

Висновок
по аналізу та оцінці забезпечення кредиту

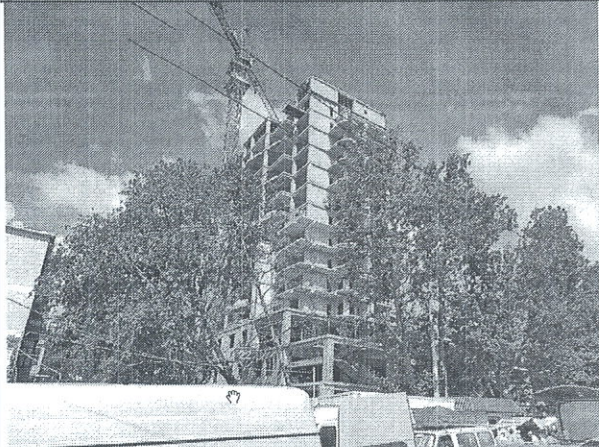
м. Київ

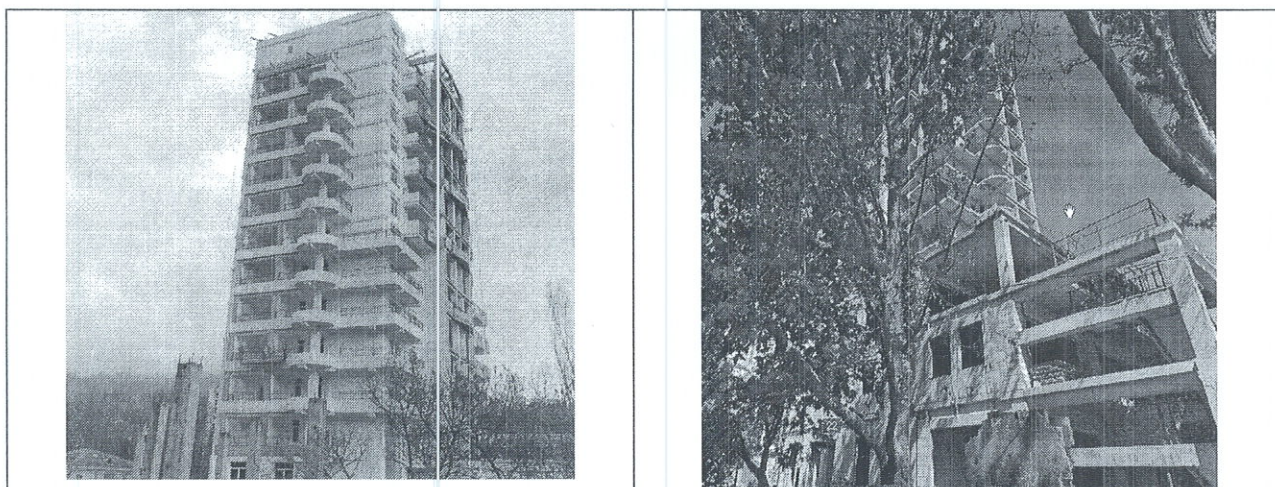
07.12.2012 року

1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

Найменування позичальника:	ТОВ «Фірма «Консоль ЛТД»
Кредитний договір:	10124-6/КЛ від 14.18.2008 р.
Сума кредиту:	24 500 000,00 грн
Найменування заставодавця:	ТОВ фірма «Консоль ЛТД»
Предмет забезпечення:	Незавершене будівництво 16-ти поверхового житлового будинку із вбудовано-прибудованим приміщенням та паркінгом, котельнею на даху будинку., розташований за адресою: АРК, м. Ялта, вул. Київська, буд. 22.
Курс НБУ:	7,993 грн. за 1 дол. США

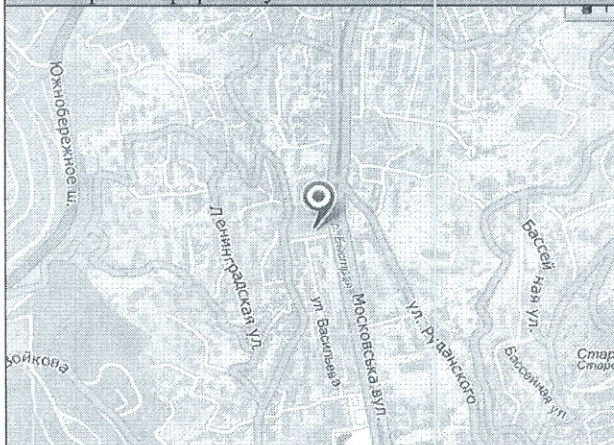
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДМЕТУ ЗАСТАВИ

1. Загальний опис предмету застави				2.Орієнтовний строк здачі будівництва				3. Поверх / поверховість							
Незавершене будівництво 16-ти поверхового житлового будинку із вбудовано-прибудованим приміщенням та паркінгом, котельнею на даху будинку.				Грудень-Листопад 2012				16							
4. Площа загальна, м ²				7 064,0											
житлова		торгова		офісна		складська		виробнича		допоміжна		інша		паркінг	
4488,9		1421		1421		-		-		350		-		794,1	
5. Опис конструктивних елементів															
Підлога				стіни		перекриття		фундаменти		покрівля					
Цемент				Цегла		з/б плити		свайні		Скатна металочерепиця					
6. Опис планового внутрішнього оздоблення – економ.															
7. Планова комплектність				Водопостачання (холодне), гаряче (індивідуальне, котлове), каналізація, опалення індивідуальне котлове, електрика, ліфти вантажний та пасажирський на під'їзд											
8. Фото (для окремого об'єкту нерукомості не більше 4 фото)															
															



9. Адреса: АРК, м. Ялта, вул. Київська, буд. 22.

10. Карта мікрорайону



12. Карта міста/місцевості



11. Опис об'єкту з точки зору розташування:

Об'єкт оцінки знаходиться в центральній частині міста у безпосередній близькості з продовольчим ринком «Центральний ринок» Поруч із об'єктом оцінки протікає річка «Бистра» Район характеризується доброю транспортною розв'язкою. Переважна двох- трьох поверхова забудова. Поруч проходять маршрути комунального транспорту. Район засаджений зеленими насадженнями, наявні паркові та рекреаційні зони для відпочинку.

12. Перелік та технічна характеристика приміщень, що підлягають оцінці

Техніко-економічні показники об'єкта		Параметри показників
Загальна корисна площа (м2)		6704,0
В т ч квартири (м2)		4488,9
Офісно-торгові приміщення (м2)		1421,0
Паркінг (м2)		794,1
Кількість квартир (шт.) по 3-4 шт. на поверсі		52
В т ч 1 кімнатні загальною площею (50,76 м2)		13
2 кімнатні 1 тип загальною площею (76,82 м2)		13
2 кімнатні 2 тип загальною площею (82,31 м2)		13
4 кімнатні загальною площею (135,41 м2)		13

3. АНАЛІЗ ВІДДІЛУ МОНІТОРИНГУ ЗАСТАВНОГО МАЙНА

метод аналогів

В зв'язку з тим, що оцінюваний об'єкт є об'єктом що будується, оцінювання проводилося згідно затвердженій методики оцінювання недобудованих об'єктів нерухомості. Сутність цього методу полягає у вивченні ринку новобудов, що введені у експлуатацію, шляхом коректування показників визначити ринкову вартість квадратного метру новобудов та оперуючи відомостями забудовника щодо ступеня готовності об'єкту встановити рівень дисконту для фінального дисконтування отриманої методом ринкових коректив вартості оцінюваного майна.

А. 1. Аналіз аналогів та визначення ринкової вартості 1-х кімнатних житлових приміщень крайніх поверхів що будуються у м. Ялта :

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США.	Вартість одиничного показника,	Джерело інформації
-------	--	---------------	---------------------	--------------------------------	--------------------

					дол. США.	
1.	ЯЛТА, Крым Садовая 487 500 ГРН экв. 60 000 USD экв. 44 500 EUR 1-комн. квартира, студио, 35/.../... кв. м., 2/10 эт., бетонный дом, без отделочных работ; окна пластиковые, стеклопакет; на входе охрана; рядом супермаркет, рынок, парковая зона, заведения отдыха, стоянка; Продам 1-комнатную квартиру в Ялте. Центр, ул. Садовая, до моря 500 метров. Общая площадь 35 кв. м, 2/10. Эконом отделка, счетчики, автономное отопление, удачная планировка. Современный утепленный дом. Охрана, парковка, детская площадка. Собственник. 60000 долларов. 0503247799 Валерия. Валерия (050) 3247799 моб., раб.дни val_valeria@mail.ru Подробнее: http://agent.ua/fs327278.html#ixzz2KsN/onYzQ АГЕНТ.ua	35,00	60 000,00	1 714,00	http://agent.ua/fs327278.html	
2.	Продажа 1 комнатной квартиры Ялта Ялтинский 592 000 грн Республика Крым обл. г.Ялта Ялтинский Блюхера Комнат: 1 Этаж: 10 (10) Площадь — Общая: 47 м² — Жилая: 30 м² — Кухня: 10 м² 1к.кв в Ялте, ул Блюхера, 47м.кв, улучшенной планировки, 10/10 этажного нового дома (2010 год постройки, лифт работает), дизайнерский евроремонт высокого качества, двухконтурный газовый котел, полы с подогревом, продается с новой встроенной кухней, комплектом мебели, включая технику, из окон открывается потрясающий вид на город и горы. В подъезде бронедверь с домофоном. Удобный паркинг под окнами, хорошая дорожная развязка, остановка маршруток в 50 метрах от входа. Подробнее на: www.bazis.yalta.ua/ Пожалуйста, сообщите продавцу, что Вы нашли это объявление на сайте http://mirkvartir.ua Контактная информация: (095)520-36-20 Данил Дата: 31.08.2012 17:40 Источник: Сайт www.mirkvartir.ua ID объявления: 5505785	47,0	74 000,00	1 575,00	http://mirkvartir.ua/offers/view/5505785-prodazha-1-komnatnoj-kvartiry-yalta-yaltinskij.html	
	Продажа 1 комнатной квартиры Ялта 1 678 530 грн Республика Крым обл. г.Ялта Ялтинский Володарского Комнат: 1 Этаж: 2 Площадь — Общая: 70 м² Продам апартаменты в Ялте по ул. Володарского, О.П. 68.5 м2, 2 этаж, с ремонтом, мебелью, быт. техникой, 2 минуты пешком до набережной. Цена 210000 Пожалуйста, сообщите продавцу, что Вы нашли это объявление на сайте http://mirkvartir.ua Контактная информация: (096)564-72-64 (050)397-16-85 an-comfort.mirkvartir.ua Антон Бондаренко АН-Уют Ялта Bonda-anton@ya.ru http://an-comfort.mirkvartir.ua Все объявления автора Дата: 03.11.2012 16:07 Источник: Сайт www.mirkvartir.ua ID объявления: 6393123	70,0	210 000,00	3 000,00	http://mirkvartir.ua/offers/view/6393123-prodazha-1-komnatnoj-kvartiry-yalta.html	
Средние значения:				2 100,00	-	

Б.1. Корегування аналогів 1-х кімнатних житлових приміщень крайніх поверхів що будуються у м. Ялта :

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вартість одиничного показника, дол.США	-	1 714,00	1 575,00	3 000,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	1 628,30	1 496,25	2 850,00
Корегування на розташування, %	-	1,00	1,20	0,80
Вартість після корегування на розташування	-	1 628,30	1 795,50	2 280,00
Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	1 628,30	1 795,50	2 280,00
Корегування на стан, %	-	1,00	0,80	0,80
Вартість після корегування на стан	-	1 628,30	1 436,40	1 824,00
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 628,30	1 436,40	1 824,00
Сума корегувань (по модулю), %	-	5,00	45,00	45,00
Вклад аналогу, %	1	0,80	0,09	0,09
Зважена вартість	1 585,33	-	-	-

В. 1. Визначення вартості метра квадратного у 1-х кімнатних житлових приміщеннях крайніх поверхів що будуються у м. Ялта :

Об'єкт оцінки	Площа, кв. м.	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США/грн. (без ПДВ), отримана методом коригувань аналогів продажу
1 кімнатні житлові приміщення крайніх поверхів що будуються у м. Ялта	-	1 585,38/12 667,00

А. 2. Аналіз аналогів та визначення ринкової вартості 1-х кімнатних житлових приміщень середніх поверхів що будуються у м. Ялта :

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США.	Вартість одиничного показника, дол. США.	Джерело інформації
1.	ЯЛТА, Крым р-н Холм Славы 758 800 ГРН экв. 93 405 USD экв. 69 300 EUR 1-комн. квартира, 47/43/... кв. м., 8/11 эт., без отделочных работ, дом строится сдача 1 кв. 2012 г.; рядом супермаркет, рынок; Продажа квартир в живописном месте города Ялта с прекрасным панорамным видом на центральную часть города, море, на гряды Крымских гор: Магоби и Ай-Петри. На данном этапе рассматривается продажа квартир на 6, 7, 8, 10 этажах 11 этажного жилого комплекса. Сам дом расположен среди благоустроенного, сданного в эксплуатацию и обжитого жилого района. На сегодняшний день Вы можете скоординировать планировку по своему желанию: объединить две, три квартиры в одну или приобрести площадь в целом и спланировать сами количество квартир по Вашему усмотрению. К комплексу имеется хороший подъезд, что дает возможность избежать пробки в летний период года. В комплексе два этажа паркинга. Прилегающая территория будет благоустроена и озеленена. Содержание обслуживания инфраструктуры: дворники, электрики, сантехники, садовники, служба охраны, сигнализация, освещение комплекса, бухгалтерия. Расстояние от моря 1,5 км, от ближайших магазинов: супермаркет АТБ 850 м, супермаркет «Фуршет» 2 км Стоимость 1 кв. м. составляет: от 1550 у. е. /1 кв. м. до 2050 у. е. /1 кв. м. Департамент недвижимости(067) 6545197 моб., люб.вр.Подробнее: http://agent.ua/fs315489.html#ixzz2KsNX28m7 АГЕНТ.ua	47,0	93 405,00	1 987,00	http://agent.ua/fs315489.html
2.	Продаётся 1 квк. в центре Ялты по ул. Володарского 1 158 985 грн Продаётся 1 квк. в центре Ялты по ул. Володарского. Квартира на 5 этаже 7 этажного дома, общей площадью 58 кв.м. Хорошая транспортная развязка, 50 метров от Приморского Парка. На территории дома есть стоянка, паркинг, охрана. Квартира под отделку. С Видом на море и горы. наличии так же есть 2-х и 3 -х комнатные квартиры. Пожалуйста, сообщите продавцу, что Вы нашли это объявление на сайте http://mirkvartir.ua Контактная информация: (099)065-72-30 (096)236-65-81 Алина Шевченко alina.shevchenko@gmail.com http://ukcn.com.ua Дата: 10.05.2012 12:32 Источник: Сайт www.mirkvartir.ua	58	145 000,00	2 500,00	http://mirkvartir.ua/offers/view/4732088-prodayotsya-1-kkv-v-centre-yalty-po-ul-volodarskogo.htm
3	Продажа 1 комнатной квартиры Ялта 1 318 845 грн Республика Крым обл. г.Ялта Ялтинский Таврическая Комнат: 1 Этаж: 12 (18) Площадь — Общая: 73 м² Продается 1 ком.кв. в элитном новом доме в Ялте по ул.Таврическая, О.П. 73 м2, В.У. 13/16 эт.дома, под отделку, фасад дома утеплен, все коммуникации, в доме расположено два лифта(легковой и пассажирский), квартира имеет панорамный вид на горы, море,набережную, и развитую инфраструктуру (магазины, дет.садик, школа, рынок, остановка), Цена 165000.Tel: +380965647264; +380503971685. http://mirkvartir.ua/offers/view/5513451-prodaetsya-1-kkv-v-novom-dome-v-centre-yalty.html	73	165 000,00	2 260,00	http://mirkvartir.ua/offers/view/6393095-prodazha-1-komnatnoj-kvartiry-yalta.html
Средние значения:				2 250,00	-

Б.2. Корегування аналогів 1-х кімнатних житлових приміщень середніх поверхів, що будуються у м. Ялта :

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вартість одиничного показника, дол.США	-	1 987,00	2 500,00	2 260,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	1 887,65	2 375,00	2 147,00
Корегування на розташування, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на розташування	-	1 887,65	2 375,00	2 147,00
Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,00	1,05
Вартість після корегування на масштаб	-	1 887,65	2 375,00	2 254,35
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	1 887,65	2 375,00	2 254,35
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 887,65	2 375,00	2 254,35
Сума корегувань (по модулю), %	-	5,00	5,00	10,00
Вклад аналогу, %	1	0,39	0,39	0,20
Зважена вартість	2 127,55	-	-	-

В. 2. Визначення вартості метра квадратного у 1-х кімнатних житлових приміщеннях середніх поверхів що будуються у м. Ялта :

Об'єкт оцінки	Площа, кв. м.	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США/грн. (без ПДВ), отримана методом коригувань аналогів продажу
1 кімнатні житлові приміщення середніх поверхів, що будуються у м. Ялта.	-	2 127,55/17 000,00

А. 3. Аналіз аналогів та визначення ринкової вартості 2-х кімнатних житлових приміщень крайніх поверхів що будуються у м. Ялта :

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США.	Вартість одиничного показника, дол. США.	Джерело інформації
1.	Продам две двух кк. квартиры в центре Ялты. Ул. Боткинская. новострой -ко-соль. 70 и 53 кв.м. 16/16 эт. дома. С хорошим ремонтом и СУПЕР ВИДОМ на Ялту и море. Два лифта. Консьерж. Охрана. Парковка. Кухня-студия. 3 балкона. СУ совмещен. Высокие потолки. Встроенная мебель и техника. 3 минуты от набережной и пляжа. Рядом супермаркет. Цена 220 000 и 150 000 размещено членом АСНУ. Контактная информация: +380 (98) 079-17-55 +380 (50) 803-60-80 Манаков Даниил, danik55555@mail.ru Дата: 05.07.2012 21:42 Источник: АСНУ	70.0	220 000.00	3 143.00	http://mirkvartir.ua/offers/view/5212018-prodam-kvartiru-centr-botkinskaya-13.html
2.	Продажа 2 комнатной квартиры Ялта 1 000 000 грн. Улица: Васильева Комнат: 2 Этаж: 3 (6) Площадь — Общая: 52 м² — Жилая: 41 м² Продам 2х к.кв. в центре Ялты на ул. Засильева. Новострой. 3/6 эт.д. Общ.пл. 52 кв.м. Кухня-студия 27 кв.м. Спальня 14 кв.м. Балкон 6 кв.м. Ремонт. Автономное отопление (2х контурный газовый котел) кондиционер, встроенная мебель и бытовая техника. До моря 7 мин. ходьбы. Цена от хозяина: 135 тыс.	52.0	125 000.00	2 400.00	http://mirkvartir.ua/offers/view/6428254-prodazha-2-komnatnoj-kvartiry-lyalta.html
3.	ЯЛТА, Крым Садовая 1 121 100 ГРН экв. 138 000 USD экв. 102 400 EUR 2-комн. квартира, 70/.../... кв. м., 2/10 эт., бетонный дом, в отличном состоянии, новостройка; дверь двойная; окна пластиковые, стеклопакет; на стенах покраска, побелка, кафель; на полу керамическая плитка; есть телефон; в квартире есть мебель, кондиционер, интернет, кабельное/спутниковое тв, бытовая техника, счетчики; на входе охрана; рядом супермаркет, рынок, парковая зона, заведения отдыха, стоянка, остановки; Продам 2-комнатную квартиру в Ялте, 2/10, общая площадь 70 кв. м. Евроремонт, вся новая мебель и техника, ЖК-TV, кондиционеры, автономное отопление, система очистки и фильтрации воды, круглосуточное горячее и холодное водоснабжение. Дом 2010 г постройки, в доме: резервуары с водой, мусоропровод, 2 современных бесшумных лифта. На территории жилого комплекса развитая собственная инфраструктура: открытый бассейн, SPA-центр (4 вида саун, джакузи, массажные кабинеты, программы релаксации), фитнес-центр (тренажерный зал, класс аэробики), оздоровительный	70.0	138 000.00	1 970.00	http://agent.ua/fs323402.html

центр (стоматология, косметология, диагностика, оздоровительные программы), ресторан, летнее кафе на террасе, фито-бар, бильярд, отделение банка, пункт обмена валют, супермаркет. Для детей: развивающий центр, мини-бассейн, спортивная игровая площадка. К территории прилегает свой охраняемый парк (2 га) оборудованный прогулочными дорожками, подсветкой и фонарями, скамейками, беседками, площадками для пикников и барбекю, фонтан, родник, видовые площадки. До моря 500 по тенистой аллее, 8-10 минут неспешной ходьбы до набережной. Район городского совета, Президент-отеля «Таврида», площади Советской. Квартира от хозяина! Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости! 050 324 77 99 138,000 долларов. (050) 3247799 моб., раб.дни Подробнее: http://agent.ua/fs323402.html#ixzz2KrY9rvis АГЕНТ.ua				
Середнє значення:			2 500.00	-

Б.3. Корегування аналогів 2-х кімнатних житлових приміщень крайніх поверхів, що будуються у м. Ялта :

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вартість одиничного показника, дол.США	-	3 143,00	2 400,00	1 970,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	2 985,85	2 280,00	1 871,50
Корегування на розташування, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на розташування	-	2 985,85	2 280,00	1 871,50
Корегування на масштаб, %	-	1,00	0,90	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	2 985,85	2 052,00	1 871,50
Корегування на стан, %	-	0,75	0,80	0,75
Вартість після корегування на стан	-	2 239,39	1 641,60	1 403,63
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	2 239,39	1 641,60	1 403,63
Сума корегувань (по модулю), %	-	30,00	35,00	30,00
Вклад аналогу, %	1	0,33	0,28	0,33
Зважена вартість	1 651,89	-	-	-

В. 3. Визначення вартості метра квадратного у 2-х кімнатних житлових приміщеннях крайніх поверхів що будуються у м. Ялта

Об'єкт оцінки	Площа, кв. м.	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США/грн. (без ПДВ), отримана методом коригувань аналогів продажу
2-х кімнатні житлові приміщення крайніх поверхів, що будуються у м. Ялта.	-	1 651,89/17 000,00

А. 4. Аналіз аналогів та визначення ринкової вартості 2-х кімнатних житлових приміщень середніх поверхів що будуються у м. Ялта :

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США.	Вартість одиничного показника, дол. США.	Джерело інформації
1.	ЯЛТА, Крым Приморский Парк 29 200 ГРН/кв.м. экв. 3 600 USD/кв.м. экв. 2 700 EUR/кв.м. 2-комн. квартира, 70/.../... кв. м., 5/10 эт. Предлагаем апартаменты в новых домах в самом шикарном парке города Ялта! Приморский парк, новые жилые комплексы и дома VIP-класса. Имеются квартиры в состоянии под отделку и с шикарным ремонтом. Из окон открывается прекрасный вид на море, парк, горы и благоустроенную придомовую территорию. Жилые комплексы с развитой инфраструктурой, паркингом, находятся под круглосуточной охраной. Общая площадь квартир от 60 до 300 кв. м. Стоимость апартаментов за кв. м.: от 3 600 USD. Звоните прямо сейчас! +38 099-197-79-77, +38 099-199-09-90, Катерина. (099) 1977977, (099) 1990990 14.11.2012 http://agent.ua/fs337217.html#ixzz2KrfPwMn1	70.0	252 000.00	3 600.00	http://agent.ua/fs337217.html#ixzz2KrfPwMn1
2.	Продам квартиру, центре, ул. Володарского, 11 1 758 460 грн Улица: ул. Володарского, 11 Комнат: 2 Этаж: 4 (6) Площадь — Общая: 96 м² — Жилая: 45 м² — Кухня: 15 м² Элитная 2х.кк.в центре Ялты. Профессионал. Общ.96 кв.м. 46 эт. С ремонтом.ул. Володарского.Закрытая	96.0	220 000.00	2 300.00	http://mirkvartir.ua/offers/view/6245044-prodam-kvartiru-centre-ul-volodarskogo-11.html

	территория. Охрана. Место под АМ. Лифт. 3 минуты от набережной и пляжа. Вид на горы. Высокие потолки. Цена 220 000 размещено членом АСНУ				
3.	ЯЛТА, Крым Грибоедова 983 000 ГРН экв. 121 000 USD экв. 89 800 EUR 2-комн. квартира, 65/.../... кв. м., 7/9 эт., в отличном состоянии; дверь двойная; окна стеклопакет; на стенах обои; на полу ламинат; совместный; балкон застеклен; есть телефон; в квартире есть мебель, интернет, бытовая техника, счетчики; на входе кодовый замок; рядом супермаркет, рынок, детсад, стоянка, с/станции; Продажа квартиры в Ялте с ремонтом и мебелью. 2 кв. на 7/9-эт. дома. Общая площадь 65 кв. м. Есть кабельное ТВ, интернет и автономное отопление (газовый котёл). Двойная дверь, в прихожей шкаф-купе, стеклопакеты, ламинат, межкомнатные двери – сосна. Шикарный вид на горы. Элитные соседи, во дворе есть место под авто. СРОЧНАЯ продажа, стоимость: 121 000 USD. Звоните (067) 147-37-70. Екатерина 30.08.2012 Подробнее: http://agent.ua/fs332164.html#ixzz2KrgC5c6g	65.0	121 000.00	1 862.00	http://agent.ua/fs332164.html#ixzz2KrgC5c6g
Средние значения:				2 590.00	-

Б.4. Корегування аналогів 2-х кімнатних житлових приміщень середніх поверхів, що будуються у м. Ялта :

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вартість одиничного показника, дол.США	-	3 600,00	2 300,00	1 862,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	3 420,00	2 185,00	1 768,90
Корегування на розташування, %	-	0,75	1,00	1,20
Вартість після корегування на розташування	-	2 565,00	2 185,00	2 122,68
Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	2 565,00	2 185,00	2 122,68
Корегування на стан, %	-	0,75	0,80	0,80
Вартість після корегування на стан	-	1 923,75	1 748,00	1 698,14
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 923,75	1 748,00	1 698,14
Сума корегувань (по модулю), %	-	55,00	25,00	45,00
Вклад аналогу, %	1	0,21	0,46	0,26
Зважена вартість	1 638,13	-	-	-

В. 4. Визначення вартості метра квадратного у 2-х кімнатних житлових приміщеннях середніх поверхів що будуються у м. Ялта

Об'єкт оцінки	Площа, кв. м.	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США/грн. (без ПДВ), отримана методом коригувань аналогів продажу
2 кімнатні житлові приміщення середніх поверхів, що будуються у м. Ялта.	-	1 638,13/13 087,00

А. 5. Аналіз аналогів та визначення ринкової вартості 4-х кімнатних житлових приміщень, що будуються у м. Ялта :

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США.	Вартість одиничного показника, дол. США.	Джерело інформації
1.	Продажа 4 комнатной квартиры Ялта 1 800 000 грн Республика Крым обл. г.Ялта Ялтинский ул.московская Комнат: 4 Этаж: 5 (9) Площадь — Общая: 140 м² Тип: Монолит Рейтинг: (4/10) Продается 4--комнатная квартира в престижном жилом комплексе в центре Ялты. Новый качественный евроремонт, дорогая мебель, укомплектована всей техникой - ЖК-ТВ, холодильник, двухконтурный котел, стиральная машина итг. Панорамные металлопластиковые окна, автономное отопление,отделка подъездов натуральным мрамором и гранитом. Закрытая охраняемая благоустроенная территория, паркинги и открытая парковка, детская площадка, собственный парк. врайоне развитая инфраструктура ресторан, кафе, слон красоты, химчистка, аптека, супермаркет и тп. Центр Ялты, 500м до набережной, 7-10мин пешком. Пожалуйста, сообщите продавцу, что Вы нашли	140,0	225 000,00	1 600,00	http://mirkvartir.ua/offer/s/view/6732743-prodazha-4-komnatnoj-kvartiry-yalta.html

	это объявление на сайте http://mirkvartir.ua тактовая информация: (095)444-25-94 (097)139-53- онстантин delubk@yandex.ru Все объявления автора а: 12.01.2012 17:23 источник:				
2.	Продажа 4 комнатной квартиры Ялта 4 360 000 грн Республика Крым обл. г.Ялта Ялтинский Комнат: 4 Этаж: 10 (17) Площадь — Общая: 127 м² Продам 4 комнатные апартаменты в центре Ялты, расположены на 10 этаже 17 этажного дома, ОП 127 кв. м., 2 с/у. Сделан дизайнерский ремонт, установлена система "Умный дом", встроенная мебель. Пожалуйста, сообщите продавцу, что Вы нашли это объявление на сайте http://mirkvartir.ua Контактная информация: (050)945-84-11 (067)781-12-72 Наталья Майстренко yaltarieltor@yandex.ru	127,0	546 000,00	4 300,00	http://mirkvartir.ua/offers/view/6659885-prodazha-4-komnatnoj-kvartiry-ymta.html
3.	ЯЛТА, Крым Таврическая 4 427 700 ГРН экв. 545 000 USD экв. 404 600 EUR 4-комн. квартира, разд., 127/75/20 кв. м., 10/17 эт., в отличном состоянии; дверь бронированная; окна пластиковые; на стенах покраска, кафель; на полу ламинат, керамическая плитка; совместный; два балкона; в квартире есть мебель, сигнализация, кондиционер, интернет, бытовая техника, счетчики; на входе охрана; рядом супермаркет, рынок, детсад, школа, заведения отдыха, стоянка, остановки; Апартаменты в центре Ялты, расположены на 10-м этаже 17-ти этажного дома новой постройки, с видом на море и горы. Четырехкомнатные апартаменты общей площадью 127 кв. м, состоящие из 3-х спален, кухни - студии, 2-х санузлов, с дизайнерским ремонтom, мебелью, техникой, установлена система "Умный дом", полы с подогревом. (050) 9458411 моб., люб.вр. (067) 7811272 моб., люб.вр. 14.02.2012 Подробнее: http://agent.ua/fs340910.html#ixzz2KsAMNPnL АГЕНТ.ua	127,0	545 000,00	4 300,00	http://agent.ua/fs340910.html#ixzz2KsAMNPnL
Средние значения:				3 400,00	-

Б.5. Корегування аналогів 4-х кімнатних житлових приміщень середніх поверхів, що будуються у м. Ялта :

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вартість одиничного показника, дол. США	-	1 600,00	4 300,00	4 300,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	1 520,00	4 085,00	4 085,00
Корегування на розташування, %	-	1,00	0,90	0,90
Вартість після корегування на розташування	-	1 520,00	3 676,50	3 676,50
Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	1 520,00	3 676,50	3 676,50
Корегування на стан, %	-	1,00	0,70	0,70
Вартість після корегування на стан	-	1 520,00	2 573,55	2 573,55
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 520,00	2 573,55	2 573,55
Сума корегувань (по модулю), %	-	5,00	45,00	45,00
Вклад аналогу, %	1	0,80	0,09	0,09
Зважена вартість	1 666,20	-	-	-

В. 5. Визначення вартості метра квадратного у 4-х кімнатних житлових приміщеннях середніх поверхів що будуються у м. Ялта

Об'єкт оцінки	Площа, кв. м.	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США/ грн. (без ПДВ), отримана методом коригувань аналогів продажу
4 кімнатні житлові приміщення, що будуються у м. Ялта.	-	1 666,20/13 313,00

А. 6. Аналіз аналогів та визначення ринкової вартості бізнес (нежитлових приміщень), що будуються у м. Ялта :

№ п/п	Повне описання (згідно даних Інтернет)	Площа, кв. м.	Вартість, дол. США.	Вартість одиничного показника, дол. США.	Джерело інформації
-------	--	---------------	---------------------	--	--------------------

1.	Ялта, р-н. Ялта, Киевская улица. 1 758 460 грн (за объект) 17 585 грн (за кв.м.) по курсу НБУ \$2 200 (за кв.м.) торговые площади 3-к продажа тип объекта: нежилое помещение в жилом доме количество помещений: 3 Общая площадь: 100 м2 Полезная: 85 м2 тип предложения: от посредника действующий бизнес Елена Город: Ялта (098) 891-25-33 Ялта. ул. Киевская. Продается помещение. Расположено в центре, между Центральным Рынком и Домом Торговли. Помещение - расположено в полу цокольном этаже жилого дома, отдельный вход, палисадник огорожен, три окна. Площадь – 100 кв.м., 3 комнаты, прихожая и два санузла с душевыми кабинами Полностью готово к использованию, сделан новый ремонт, подведены необходимые коммуникации, подготовлены документы к продаже. Дом расположен у пешеходной аллеи и центральной улицы. Стоимость – 220 000 \$	100	220 000.00	2 200.00	http://dom.ria.ua/ru/realty-6717938.html
2.	ЯЛТА, Крым Центр города, Садовая, 32 706 800 ГРН экв. 87 000 USD экв. 64 600 EUR Помещение, общ. пл. 117 кв. м., в т. ч. своб. назн. - 117 кв. м., .. /2 эт., h=3, нужен ремонт; возм. частями: отдельный фасадный вход, несколько входов, возможность перепланировки, возможность увеличения площади; возможное прим.: свободное назначение; Цоколь жилого дома, свет, вода, канализация, центральное отопление, возможно под хостел, общежитие, три отдельных помещения, можно частями. (095) 8282704 08.11.2012 Подробнее: http://agent.ua/cs66045.html#ixzz2KsWYKCRg АГЕНТ.ua	117	87 000.00	744.00.	http://agent.ua/cs66045.html
3.	ЯЛТА, Крым ул. Ленинградская, 15 16 200 ГРН/кв.м. экв. 2 000 USD/кв.м. экв. 1 500 EUR/кв.м. Помещение свободного назначения, общ. пл. 500 кв. м., 1/5 эт., в хорошем состоянии Продается коммерческая недвижимость в г. Ялта АР Крым Первый (высокий цокольный) этаж жилого дома по ул. Ленинградская. Возможность заезда и парковка. Два отдельных входа. На данный момент используются в качестве офисных помещений с соответствующей отделкой: ковролин, обои, потолки армстронг, пластиковые окна и т. д. Возможно использование в качестве офиса, магазина, салона и т. п. Общая площадь помещений – 500 кв. м. Возможна продажа частями от 30 кв. м. Тел.: 067 653 04 43. (0654) 234238 раб., раб.дни (067) 653(443 раб., раб.дни 27.09.2012 Подробнее: http://agent.ua/cs65525.html#ixzz2KsWztTcF АГЕНТ.ua	500.00	1 000 000.00	2 000.00	http://agent.ua/cs65525.html
Средние значения:				1 648.00	-

Б.6. Корегування аналогів бізнес (не житлових приміщень), що будуються у м. Ялта :

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вартість одиничного показника, дол.США	-	2 200,00	744,00	2 000,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	2 090,00	706,80	1 900,00
Корегування на розташування, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на розташування	-	2 090,00	706,80	1 900,00
Корегування на масштаб, %	-	1,15	1,15	1,30
Вартість після корегування на масштаб	-	2 403,50	812,82	2 470,00
Корегування на стан, %	-	0,80	1,00	0,80
Вартість після корегування на стан	-	1 922,80	812,82	1 976,00
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	1 922,80	812,82	1 976,00
Сума корегувань (по модулю), %	-	40,00	20,00	55,00
Вклад аналогу, %	1	0,25	0,50	0,18
Зважена вартість	1 248,29	-	-	-

В. 6. Визначення вартості метра квадратного у бізнес (нежитлових приміщеннях), що будуються у м. Ялта

Об'єкт оцінки	Площа, кв. м.	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США/ грн. (без ПДВ), отримана методом коригувань аналогів продажу
бізнес (нежитлових приміщеннях), що будуються у м. Ялта.	-	1 248,29/9 973,00

А-В. 7. Аналіз ринку та визначення вартості квадратного метра у підземних паркінгах новобудови.

Вивчивши ринок, було з'ясовано, що на момент проведення аналізу вартості оцінюваного об'єкту нажалі в загальному немає ніяких пропозицій щодо продажу володільцями такого виду нежитлової нерухомості. Отже, за основу подальших розрахунків узяті ціна забудовника (ТОВ «Консоль Лтд») на цьому об'єкті за цей вид нерухомості, величина якої становить 404,00 долари США за метр квадратний.

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ПРИМІЩЕНЬ

Техніко-економічні показники об'єкта	Параметри показників (разом)	Вартість м2 житлової площі крайніх поверхів (дол. США)	Разом (дол. США) по крайніх поверхах	Вартість м2 житлової площі середніх поверхів (дол. США)	Разом (дол. США) по середніх поверхах	Вартість м2 нежитлової площі бізнес приміщень (дол. США)	Вартість м2 не житлової площі паркінгів (дол. США)	Разом (дол. США)
Офісно-торгові приміщення (м2)	1 421,0	-	-	-	-	1 248,29	-	1 773 820,00
Паркінг (м2)	794,1	-	-	-	-	-	404,00	320 816,00
Кількість квартир (шт.) по 4 шт. на поверхі починаючи з 3-го розподіл по поверхах : по 3 квартири різного типу на крайніх поверхах, інші на середніх)	52	-	-	-	-	-	-	-
В т ч :	13	1 585,38	241 421,66	2 127,00	1 079 665,20	-	-	1 321 086,86
1 кімнатні загальною площею (50,76 м2)	13	1 651,39	380 694,56	1 638,13	1 258 411,46	-	-	1 639 106,02
2 кімнатні 1 тип загальною площею (76,82 м2)	13	1 651,39	1 359 670,65	1 638,13	1 348 344,80	-	-	2 708 015,45
2 кімнатні 2 тип загальною площею (82,31 м2)	13	1 666,20	676 860,42	1 666,20	2 256 201,42	-	-	2 933 061,84
4 кімнатні загальною площею (135,41 м2)	13	-	-	-	-	-	-	10 696 000,00
Усього (дол. США)	-	-	-	-	-	-	-	-

За відомостями довідки ТОВ «Консоль Лтд», з'ясовано, що на квітень 2012 року ступінь готовності об'єктів оцінки – 99,55 % готовність об'єкту, на листопад 2012 року ступінь готовності об'єкту – 100,0 %, будинок передано на баланс експлуатуючих організацій.

4. АНАЛІЗ НАДАНИХ ДОКУМЕНТІВ

1. Перелік проаналізованих документів	Довідка ТОВ «Консоль Лтд» про стан недобудованих об'єктів, що передані Банку в іпотек, вхід № б/н від 06.11.12. Іпотечний договір № б/н від 01.03.10.
---------------------------------------	---

5. ВИСНОВОК

Відділом моніторингу заставного майна було визначено, що ймовірна ринкова вартість предмету оцінювання - незавершене будівництво 16-ти поверхового житлового будинку із вбудовано-прибудованим приміщенням та паркінгом загальною площею - 7 604,0 м2, розташованих за адресою: АРК, м. Ялта, вул. Київська, буд. 22 складає : 10 696 000,00 доларів США / 85 461 000,00 грн.

Головний економіст відділу моніторингу заставного майна

Начальник відділу моніторингу заставного майна

А. В. Щоткін

О. В. Гарматін