

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №АБ-XXX/16 ОТ 04.08.2016 Г.

СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПО АРБИТРАЖНОМУ ДЕЛУ №А40-XXXXXX/12

Мне, Сёмину Алексею Александровичу, эксперту ООО «Апхилл», в связи с поручением произвести экспертизу Арбитражным судом г. Москвы судьей XXXXXX Х. Х., в соответствии со статьей 307 УК РФ, предупреждён об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст.16 и 17 данного закона, а также ст. 55 АПК РФ.

А. А. Сёмин

**Эксперт,
Оценщик II категории**

03.07.2016

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. Время и место производства судебной экспертизы	4
1.2. Материалы дела	4
1.3. Обстоятельства дела	4
1.4. Основания производства дополнительной судебной экспертизы	4
1.5. Сведения об органе или о лице, назначивших дополнительную судебную экспертизу	5
1.6. Сведения об экспертном учреждении	5
1.7. Сведения об эксперте	5
1.8. Вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов	6
1.9. Объекты исследования	6
1.10. Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве дополнительной судебной экспертизы	6
1.11. Содержание и результаты исследований с указанием примененных методов	6
1.12. Заявленные экспертом ходатайства	6
1.13. Оборудование, приборы и программное обеспечение	6
1.14. Список источников информации	6
РАЗДЕЛ 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	8
2.1. Допущения при проведении экспертизы	8
2.2. Общие методы исследования	8
2.3. Основные методологические положения	9
2.3.1. Общие понятия, используемые в процессе экспертизы	9
2.3.2. Подходы и методы оценки	10
2.3.3. Анализ наиболее эффективного использования	11
2.3.4. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	12
2.4. Описание объекта исследования	14
2.5. Применение метода прямого сравнительного анализа продаж	17
2.6. Применение метода капитализации	29
2.7. Согласование рыночной стоимости недвижимого имущества	32
РАЗДЕЛ 3. ВЫВОДЫ	35
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭКСПЕРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ И ЭКСПЕРТОВ	

РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Время и место производства судебной экспертизы

Дата поступления материалов на судебную экспертизу:	18.05.2016 г.
Дата и время начала дополнительной судебной экспертизы:	03.07.2016 г.
Дата и время окончания судебной экспертизы:	04.08.2016 г. в 16:00
Место производства судебной экспертизы:	Офисные помещения ООО «Апхилл»: 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19
Место производства судебной экспертизы (осмотр объекта исследования):	г. Москва, ул. XXXXXXXXXXX, д. ХХА (этаж Х, помещение I, комнаты Х-ХХ)

1.2. Материалы дела

На исследование дополнительные материалы не предоставлялись.

1.3. Обстоятельства дела

Выдержка из протокола судебного заседания:

«Судебное заседание начато в 18 час. 25 мин. 19.06.2016г.

г. Москва Дело № А40-XXXXXX/12

Арбитражный суд в составе:

Судьи XXXXXX Х. Х. (шифр судьи ХХ-XXXX) единолично

протокол ведет секретарь XXXXX Х.Х.

рассматривает в судебном заседании исковое заявление ООО «Истец» к ООО «Ответчик» об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи

В соответствии со ст. 63 АПК РФ суд проверил полномочия лиц, явившихся в заседание.

В судебном заседании приняли участие:

От истца – генеральный директор XXXXXXX Х.Х., XXXXXX Х.Х. по доверенности от 19.02.2016г.№12

От ответчика – XXXXX Х.Х. по доверенности от 12.06.2016г. №12/16

Объявлен состав суда.

Судом оглашается номер дела, подлежащего рассмотрению, наименование арбитражного суда и его состав, разъясняются права и обязанности лиц, участвующих в деле, предусмотренные ст. 41 АПК РФ.

Отвод суду не заявлен.

Ответчик представил замечания по экспертному заключению, заявил ходатайство о вызове эксперта для дачи пояснений. Ходатайство судом удовлетворено. Предложено истцу передать эксперту замечания ООО «Ответчик».

Суд определил: отложить судебное разбирательство. Судебное заседание состоится 02.07.2016 года в 12 часов 00 минут по адресу: 115225, Москва, ул. Большая Тульская, д.17, зал. 2183, 2-й этаж (официальный сайт www.msk.arbitr.ru.)»

В судебном заседании 02.07.2016 года был опрошен эксперт Сёмин А. А. По результатам опроса у суда возникла необходимость в проведение дополнительной экспертизы, которая была поручена эксперту Сёмину А. А.

1.4. Основания производства дополнительной судебной экспертизы

Определение Арбитражного суда г. Москвы об отложении судебного разбирательства и назначении дополнительной судебной экспертизы по делу №А40-XXXXXX/12.

1.5. Сведения об органе или о лице, назначивших дополнительную судебную экспертизу

Арбитражный суд г. Москвы ¹	
Адрес:	115225, Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
Телефон:	+7 (495) 600-96-96
Электронная почта:	info@msk.arbitr.ru
Судья, назначивший(ая) судебную экспертизу	XXXXXXX X. X.
Шифр судьи	XX-XXXX

1.6. Сведения об экспертном учреждении

Экспертное учреждение:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»
Регистрационные данные:	ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.2009 г., ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения учреждения:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19
Контактная информация:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты:	Р/с: 4070 2810 0000 0000 0935 в ООО КБ «Международный расчетный банк», к/с: 3010 1810 7000 0000 0177, БИК: 044579177
Сведения о страховании ответственности:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/854101175 от 02.10.2015 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.

1.7. Сведения об эксперте

Эксперт:	Сёмин Алексей Александрович
Образование:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 2369179. Выдан Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов РФ 22 июня 2008 г.
Специальность:	Налоги и налогообложение
Квалификация:	Специалист по налогообложению
Специализация:	Налоги и налогообложение
Профессиональная переподготовка:	Свидетельство о профессиональной переподготовке ПП-I №493878. Выдано Московской финансово-промышленной академией 24 октября 2010 г.
Программа дополнительного профессионального образования:	Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Повышение квалификации по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза»:	Свидетельство о повышении квалификации №УУ 011425. Выдано Московским государственным юридическим университетом имени О. Е. Кутафина (МГЮА) 28 ноября 2014 г.
Стаж работы по специальности:	5 лет
Стаж работы экспертом:	6 лет
Должность:	Оценщик II категории, Генеральный директор
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/854211806, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/854211806 от 02.10.2014 г., ДС №1 от 20.02.2015 г. Срок действия: с «21» февраля 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Информация о членстве эксперта в Некоммерческих партнерствах:	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Финансово-экономических судебных экспертов», № 262 от 11.12.2014 г.

¹ <http://www.msk.arbitr.ru/about/mode>.

Стандарты оценки (в части, не противоречащей №73-ФЗ):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г. №611 г. Москвы.

Научная литература:

- Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, М. – Маросейка, 2009 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости, М. – Финансы и статистика, 2005 г.;
- Каминский А. В. Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. Анализ практики оценки недвижимости. Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2005 г.;
- Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. – Н. Новгород, 2010 г.;
- Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. – Н. Новгород, 2012 г.;
- Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. – Н. Новгород, 2014 г.;
- Россинская Е. Р. Судебная экспертиза: типичные ошибки. – Москва: Проспект, 2014 – 544 с.;
- Россинская Е. Р., Галяшина Е.И. Настольная книга судьи: судебная экспертиза. – Проспект, 2010 г. – 464 с.;
- Россинская Е. Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, адм. и уголовном процессе 2006 г.;
- Рутгайзер В. М. Оценка рыночной стоимости недвижимости, изд-во «Дело», 1998 г., М. – Альпина Бизнес Букс, 2004 г.;
- Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011 г. — 504 с.

Интернет-сайты:

- www.economy.gov.ru;
- www.cbonds.ru;
- www.cian.ru
- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.mian.ru;
- www.miel.ru;
- www.moscowgroup.ru;
- www.incom.ru;
- www.rieltor.ru;
- www.realto.ru;
- www.avito.ru;
- и др.

РАЗДЕЛ 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Допущения при проведении экспертизы

1. Эксперт не несет ответственность за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, и которые не удалось выявить при анализе материалов дела и при визуальном осмотре. Для выявления наличия или отсутствия подобных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в рамки данного заключения.
2. В рамках подготовки данного заключения экспертом может проводиться анализ рынка ценовых предложений и объектов, схожих по характеристикам с исследуемым объектом. Объекты, схожие по различным характеристикам с исследуемым объектом, в практике оценочной деятельности именуются аналогами или объектами-аналогами. Данные аналоги являются образцами для сравнительного исследования в соответствии со ст. 9 закона №73-ФЗ.
3. Все вычисления и расчеты в заключении производятся в программном обеспечении Microsoft Office Excel 2010. При этом в расчетных таблицах, представленных в заключении приведены округленные значения показателей. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в заключении. Однако сами расчеты выполняются с максимально возможной точностью программного обеспечения.

2.2. Общие методы исследования³

Общие, или общенаучные, методы – это методы, используемые во всех (в очень многих) науках и сферах практической деятельности.

Всеобщий диалектический метод, пронизывающий все остальные уровни, всю структуру методов, т. к. является базой для их развития.

Этот всеобщий метод включает в себя и широко используемые в экспертной практике такие формально-логические категории, операции познания, как: анализ, синтез, сравнение, обобщение, индукция, дедукция и др., которые учитывают основные этапы и закономерности процесса познания.

Наблюдение – восприятие какого-либо объекта, явления, процесса, осуществляемое преднамеренно и целенаправленно с целью его изучения. Основное условие экспертного наблюдения – объективность, т. е. возможность контроля путем либо повторного наблюдения, либо применения иных методов исследования (например, эксперимента).

Описание, при котором указываются признаки объекта, представленного на экспертизу. Описываемые признаки устанавливаются путем наблюдения или с помощью других методов и являются средством фиксации полученной информации.

Сравнение – это сопоставление свойств или признаков двух или нескольких объектов экспертного исследования. Данный метод позволяет выявлять общее и особенное в явлениях, ступени и тенденции их развития. Применение сравнительного метода исследования предполагает наличие не менее двух объектов сравнения.

Измерение – совокупность действий, выполняемых при помощи средств измерений в целях нахождения числового значения величины в принятых единицах измерения.

Эксперимент – изучение объекта, основанное на активном целенаправленном воздействии на него путем создания искусственных условий или использования естественных условий для выявления соответствующих свойств, характеристик и других особенностей объекта.

Моделирование – замена объекта-оригинала моделью, т. е. специально созданным аналогом.

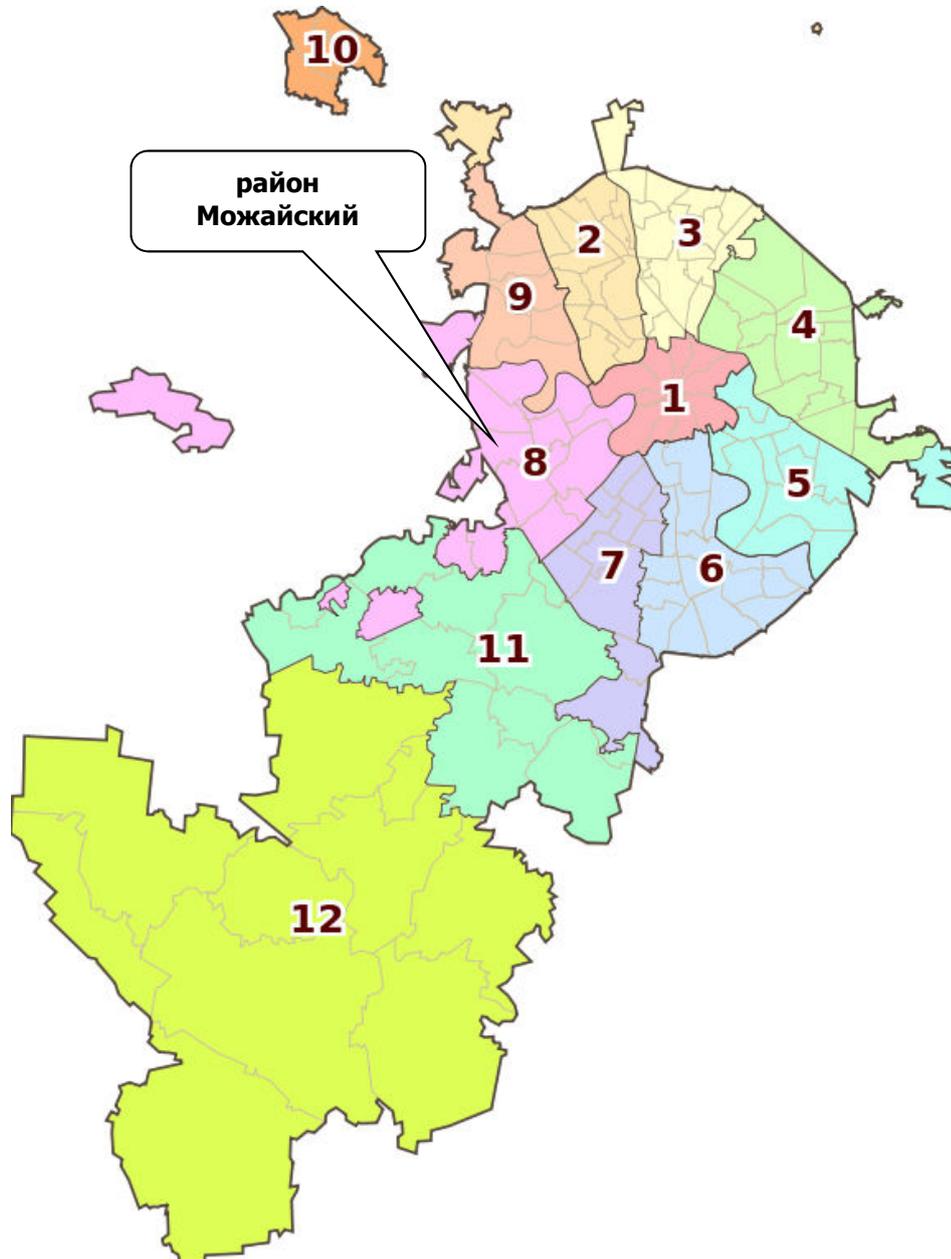
³ Источники информации:

- Россинская Е. Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, адм. и уголовном процессе 2006 г. ;
- Червинский А. С. Судебная экспертиза: конспект лекций. – Кемерово, 2008. – 142 с.

2.4. Описание объекта исследования

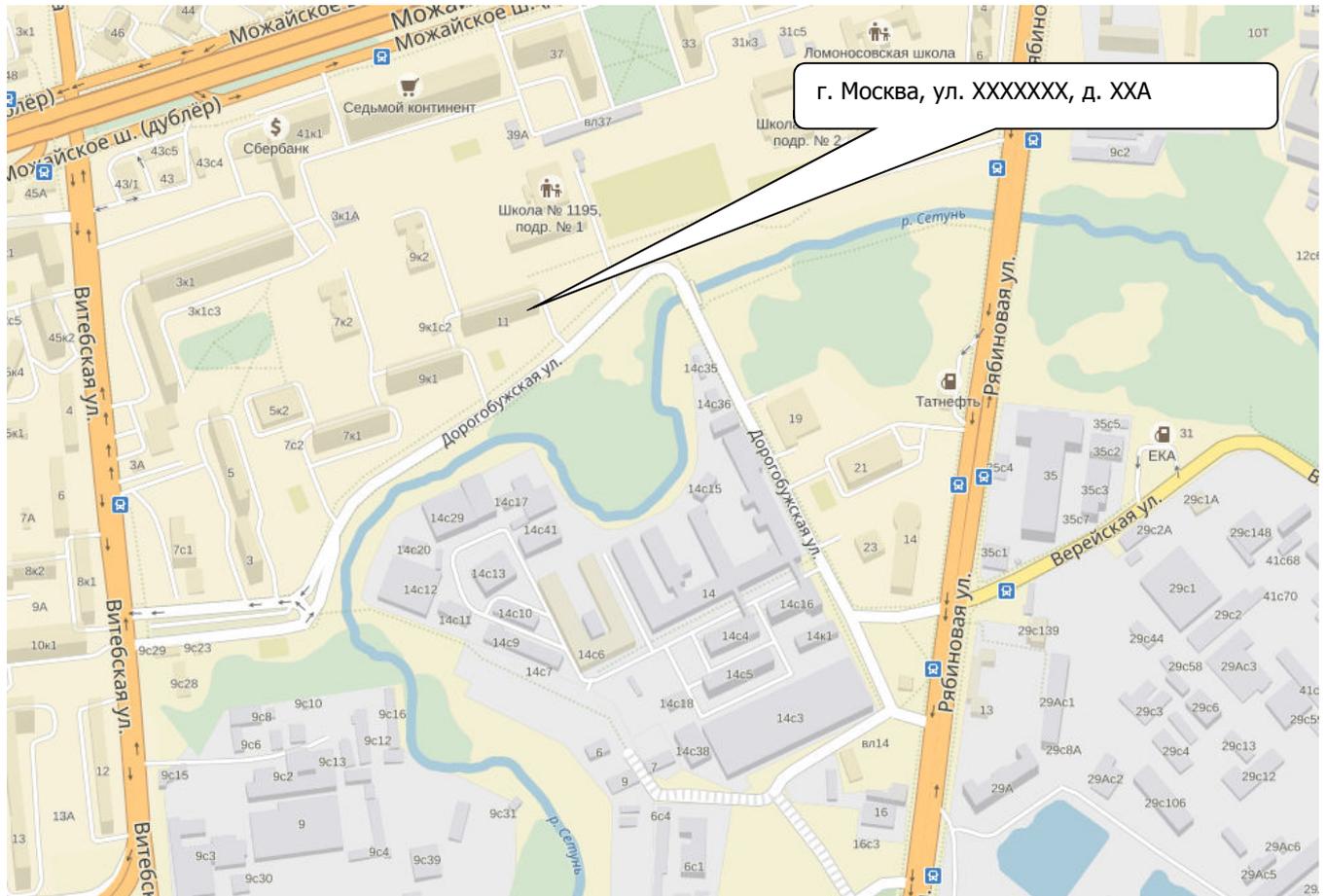
Недвижимое имущество расположено в г. Москве в районе «Можайский» Западного административного округа г. Москвы по адресу: ул. XXXXXX, д. ХХА. Расположение района на карте г. Москвы показано на рисунке 2.1.

Рисунок 2.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

Рисунок 2.2. Местоположение объекта недвижимости на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения объектов недвижимости, представленная в таблице ниже.

Таблица 2.1. Местоположение объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. XXXXXX, д. ХХА
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, административная и промышленная застройка
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление,
Транспортная и пешеходная доступность	Объект расположен на первой линии домов по ул. XXXXXX. Ближайшая к объекту недвижимости станция метрополитена: «Кунцевская» — 5 км
Близость к основным транспортным магистралям	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 820 м до Можайского шоссе; ▪ 1 км до МКАД
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая

Наименование	Характеристика
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Линолеум
Оконные проемы	Двойные створные деревянные
Внутреннее инженерное оборудование Объекта экспертизы	
Электроснабжение	Отсутствует (Приложение №1 Фотография 3.27-3.29)
Водоснабжение	Отсутствует (Приложение №1 Фотография 3.30)
Канализация	Отсутствует (Приложение №1 Фотография 3.30)
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Частично установлены отопительные элементы
Система пожарной сигнализации	Присутствует
Телефон	Присутствует
Вентиляция	Отсутствует
Системы кондиционирования	Отсутствует
Коммуникационное оборудование	Отсутствует
Внутренняя отделка помещений	Требуется капитальный ремонт. Эксперт сделал допущение, что с даты на которую определяется рыночная стоимость объекта экспертизы до даты осмотра не произошло существенных изменений в части состояния внутренней отделки помещений.

Источник: данные из материалов дела и результаты осмотра

2.5. Применение метода прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта.

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости, оцениваемого недвижимого имущества эксперт анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.avito.ru, sladno.ru, www.sklad-i-ofis.ru, www.cian.ru, www.irr.ru, www.moscowgroup.ru, www.realty.yandex.ru и др.;
- информационные базы недвижимости «RealTo»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В указанных выше источниках экспертом были изучены предложения к продаже аналогичных объектов, расположенных в г. Москве. На основе анализа эксперт выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж эксперт обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения — 1 кв. м общей площади участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости. Этим же обуславливается отказ от других единиц сравнения.

Корректировка на период предложения

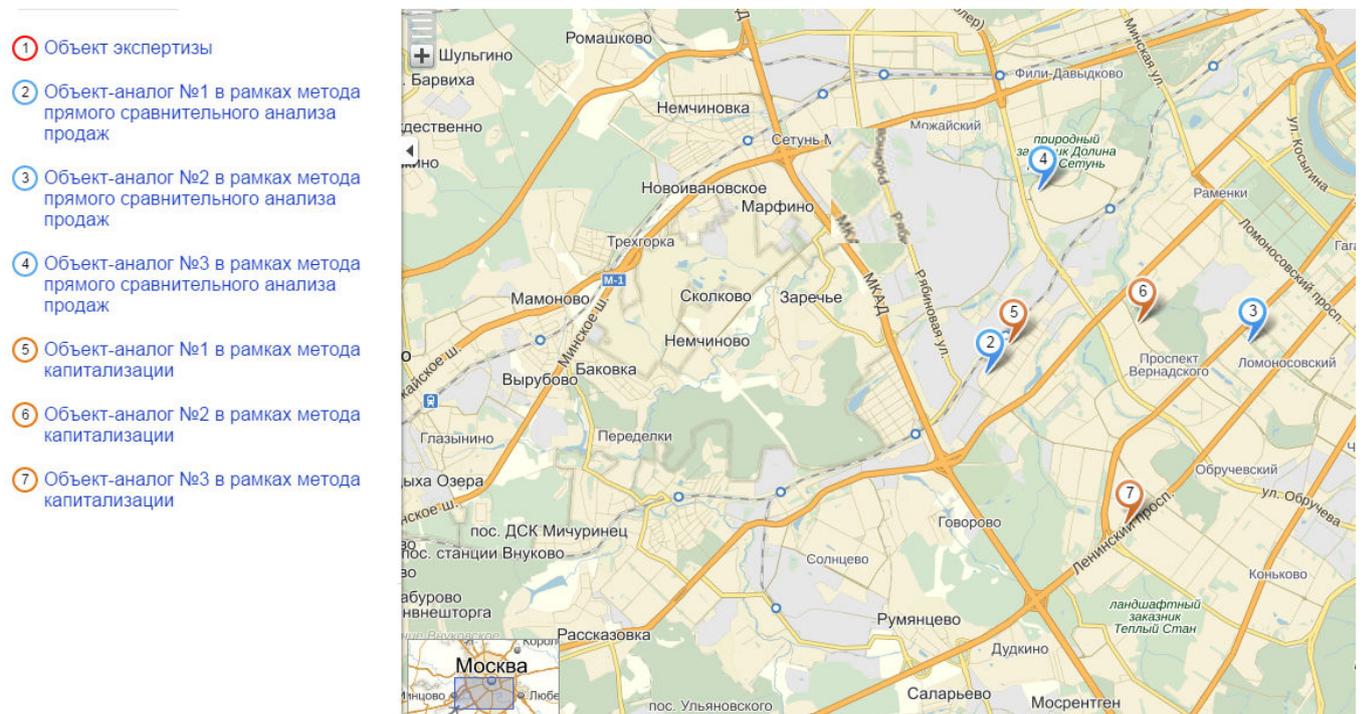
Периоды предложения объекта исследования и объектов-аналогов находятся во временном диапазоне равным 3-м месяцам (с 23.05.2014 г. по 29.08.2014 г.). Согласно общим принципам функционирования рынка коммерческой недвижимости города Москвы, во временном промежутке от 1 до 3 месяцев не происходит существенных изменений удельных цен на недвижимость. Таким образом, эксперт принял решение не вносить корректировку по данному элементу сравнения.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Учитывая тот факт, что местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением объекта исследования, корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

Рисунок 2.3. Местоположение Объекта экспертизы и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

Корректировка на транспортную доступность

Близость (удаленность) оцениваемого объекта к транспортным магистралям и к ближайшим остановкам общественного транспорта (станциям метрополитена), увеличивает (уменьшает) цену объекта недвижимости. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов недвижимости различного назначения.

Объект исследования так же, как и все объекты-аналоги, характеризуется хорошей транспортной доступностью, поэтому корректировка на транспортную доступность не вносится.

Корректировка на выход на красную линию

Расположение объектов коммерческой недвижимости внутри квартала или на так называемой «красной линии» влияет на их привлекательность и, как следствие, является одним из важнейших факторов,

Таблица 2.17. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода прямого сравнительного анализа продаж

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Объект	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
2	Фотография объекта		Нет фотографии	Нет фотографии	Нет фотографии
3	Описание объекта	Офисные помещения, расположенные на 1 этаже. Требуется капитальный ремонт. Внутриквартальное расположение, хорошие подъездные пути	Офисные помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома. Проведен косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисные помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома. Евроремонт (Улучшенная отделка). Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисные помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома. Рабочее состояние (Хорошее состояние). Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	-	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto, Агентство недвижимости, т. +7 (926) 127-80-11	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto, АН "Садовое кольцо", т. +7 (916) 957-30-46	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto, Агентство недвижимости, т. +7 (968) 415-77-55
5	Ссылка	-	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/
6	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	19 318 926	14 406 780	22 881 356
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	96 595	89 483	76 271
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения		Май 2014	Май 2014	Июнь 2014
12	Местоположение		г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 42, корп. 1	г. Москва, ул. Марии Ульяновой (12 минут пешком от станции Проспект Вернадского)	г. Москва, ул. Матвеевская, д. 42, корп. 2
13	Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию		Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
15	Общая площадь, кв. м		200,0	161,0	300,0
16	Расположение помещений в здании		1 этаж	1 этаж	1 этаж
17	Наличие/отсутствие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
20	Техническое и инженерное оснащение	Электричество отсутствует Водоснабжение отсутствует	Электричество присутствует Водоснабжение присутствует	Электричество присутствует Водоснабжение присутствует	Электричество присутствует Водоснабжение присутствует
21	Состояние/уровень отделки	Требуется капитальный ремонт	Проведен косметический ремонт	Улучшенная отделка	Хорошее состояние
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	40,8%	45,5%	38,0%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,45	2,20	2,63
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		33,67%	30,21%	36,12%
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м				
24	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м				
	Площадь объекта недвижимости, кв. м				
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.				

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

2.6. Применение метода капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов (ОР) и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта.

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи в аренду площадей, пригодных для аренды (полезная площадь). Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов из метода прямого сравнительного анализа продаж. В рамках Заключения расчеты ПВД для оцениваемого объекта недвижимого имущества были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для недвижимого имущества представлен в подразделе «Применение метода прямого сравнительного анализа продаж».

Эксперт анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.cian.ru, www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.domkom.ru, www.foreman.ru и др.;
- данные консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости: Penny Lane Realty, МИЭЛЬ, Bluestone, Swiss Realty Group, Инком-недвижимость;
- информационная база недвижимости «RealTo» и «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС и с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

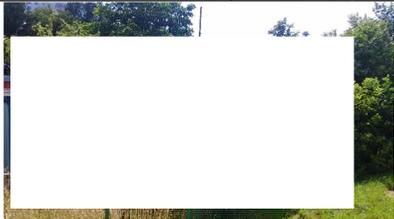
Расчет обоснованной величины арендной платы производился аналогично методике, представленной в п. 2.3 настоящего Заключения с применением следующих корректировок:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) равна **-7%**;
- выход на красную линию;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

Различия между объектом исследования и объектами-аналогами по прочим элементам сравнения отсутствуют, соответственно, корректировка равна 0%.

Результаты расчета средневзвешенной ставки аренды для помещений представлены в таблице ниже.

Таблица 2.18. Расчет средневзвешенной ставки аренды для объекта недвижимости

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Объект	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
2	Фотография объекта		Нет фотографии	Нет фотографии	Нет фотографии
3	Описание объекта	Офисные помещения, расположенные на 1 этаже. Требуется капитальный ремонт. Внутриквартальное расположение, хорошие подъездные пути	Офисные помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома. Рабочее состояние (Хорошее состояние). Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисные помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома. Рабочее состояние (Хорошее состояние). Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисные помещения, расположенные в пристройке к жилому дому. Рабочее состояние (Хорошее состояние). Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации		База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto, Собственник, т. +7 (916) 847-17-78	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto, Агентство недвижимости, т. +7 (916) 912-84-66	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto, Собственник, т. +7 (495) 723-63-13
5	Ссылка	-	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/
6	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	9 322	10 169	12 627
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения		Июль 2014	Май 2014	Август 2014
11	Местоположение		г. Москва, ул. Пржевальского, д. 2	г. Москва, ул. Удальцова, д. 52	г. Москва, Ленинский проспект, д. 156
12	Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Наличие выхода на Красную линию		Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия
14	Общая площадь, кв. м		157,0	350,0	290,0
15	Расположение помещений в здании		1 этаж	1 этаж	1 этаж
16	Наличие/отсутствие отдельного входа		Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Техническое и инженерное оснащение	Электричество отсутствует Водоснабжение отсутствует	Электричество присутствует Водоснабжение отсутствует	Электричество присутствует Водоснабжение отсутствует	Электричество присутствует Водоснабжение отсутствует
20	Состояние/уровень отделки	Требуется капитальный ремонт	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	42,0%	49,2%	60,5%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,38	2,03	1,65
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		39.23%	33.50%	27.27%
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год				

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Согласование результатов					
продавца					
Методы оценки	сравнительный	доходный	Вес метода по критерию		
сравнительный	1	1/4	0,5	0,2	
доходный	4	1	2	0,8	
Сумма			2,5	1	
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ				
Методы оценки	сравнительный	доходный	Вес метода по критерию		
сравнительный	1	4	2	0,8	
доходный	1/4	1	0,5	0,2	
Сумма			2,5	1	
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания				
Методы оценки	сравнительный	доходный	Вес метода по критерию		
сравнительный	1	1	1	0,5	
доходный	1	1	1	0,5	
Сумма			2	1	
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость				
Методы оценки	сравнительный	доходный	Вес метода по критерию		
сравнительный	1	1	1	0,5	
доходный	1	1	1	0,5	
Сумма			2	1	
Определение итоговой величины весовых коэффициентов					
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178	
сравнительный	0,2	0,8	0,5	0,5	50%
доходный	0,8	0,2	0,5	0,5	50%
Сумма					100%

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными методами, цели экспертизы и поставленного вопроса, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, эксперт принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная **методом прямого сравнительного анализа продаж**, — **50%**;
- стоимость, определенная **методом капитализации**, — **50%**.

Расчет величины рыночной стоимости объекта исследования представлен в таблице ниже.

Таблица 2.23. Согласование рыночной стоимости объекта

Вид стоимости	Стоимость в рамках метода, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
Метод прямого сравнительного анализа продаж	XX XXX XXX	0,5	XX XXX XXX
Метод капитализации	XX XXX XXX	0,5	XX XXX XXX
Итоговая рыночная стоимость объекта без учета НДС¹⁷			XX XXX XXX

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

¹⁷ В соответствии с пп. 12 п. 2 ст. 146 НК РФ объект не признается объектом налогообложения налога на добавленную стоимость.

РАЗДЕЛ 3. ВЫВОДЫ

Вывод по поставленному вопросу:

«Какова рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 134,8 кв. м. (этаж X, помещение X, комнаты X-XX), расположенного по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, д. ХХА, по состоянию на 29 августа 2016 года?»:

XX XXX XXX (XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXX) руб.

А. А. Сёмин

**Эксперт,
Оценщик II категории**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ЭКСПЕРТА АБ-ХХХ/16 ОТ 04.08.2016 Г.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

Дата, время осмотра:

Характеристики объекта экспертизы

Местоположение _____
 Тип помещения _____
 Общая площадь, кв. м _____
 Текущее использование _____
 Этаж расположения _____

Конструктивные характеристики

Тип здания	Нежилое, одноэтажное ООС
Внешнее состояние здания	Не удовлетворительное
Внутренняя отделка помещений	Требуется капитальный ремонт
Состояние прилегающей территории	Ведутся ремонтные работы
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Стихийная

Внутреннее инженерное оборудование	Присутствует / Отсутствует
Отопление	Присутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроосвещение	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует
Система пожарной сигнализации	Присутствует
Телефон	Присутствует
Вентиляция	Отсутствует

Осмотр объект выполнил:
Сёмин Алексей Александрович
 Оценщик II категории
 ООО «Апхилл»



При обследовании объекта присутствовали:

Комментарии:

ген директор _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ЭКСПЕРТА АБ-XXX/16 ОТ 04.08.2016 Г.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект-аналог №1 в рамках метода прямого сравнительного анализа продаж.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 19.05.14 / 23.05.14 Район/Метро: Юго-Западная

Вид операции: Продажа Линия метро: Сокольническая

Назначение: Офис Улица: Очаковская Большая ул.

Тип объекта: Дом/корп./стр: 42 / 1 /

Эт./эт-сть: / 17 Время/способ: 4 / Т

Кол-во комн.: Цена 1 кв.м, руб.: 113 982

Общая пл.: 200 Цена, руб.: 22 796 333

Пл. зем. уч-ка: Комиссия:

Кол-во тел.: 1 Источник: Afy.ru

Кл. помещения: Фирма:

Вид договора: Реклам. ист-ик:

Дата освоб-ния: Экспозиция заявки: 5 дней Посл.отправка

Статус продавца: АН без комиссии

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
23.05.14	22 796 333	113 982	Afy.ru
21.05.14	23 009 466	115 047	Afy.ru
19.05.14	23 128 301	115 642	Afy.ru

Телефоны: 8(926)127-8011

Статус заявки: Эксклюзив

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Никольская Лили Кабинетная планировка, ремонт, вложений не требует. 1 этаж жилого дома.
Густонаселенный район. Мощность по 35 квт. Зарегистрировано на одну фирму.

Доб.свой ком.
Редакт.свой ком.
Удал.свой ком.

Фото: <http://afy.ru/600155828>

Отметить Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект-аналог №2 в рамках метода прямого сравнительного анализа продаж.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 21.08.13 / 30.05.14 Район/Метро: Проспект Вернадского

Вид операции: Продажа Линия метро: Сокольническая

Назначение: Офис Улица: Марии Ульяновой ул.

Тип объекта: Дом/корп./стр: / /

Эт./эт-сть: 1 / 7 Время/способ: 12 / П

Кол-во комн.: 1 Цена 1 кв.м, руб.: 105 590

Общая пл.: 161 Цена, руб.: 17 000 000

Пл. зем. учка: Комиссия:

Кол-во тел.: 1 Источник: Садовое Кольцо

Кл. помещения: Фирма: Садовое Кольцо

Вид договора: Реклам. ист-ик:

Дата освоб-ния: Экспозиция заявки: 283 дней Посл.отправка

Статус продавца: АН без комиссии

Телефоны: 8(916)957-3046, 8(4

Статус заявки:

Эксклюзив

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
30.05.14	17 000 000	105 590	Садовое Кольцо
28.05.14	17 000 000	105 590	Садовое Кольцо
26.05.14	17 000 000	105 590	Садовое Кольцо

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Евгений. 1 этаж жилого дома. Отдельный вход. Дом на 1 линии. Современная система безопасности (Вход по карточкам), видеодомофон. Евроремонт.

Доб. свой ком.

Редакт. свой ком.

Удал. свой ком.

Фото:

Отметить Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект-аналог №3 в рамках метода прямого сравнительного анализа продаж.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 18.04.14 / 19.06.14	Район/Метро: Славянский бульвар
Вид операции: Продажа	Линия метро: Арбатско-Покровская
Назначение: Офис	Улица: Матвеевская ул.
Тип объекта: Жилой дом	Дом/корп./стр: 42 / 2 /
Эт./эт-сть: 1 / 9	Время/способ: 10 / Т
Кол-во комн.:	Цена 1 кв.м, руб.: 90 000
Общая пл.: 300	Цена, руб.: 27 000 000
Пл. зем. учка:	Комиссия: нет
Кол-во тел.:	Источник: Прозвон
Кл. помещения:	Фирма:
Вид договора: Дог. купли-продаж	Реклам. ист-ик:
Дата освоб-ния:	Экспозиция заявки: 63 дней
Статус продавца: АН без комиссии	Посл.отправка
Телефоны: 8(968)415-7755	
Статус заявки: П - Продана	
<input type="checkbox"/> Эксклюзив	

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
19.06.14	27 000 000	90 000	Прозвон
19.05.14	27 000 000	90 000	Прозвон
18.04.14	27 000 000	90 000	Прозвон

Контактное лицо : Светлана
 Комментарий : **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**
 ПСН (офис/магазин/медцентр/услуги), раб. сост., интернет, телефон, 2-а отд. входа.

Доб.свой ком.
 Редакт.свой ком.
 Удал.свой ком.

Фото :

Отметить | Карта | Печать | Предыдущая | Следующая | Закрыть

Объект-аналог №1 в рамках метода капитализации.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 07.05.14 / 10.07.14 Район/Метро: Юго-Западная

Вид операции: Сдаю Линия метро: Сокольническая

Назначение: Офис Улица: Пржевальского ул.

Тип объекта: Жилой дом Дом/корп./стр: 2 / /

Эт./эт-сть: 1 / 16 Время/способ: 10 / Т

Кол-во комн.: Цена 1 кв.м, руб.: 11 000 в год

Общая пл.: 157 Цена, руб.: 143 917 в месяц

Пл. зем. учка: Комис. для АН: да

Кол-во тел.: Источник: Прозвон

Кл. помещения: Фирма: Реклам. ист-ик: Вид договора: ПА - Пр. аренда

Дата освоб-ния: Экспозиция заявки: 65 дней Посл.отправка

Статус продавца: Собственник

Телефоны: 8(916)847-1778

Статус заявки: П - Продана

Эксклюзив

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
10.07.14	143 917	11 000	Прозвон
11.06.14	143 917	11 000	Прозвон
14.05.14	143 917	11 000	Прозвон

Контактное лицо : Комментарий : **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

УК, ПСН (офис/магазин/услуги), раб. сост., интернет, телефон, отд. вход с ул. Ст. 11000руб/м2/год+КУ.

Доб.свой ком.
Редакт.свой ком.
Удал.свой ком.

Фото :

Отметить Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект-аналог №2 в рамках метода капитализации.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 10.12.13 / 23.05.14	Район/Метро: Проспект Вернадского																
Вид операции: Сдаю	Линия метро: Сокольническая																
Назначение: Офис	Улица: Удальцова ул.																
Тип объекта: Жилой дом	Дом/корп./стр: 52 / /																
Эт./эт-сть: 1 / 5	Время/способ: 15 / П																
Кол-во комн.:	Цена 1 кв.м, руб.: 12 000 в год																
Общая пл.: 350	Цена, руб.: 350 000 в месяц																
Пл. зем. учка:	Комиссия: нет																
Кол-во тел.:	Источник: Прозвон																
Кл. помещения:	Фирма:																
Вид договора: ПА - Пр. аренда	Реклам. ист-ик:																
Дата освоб-ния:	Экспозиция заявки: 165 дней																
Статус продавца: АН без комиссии	Посл.отправка																
Телефоны: 8(916)912-8466	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23.05.14</td> <td>350 000</td> <td>12 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>10.04.14</td> <td>350 000</td> <td>12 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>04.03.14</td> <td>350 000</td> <td>12 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>	Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	23.05.14	350 000	12 000	Прозвон	10.04.14	350 000	12 000	Прозвон	04.03.14	350 000	12 000	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник														
23.05.14	350 000	12 000	Прозвон														
10.04.14	350 000	12 000	Прозвон														
04.03.14	350 000	12 000	Прозвон														
Статус заявки: П - Продана																	
<input type="checkbox"/> Эксклюзив																	
Контактное лицо: Мария Леонтьевн	Комментарий: ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ																
	ПСН (офис/медцентр), каб.-коридор. план., с/у, раб. сост., тел., интернет, отд. вход с ул. Ст. от 1000руб./м2/мес.																
	<input type="button" value="Доб.свой ком."/> <input type="button" value="Редакт.свой ком."/> <input type="button" value="Удал.свой ком."/>																
Фото:																	
<input checked="" type="checkbox"/> Отметить	<input type="button" value="Карта"/> <input type="button" value="Печать"/> <input type="button" value="← Предыдущая"/> <input type="button" value="Следующая →"/> <input checked="" type="button" value="Закреть"/>																

Объект-аналог №3 в рамках метода капитализации.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 31.10.13 / 06.08.14	Район/Метро: Юго-Западная
Вид операции: Сдаю	Линия метро: Сокольническая
Назначение: Офис	Улица: Ленинский пр-т
Тип объекта: Пристрой к здан.	Дом/корп./стр: 156 / /
Эт./эт-сть: 1 /	Время/способ: 10 / Т
Кол-во комн.:	Цена 1 кв.м, руб.: 14 900 в год
Общая пл.: 290	Цена, руб.: 360 000 в месяц
Пл. зем. учка:	Комис. для АН: нет
Кол-во тел.:	Источник: Прозвон
Кл. помещения:	Фирма:
Вид договора: ПА - Пр. аренда	Реклам. ист-ик:
Дата освоб-ния:	Экспозиция заявки: 280 дней
Статус продавца: Собственник	Посл.отправка
Телефоны: 8(495)723-6313	
Статус заявки:	
<input type="checkbox"/> Эксклюзив	

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
06.08.14	360 000	14 900	Прозвон
24.07.14	360 000	14 900	Прозвон
17.07.14	360 000	14 900	Прозвон

Контактное лицо : Елена Борисовна, Комментарий : **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**
 ПСН(офис/офис-продаж/банк/медцентр), встр.-пристр. к жил. дому, раб. сост. тел. интернет, 1 л/домов, возм. вывеска на фасаде, на длительный срок желательно от

Доб. свой ком.
 Редакт. свой ком.
 Удал. свой ком.

Фото :

Отметить Карта Печать Предыдущая Следующая Закреть

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ЭКСПЕРТА АБ-XXX/16 ОТ 04.08.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭКСПЕРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ И ЭКСПЕРТОВ



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Апхилл"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

14 октября 2009 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 9 7 7 4 6 6 2 2 6 4 3

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(наименование регистрирующего органа)

Специалист-эксперт
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Завьялова С. Н.

(подпись, ФИО)



МП

серия 77 №012301589



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н

1	0	9	7	7	4	6	6	2	2	6	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

14 октября 2009

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №8 по г.Москве

7	7	0	8
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	0	8	7	0	6	4	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	8	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Специалист-эксперт
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

МП



серия 77 №012301590

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974849166
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 40702810000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 ,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	46323,00 рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

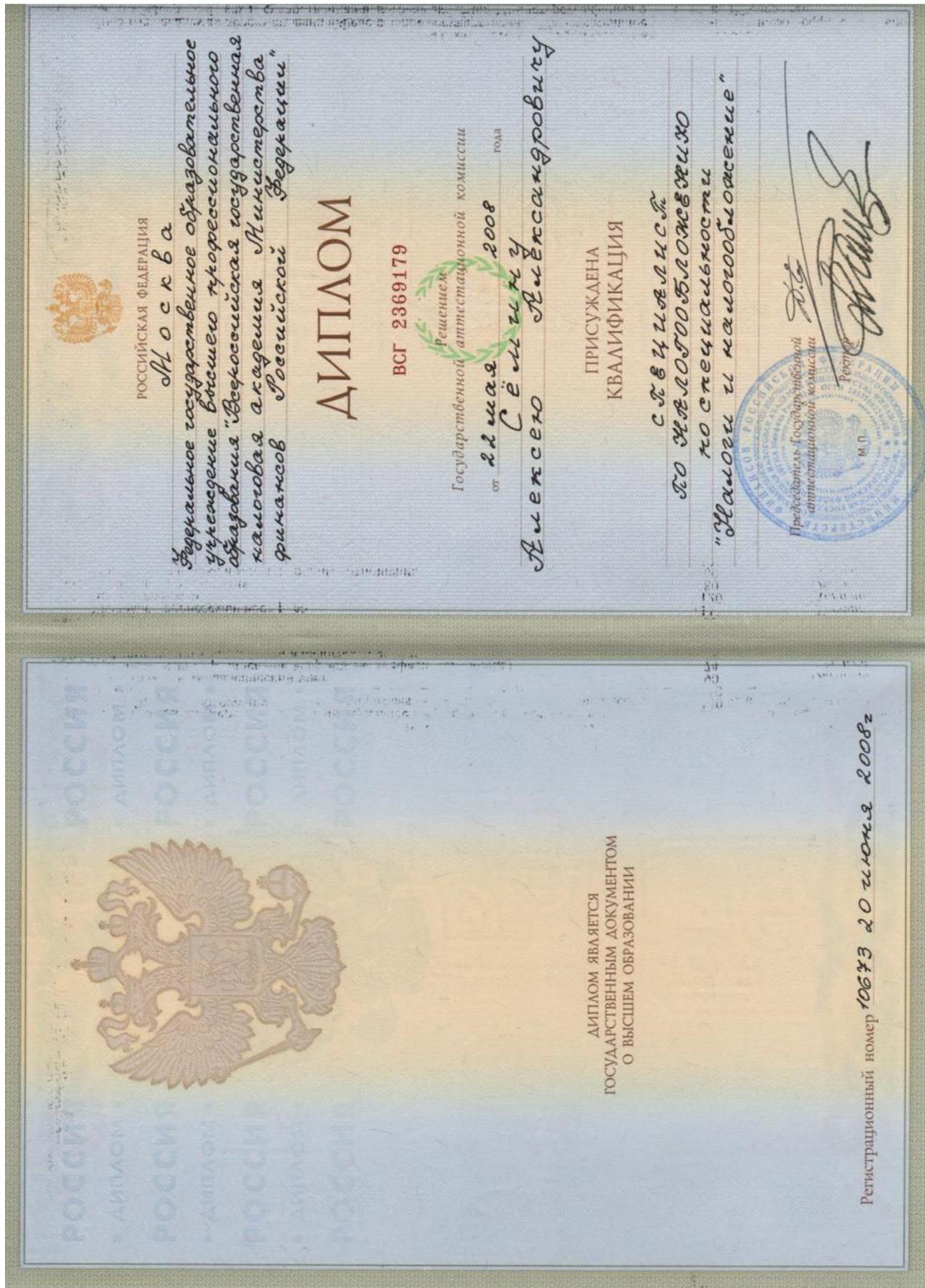
(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Фамилия, имя, отчество СЁМИН АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Дата рождения 08 марта 1986 года	
Предыдущий документ об образовании Аттестат о среднем (полном) общем образовании, 2003 г.	г. Москва
Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2003 г. в государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Всероссийская государственная налоговая академия Министерства Российской Федерации по налогам и сборам»	Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Всероссийская государственная налоговая академия
Завершил(а) обучение в 2008 г. в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов Российской Федерации» (очная форма обучения)	Министерства финансов Российской Федерации» ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	№ ВСГ 2369179
Направление/специальность Налоги и налогообложение	10673 (регистрационный номер)
Специализация	20 июня 2008 года (дата выдачи)
Курсовые работы: Особенности российской инфляции и антиинфляционной деятельности государства, <i>Хорошо</i> Основные виды и принципы юридической ответственности, <i>Отлично</i> Структура налоговых органов РФ и организация их деятельности, <i>Хорошо</i> Налоговые вычеты по НДС, <i>Отлично</i> Структура налоговых органов РФ и организация их деятельности, <i>Отлично</i>	Решением Государственной аттестационной комиссии
Практика:	от 22 мая 2008 года
Учебно-ознакомительная, 2 недели, <i>Зачтено</i> Учебно-производственная, 4 недели, <i>Зачтено</i> Производственная, 4 недели, <i>Зачтено</i> Преддипломная, 11 недель, <i>Зачтено</i>	присуждена Квалификация СПЕЦИАЛИСТ
Итоговые государственные экзамены:	ПО НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ
Итоговый государственный квалификационный экзамен, <i>Удовлетворительно</i>	по специальности "Налоги и налогообложение"
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы	Ректор
на тему "Применение льгот по НДС", 12 недель, <i>Отлично</i>	Декан
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Секретарь
Продолжение см. на обороте	
Документ содержит количество листов:	Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0516



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.06.2013 г.

№ 1017

Сёмин
Алексей Александрович

Паспорт 45 09 086397, выдан Отделение по району Люблино ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 26.04.2007 г. Код подразделения 770-105

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.06.2013 г. за № 1017

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001017

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 12922
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО «Апхилл»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Сёмин Алексей Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 03.06.2013 года за
регистрационным номером № 1017**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08.09.2016 г.

Дата составления выписки 08.09.2016 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974843152

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Сёмин Алексей Александрович
---------------	-----------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 818,00 (Девять тысяч восемьсот восемнадцать) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974843152 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю. Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)



ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

**УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

УУ 011432

Сёмину

Настоящее удостоверение выдано _____
(фамилия, имя, отчество)

Алексею Александровичу

в том, что он(а) с _____ по _____
06 ноября 2014 г. 28 ноября 2014 г.

прошел(а) обучение в _____
федеральном государственном

бюджетном образовательном учреждении высшего
профессионального образования «Московский государственный
юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

по программе _____
повышения квалификации

_____ (наименование темы, программы)
«Финансово-экономическая
_____ (наименование профессионального образования)
судебная экспертиза»

в объеме _____
104 час. (количество часов)

_____ (подпись)
Директор (директор)

_____ (подпись)
Секретарь

Город _____ год _____
Москва 2014



Удостоверение является документом
установленного образца о повышении квалификации

ОДШ-1360

Регистрационный номер _____

121170, г.Москва,
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ**

2, Generala Yermolova Str.
Moscow, Russia, 121170

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

11 декабря 2014 г.

№ 262

ВЫДАНО

*Сёмину Алексею
Александровичу*

Паспорт: серия 4509 № 086397 выдан: 26.04.2007г.
Отделение по району Люблино ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО

**В ТОМ, ЧТО ОН ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ
ЭКСПЕРТОВ**

Генеральный директор



А.В. Рогич