
ОТЧЕТ № 112-17

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Заказчик:	ООО «БизнесСтандарт»
Исполнитель:	Ширяев Егор Сергеевич
Дата оценки:	2 сентября 2017 года
Дата составления отчета:	10 ноября 2017 года
Цели и задачи проведения оценки:	определение рыночной стоимости недвижимости для его реализации в рамках процедуры банкротства

Москва, 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 112 от 30 августа 2017 года определена рыночная стоимость имущества согласно перечню:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение 35,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1734	1 798 332
2	Нежилое помещение 37,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1733	1 894 042
3	Нежилое здание, 3723,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.4, кадастровый номер: 77:03:0002009:1090	83 329 084
4	Нежилое помещение 55,1 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:2747	2 775 577
5	Нежилое здание, 4770,00 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.3А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1064	379 523 998

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на моем опыте и профессиональных знаниях, **Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет 465 628 659 (четыреста шестьдесят пять миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят девять рублей ноль копеек) рублей без НДС.**

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности и предвзятости к оценке Объекта оценки. Информация и её анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, содержатся в отчете.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Оценщик



Ширяев Егор Сергеевич

Оглавление

1.	Общие сведения.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
1.6.	ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	7
2.	Анализ внешней среды	7
2.1	Анализ социально-экономического развития России	7
3.	Информация об Объекте оценки.....	17
3.1	Характеристика Объекта оценки.....	17
3.2	Месторасположение Объекта оценки.....	17
3.3	Анализ достаточности и достоверности используемой информации.....	18
4.	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.	20
4.1.	Примененные подходы к оценке рыночной стоимости.....	20
5.	Согласование результатов	25
6.	Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки	26
7.	Подтверждение качества оценки	27
8.	Используемые материалы	27
9.	Приложения	29

1. Общие сведения

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение 35,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1734
	Нежилое помещение 37,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1733
	Нежилое здание, 3723,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.4, кадастровый номер: 77:03:000209:1090
	Нежилое помещение 55,1 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:2747
	Нежилое здание, 4770,00 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.3А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1064
Собственник Объекта оценки	ООО «БизнесСтандарт»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	465 628 659
Сравнительный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Итоговая стоимость	465 628 659 рублей

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	Нежилое помещение 35,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1734
	Нежилое помещение 37,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1733
	Нежилое здание, 3723,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.4, кадастровый номер: 77:03:0002009:1090
	Нежилое помещение 55,1 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:2747
	Нежилое здание, 4770,00 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.3А, кадастровый номер:

	77:03:0002009:1064
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для реализации на открытом рынке
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>- Настоящий Отчет предназначен только для указанной в нем цели предполагаемого использования результатов оценки. Отчет действителен только в полном объеме, так как использование отдельных его частей без их взаимосвязи, может привести к непониманию и/или неверным выводам. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для, оговоренных данным отчетом задач.</p> <p>- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения оценки Объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 112 от 30 августа 2017 г.
Дата определения стоимости Объекта оценки	2 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	45 календарных дней с даты подписания Договора на оказание услуг по оценке
Дата составления отчета	10 ноября 2017 года
Порядковый номер отчета	№ 112-17
Форма отчёта	письменная, полный отчёт об оценке
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	см. п. 1.4 Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев
Осмотр объекта оценки	Осмотр проведен 1 сентября 2017 года
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	Выписка из ЕГРП от 12.07.2017, Свидетельства о праве собственности

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесСтандарт» именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Давыдова Яна Владимировича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 11.04.2017 г. по делу №А40-234783/15.

Исполнитель

Оценщик Ширяев Егор Сергеевич
Паспорт РФ 7509 630198 выдан 28.01.2010 отделом УФМС России по Челябинской области в городе Миассе.

Диплом о профессиональной переподготовке №000134 выдан фондом «Институт фондового рынка и управления» 11 июня 2015 года.

Диплом о высшем образовании № 0751465 выдан ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и Государственной службы при Президенте РФ» (РАНХиГС) выдан 30 ноября 2011 года.

Подтвержденный стаж в оценочной деятельности с 2016 года

Свидетельство о членстве в СОО НП «Экспертный совет» № 2038 от 30.05.2016

Страховой полис №170E0B40R2071 САО «ВСК» (копия в приложении)

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Ни Оценщик, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации. Оценщик не обязан на основании Отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, предстать перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, т.к. иное не оговорено специально. Предполагалось, что на все элементы Объекта оценки может быть беспрепятственно зарегистрировано право собственности, если это ещё не было сделано.

Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость Объекта оценки.

Предполагалось, что при продаже Объекта оценки к владельцу перейдут все права собственности на него.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого Объекта и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое будет принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной продажной цены Объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки является рекомендуемой величиной и может быть использована, в том числе, при продаже Объекта оценки в целом, без его дробления.

В ходе анализа руководство компании – объекта оценки предоставило исполнителю информацию в письменной, устной и электронной форме. В процессе анализа и подготовки Отчета, Оценщик полагался на достоверность этой информации. При этом, несмотря на то, что для проверки полученной информации использовался ряд альтернативных источников Оценщик не может разделить с Заказчиком ответственность за ее точность и полноту.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 3

№ Стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО №1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
ФСО №2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
ФСО №3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
ФСО №4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508
ФСО №7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
ФСО №8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326

Стандарты СРО «Экспертный Совет»

1.6. ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого Объекта включала в себя следующие этапы:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- 2) Сбор общих данных и их анализ: были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого Объекта в масштабах региона.
- 3) Сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому Объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации.
- 4) Расчет стоимости Объекта оценки с применением различных подходов оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- 5) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.
- 6) Составление отчета об оценке.

2. Анализ внешней среды

2.1 Анализ социально-экономического развития России

Мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском

ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем,

но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненфтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.¹

¹ Источник: www.economy.gov.ru

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обработывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная зарплата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Рынок торговой недвижимости Москвы

В 2017 г., как и годом ранее, на столичном рынке в I квартале не было отмечено прироста предложения качественной торговой недвижимости: не открылся ни один торговый центр. В 2017 г. планируется ввод в эксплуатацию 15 торговых объектов, арендопригодная площадь которых составит около 0,4 млн м².

Можно отметить несколько интересных фактов, которые характеризуют развитие рынка торговой недвижимости столицы. Так, около 30% от общего объема торговых площадей вышли на рынок в 2014–2016 гг. Кроме того, наблюдается естественное устаревание торговых объектов:

по нашим оценкам, к 2020 г. более 40% площадей московского рынка будет нуждаться в обновлении или редевелопменте. Также в поведении столичного покупателя произошли перемены, повлекшие за собой изменения в концепции торговых объектов. Несмотря на достигнутую высокую концентрацию торговых площадей, – около 50% предложения столичного региона сформировано объектами с GLA более 40 тыс. м² интерес к девелопменту крупных торговых центров сохраняется.

Кроме того, необходимо отметить несколько факторов, свидетельствующих о позитивных изменениях рыночной конъюнктуры для девелоперов: так, например, наблюдается сокращение доли вакантных площадей, рост интереса к столичным проектам со стороны международных операторов, а в наиболее востребованных торговых центрах создаются предпосылки для повышения рублевых ставок аренды.

Общая ситуация на рынке

Оборот розничной торговли Москвы в январе-мае практически не изменился по сравнению с тем же периодом 2016 г (99,8%) и увеличился в мае – 101,8% (к маю 2016 г). Отмечается сокращение оборота общественного питания – 89,6% в январе- мае 2017 г. и 90,4% в мае 2017 г. к соответствующим периодам 2016 г.

По данным на апрель 2017 г. среднедушевой доход в Москве составил 63,8 тыс. руб. С февраля по апрель реальные доходы населения показывают ежемесячный рост, однако по сравнению с прошлым годом динамика отрицательная – 99,3% в апреле 2017 г. к апрелю 2016 г.

Индекс потребительских настроений в Москве в отчётном периоде составил 104 пункта, сократившись на 3 единицы по сравнению с предыдущим кварталом.

По материалам исследования потребительских настроений GfK

Источник: arendator.ru

Во 2 квартале 2017 г. ввелось 8 торговых центров совокупной площадью 89,3 тыс. кв.м (GLA) или 148,7 тыс.кв.м (GBA). Это почти в 8 раз выше показателя предыдущего квартала и на треть ниже результатов аналогичного периода 2016 г.

Спрос

Второй квартал подряд снижается средний уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы. На конец 2 кв. 2017 г уровень вакансии составил 10,4%, снизившись на 1,6 п.п. (или 13,3%) относительно предыдущего отчётного периода.

Во 2 кв. 2017 г. изменения длины ценового предложения для операторов торговой галереи и якорных арендаторов не отмечается.

При этом средняя запрашиваемая арендная ставка в обеих категориях показала рост в пределах 5,0-5,5%:

Для операторов торговой галереи – на 5,1% - до 39,2 тыс. руб./кв.м/год. При этом ставка за I полугодие (к концу 2016 г.) изменилась всего на 0,8%.

Для якорных арендаторов – на 5,4% - до 13,6 тыс. руб./кв.м/год. Данное изменение актуально и для I полугодия.

Выводы и прогноз развития

2 кв. 2017 г. ознаменовался вводом 8 небольших по площади торговых центров, увеличивших совокупный объём предложения на 1,4%. Всего за I полугодие ввелось 100,6 тыс.кв.м (GLA).

Наметилась тенденция к обновлению существующих торговых центров, как в технической части, так и в части концепции и пула арендаторов.

Наличие спроса со стороны арендаторов и сокращение объёмов ввода крупных качественных торговых центров обусловило снижение вакансии до 10,4%. Снижение фиксируется второй квартал подряд. За I полугодие 2017 г. уровень вакансии сократился на 2,1 п.п. (или 16,8%).

Диапазоны арендных ставок не претерпели изменений, однако отмечается повышение

средней заявленной арендной ставки, как для торговой галереи, так и для якорных арендаторов в пределах 5,0-5,5% за отчетный период.

Изменения средней арендной ставки для торговой галереи за I полугодие составили 0,8%, для якорных арендаторов – 5,4%. В целом, по-прежнему, условия для арендаторов остаются индивидуальными.

Общий объём ввода на 2017 г. прогнозируется на уровне 330-380 тыс. кв. м (GLA), что на 30-40% ниже, чем в 2015-2016 гг. С учётом существующей активности ритейлеров ввод новых площадей не окажет сильного влияния на текущий уровень вакансии.

Движение рынка за 2015-2017 гг.								
период	факт/динамика	общий объём, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2015	1Q	факт	5518	239	3	5,6	80-650	400-2500
		динамика	4,5%	-38%	-67%	16,9%	-17%	-10%
	2Q	факт	5616	98	3	6,5	80-600	250-3250
		динамика	1,8%	-59%	0%	16,1%	-4%	0%
	3Q	факт	5636	20	2	8,3	90-550	180-3400
		динамика	0,4%	-80%	-33%	27,5%	0%	-6%
	4Q	факт	5885	249	5	10,3	7-22 тыс.руб./кв.м/год	10-150 тыс.руб./кв.м/год
		динамика	3,6%	1163%	150%	24,3%	-2%	-10%
2016	1Q	факт	5889	4	1	10,7	7-20	9,5-150
		динамика	0,1%	-99%	-80%	3,6%	-3%	-2%
	2Q	факт	6005	116	3	11,1	14,0	40,5
		динамика	2,0%	3090%	200%	4,0%	-0,2%	-2,3%
	3Q	факт	6288	283	6	12,0	13,2	38,3
		динамика	4,7%	144%	100%	7,9%	-5,6%	-5,5%
	4Q	факт	6414	126	4	12,5	12,9	38,9
		динамика	2,0%	-56%	-33%	4,2%	-2,4%	1,5%
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	692%	700%	-13,3%	5,4%	5,1%

¹ До 4Q2015 - арендные ставки указаны в USD/кв.м/год, динамика рассчитывалась также в USD. С 4Q2015 в связи с рыночной ситуацией арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB.

Источник: http://www.arendator.ru/articles/156260-obzor_rynka_torgovoj_nedvizhimosti_moskvy_2kv_2017_g/

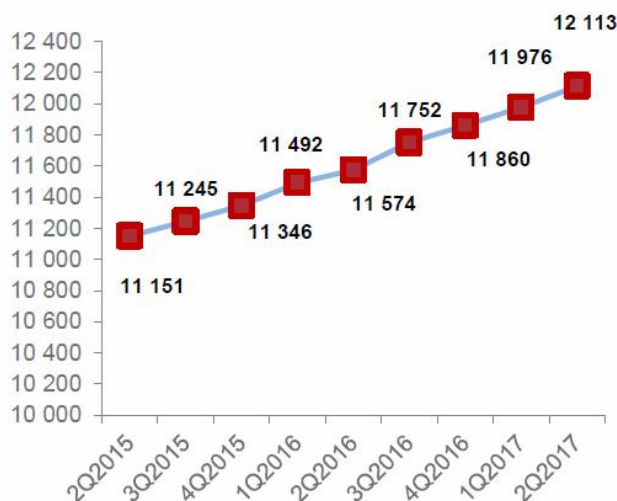
Обзор рынка складской недвижимости Москвы 2кв. 2017 г.

Динамика объема ввода, тыс.кв.м



Общий объем предложения складской недвижимости во 2 квартале 2017 года составил около 12,1 млн. кв.м., что на 1,1% выше показателя за прошлый период. 2 квартал оказался богатым на ввод новых складских помещений. За этот период на рынок вышло 8 складских объектов общей площадью около 134 тыс. кв.м., за первую половину 2017 г. объем ввода составил 263,1 тыс. кв.м. Одними из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию во 2 квартале, являются: корпус 2.4 логистического парка «Север 2», площадью 25 тыс. кв.м. и многофункциональный парк «Бекасово-Пожитково» от PNK Group, площадь которого составила около 34 тыс. кв.м.

Динамика объема предложения, тыс. кв. м



Коммерческие условия

Во 2 квартале текущего года арендные ставки показали стабильность и практически не изменились. В складах класса А снижение составило 1%. В классе В стоимость аренды уменьшилась на 6%. Таким образом, показатели по арендным ставкам за 2 квартал 2017 года приблизились к показателям аналогичного периода за 2016 год.

Спрос

В 2 квартале 2017 года уровень вакантных площадей в классах составляет:

13,2% - в классе А (2,4 п.п. к 1Q 2017 г.).

11,4% - в классе В (3,6 п.п. к 1Q 2017 г.).

Уровень вакантности в классе А во 2 квартале 2017 года снизился и достиг уровня первого полугодия 2016 года. Показатель класса В после подъёма в 1 квартале 2017 года, снова снизился, вернувшись на уровень 4 квартала 2016 года. В целом, за полгода уровень вакантности понизился на 7,7% в классе А, и повысился на 0,9% в классе В.



Спрос

В 2 квартале было заключено большое количество крупных сделок аренды складских помещений. Их общий объём составил около 55 тыс. кв.м.

Выводы и прогноз развития

На конец 1 полугодия 2017 года отрицательная динамика вакантных помещений привела к стабилизации арендных ставок на рынке. На остаток года есть большая вероятность сохранения стабильности уровня вакантности и арендных ставок.

Запланированные на ввод складские и логистические комплексы окажут незначительное влияние на рынок во 2 полугодии 2017 года.

На 3 квартал придется около 100 тыс. кв. м. нового строительства складских комплексов в Москве и Подмосковье.

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в 2017 г.

Объект	Площадь тыс. кв.м	Класс	Компания	Запланированная дата ввода, квартал 2017 г.	Направление
РЦ Есипово IKEA	190	A	А Плюс Девелопмент	4 кв.	Ленинградское
ОРЦ «Радумля» (2 оч.)	98	A	«ПСН Групп»	3 кв.	Ленинградское
Логопарк «Север 2»	52	A	«Логопарк Девелопмент»	4 кв.	Ленинградское



Движение рынка в 2015-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв. м	новое предложение, тыс. кв. м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, кв.м/год		
			A	B	A	B	A	B	
2015	1Q	факт	11 021	349	0	9,1	2,2	5 568	4 536
		динамика	+3,3%	-20%	0%	+16%	-58%	+1,8%	-1,8%
	2Q	факт	11 151	130	0	10,2	2,7	4 833	4 213
		динамика	+1,2%	-63%	0%	+12%	+23%	-13,2%	-7,1%
	3Q	факт	11 245	94	0	9,4	3,3%	4 434	4 281
		динамика	+0,8%	-27,8	0%	-7,8%	+22,2%	-10,3%	+1,6%
	4Q	факт	11 348	101	0	10,1	8,5	4 648	3 856
		динамика	+0,9%	+7,4%	0%	+7,4%	+157%	+7,2%	-9,9%
2016	1Q	факт	11 492	146	0	12,6	8,2	4 285	3 521
		динамика	+1,2%	+44,8%	0%	+24,7%	-3,5%	-7,8%	-8,7%
	2Q	факт	11 574	82	0	14,2	7	3 962	3 573
		динамика	+0,7%	-43,9%	0%	+12,6%	-14,6%	-7,5%	+1,5%
	3Q	факт	11 752	178	0	16,3	13	4 169	3 570
		динамика	+1,5%	+117%	0%	+22,8%	+36,9%	+5,2%	0%
	4Q	факт	11 860	108	0	14,3	11,3	4 777	4 229
		динамика	+1%	-39%	0%	-12,2%	-13%	+14,5%	+18,4%
2017	1Q	факт	11 979	82,7	46,7	16	15	4 142	3 810
		динамика	+1%	-23,4%	+100%	+11,9%	+32,8%	-13,3%	-10%
	2Q	факт	12 113	103	30,7	13,2	11,4	4 090	3 599
		динамика	+1,1%	+7,6%	+34,6%	-17,5%	-24%	-1%	-6%

3. Информация об Объекте оценки

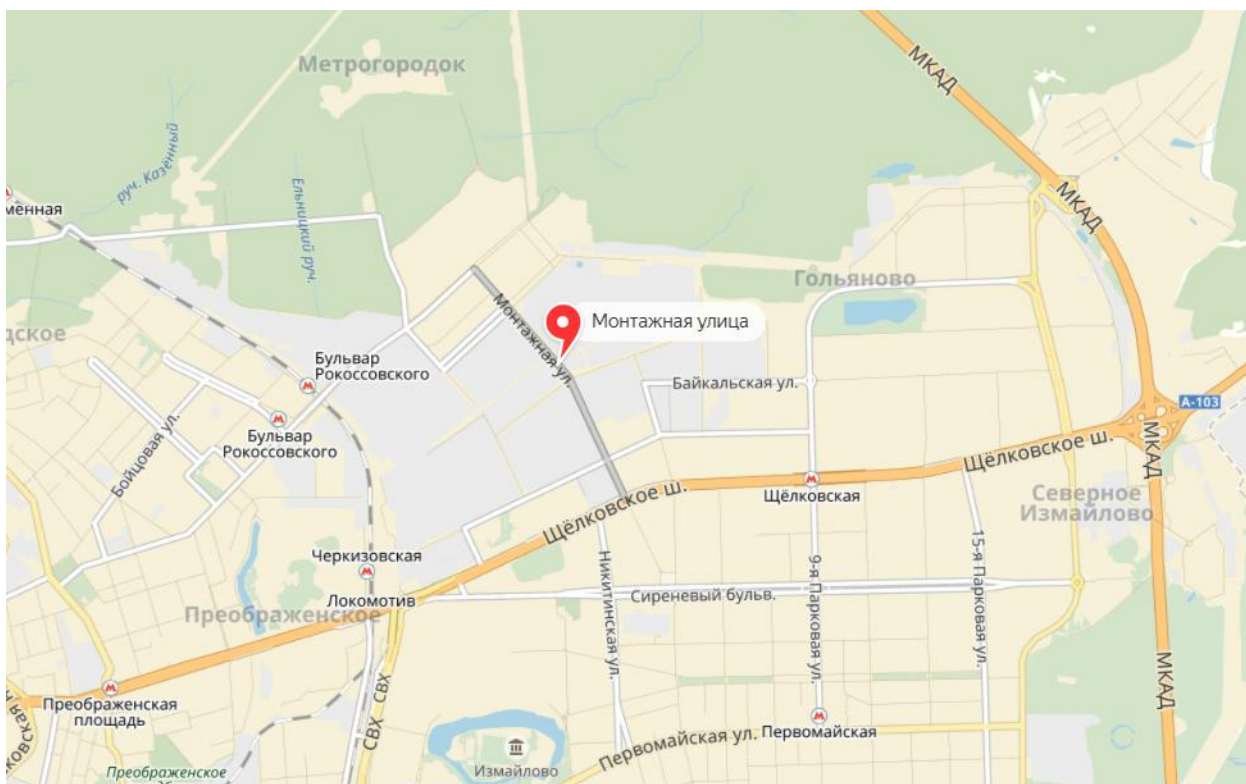
3.1 Характеристика Объекта оценки

Таблица 4

№	Наименование	Площадь	Адрес	Правоустанавливающий документ	Сегмент рынка	Характеристика
1	Нежилое помещение	35,7 кв.м.	г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А,	Копия свидетельства о праве собственности	Рынок офисной недвижимости	Помещение в капитальном здании, в хорошем состоянии
2	Нежилое помещение	37,6 кв.м.	г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А	Копия свидетельства о праве собственности	Рынок офисной недвижимости	Помещение в капитальном строении, в хорошем состоянии
3	Нежилое здание	3723,7 кв.м	г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.4,	Выписка из ЕГРП	Рынок складской недвижимости	Строение, используемое для сдачи в аренду под склад, отопление отсутствует
4	Нежилое помещение	55,1 кв.м.	г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А	Копия свидетельства о праве собственности	Рынок офисной недвижимости	Помещение в капитальном строении, в хорошем состоянии
5	Нежилое здание	4770 кв.м.	г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.3А	Выписка из ЕГРП	Рынок торговой недвижимости	Строение, в хорошем состоянии, используется для сдачи в аренду под торговлю.

3.2 Месторасположение Объекта оценки

Объекты оценки находятся в г. Москва, на ул. Монтажной, район Гольяново. 5 мин. на автомобиле до Щелковского шоссе.



Гольяново включает в себя микрорайоны Черницыно, Гольяново, Северное Гольяново, часть промышленной зоны «Калошино». Основные транспортные магистрали и улицы — Щёлковское шоссе, улицы Алтайская, Амурская, Байкальская, Бирюсинка, Иркутская, Камчатская, Курганская, Красноярская, Монтажная, Новосибирская, Сахалинская, Уссурийская, Уральская, Чусовская, Хабаровская.

3.3 Анализ достаточности и достоверности используемой информации

Согласно ФСО № 1 п. 19, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. В ходе проведенного анализа Оценщиком было установлено, что полученная информация об объекте оценки достаточна и достоверна в рамках определения п.19 ФСО №1.

3.4 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, то есть использование, которому соответствует максимальная стоимость этого объекта.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешённым, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Юридическая правомочность. Рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены соответствующими законодательными и нормативными актами.

Физическая возможность. Рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Экономическая приемлемость. Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какой из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальную текущую стоимость. В качестве наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки является их использование по текущему назначению.

4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

4.1. Примененные подходы к оценке рыночной стоимости

Для оценки рыночной стоимости объекта используются три традиционных подхода: доходный, сравнительный и затратный, являющиеся стандартными, принятые Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и утвержденные федеральными стандартами оценки.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. Данный подход в оценке стоимости здания не применялся, поскольку местонахождение недвижимости важно с точки зрения его стоимости и играет важнейшую роль в определении его рыночной цены. *Таким образом, использование данного подхода не представляется оправданным в рамках настоящего отчета.*

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. Информационная база доходного подхода – данные об аренде аналогичных объектов. Поскольку в открытом доступе имеется достаточно информации об имеющихся арендных ставках на аналогичные объекты недвижимости, *применение доходного подхода является оправданным с точки зрения оценщика.*

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Условия коммерческого рынка недвижимости г. Москвы на дату проведения оценки таковы, что применение методов сравнительного подхода часто связано с объективными сложностями, определяемыми невозможностью подбора достаточного количества информации об аналогичных продажах или, хотя бы, предложениях о продаже. В силу данного обстоятельства возможность применения сравнительного подхода в каждом конкретном случае определяется особенностями объекта оценки. Чем более уникальным является объект, тем больше вероятность отсутствия достаточного количества необходимой информации, и, как следствие, тем более затруднено использование методик сравнительного подхода. *Использование данного подхода не может дать достоверную оценку в рамках данного отчета.*

4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

Доходный подход включает два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. При использовании метода капитализации в стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. На стадии постоянных денежных потоков, когда объект недвижимости вышел на оптимальный и стабильный уровень загрузки применим метод капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, когда объект недвижимости находится на стадии нестабильных темпов изменения денежных потоков. В рамках данного Отчета использовался метод капитализации, поскольку доход от сдачи объекта недвижимости в аренду является стабильным, прогнозируемым, здание не находится на стадии строительства или ввода в эксплуатацию.

Метод капитализации

Метод капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (Net Operational Income, NOI) в стоимость путем деления его на ставку капитализации (R).

Базовая формула капитализации имеет следующий вид:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

Где V – стоимость объекта недвижимости, R – ставка капитализации, NOI – чистый операционный доход.

Алгоритм метода капитализации: 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) чистого операционного дохода объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании 2) Определение ставки капитализации 3) Определение стоимости объекта недвижимости.

Определение ожидаемого годового (или среднегодового) чистого операционного дохода объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

ПВД определяется по следующей формуле для объекта недвижимости:

$$\text{ПВД} = S \cdot \text{Сар}, \quad (2)$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м кв.; Сар – рыночная арендная ставка за 1 м кв. в год.

Для определения общей площади помещения пригодной для сдачи в аренду следует вычесть площадь помещений общего пользования, коридоров, лестниц и др. подобных площадей, в противном случае будет иметь место завышение стоимости оцениваемой недвижимости. В случае если здание сдается целиком, в цену закладывается определенная скидка в расчете на 1 кв. м сдаваемой площади. *В данном отчете используются аналогичные объекты сдающиеся целиком, вместе с площадями непригодными для сдачи в аренду (аналоги для склада и нежилого здания), поэтому данная корректировка не проводилась. Аналоги подбирались с включенными коммунальными платежами в платежах.*

Для определения рыночной арендной ставки, использовались данные открытого рынка предложений аренды площадей в г. Москва сходных по основным характеристикам, указанным в п. 3.1 Отчета. Найденные аналоги по этим параметрам соответствуют оцениваемой недвижимости, поэтому цены предложений корректировались только на торг. Рыночные данные по объектам – аналогам приведены ниже в таблице.

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}.$$

Статистически потери от сдачи в аренду можно оценить на основе данных недозагруженности помещений.

Чистый операционный доход (сокращенно NOI или ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Поскольку данные для расчета не предоставлены Заказчиком, для определения операционных расходов использовались статистические данные². В состав операционных расходов входят: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, вывоз мусора, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Усредненные данные по результатам опроса экспертов – оценщиков позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

² Лейфер, Справочник оценщика недвижимости, том 2, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.,

Расчет рыночной стоимости нежилого здания, 3723,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.4, кадастровый номер: 77:03:0002009:1090

Аналоги объекта оценки на открытом рынке Таблица 5

Ссылка	https://goo.gl/ndcALv	https://goo.gl/Sm1E9a	https://goo.gl/5CQpL6	https://goo.gl/eca916
Адрес	ВАО, район Гольяново, Амурская улица 5	г. Москва, ЦАО, район Замоскворечье, Дубининская улица 63/2	г. Москва, ЮВАО, район Печатники, Проектируемый 4386-й проезд 1	г.Москва, м. Черкизовская, район Гольяново, Монтажная улица, 7С1
Площадь кв.м.	7000	864	509	600
Стоимость аренды рублей в год на кв. м.	4500	4200	4000	4080
Стоимость аренды руб. за кв.м. в год с учетом поправки на торг ³ на 8%	4140	3864	3680	3753,6

Расчет рыночной стоимости Таблица 6

Средняя ставка аренды по аналогам, руб. за 1 кв.м. в год	3859,4
Потенциальный валовой доход, руб.	14 371 248
Действительный валовой доход ⁴ , руб.	12 502 986
Операционные расходы, руб. ⁵	2 586 825
Чистый операционный доход	9 916 161
Ставка капитализации ⁶ , %	11,9
Рыночная стоимость, руб.	83 329 084

Расчет рыночной стоимости нежилое здание, 4770,00 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.3А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1064

Аналоги объекта оценки на открытом рынке. Таблица 7

³ Лейфер, Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г. Том 1, стр. 72 - 73

⁴ По данным Knight Frank (knightfrank.ru) доля вакантных площадей 5,1% на аналогичную недвижимость

⁵ Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.

⁶ По данным Knight Frank (knightfrank.ru)

Ссылка	https://goo.gl/EeoGJg	https://goo.gl/3HY8vv	https://goo.gl/Uj8Zbb	https://goo.gl/XoC5mr
Адрес	ул. Монтажная 7с2	Монтажная улица, 9С1	9-я Парковая ул., 62	Сиреневый бул., 14К1
Площадь кв.м.	1450	12	926	270
Стоимость аренды рублей в год на кв. м.	10000	12000	9500	14000
Стоимость аренды руб. за кв.м. в год с учетом поправки на торг ⁷ на 6%	9400	11280	8930	13160

Расчет рыночной стоимости. Таблица 8

Средняя ставка аренды по аналогам, руб. за 1 кв.м. в год	10692,5
Потенциальный валовой доход, руб.	51 003 225
Действительный валовой доход ⁸ , руб.	48 402 061
Операционные расходы, руб. ⁹	9 690 613
Чистый операционный доход	38 711 448
Ставка капитализации ¹⁰ , %	10,2
Рыночная стоимость, руб.	379 523 998

Расчет рыночной стоимости Нежилое помещение 35,7 кв.м., Нежилое помещение 37,6 кв.м., Нежилое помещение 55,1 кв.м. находящиеся по адресу ул. Монтажная, д.9 стр.5А.

Аналоги объекта оценки на открытом рынке Таблица 9

Ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/163778122/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154712191/	https://www.cian.ru/rent/commercial/145472520/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164532793/
Адрес	Москва, район Гольяново, Черницынский проезд, 3С1	Москва, район Гольяново, Иркутская ул., 11/17	Москва, район Гольяново, Монтажная ул., 8	Москва, район Гольяново, Иркутская ул., 11/17к1
Площадь, кв. м	33,4	55	25	29
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Стоимость аренды руб.	8500	7200	8200	7500

⁷ Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г. Том 1, стр. 72 - 73

⁸ По данным Лейфер, Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г. доля вакантных площадей при сдаче в аренду для низкокласных производственно-складских объектов на активном рынке 13% (том 2, стр. 19)

⁹ Лейфер, Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.

¹⁰ По данным Knight Frank (knightfrank.ru)

в год на кв. м				
Стоимость аренды руб. за кв.м. в год с учетом поправки на торг ¹¹ на 7%	7905	6696	7626	6975

Расчет рыночной стоимости Таблица 10

	Нежилое помещение 35,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1734	Нежилое помещение 37,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1733	Нежилое помещение 55,1 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:2747
Средняя ставка аренды по аналогам, руб. за 1 кв.м. в год	7300,5	7300,5	7300,5
Потенциальный валовой доход, руб.	260 628	274 499	402 258
Действительный валовой доход ¹² , руб.	226 746	238 814	349 964
Операционные расходы, руб. ¹³	46 913	49 410	72 406
Чистый операционный доход	179 833	189 404	277 558
Ставка капитализации ¹⁴ , %	10	10	10
Рыночная стоимость, руб.	1 798 332	1 894 042	2 775 577

¹¹ Лейфер, Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г. Том 1, стр.73

¹² По данным Лейфер, Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г. доля вакантных площадей при сдаче в аренду для аналогичных объектов на активном рынке 13%, значение взято из расширенного интервала 5 – 15%, поскольку помещения требуют косметического ремонта (том 2, стр. 19)

¹³ Лейфер, Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.

¹⁴ По данным Knight Frank (knightfrank.ru), http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf

5. Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам. В рамках данного отчета применялся только один подход, поэтому согласование результатов не требуется.

6. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на моем опыте и профессиональных знаниях, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение 35,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1734	1 798 332
2	Нежилое помещение 37,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1733	1 894 042
3	Нежилое здание, 3723,7 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.4, кадастровый номер: 77:03:0002009:1090	83 329 084
4	Нежилое помещение 55,1 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9 стр.5А, кадастровый номер: 77:03:0002009:2747	2 775 577
5	Нежилое здание, 4770 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Монтажная, д.9, стр.3А, кадастровый номер: 77:03:0002009:1064	379 523 998

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет 465 628 659 (четыреста шестьдесят пять миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят девять рублей ноль копеек) рублей без НДС.

Оценщик



Ширяев Егор Сергеевич

7. Подтверждение качества оценки

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений подтверждает, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного Отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым Объектом;
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана с определённой итоговой величиной стоимости Объекта оценки, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам об оценке Федеральным законом РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки 1,2,3, утверждёнными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года №254,255 и 256.
- Оценщик, участвовавший в настоящей работе, ознакомлен с содержанием ст. 307 УК РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

8. Используемые материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 №51-ФЗ. // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, №32;
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 03.08.1998, №31;
3. Федеральные стандарты оценки
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009;
5. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка бизнеса. - М.: "Финансы и статистика", 2008;
6. Косорукова И.В., Бакалов А.С. Пособие по дисциплине «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» – М., Московская финансово-промышленная академия, 2009.
7. Мирзоян Н.В., Управление и оценка недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2011;
8. Симионова Н. Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земли. - Ростов н/Д.: «Феникс», 2010;
9. Financial management CARANA Corporation – USAID – RPC – Moscow, 1997

10. Институт Экономического Развития Всемирного Банка. Семинар «Управление процессом структурного оздоровления предприятий (реструктурирования)», Москва, март 1996 г.

11. <http://economy.gov.ru>, <http://dorinfo.ru/>,
<http://stroi.mos.ru/>, <http://budget.mos.ru/>, cian.ru

12. А.А. Слуцкий «Пакетная и индивидуальная оценка дебиторской задолженности» журнал Регистр оценщиков №20 (с.38 – 45)

13. Ссылка на другую литературу приведена в тексте

9. Приложения

Приложение 1 Документы предоставленные заказчиком

2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002009:1090
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ул Монтажная, д 9, строен 4
		Площадь:	3723, 7 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.03.2013	

из 12

14.07.2017,

ка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pg

	номер государственной регистрации:	77-77-03/017/2013-579
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества между Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горизонталь" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" и Обществом с ограниченной ответственностью "БизнесСтандарт" от 19.02.2013 №04/ДКП-Г-БС/13
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1. вид:	Арест, Наложить арест на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.4, кад.№ 77:03:0002009:1090, Здание, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 3 723, 7 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/018/2015-927/1

8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:03:0002009:1064	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Гольяново, ул Монтажная, д 9, строен 3а	
		Площадь:	4770 кв. м	
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	12.12.2012	
		номер государственной регистрации:	77-77-03/100/2012-524	
		основание государственной регистрации:	Договор №03/ДКП-Г-БС/12 купли-продажи недвижимого имущества от 27.11.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на совершение действий по регистрации имущества должника, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.3А, кад.№ 77:03:0002009:1064, Склад, назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 4 770 кв.м, инв.№ 1522/8
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/022/2015-342/1
		8.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.3А, кад.№ 77:03:0002009:1064, Склад, назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 4 770 кв.м, инв.№ 1522/8
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/022/2015-683/1



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"25" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества между Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Горизонталь" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" и Обществом с ограниченной ответственностью "БизнесСтандарт" от 19.02.2013 №05/ДКП-Г-БС/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "БизнесСтандарт", ИНН: 7724840374, ОГРН: 1127746536400, дата гос.регистрации: 11.07.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.3А

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,7 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.5А

Кадастровый (или условный) номер: 77:03:0002009:1734

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-03/090/2013-911

Регистратор

Степанова Т. П.

77-АО 892339





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "25" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества между Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горизонталь" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" и Обществом с ограниченной ответственностью "БизнесСтандарт" от 19.02.2013 №05/ДКП-Г-БС/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "БизнесСтандарт", ИНН: 7724840374, ОГРН: 1127746536400, дата гос.регистрации: 11.07.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.3А

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 37,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение III - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.5А

Кадастровый (или условный) номер: 77:03:0002009:1733

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-03/090/2013-910

Регистратор

Степанова Т. П.

77-АО 892340



РФ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"25" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества между Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горизонталь" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" и Обществом с ограниченной ответственностью "БизнесСтандарт" от 19.02.2013 №05/ДКП-Г-БС/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "БизнесСтандарт", ИНН: 7724840374, ОГРН: 1127746536400, дата гос.регистрации: 11.07.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.3А

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение VI - комната А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.5А

Кадастровый (или условный) номер: 77:03:0002009:2747

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-03/090/2013-913

Регистратор

Степанова Т. П.

77-АО 892337



Нежилое здание ул. Монтажная
д.9 стр. 4



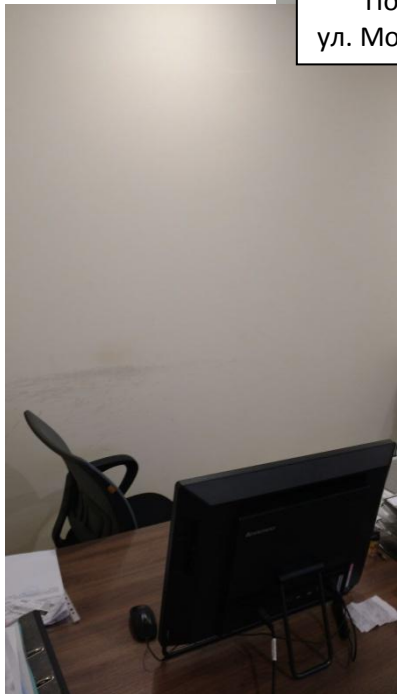


Нежилое здание на ул.
Монтажная д.9, стр. 3А





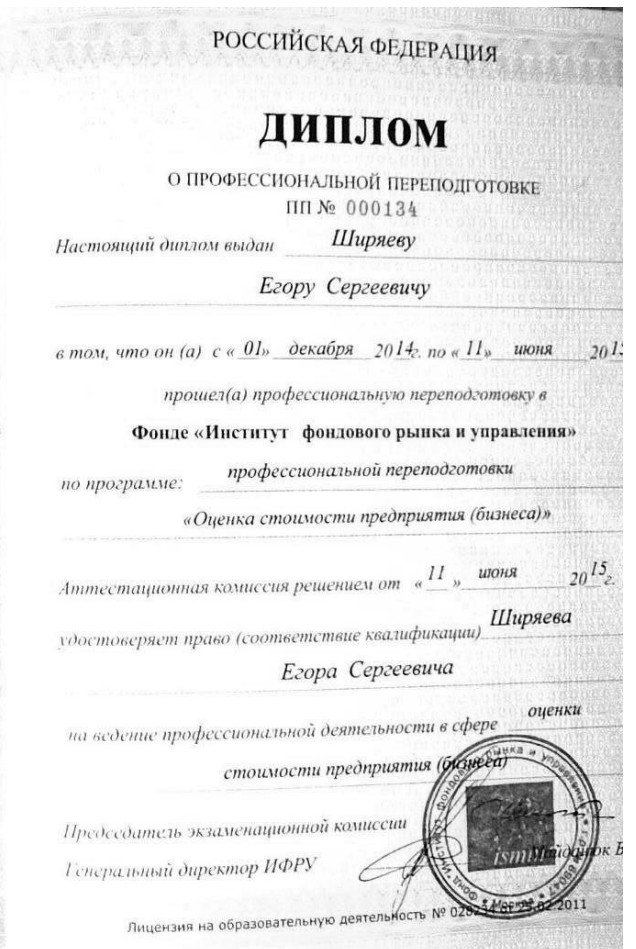
Помещения офисные по адресу
ул. Монтажная д 9, стр. 5А

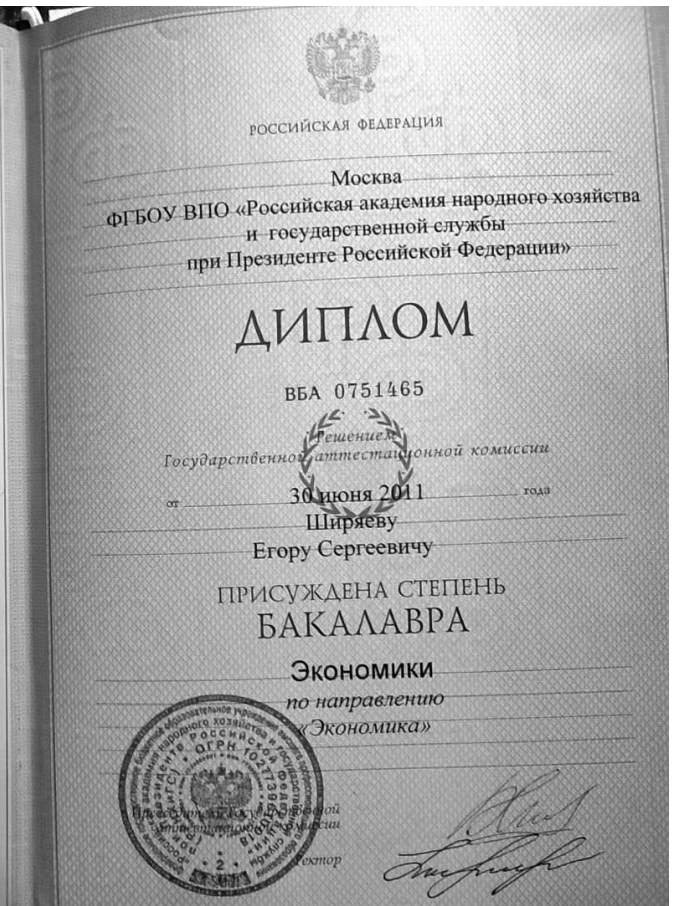
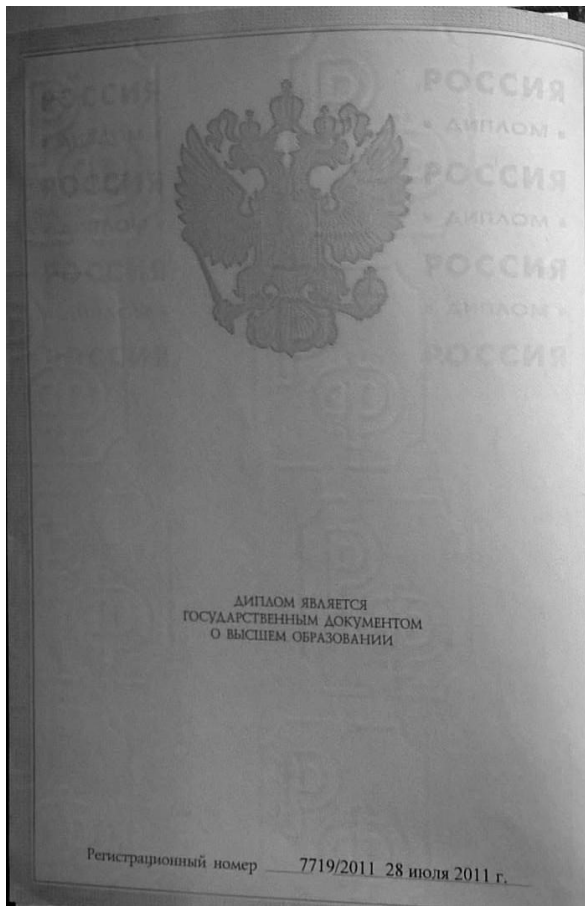






Приложение 2 – Документы оценщика







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

30.05.2016 г.

№ 2038

**Ширяев
Егор Сергеевич**

Паспорт 75 09 630198, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в г. Миассе. Дата выдачи 28.01.2010 г. Код подразделения 740-030

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2016 г. за № 2038

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.05.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002757

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

ООО «СРОО «ЭС» - ИНН 77-07-00001 ОГРН/ОГРНИП 7707083881. Юрид. адрес: 125008, Москва, ул. Мясницкая, д. 28, стр. 1. Контактный телефон: +7 (495) 730-47-02. www.sroo-ec.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ШИРЯЕВ ЕГОР СЕРГЕЕВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,5 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «26» мая 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «26» мая 2017 г.	по «25» мая 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Северо-Восточное городское отделение САО «ВСК»: 107258, г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, д. 12/11, корп. 11, офис 9а

От имени Страховщика:

М.П.



А.В. Юрицева/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «12» мая 2017 г.