

«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 № 06688-6

от 23.11.2018 г.

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

имущественных прав из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 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 (3-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-548/1), в отношении 13 (тринадцати) 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 № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 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 (3-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-548/1), в отношении 13 (тринадцати) 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 № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 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 (3-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-548/1), в отношении 13 (тринадцати) квартир, составляет на 23.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

¹ 275 300 (Двести семьдесят пять тысяч)триста) 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	Подъезд	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	425	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	4	4	19 500
2	427	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	5	4	19 000
3	439	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4	19 000
4	443	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4	19 300
5	444	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	19 300
6	445	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	19 300
7	462	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4	19 000
8	463	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4	19 000
9	489	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	32 000
10	491	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	19 300
11	493	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	10	4	19 300
12	494	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	19 300
13	496	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	32 000
Итого				230,64	513,42	529,39			275 300

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 предваряет 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