

Висновок
по аналізу вартості предмету забезпечення кредиту

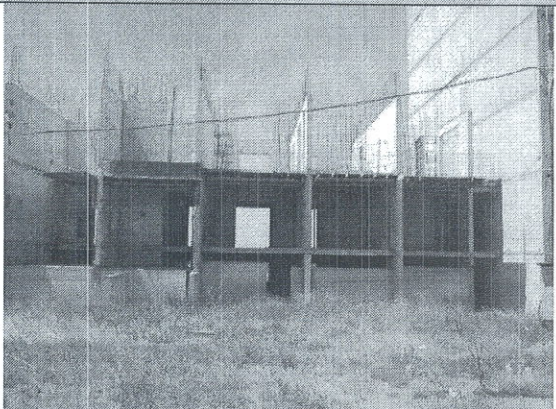
м. Київ

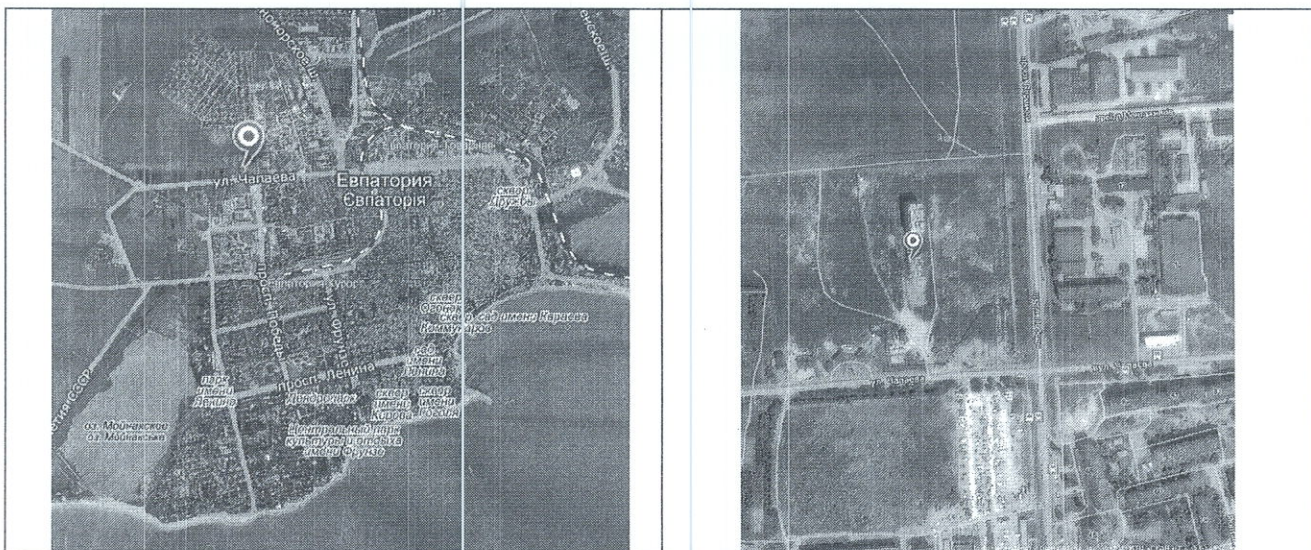
05.12.2012 р.

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 :	Група будівель у складі житлового кварталу в м. Євпаторія по проспекту Перемоги, 111 а - вул. Чапаєва: 1-ша черга, 1-й пусковий комплекс: житловий будинок № 7 по генплану – монолітний 9-и поверховий житловий будинок.
Курс НБУ:	7,9930 грн. за 1 дол. США

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДМЕТУ ЗАСТАВИ

1. Загальний опис предмету застави				2. Початок-закінчення будівництва		3. Поверх /поверховість	
Об'єкт незавершеного будівництва - 1-ша черга, 1-й пусковий комплекс: житловий будинок № 7 по генплану – монолітний 9-и поверховий житловий будинок. Всього проектом передбачено у 2 секціях 72 житлових квартири та декілька нежитлових приміщень.				Не визначено - Грудень 2014 р.		1/9	
4. Площа загальна, м ²				6 586,5			
житлова	Житлова з балконами	офісна	складська	виробнича	допоміжна	інша	Площа забудови
4 529,9	4 810,9	-	-	-	473,44	-	862,0
5. Опис конструктивних елементів							
фундамент		стіни		перекриття		покрівля	
Не визначено		з/б		з/б		-	
6. Опис оздоблення							
зовнішній стан				внутрішній стан			
-				економ			
7. Комунікації				Стельова котельня номінальною потужністю 108 кВт.			
8. Перелік виконаних і невиконаних робіт:				Відсоток готовності складає 15,5%.			
9. Фото (для окремого об'єкту нерухомості не більше 4 фото)							
							
10. Адреса:				м. Євпаторія по проспекту Перемоги, 111 а - вул. Чапаєва			
11. Карта міста/місцевості				12. Карта мікрорайону			



13. Опис об'єкту з точки зору розташування:

Об'єкт розташований на околиці міста у новому мікрорайоні, що будується. Переважаюча забудова району це багатоповерхові будинки. Прилягаюча територія задовільна є поодинокі зелені насадження. Поруч розташовані зупинки громадського транспорту.

14. Балансова вартість: 4 468 462,80 грн.

Земельна ділянка				умови землекористування
площа, га	комунікації	конфігурація	рельєф	
23,0716	Не визначено	Не визначено	Не визначено	Договір оренди земельної ділянки між Євпаторійською міською радою та ТОВ «Консоль ЛТД», зареєстроване 28.03.2007 р. за реєстром № 1134. Строком на 49 років до 24.11.2055 р. Кадастровий номер 0110900000:01:055:0496. Код цільового використання – 1.13.2 (житлове будівництво та комерційне використання). Рішення Євпаторійської міської ради про відведення земельної ділянки для будівництва № 5-8/73 від 24.11.2006 р.

Перелік приміщень та їх розміщення у будинку:

№ з/п	№ квартири	Кількість кімнат	Поверх	Загальна площа, кв. м.
1	3	1	1	47,78
2	7	1	2	47,78
3	42	1	2	47,78
4	11	1	3	47,78
5	15	1	4	47,78
6	50	1	4	47,78
7	9	1	5	47,78
8	54	1	5	47,78
9	23	1	6	47,78
10	58	1	6	47,78
11	27	1	7	47,78
12	62	1	7	47,78
13	31	1	8	47,78
14	66	1	8	47,78
15	35	1	9	47,78
16	70	1	9	47,78
17	2	2	1	66,30
18	4	2	1	67,49
19	37	2	1	67,49
20	6	2	2	66,30
21	8	2	2	67,49
22	41	2	2	67,49
23	10	2	3	66,30
24	47	2	3	66,30
25	12	2	3	67,49
26	45	2	3	67,49
27	14	2	4	66,30
28	51	2	4	66,30

29	16	2	4	67,49
30	49	2	4	67,49
31	18	2	5	66,30
32	55	2	5	66,30
33	20	2	5	67,49
34	53	2	5	67,49
35	22	2	6	66,30
36	59	2	6	66,30
37	24	2	6	67,49
38	57	2	6	67,49
39	26	2	7	66,30
40	63	2	7	66,30
41	28	2	7	67,49
42	61	2	7	67,49
43	30	2	8	66,30
44	67	2	8	66,30
45	32	2	8	67,49
46	65	2	8	67,49
47	34	2	9	66,30
48	71	2	9	66,30
49	36	2	9	67,49
50	69	2	9	67,49
51	1	3	1	85,44
52	5	3	2	85,44
53	44	3	2	85,44
54	9	3	3	85,44
55	13	3	4	85,44
56	52	3	4	85,44
57	17	3	5	85,44
58	21	3	6	85,44
59	60	3	6	85,44
60	25	3	7	85,44
61	64	3	7	85,44
62	29	3	8	85,44
63	68	3	8	85,44
64	33	3	9	85,44
65	72	3	9	85,44
66	офіс	-	Цоколь	64,69
67	офіс	-	цоколь	101,00

3. АНАЛІЗ ВІДДІЛУ МОНІТОРИНГУ ЗАСТАВНОГО МАЙНА метод аналогів

А. Аналіз аналогів (однокімнатні квартири площею 47 кв. м., середній поверх):

№ 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.	9 Мая, однокомнатная, 6/9, 40 кв.м., 40 000,00у.е. торг (1 000 у.е. за 1 кв.м.) ☑совмещенный санузел, лоджия, от строителей	40,0	40 000,00 дол. США / 319 720,00 грн.	1 000,00 дол. США / 7 993,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
2.	Интернациональная, однокомнатная, 3/15, 40/14/12,5, балкон, от строителей, хорошая транспортная развязка	40,0	35 000,00 дол. США / 279 755,00 грн.	875,00 дол. США / 6 994,00 грн.	095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
3.	Интернациональная, однокомнатная, 3/5, ☑от строителей	72,0	65 000,00 дол. США / 519 545,00 грн.	903,00 дол. США / 7 218,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
4.	Шевченко, однокомнатная, 4/6, 63,5/24/15, совмещенный санузел, застекленный балкон, без ремонта	63,5	89 000,00 дол. США / 711 377,00 грн.	1 400,00 дол. США / 11 190,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, 066-392-83-23, 097-473-73-82, Екатерина http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
Середнє значення:				1 045,00 дол. США / 8 353,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США	-	1 000,00	875,00	903,00	1 400,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	900,00	787,50	812,70	1 260,00
Корегування на розташування, %	-	0,95	0,95	0,95	0,90
Вартість після корегування на розташування	-	855,00	748,13	772,07	1 134,00
Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,00	1,10	1,10
Вартість після корегування на масштаб	-	855,00	748,13	849,27	1 247,40
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	855,00	748,13	849,27	1 247,40
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	855,00	748,13	849,27	1 247,40
Сума корегувань (по модулю), %	-	15,00	15,00	25,00	30,00
Вклад аналогу, %	1	0,32	0,32	0,19	0,16
Зважена вартість	882,71	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Однокімнатні квартири розташовані на середніх поверхах	883,00 дол. США / 6 994,00 грн.

А. Аналіз аналогів (однокімнатні квартири площею 47 кв. м., останній поверх):

№ 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.	Демышева, однокомнатная, интересная квартира с шикарным видом на море и город, новая сантехника, ламинат, новый кафель, кондиционер. 9/9, 46/18/14	46,0	80 000,00 дол. США / 639 440,00 грн.	1 739,00 дол. США / 13 900,00 грн.	095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
2.	Евпатория, ул. 9-го Мая. р-он: т.д МАКСИМУМ 9/9, жилая 22 кв.м. однокомнатная  есть лоджия, окна: стеклопакет, на стенах: обои, пол: кафель, ламинат, На объекте: телевизор, холодильник, кондиционер, счетчики, мебель, Рядом с объектом: стоянка, школа, детский сад, супермаркет, остановка, вокзал, спортзал, Шикарная однокомнатная квартира с видом на море и историческую часть города. Полный ЕВРО ремонт, с мебелью и бытовой техникой. Туалет и ванная раздельные.	48,0	55 000,00 дол. США / 439 615,00 грн.	1 149,00 дол. США / 9 184,00 грн.	Связаться с продавцом: Юрий Михайлович. Телефон: 050-209-61-40. Email: 0502096140@mail.ru http://alexrealty.com.ua/10443-productsya-1-kkvartira-ot-konsol.html
3.	Демышева, однокомнатная, 8/9, 48/20/18 совмещенный санузел, 2 застекленных балкона 	48,0	95 000,00 дол. США / 759 335,00 грн.	1 979,00 дол. США / 15 818,00 грн.	066-392-83-23, 097-473-73-82, Екатерина http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
4.	Ленина/Московская однокомнатная, раздельный санузел, лоджия, ремонт, 5/6, 	48,0	62 000,00 дол. США / 495 566,00 грн.	1 292,00 дол. США / 10 327,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, 44-0-44, 44-606, 44-605, факс 2-78-85 +380-50-985-55-40, +380-66-392-83-23, +380-95-224-09-55 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
Середнє значення:				1 540,00 дол. США / 12 309,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США	-	1 739,00	1 146,00	1 979,00	1 292,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	1 565,10	1 031,40	1 781,10	1 162,80
Корегування на розташування, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на розташування	-	1 486,85	979,83	1 692,05	1 104,66

Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	1 486,85	979,83	1 692,05	1 104,66
Корегування на стан, %	-	0,70	0,70	0,70	0,70
Вартість після корегування на стан	-	1 040,79	685,88	1 184,43	773,26
Корегування на комунікації, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на комунікації	-	988,75	651,59	1 125,21	734,60
Сума корегувань (по модулю), %	-	50,00	50,00	50,00	50,00
Вклад аналогу, %	1	0,25	0,25	0,25	0,25
Зважена вартість	875,04	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Однокімнатні квартири розташовані на останньому поверсі	875,00 дол. США / 6 994,00 грн.

А. Аналіз аналогів (двокімнатні квартири, середній поверх):

№ 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.	9 Мая, двухкомнатная, 2/6, 52/ 18, от строителей	52,0	52 000,00 дол. США / 415 636,00 грн.	1 000,00 дол. США / 7 993,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
2.	9 Мая. Двухкомнатная, 4/9, 66/34/12 от раздельный санузел, балкон, лоджия	66,0	55 000,00 дол. США / 439 615,00 грн.	833,00 дол. США / 6 660,00 грн.	095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
3.	Демешева. Двухкомнатная, 3/9, торг от строителей, стеклопакеты Элитный комплекс жилых домов , построенный крупнейшей в Украине строительной фирмой "Консоль", расположен в центральной части города, с видом на море, на пересечении улиц Демешева и проспекта Победы. Это современные по архитектурным решениям дома с независимой инфраструктурой, оригинальным дизайном фасадов. В состав нового микрорайона входят жилые дома различной этажности, торгово-офисный центр и гаражный массив. В строительстве комплекса применены современные технологии и материалы, комплекс оснащён автономными котельными, для бесперебойной подачи воды установлены дополнительные подземные резервуары. Квартиры оборудованы газовыми плитами, домофонами. Территория комплекса благоустроена: ландшафтный дизайн клумб, тротуары, проезды, детская и спортивная площадки, удобная парковка. За состояние и обслуживание всего жилого комплекса отвечает сервисная компания "Комфорт". Она отвечает за состояние домов, осуществляет эксплуатацию котельного оборудования и лифтового хозяйства.	58,0	84 000,00 дол. США / 671 412,00 грн.	1 448,00 дол. США / 11 574,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
4.	Интернациональная, двухкомнатная, 5/15, 75/46/8, 67 000,00 у.е. торг от строителей, h=3м	75,0	67 000,00 дол. США / 535 531,00 грн.	893,00 дол. США / 7 138,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 , 095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
Средние значения:				1 044,00 дол. США / 8 345,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	1 000,00	833,00	1 448,00	893,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	900,00	749,70	1 303,20	803,70
Корегування на розташування, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на розташування	-	855,00	712,22	1 238,04	763,52
Корегування на масштаб, %	-	0,95	1,00	0,95	1,05
Вартість після корегування на масштаб	-	812,25	712,22	1 176,14	801,69
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	812,25	712,22	1 176,14	801,69
Корегування на комунікації, %	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	812,25	712,22	1 176,14	801,69
Сума корегувань (по модулю), %	-	20,00	15,00	20,00	20,00
Вклад аналогу, %	1	0,23	0,31	0,23	0,23
Зважена вартість	863,01	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Двокімнатні квартири розташовані на середніх поверхах	863,00 дол. США / 6 898,00 грн.

А. Аналіз аналогів (двокімнатні квартири, останній поверх):

№ 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.	Ленина/Московская. Двухкомнатная, 5/5,  раздельный санузел, лоджия, от строителей, автономное отопление, стеклопакеты	92,0	93 000,00 дол. США / 743 349,00 грн.	1 011,00 дол. США / 8 080,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 , 095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
2.	Московская, двухкомнатная, 5/5, 91/46/21,  совмещенный санузел, 3 лоджии, вид на море, 2-контурный котел, без ремонта	91,0	90 500,00 дол. США / 723 366,00 грн.	995,00 дол. США / 7 953,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
3.	Ленина/Московская, двухкомнатная, 5/5, 91 кв.м., 95 000,00 у.е. торг  автономное отопление	91,0	95 000,00 дол. США / 759 335,00 грн.	1 044,00 дол. США / 8 345,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
4.	Демьшева, двухкомнатная, 9/9, 64/32/10, торг  совмещенный санузел, лоджия, соврем.ремонт, бытовая техника, потрясающий вид на море	64,0	115 000,00 дол. США / 919 195,00 грн.	1 797,00 дол. США / 14 363,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 , 050-98-555-40, 097-088-53-43, Ксения http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
Середнє значення:				1 212,00 дол. США / 9 688,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	1 011,00	995,00	1 044,00	1 797,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	909,90	895,50	939,60	1 617,30
Корегування на розташування, %	-	0,90	0,90	0,90	0,95
Вартість після корегування на розташування	-	818,91	805,95	845,64	1 536,44
Корегування на масштаб, %	-	1,05	1,05	1,05	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	859,86	846,25	887,92	1 536,44
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00	0,70
Вартість після корегування на стан	-	859,86	846,25	887,92	1 075,50
Корегування на комунікації, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на комунікації	-	816,86	803,94	843,53	1 021,73
Сума корегувань (по модулю), %	-	30,00	30,00	30,00	50,00
Вклад аналогу, %	1	0,28	0,28	0,28	0,17
Зважена вартість	854,82	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Двокімнатні квартири розташовані на останньому поверсі	855,00 дол. США / 6 834,00 грн.

А. Аналіз аналогів (трёхкімнатних квартир, площею 85,44 кв. м. середній поверх):

№ 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.	Победы (р-н "Пассажа-2"), трехкомнатная, 5/9, 71/41/9 от строителей, стеклопакеты, автономное отопление	71,0	60 000,00 дол. США / 479 580,00 грн.	845,00 дол. США / 6 755,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, 050-98-555-40, 097-088-53-43, Ксения http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
2.	Московская, трехкомнатная, 2/6, от строителей, лифт, стеклопакеты, интересная планировка	124,0	150 000,00 дол. США / 1 198 950,00 грн.	1 210,00 дол. США / 9 672,00 грн.	050-98-555-40, 097-088-53-43, Ксения http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
3.	Ленина/Шевченко, трехкомнатная, 6/7, 127/70/33, торг 2 совмещенных санузла, 2 лоджии, от строителей	127,0	150 000,00 дол. США / 1 198 950,00 грн.	1 181,00 дол. США / 9 440,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
4.	Демьяшева, трехкомнатная. раздельный санузел, 2 лоджии, 5/9, 92/56/14	92,0	135 000,00 дол. США / 1 079 055,00 грн.	1 467,00 дол. США / 11 728,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
Середнє значення:				1 176,00 дол. США / 9 400,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	845,00	1 210,00	1 181,00	1 467,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	760,50	1 089,00	1 062,90	1 320,30
Корегування на розташування, %	-	0,90	0,85	0,85	0,95
Вартість після корегування на розташування	-	684,45	925,65	903,47	1 254,29
Корегування на масштаб, %	-	0,95	1,05	1,05	1,00
Вартість після корегування на масштаб	-	650,23	971,93	948,64	1 254,29
Корегування на стан, %	-	1,00	1,00	1,00	0,90
Вартість після корегування на стан	-	650,23	971,93	948,64	1 128,86
Корегування на комунікації, %	-	0,95	0,90	0,90	0,95
Вартість після корегування на комунікації	-	617,72	874,74	853,77	1 072,41
Сума корегувань (по модулю), %	-	30,00	40,00	40,00	30,00
Вклад аналогу, %	1	0,29	0,21	0,21	0,29
Зважена вартість	853,29	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Трёхкімнатні квартири розташовані на середніх поверхах	853,00 дол. США / 6 818,00 грн.

А. Аналіз аналогів (трёхкімнатних квартир, площею 85,44 кв. м. останній поверх):

№ 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.	9 Мая, трехкомнатная. 8/9,  85/47/12 ●раздельный санузел, балкон, лоджия, ремонт	85,0	68 000,00 дол. США / 543 524,00 грн.	800,00 дол. США / 6 394,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
2.	Интернациональная, трехкомнатная, 5/5, 96/56/13, ● 2 совмещенных санузла, 3 лоджии, ремонт	96,0	99 000,00 дол. США / 791 307,00 грн.	1 031,00 дол. США / 8 240,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
3.	Ленина/Шевченко, трехкомнатная, 6/7, 127/70/33, ● 2 совмещенных санузла, 2 лоджии, от строителей	127,0	150 000,00 дол. США / 1 198 950,00 грн.	1 181,00 дол. США / 9 440,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
4.	Сытникова, трехкомнатная, 6/6, 112,5/58/34●совмещенный санузел, 2 застекленные лоджии, автономное отопление, евроремонт	112,5	120 000,00 дол. США / 959 160,00 грн.	1 067,00 дол. США / 8 526,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 ☎095-224-09-55, 097-246-80-56, Мария http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?consol#iconsdem
Средне значения:				1 176,00 дол. США / 9 400,00 грн.	

Б. Корегування аналогів:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	800,00	1 031,00	1 181,00	1 067,00
Корегування на торг, %	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Вартість після корегування на торг	-	720,00	927,90	1 062,90	960,30
Корегування на розташування, %	-	0,95	0,95	0,90	0,95
Вартість після корегування на розташування	-	684,00	881,51	956,61	912,29
Корегування на масштаб, %	-	1,05	1,05	1,05	1,05
Вартість після корегування на масштаб	-	718,20	925,58	1 004,44	957,90
Корегування на стан, %	-	0,95	0,95	1,00	0,80
Вартість після корегування на стан	-	682,29	879,30	1 004,44	766,32
Корегування на комунікації, %	-	1,00	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на комунікації	-	682,29	835,34	954,22	728,00
Сума корегувань (по модулю), %	-	25,00	30,00	30,00	45,00
Вклад аналогу, %	1	0,31	0,26	0,26	0,17
Зважена вартість	800,08	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США / грн. (без ПДВ)
Трьохкімнатні квартири розташовані на останніх поверхах	800,00 дол. США / 6 394,00 грн.

А. Аналіз аналогів (офісного приміщення площею 64,69 кв. м. та 101,90 кв.м.):

№ 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, Торгово-офисное помещение по ул. Демешева в Евпатории, Консоль. помещения свободного назначения количество помещений: 5 Этаж / Этажей: 1 / 9 2 уровня (1-й эт. и цоколь), с ремонтом, 2 санузла, оборудовано кухней. Аренда 5500 грн./мес. тип предложения: от посредника. действующий бизнес 	98,0	70 061,00 дол. США / 560 000,00 грн.	715,00 дол. США / 5 715,00 грн.	АН «Александр» (067) 654-43-56 (099) 064-61-62 http://dom.ria.ua/ru/realty-6595399.html
2.	ПРОДАЕТСЯ ТОРГОВО-ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЕВПАТОРИИ ПО ПР.ЛЕНИНА (ВОЗМОЖНА АРЕНДА). В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ПО ПР.ЛЕНИНА, ТОРГОВЫЙ ЗАЛ,	90,0	90 000,00 дол. США / 719 370,00 грн.	1 000,00 дол. США / 7 993,00 грн.	Александр . Телефон: 0990646162. Email: 0990646162@mail.ru http://alexrealty.com.ua/10408-

	ПОДСОБНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ИДЕАЛЬНО ПОД БАНК, АПТЕКУ, САЛОН. количество помещений: 5, Этаж / Этажей: 1 / 9 состояние: После строителей.				productsya-torgovo-ofisnoe-pomeshchenie-v-evpatorii-po-prilenina--vozmozhna-arenda-.html
3.	Предлагаем к продаже Евпатория, Евпаторийский горсовет. Центр, Демешева, Хороший ремонт, с/у, потолок короед, пол плитка	164,0	125 000,00 дол. США / 999 125,00 грн.	762,00 дол. США / 6 090,00 грн.	Агентство недвижимости «Квадратный метр» (06569) 4-44-47, (06569) 4-44-46, (067) 653-27-00 http://kv-metr.com.ua/26981
4.	Помещение (цокольное; магазин, есть вода, эл-во, канализация.) Демешева	100,0	75 000,00 дол. США / 599 475,00 грн.	750,00 дол. США / 5 995,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, 44-0-44, 44-606, 44-605, факс 2-78-85 +380-50-985-55-40, +380-66-392-83-23, +380-95-224-09-55 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?commerce
5.	Помещение (цокольное; ремонт) Демешева ("Консоль")	165,0	137 500,00 дол. США / 1 099 038,00 грн.	833,00 дол. США / 6 660,00 грн.	АН «Фаворит» Украина, 97412, Крым, ЕВПАТОРИЯ, УЛ. ФРУНЗЕ, 27 (+380-6569) 44-4-44, 44-0-44, 44-606, 44-605, факс 2-78-85 +380-50-985-55-40, +380-66-392-83-23, +380-95-224-09-55 http://www.favorite.net.ua/ru/db.php?commerce
Средние значения:				812,00 дол. США / 6 490,00 грн.	-

Б. Корегування аналогів офісного приміщення площею 64,69 кв. м.:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	715,00	1 000,00	762,00	750,00	833,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	679,25	950,00	723,90	712,50	791,35
Корегування на розташування, %	-	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00
Вартість після корегування на розташування	-	645,29	902,50	687,71	712,50	791,35
Корегування на масштаб, %	-	1,05	1,05	1,15	1,05	1,15
Вартість після корегування на масштаб	-	677,55	947,63	790,86	748,13	910,05
Корегування на стан, %	-	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	643,67	947,63	751,32	748,13	910,05
Корегування на комунікації, %	-	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	611,49	947,63	676,19	748,13	910,05
Сума корегувань (по модулю), %	-	25,00	15,00	40,00	10,00	20,00
Вклад аналогу, %	1	0,14	0,24	0,09	0,35	0,18
Зважена вартість	798,30	-	-	-	-	-

Б. Корегування аналогів офісного приміщення площею 101,90 кв. м.:

	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Вартість одиничного показника, дол.США.	-	715,00	1 000,00	762,00	750,00	833,00
Корегування на торг, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість після корегування на торг	-	679,25	950,00	723,90	712,50	791,35
Корегування на розташування, %	-	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00
Вартість після корегування на розташування	-	645,29	902,50	687,71	712,50	791,35
Корегування на масштаб, %	-	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05
Вартість після корегування на масштаб	-	645,29	902,50	722,09	712,50	830,92
Корегування на стан, %	-	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
Вартість після корегування на стан	-	613,02	902,50	685,99	712,50	830,92
Корегування на комунікації, %	-	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00
Вартість після корегування на комунікації	-	582,37	902,50	617,39	712,50	830,92
Сума корегувань (по модулю), %	-	20,00	10,00	30,00	5,00	10,00
Вклад аналогу, %	1	0,10	0,21	0,07	0,41	0,21
Зважена вартість	756,29	-	-	-	-	-

В. Визначення вартості:

Об'єкт оцінки	Площа, кв. м.	Зважена вартість за 1 кв. м., дол. США/ грн. (без ПДВ)	Вартість об'єкту оцінки, дол. США/грн.(без ПДВ)
Нежиле приміщення цокольного поверху	64,69	798,00 дол. США / 6 376,00 грн.	51 623,00 дол. США / 412 620,00 грн.
	101,90	756,00 дол. США / 6 043,00 грн.	77 036,00 дол. США / 615 752,00 грн.

Величина надходжень від продажу об'єктів будівництва - 1-ша черга, 1-й пусковий комплекс: житловий будинок № 7 по генплану – монолітний 9-и поверховий житловий будинок (при умові 100 % готовності).

№ з/п	№ квартири	Кількість кімнат	Поверх	Загальна площа, кв. м.	Вартість, 1 кв. м. дол. США	Загальна вартість квартири.	
						Дол. США	Грн.
1	3	1	1	47,78	875,00	41 807,50	334 167,35
2	7	1	2	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
3	42	1	2	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
4	11	1	3	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
5	15	1	4	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
6	50	1	4	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
7	9	1	5	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
8	54	1	5	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
9	23	1	6	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
10	58	1	6	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
11	27	1	7	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
12	62	1	7	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
13	31	1	8	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
14	66	1	8	47,78	883,00	42 189,74	337 222,59
15	35	1	9	47,78	875,00	41 807,50	334 167,35
16	70	1	9	47,78	875,00	41 807,50	334 167,35
17	2	2	1	66,30	855,00	56 686,50	453 095,19
18	4	2	1	67,49	855,00	57 703,95	461 227,67
19	37	2	1	67,49	855,00	57 703,95	461 227,67
20	6	2	2	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
21	8	2	2	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
22	41	2	2	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
23	10	2	3	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
24	47	2	3	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
25	12	2	3	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
26	45	2	3	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
27	14	2	4	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
28	51	2	4	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
29	16	2	4	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
30	49	2	4	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
31	18	2	5	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
32	55	2	5	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
33	20	2	5	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
34	53	2	5	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
35	22	2	6	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
36	59	2	6	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
37	24	2	6	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
38	57	2	6	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
39	26	2	7	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
40	63	2	7	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
41	28	2	7	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
42	61	2	7	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
43	30	2	8	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
44	67	2	8	66,30	863,00	57 216,90	457 334,68
45	32	2	8	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
46	65	2	8	67,49	863,00	58 243,87	465 543,25
47	34	2	9	66,30	855,00	56 686,50	453 095,19
48	71	2	9	66,30	855,00	56 686,50	453 095,19
49	36	2	9	67,49	855,00	57 703,95	461 227,67
50	69	2	9	67,49	855,00	57 703,95	461 227,67
51	1	3	1	85,44	800,00	68 352,00	546 337,54
52	5	3	2	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
53	44	3	2	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
54	9	3	3	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
55	13	3	4	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
56	52	3	4	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
57	17	3	5	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
58	21	3	6	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
59	60	3	6	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
60	25	3	7	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
61	64	3	7	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
62	29	3	8	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
63	68	3	8	85,44	853,00	72 880,32	582 532,40
64	33	3	9	85,44	800,00	68 352,00	546 337,54
65	72	3	9	85,44	800,00	68 352,00	546 337,54
66	офіс	-	Цоколь	64,69	798,00	51 622,62	412 619,60
67	офіс	-	цоколь	101,00	756,00	76 356,00	610 313,51
Разом:				4 487,39		3 841 596,76	30 705 882,90

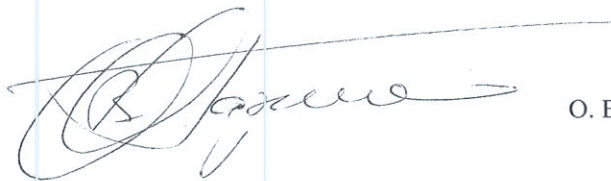
Враховуючи те, що готовність об'єкту складає 15,5%, ринкова вартість об'єкту незавершеного будівництва - 1-ша черга, 1-й пусковий комплекс: житловий будинок № 7 по генплану – монолітний 9-и поверховий житловий будинок може складати **4 759 400,00 грн.**

4. ВИСНОВОК

Відділом моніторингу заставного майна було визначено, що ймовірна ринкова вартість незавершеного будівництвом об'єкту складає:

Об'єкт оцінки	Вартість об'єкту оцінки, грн.
об'єкт незавершеного будівництва з відсотком готовності 15,5 - 1-ша черга, 1-й пусковий комплекс: житловий будинок № 7 по генплану – монолітний 9-и поверховий житловий будинок, розташований за адресою: м. Євпаторія по проспекту Перемоги, 111 а	4 759 400,00 грн.

Начальник відділу моніторингу
заставного майна



О. В. Гарматін