

# «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 № 06688-3

от 23.11.2018 г.

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

**имущественных прав из договора из договора № 1/6А-ДУ-11/А3/Кап от 30 декабря 2015 г.  
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными  
нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 1-ой 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 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33  
(тридцати трех) квартир**

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

**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 Капитал»  
Васильченко Е.Е..

В соответствии с Заявкой на оценку № 18-СКМК от 23.11.2018 г. к Договору об оценке имущества Договором № 2-СКМК от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал» специалисты ООО «ЮК «Ваш адвокат» произвели оценку рыночной стоимости имущества, в виде имущественных прав из договора из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 1-ой 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 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал».

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 из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 1-ой 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 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, составляет на 23.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:**

<sup>1</sup> 1 172 400 (Один миллион сто семьдесят две тысячи четыреста) руб.

<sup>1</sup> 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	1376	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	41 200
2	1379	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	41 200
3	1380	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	41 200
4	1381	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	3	10	29 500
5	1383	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	41 200
6	1384	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	41 200
7	1385	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	4	10	29 500
8	1387	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	41 200
9	1388	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	41 200
10	1389	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	5	10	29 500
11	1391	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	41 200
12	1392	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	41 200
13	1393	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	6	10	29 500
14	1395	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	41 200
15	1396	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	41 200
16	1397	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	7	10	29 500
17	1399	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	41 200
18	1400	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	41 200
19	1401	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	8	10	29 500
20	1403	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	41 200
21	1404	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	41 200
22	1405	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	9	10	29 500
23	1407	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	41 200
24	1408	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	10	10	41 200
25	1409	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	10	10	29 500
26	1413	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	11	10	29 500
27	1417	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	12	10	29 500
28	1421	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	13	10	29 500
29	1425	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	14	10	29 500
30	1429	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	15	10	29 500
31	1433	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	16	10	29 500
32	1437	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	17	10	29 500
33	1441	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	18	10	29 500
<b>Итого</b>				<b>1291,33</b>	<b>2214,98</b>	<b>2256,52</b>			<b>1 172 400</b>

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