

«Юридическая Компания «ВАШ АДВОКАТ»

Россия 123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3,
Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail: ruslaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru

ОТЧЕТ № 06688-4

от 23.11.2018 г.

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

имущественных прав по договору уступки права требования № А3-11-ДУ-СКМКап/15 от 29 декабря 2015 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-550/1 из Договора № 1/6А-ДУ-11/Кап участия в долевом строительстве от 02.11.2015 г. и Договора № 5/6А-ДУ-11/24 этаж участия в долевом строительстве от 02.11.2015 г. 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), в отношении 50 (пятидесяти) 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 по договору уступки права требования № АЗ-11-ДУ-СКМКап/15 от 29 декабря 2015 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-550/1 из Договора № 1/6А-ДУ-11/Кап участия в долевом строительстве от 02.11.2015 г. и Договора № 5/6А-ДУ-11/24 этаж участия в долевом строительстве от 02.11.2015 г. 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), в отношении 50 (пятидесяти) 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 по договору уступки права требования № АЗ-11-ДУ-СКМКап/15 от 29 декабря 2015 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-550/1 из Договора № 1/6А-ДУ-11/Кап участия в долевом строительстве от 02.11.2015 г. и Договора № 5/6А-ДУ-11/24 этаж участия в долевом строительстве от 02.11.2015 г. 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), в отношении 50 (пятидесяти) квартир, составляет на 23.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

¹ 1 119 400 (Один миллион сто девятнадцать тысяч четыреста) 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	405	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	3	4	32 000
2	406	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	3	4	19 500
3	407	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	3	4	19 300
4	408	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	3	4	19 300
5	412	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	3	4	32 000
6	413	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	3	4	19 500
7	417	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	4	4	32 000
8	418	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	4	4	19 500
9	419	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	4	4	19 300
10	422	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	4	4	19 300
11	423	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	4	4	19 500
12	424	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	4	4	32 000
13	428	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	5	4	19 500
14	429	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	5	4	32 000
15	430	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	5	4	19 500
16	431	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	5	4	19 300
17	432	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	5	4	19 300
18	433	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	5	4	19 300
19	434	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	5	4	19 300
20	435	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	5	4	19 500
21	436	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	5	4	32 000
22	437	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	5	4	19 500
23	438	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	5	4	19 000
24	446	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4	19 300
25	447	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	6	4	19 500
26	450	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4	19 000
27	451	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4	19 000
28	452	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	7	4	19 500
29	453	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	7	4	32 000
30	454	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	7	4	19 500
31	455	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	7	4	19 300
32	457	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	7	4	19 300
33	460	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	7	4	32 000
34	461	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	7	4	19 500
35	465	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	8	4	32 000
36	466	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	8	4	19 500
37	467	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	8	4	19 300
38	472	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	8	4	32 000
39	473	A-2.4	1	15,06	36,4	37,53	8	4	19 500
40	474	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4	19 000

