК

Відділом моніторингу заставного майна було визначено, що ймовірна ринкова вартість завершеного будівництвом об'єкта (100 % готовності) складає: 17 304 738,00 грн.

Начальник відділу моніторингу
заставного майна



О. В. Гарматін