

«Юридическая Компания «ВАШ АДВОКАТ»

Россия 123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3,
Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail: russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru

ОТЧЕТ № 06688-5

от 23.11.2018 г.

об оценке рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде:

имущественных прав из договора № 9/6А-ДУ-11/СКМН-7 от 03 августа 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 12.08.2016 г., № 58-58/036-58/035/015/2016-4825/1), в отношении 7 (семи) квартир

ЗАКАЗЧИК: АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЮК «Ваш адвокат»

Дата оценки: 23 ноября 2018 г.

Дата составления отчета: 23 ноября 2018 г.

Цели и предполагаемое использование результатов оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда, направленных на реализацию имущества фонда в связи с наступлением оснований для прекращения фонда.

Москва
2018 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Заместителю генерального директора
по доверительному управлению
и работе с клиентами
АО «Центротраст» Д.У
ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»
Васильченко Е.Е..

В соответствии с Заявкой на оценку № 09-СКМН от 23.11.2018 г. к Договору об оценке имущества Договором № 2-СКМН от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость» специалисты ООО «ЮК «Ваш адвокат» произвели оценку рыночной стоимости имущества, в виде имущественных прав из договора № 9/6А-ДУ-11/СКМН-7 от 03 августа 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 12.08.2016 г., № 58-58/036-58/035/015/2016-4825/1), в отношении 7 (семи) квартир, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость».

Оценка подразумевает состояние оцениваемого объекта в совокупности со сложившимися физическими и правовыми факторами, влияющими на его стоимость, а также состояние рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ (в действующей редакции); стандартом оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.). Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Цели оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда, направленных на реализацию имущества фонда в связи с наступлением оснований для прекращения фонда.

Дата оценки: 23.11.2018 г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы:**

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде имущественных прав из договора № 9/6А-ДУ-11/СКМН-7 от 03 августа 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 12.08.2016 г., № 58-58/036-58/035/015/2016-4825/1), в отношении 7 (семи) квартир, составляет на 23.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

¹ **189 500 (Сто восемьдесят девять тысяч пятьсот) руб.**

¹ Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Пол	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	1287	В-1	1	15,05	36,27	37,29	4	9	19 400
2	1281	В-1	1	15,05	36,27	37,29	3	9	19 400
3	1335	В-1	1	15,05	36,27	37,29	12	9	19 400
4	1341	В-1	1	15,05	36,27	37,29	13	9	19 400
5	1415	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	11	10	41 200
6	1422	Б-1.2	2	30,25	55,53	56,66	13	10	29 500
7	1431	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	15	10	41 200
Итого				185,43	356,33	364,3			189 500

Оценку проводил специалист ООО «ЮК «Ваш Адвокат»:

оценщик I категории Белозерова Юлия Викторовна, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) и включена в реестр оценщиков 30 мая 2008 г. за регистрационным номером № 004511. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 24 марта 2017 года, бланк 0023592. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»), Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»). С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Обращаем внимание, что данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предвещает его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.

Оценщик

Ю.В.Белозерова

Главный эксперт по коммерческой недвижимости

О.В.Гайденко

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЮК «Ваш Адвокат»



Ю.Б.Сафонов