

УТВЕРЖДАЮ:
Председатель Правления
ООО «СТК»

_____ /Щетинин Я.В./

ОТЧЕТ

О ПРОВЕДЕНИИ ПЕРЕОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗАЛОГА

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: _____

ПО СОСТОЯНИЮ: на _____ 200__ года

Москва 2009



117420 Москва, ул. Профсоюзная, 57
Тел./факс: (495)786-2553, 334-4910

Исх. № _____ от . .2009

Сопроводительное письмо к отчету о переоценке

Уважаемый _____

В соответствии с договором на оказание услуг № _____ направляем Вам отчёт о проведённой переоценке стоимости объектов залога, выступающих в качестве обеспечения при ипотечном жилищном кредитовании. Второй экземпляр в соответствии с договором между нашими организациями находится в архиве компании СТК. Все экземпляры отчёта о переоценке идентичны и равнозначны.

Отчёт содержит перечень объектов залога, стоимость которых подлежит переоценке, методику и этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, допущения и ограничивающие условия. Выводы об итоговых значениях стоимости объектов переоценки, определяемых в соответствии с договором, содержатся в Таблицах № _____.

Всю информацию, использованную для проведения переоценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по переоценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Современные технологии консалтинга»

Фомичёва Е.В.

Общие сведения

Объект переоценки	Стоимость жилых помещений (квартир), находящихся в залоге и являющихся обеспечением по ипотечным кредитам в соответствии с предоставленным списком.
Заказчик отчёта	
Оцениваемые права	Полное право собственности
Цель переоценки	Определение изменения справедливой стоимости объектов залога
Назначение оценки	Корректировка финансовой документации заказчика в соответствии с Положением ЦБ РФ № 254-П от 26.03.2004г.
Используемые стандарты оценки и нормативные документы	Международные Стандарты Финансовой Отчётности (МСФО) Положение ЦБ РФ № 254-П от 26.03. 2004 г. «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ним задолженности»

Сведения об оценщике

Организация	ООО «Современные Технологии Консалтинга»
Адрес местонахождения	117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 57
Основание для проведения переоценки	Договор № _____ от _____

Допущения и ограничивающие условия

1. Переоценка справедливой стоимости залога проводится для объектов жилой недвижимости (квартир) на вторичном рынке Московского региона.

2. Во избежание двусмысленного толкования результатов специалистом, выполнившим переоценку стоимости квартир, находящихся в залоге (далее – «Оценщик») в процессе переоценки приняты необходимые допущения. Выводы Оценщика о величине стоимости объектов жилой недвижимости ограничены изложенными в данном документе (далее – «Отчёт») допущениями и условиями. При проведении переоценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объектов жилой недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов жилой недвижимости и не является гарантией того, что объекты перейдут из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату проведения переоценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость объекта жилой недвижимости. Если какая-либо информация или допущения, на которых основываются выводы о стоимости объектов, окажутся впоследствии неверными, то величины стоимости также могут оказаться неверными и должны быть пересмотрены.

4. Оценщик не проводил осмотр объектов жилой недвижимости, подлежащих переоценке. Информация о титуле объектов, правах владения и распоряжения предоставлена заказчиком. Оценщик не проверял предоставленную документацию на предмет подлинности и соответствия законодательству, т.к. это не входит в его обязанности по договору. Оценщик исходил из достоверности всех предоставленных заказчиком документов и информации, отражение в Отчёте содержания которых соответствует пониманию Оценщиком данных материалов. При отсутствии у Оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, переоценка проводилась исходя из допущения, что объекты жилой недвижимости имеют легальный правовой статус, свободный от обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте; состояние и эксплуатация объектов соответствует всем требованиям законодательства, включая противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и требования безопасности; права на объекты при соответствующих обстоятельствах могут быть реализованы собственником без ограничений.

5. До совершения сделки с объектами жилой недвижимости (на основании данного Отчёта) ООО «СТК» рекомендует проверить информацию, используемую в Отчёте в качестве допущений. Переоценка объектов производилась с учетом текущего состояния

рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектами жилой недвижимости на основании данного Отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

6. Представленный Отчёт предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в настоящем документе. Оценщик не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть настоящего Отчета. Оценщик, выполнивший переоценку и подготовивший данный Отчёт, а также иные представители ООО «СТК» не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или переоцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда. Результаты проведения переоценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Представленный Отчет является официальным документом, подготовленным для пользования Заказчиком или (с его согласия) иными заинтересованными в результатах переоценки лицами. Запрещается публикация Отчета целиком, по частям или публикацию ссылок на Отчет, а также данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия ООО «СТК».

Термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Справедливая стоимость залога (сумма обеспечения) - это такая цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

Переоценка стоимости залога – процесс определения величины изменения справедливой стоимости объектов залога в зависимости от колебаний рыночной конъюнктуры и цен на объекты, аналогичные по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам, выступающим в качестве залога.

Дата проведения переоценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов залога.

Источники информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные информационных порталов: «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irm.ru), «Анализ рынка недвижимости» (www.agn.ru), «Реал-прайс» (www.realprice.ru), а также материалы обзоров рынка недвижимости информационно-аналитического агентства «RWAY» и аналитического центра компании «МИЭЛЬ-Недвижимость».

Перечень таблиц

Таблица 1. Коэффициенты изменения рыночной стоимости объектов переоценки, расположенных в Москве.

Таблица 2. Перечень населенных пунктов Московской области в соответствии с принадлежностью к территориальной зоне.

Таблица 3. Значения справедливой стоимости объектов залога, выступающих в качестве обеспечения по ипотечным кредитам, выданных с 01.01.2005 по 31.12.2009, на период переоценки.