

О Т Ч Ё Т

№Н-0321-2019

об оценке рыночной стоимости объектов:

- 1. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3 - помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359;**
- 2. Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1.**

**Дата проведения оценки:
25.03.2019г.**

**Дата составления отчета:
23.05.2019г.**

**Заказчик:
ООО «Дженсер сервис С2»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	4
4	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
4.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ.....	5
4.2	ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ	5
4.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
4.4	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	15
7.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ	15
7.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ	16
7.2.1	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. МОСКВЫ	16
7.2.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В Г. МОСКВЕ В ЯНВАРЕ 2019 Г.....	17
7.3	ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ	17
7.3.1	СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА	17
7.3.2	РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В Г. МОСКВЕ	20
7.4	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2017 Г.	33
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	37
8.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	39
9.1	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	40
9.1.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	42
9.2	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
9.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА	50
9.3	ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	57
9.4	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	69
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	72
11	ПРИЛОЖЕНИЯ	73
11.1	ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	73
11.2	АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	86
11.3	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	98
11.4	ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ	99
11.5	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ.....	105

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359; 2. Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1.		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №Н-0321-2019 на оказание услуг по оценке от 21.03.2019 г.		
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в рамках конкурсного производства.		
Вид определяемой стоимости	Рыночная.		
Дата оценки	25.03.2019г.		
Дата обследования объекта оценки	Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.		
Дата определения стоимости объекта оценки	25.03.2019г.		
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	23.05.2019г.		
Срок проведения оценки	С 21.03.2019г. по 23.05.2019г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Не применялся	140 985 800 руб.	163 297 100 руб.	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС (20%)	151 521 200 (Сто пятьдесят один миллион пятьсот двадцать одна тысяча двести) руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отсутствуют.		

Распределение рыночной стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359	147 091 800	24 515 300,00	122 576 500,00
2	Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2	4 429 400	738 233,33	3 691 166,67
	Итого:	151 521 200	25 253 533,33	126 267 666,67

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку. Задание на оценку представлено в Приложении 1 к Договору №Н-0321-2019 на оказание услуг по оценке от 21.03.2019 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

Таблица 3 Задание на оценку

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование/состав	1. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359; 2. Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2.
1.2.	Адрес	г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1.
1.3.	Текущее использование	Многофункциональные помещения (используются в качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями).
1.4.	Балансовая стоимость	Не предоставлена.
2. Имущественные права на Объект оценки		
2.1.	Вид права	Право собственности на помещения. Доля в праве аренды на земельный участок.
2.2.	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис С2» (ООО «Дженсер сервис С2»). ИНН 7715356583. КПП 772801001. ОГРН 1027715018264, дата присвоения 12.11.2002 г. Юридический адрес: 117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр. 1.
2.3.	Существующие ограничения (обременения) права	Помещения: запрещение сделок с имуществом, ипотека. Доля в праве аренды земельного участка: ипотека.
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
5.	Вид стоимости	Рыночная.
6.	Дата оценки	25.03.2019г.
7.	Срок проведения оценки	С 21.03.2019г. по 23.05.2019г.
8.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.:

- **помещения: запрещение сделок с имуществом, ипотека;**
- **доля в праве аренды земельного участка: ипотека.**

Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

Таблица 4 Перечень документов

№	наименование	вид	источник
1	Задание на оценку	Оригинал	Заказчик
2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 673242 от 13.12.2012 г.	Копия	Заказчик
3	Технический паспорт на домовладение № 110к1 по состоянию на 11.09.2002 г.	Копия	Заказчик
4	Кадастровый паспорт помещения от 29.08.2012 г.	Копия	Заказчик
5	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-07-022711 от 31.12.2002 г.	Копия	Заказчик
6	Дополнительное соглашение № М-07-022711/01 от 25.11.2003 г. к договору аренды земельного участка от 31.12.2002 года № М-07-022711	Копия	Заказчик

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис С2».
1.2 Сокращенное наименование	ООО «Дженсер сервис С2».
1.3 Реквизиты	ИНН 7715356583. КПП 772801001. ОГРН 1027715018264, дата присвоения 12.11.2002 г.
1.4 Юридический адрес	117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр. 1.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергиенко Георгий Анатольевич.
2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за №1230. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №001230 от 24.01.2014 г.
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтom «Калининградская высшая школа управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №013189-1 от 13.06.2018 г.
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000250 от 24.12.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.12.2018 г. по 25.12.2019 г.
2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет.
2.6 Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18. Адрес электронной почты: info@777222.ru.
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	
3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».
3.2 Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.
3.3 Юридический/ почтовый/ фактический адрес	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.
3.4 Страхование ответственности юридического лица	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №19670В4000029 от 05.03.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2019 г. по 17.03.2020 г.

4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.
--	---------------------------------------

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки. Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

4.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

4.2 ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Область применения рыночной стоимости при проведении оценки

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не

определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

Оцениваемые права

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 статья 209. «Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

4.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

Особые условия

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

4.4 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Таблица 6 Этапы проведения оценки

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7, утвержденные приказами Минэкономразвития России.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- Методические рекомендации, утвержденные распоряжениями МИО РФ.

Таблица 7 Перечень стандартов оценки

№	наименование	характеристика
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.	Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, №2, №3.
5	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки.
6	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).	Методические рекомендации применяются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством. Рекомендации содержат описание методов оценки и их применение при проведении оценки.
7	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).	Распоряжение регулирует порядок проведения оценки прав аренды земельных участков. Применение методов расчета арендной платы основано на данных Распоряжения Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой:

1. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359;
2. Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

С целью оценки степени пригодности объекта для использования в качестве многофункциональных помещений были осмотрены помещения и конструктивные элементы объекта, земельный участок, прилегающая территория и окружение. Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемого имущества приведены в разделе Приложения.

Таблица 8 Перечень информации, использованной при проведении оценки

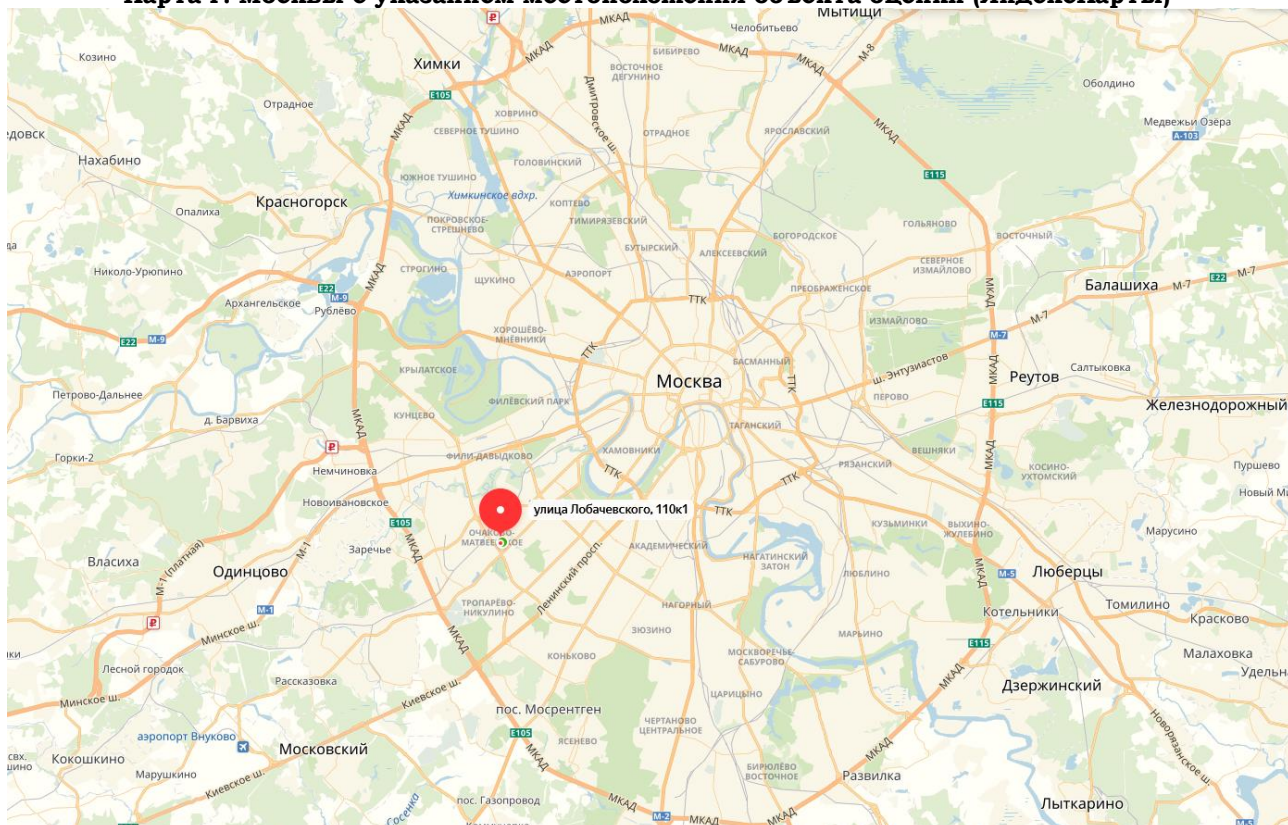
№	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
2	Технические (количественные и качественные) характеристики	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
3	Бухгалтерская информация	не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета
5	Нормативные документы	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»
6	Справочная и методическая литература	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»

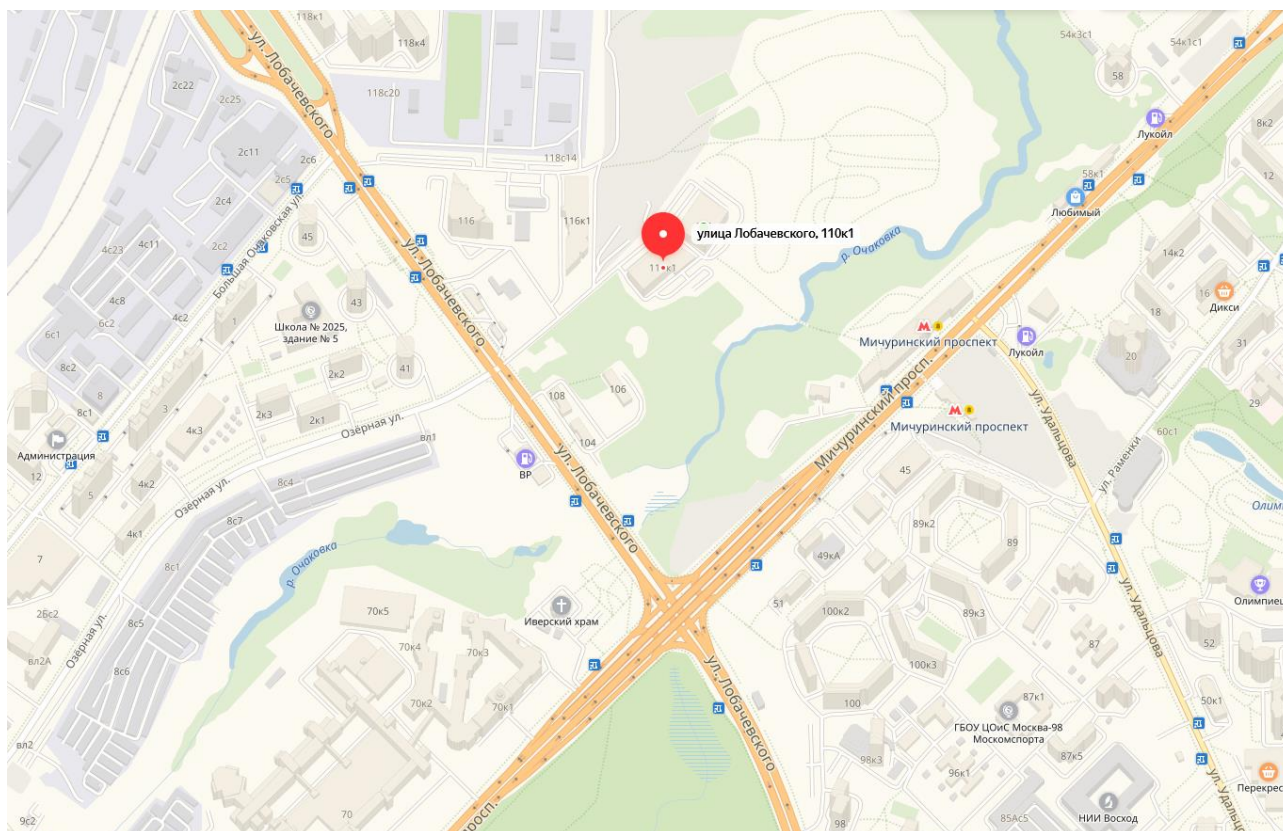
Оцениваемое имущество расположено в Западном административном округе г. Москвы на ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1.

Транспортная доступность района расположения объекта оценки хорошая – расположен вблизи пересечения ул. Лобачевского с Мичуринским проспектом.

В районе расположения оцениваемого имущества находятся объекты промышленного, коммерческого и социального назначения, а также жилая застройка.

Карта г. Москвы с указанием местоположения объекта оценки (ЯндексКарты)





Подробное описание строительных конструкций и инженерных систем оцениваемых помещений приведено далее в табличном виде.

Таблица 9 Описание объекта оценки

Наименование	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359	
Адрес	г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1	
Собственник	ООО «Дженсер сервис С2»	
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом, ипотека	
Кадастровый номер	77:07:0013002:3359	
Назначение	Нежилое помещение	
Использование	Многофункциональные помещения (используются в качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями)	
Расположение	Встроено-пристроенное	
Номер помещения на поэтажном плане	Этаж 1: помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2: помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3: помещение 1 - комнаты с 1 по 23	
Технические сведения		
Год постройки	Сведения отсутствуют	
Этажность	1,2,3	
Площадь общая, кв.м.	2 473,60	
Конструктивные элементы		
Фундаменты	Сведения отсутствуют	
Стены	Кирпичные, обшиты панелями	
Перегородки	Сведения отсутствуют	
Перекрытия	Сведения отсутствуют	
Крыша	Сведения отсутствуют, осмотру не доступна	
Полы	Плитка, бетон	
Проемы		
оконные	Металлопластиковые	
дверные	Металлопластиковые, металлические, стеклянные, глухие одностворчатые, электрические рулонные ворота	

Наименование	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка, подвесные потолки
Наружная отделка	Обшивка панелями
Инженерные коммуникации	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Электроснабжение	Имеется
Вентиляция	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Сведения об износе и устареваниях	Устаревания отсутствуют; сведения о годе постройки объекта оценки, позволяющие рассчитать его уровень физического износа, отсутствуют

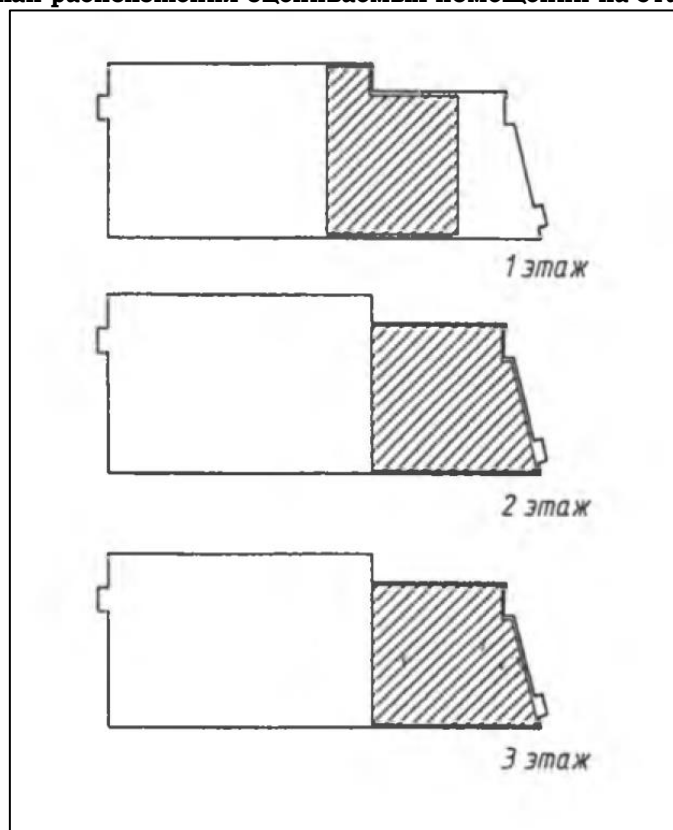
По данным Заказчика оценки, а также анализа фотографий на дату проведения оценки оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии, пригодном для эксплуатации.

Сведения об оцениваемых помещениях с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:07:0013002:3359
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2013
Этаж:	2, 1, 3
Площадь ОКСа:	2473,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	141756994,59
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, кор. 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, 1 эт. пом. I ком. 1-22, 2 эт. пом. I ком. 1-13, 3 эт. пом. I ком. 1-23
Дата обновления информации:	14.02.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/07/075/2010-938 от 02.11.2010 (Собственность)	№ 77:07:0013002:3359-77/007/2019-3 от 11.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:07:0013002:3359-77/007/2017-1 от 21.08.2017 (Ипотека)
	№ 77:07:0013002:3359-77/007/2017-2 от 14.12.2017 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/023/2016-2821/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/023/2016-2819/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/024/2016-290/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/024/2016-296/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/024/2016-288/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/009/2016-138/1 от 20.09.2016 (Ипотека)

План расположения оцениваемых помещений на этаже

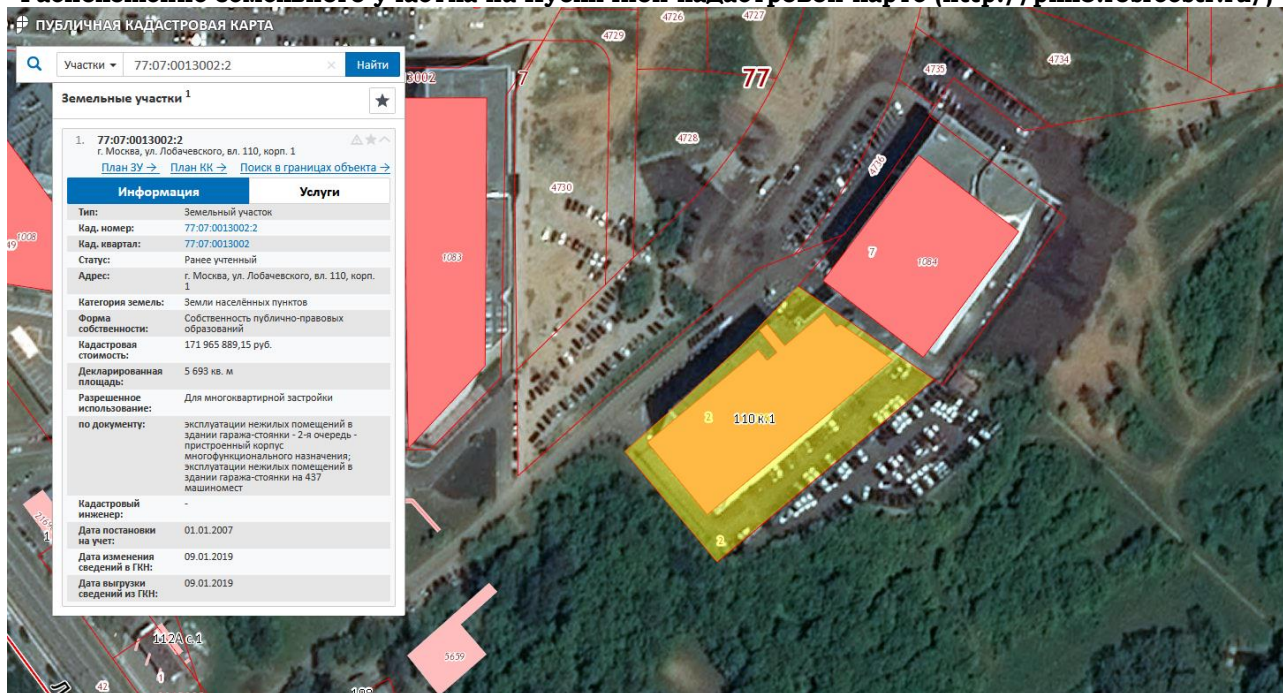


Описание земельного участка, расположенного под оцениваемыми помещениями, приведено далее в таблице.

Таблица 10 Описание земельного участка

наименование	характеристики
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. Лобачевского, вл. 110, корп. 1
Кадастровый номер	77:07:0013002:2
Площадь, кв.м.	5 693,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест
Фактическое использование	По назначению
Вид права	Аренда
Срок аренды	До 16 февраля 2020 года
Правообладатель	Доля в праве аренды площадью 740 кв.м. принадлежит ООО «Дженсер сервис С2»
	Доля в праве аренды площадью 4953 кв.м. принадлежит Гаражно-строительному кооперативу «Гагаринский»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий	Часть участка расположена в водоохранной зоне
Улучшения	8-ми этажное нежилое здание гаража-стоянки и 3-х этажная пристройка многофункционального назначения
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный
Подземные воды, затопляемость	Нет данных
Опасности окружающей среды	Нет данных
Износ и устаревания	Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, следовательно износ и устаревания участка отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	171 965 889,15

Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)



Сведения о земельном участке с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:07:0013002:2
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для многоквартирной застройки
Площадь:	5693
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	171965889,15
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Лобачевского, вл. 110, корп. 1
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77:07:0013002:2-77/007/2017-1 от 21.08.2017 (Ипотека)
	№ 77:07:0013002:2-77/007/2017-2 от 14.12.2017 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/024/2016-394/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/023/2016-2823/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/023/2016-2824/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/024/2016-292/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/024/2016-294/1 от 21.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/007-77/007/009/2016-139/1 от 20.09.2016 (Ипотека)
	№ 77-01/05-48/2003-599 от 18.02.2003 (Аренда)
	№ 77-01/05-48/2003-599 от 18.02.2003 (Аренда)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, перечень которых приведен в таблице «Перечень документов», а также на основании анализа фотографий.

Выводы

Анализ местоположения объекта оценки не выявил отрицательных моментов, способных в ближайшее время снизить коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

В настоящий момент объект оценки представляет собой многофункциональные помещения общей площадью 2473,6 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0013002:2. На дату проведения оценки оцениваемый объект недвижимости находится в хорошем состоянии, пригодном для эксплуатации.

7 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

Таблица 11 Основные экономические и социальные показатели развития России в январе 2019 г.

	Январь 2019г.	В % к		Справочно	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январь 2018г. в % к	
				январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ²⁾		101,6 ³⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	71,9	103,1	73,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	147,4	103,6	98,8	99,9	98,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 ⁵⁾	103,5 ⁶⁾	103,1 ⁷⁾	121,5 ⁶⁾	111,5 ⁷⁾
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	93,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	17595,0 ⁸⁾	104,3 ²⁾		104,8 ³⁾	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		98,7	50,0	99,0 ¹⁰⁾	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 ⁹⁾	105,2 ⁹⁾	74,0 ⁹⁾	113,4	76,5
реальная		100,2 ⁹⁾	73,3 ⁹⁾	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2018г. (первая оценка).

2) 2018г. в % к 2017 году.

3) 2017г. в % к 2016 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка сырья и производство", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за декабрь 2018 года.

6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-декабрь 2018 года.

9) Оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.

Источник: Федеральная служба государственной статистики

(http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ

7.2.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. МОСКВЫ

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов (плотность населения — 4926,14 чел./км² (2019)), полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев Чемпионата мира по футболу 2018 года.

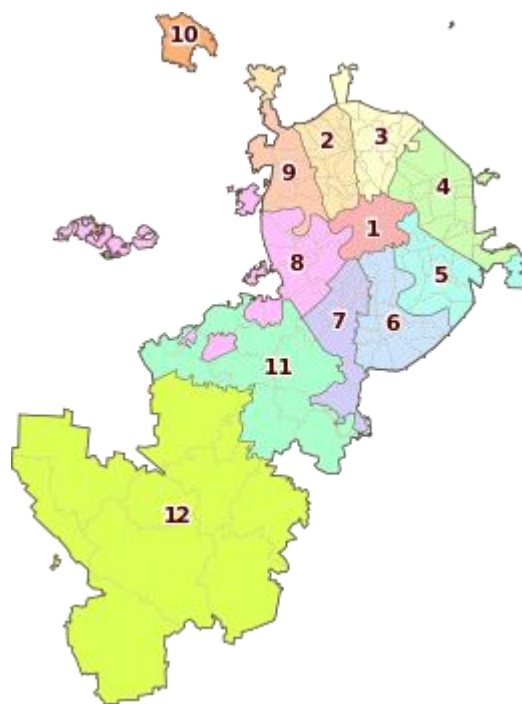
Территориальными единицами Москвы являются районы (125), поселения (21) и административные округа (12), имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ.

Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва#Экономика>



7.2.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В Г. МОСКВЕ В ЯНВАРЕ 2019 Г.

Таблица 12 Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2019г.	Январь 2019г. в % к январю 2018г.	Справочно январь 2018г. в % к январю 2017г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	97.9	93.9
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.6	123.3	111.1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	392.0	101.7	102.0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	136.1	97.7	107.6
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾	26166.4	110.4	111.3
в том числе:			
экспорт товаров	16930.8	126.8	98.6
импорт товаров	9235.6	89.2	133.6
Индекс потребительских цен	101.0	104.9	103.4
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	98.8	112.0	105.3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾			
номинальная, рублей	113988.0 ⁵⁾	108.0 ⁶⁾	107.7 ⁷⁾
реальная	х	103.6 ⁶⁾	102.8 ⁷⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	28.3	95.6	83.9

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

5) По крупным, средним и малым предприятиям за декабрь 2018г.

6) Декабрь 2018г. в % к декабрю 2017г.

7) Декабрь 2017г. в % к декабрю 2016г.

8) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды декабря 2018 г. и 2017 г.

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по городу Москве

http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Объект оценки «Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359», расположенный по адресу: г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1, представляет собой многофункциональные помещения, которые используются в качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями, и может быть отнесен к рынку автосалонов г. Москвы.

Объект оценки «Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2», расположенный по адресу: г. Москва, ул. Лобачевского, вл. 110, корп. 1, может быть отнесен к рынку земельных участков промышленного назначения г. Москвы.

7.3 ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ

7.3.1 СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА

Для многих дилеров, уцелевших после многолетнего кризиса, рост авторынка не стал спасением. В России продолжают закрываться автосалоны, причем в основном массовых брендов. Смещение спроса в бюджетный сегмент грозит снижением рентабельности бизнеса и дальнейшим сокращением дилерских сетей.

Российские дилеры не перестали закрываться, несмотря на то, что продажи новых машин растут вот уже почти на протяжении года. Напомним, в феврале 2017-го отечественный авторынок, наконец-то, оттолкнулся от дна, после чего показывает непрерывный рост, достигший в январе семилетнего максимума (+31% к январю-2017). Однако начавшееся восстановление спроса не смогло остановить волну банкротств дилерских предприятий, хотя в условиях двукратного падения продаж в предыдущие годы и без того закрылся почти каждый пятый автоцентр. Правда, в первые годы кризиса на авторынке дилерские сети продолжали расширяться, ведь строительство новых салонов начиналось еще во времена бурного роста спроса. Так, в 2014 году в нашей стране насчитывалось 4,1 тыс. дилерских центров, гласят данные ассоциации «Российские автомобильные дилеры». С тех пор их количество неуклонно снижается и на сегодняшний день достигло 3,4 тыс. предприятий. Только в прошлом году прекратили работу более сотни дилеров, которые так и не смогли оправиться от кризиса. Отчасти это объясняется тем, что после длительного спада продаж новых автомобилей они столкнулись с сокращением потока гарантийных машин.

Как считает директор по развитию компании «Рольф» Владимир Мирошников, мощности дилерских сетей в России по-прежнему остаются избыточными. На отдельных предприятиях авторитейла масштаб накопившихся проблем таков, что незначительное укрепление рынка не в состоянии вывести их из пике: они из года в год работают «в минус», накопили огромные кредитные портфели, и их уход с рынка — дело времени. Также многих игроков подкосили крупные инвестиционные проекты, запущенные в ожидании будущего стремительного роста, который откладывается. А вот сильные дилеры наращивают свою долю рынка при любой его динамике. Таким образом, консолидация рынка продолжается.

«Восстановление спроса, к сожалению, не является гарантией сохранения жизнеспособности и показателем благополучия дилерских предприятий. В первую очередь дилеры закрываются по причине снижения рентабельности бизнеса, даже несмотря на начавшееся увеличение объемов продаж. Рынок претерпевает изменения, на фоне инфляции и роста цен обостряется борьба за покупателей, чьи реальные доходы продолжают снижаться, — все это отрицательно влияет на доходы дилеров. При этом их расходы зачастую растут — на первый план выходят аренда зданий, обслуживание коммерческих займов дилеров и товарных кредитов», — рассказывает руководитель направления Audi, Porsche, BMW департамента продаж ГК «АвтоСпецЦентр» Константин Авакян.

Крупнейшая в России дилерская сеть принадлежит АВТОВАЗу — по данным РОАД, в 2017 году она насчитывала 315 автоцентров, что, впрочем, на 13 меньше по сравнению предыдущим годом. В то же время в 2017-м было открыто 17 новых салонов Lada. Как рассказали «За рулем.РФ» в пресс-службе тольяттинского производителя, сегодня компания не планирует активно наращивать количество точек, в приоритете — работа над качеством. В настоящее время АВТОВАЗ проводит ребрендинг своей дилерской сети, в процессе которого меняются не только вывеска и фасад, а, прежде всего, повышается уровень качества обслуживания клиентов.

Среди производителей иномарок больше всего дилеров имеют корейские Kia (180 ед.) и Hyundai (176 ед.), гласят данные РОАД. При этом в прошлом году их дилерские сети увеличились на 6 и 13 центров соответственно. А вот салонов, торгующих автомобилями Renault, в 2017 году, напротив, стало меньше — 150 против 170 годом ранее. Как говорят в российском офисе Renault, стратегия компании направлена на повышение эффективности работы дилерской сети, которая при этом должна сохранять эффективное географическое покрытие, достигнутое в предыдущие годы, что очень важно, учитывая большие расстояния между городами и населенными пунктами в России.

Дилерская сеть Nissan замыкает пятерку крупнейших в России, при этом число автоцентров японской марки в прошлом году также несколько сократилось — со 143 до 136. Тем не менее по количеству дилерских предприятий Nissan опережает такие бренды, как Volkswagen (127 ед.) и Toyota (110 ед.), которые имеют более высокие показатели продаж.

«Наша сеть была рассчитана на рынок в 4 млн автомобилей к 2014 году, после чего происходила ее плановая реорганизация. При этом в тех местах, где дилер закрылся, а ближайший находится на большом расстоянии, мы стараемся открыть новый центр для поддержания покрытия дилерской сети и удобства наших клиентов. Компания продолжает сохранять и усиливать свое присутствие во всех ключевых регионах», — комментирует директор по связям с общественностью Nissan в России Роман Скольский.

Динамика дилерских сетей Топ-10 брендов (данные РОАД)

Марка	Объем продаж, шт.	Изм., %	Кол-во дилеров	Изм., шт.	Продажи на 1 ДЦ	Изм., %
Lada	311588	17%	315	—13	989	22%
Hyundai	157858	9%	176	13	896	1%
Renault	136682	17%	150	—20	911	33%
Kia	181947	22%	180	6	1010	18%
Toyota	94238	0%	110	3	856	—3%
Volkswagen	89469	21%	127	6	704	15%
Nissan	76000	8%	136	—7	558	13%
ГАЗ	58617	5%	112	3	523	2%
Skoda	62302	12%	123	—5	506	16%
Ford	50360	18%	105	—8	479	27%

Несмотря на то, что российский авторынок растет, главным образом, за счет массовых марок, именно в этом сегменте дилеры закрываются сегодня чаще всего. Так, в 2017 году наибольшие потери понесли дилерские сети массовых иномарок — они недосчитались 61 компании, сократившись до 1795 салонов, говорится в исследовании «Автостата».

Впрочем, основной вклад в это внесла ушедшая марка Daewoo, далеко не все автоцентры которой сменили вывеску на Ravon. Помимо уже упоминавшейся Renault немало дилеров в прошлом году потеряли Mitsubishi, Citroen и SsangYong. Не лучшим образом обстоят дела и у продавцов отечественных машин — их стало 612, при этом убыло 44 автоцентра. Большая часть из них занималась реализацией автомобилей УАЗ, хотя салонов Lada и GM-АВТОВАЗ также стало меньше.

Продолжают редеть и ряды «китайцев»: после закрытия 19 дилеров осталось 505 компаний, которые предлагают машины из Поднебесной. Во многом это стало следствием прекращения продаж автомобилей Great Wall. Впрочем, теряют дилеров и лидеры китайского сегмента — Lifan и Geely. И даже выход на российский рынок новых игроков из Китая в лице Foton и Zotye не смог компенсировать эти потери.

В отличие от сегмента массовых автомобилей, который сегодня активно восстанавливается, рынок иномарок премиум-класса переживает не лучшие времена. Большинство премиальных марок показывают сегодня более низкую динамику спроса, а некоторые и вовсе снижают продажи на растущем рынке. Тем не менее этот сегмент не теряет своей привлекательности для дилеров в силу своей высокой маржинальности, даже несмотря на большой объем инвестиций и более высокие риски. Так, за прошлый год количество автосалонов по продаже премиальных иномарок увеличилось на 29 центров и достигло рекордной отметки 500. В основном это заслуга нового бренда Genesis, дилерская сеть которого насчитывает сегодня 35 центров. Вместе с тем наращивали свое присутствие на российском рынке Mercedes-Benz, Lexus и Cadillac. У Ferrari, Rolls-Royce, Lamborghini, Aston Martin и Bugatti количество автосалонов не изменилось, у других — незначительное сокращение, что в целом свидетельствует об установившейся относительной стабильности в премиум-сегменте.

Как считает Константин Авакян, сокращение дилерских сетей в России отчасти стало следствием смещения спроса в бюджетный сегмент авторынка, так как это изменило структуру доходов дилеров, что могло негативно сказаться на рентабельности бизнеса. «Сейчас в структуре доходов дилерских предприятий основную часть составляет реализация дополнительных продуктов и услуг, а не доход от продаж самих автомобилей, который зачастую является отрицательным. Премиальные марки позволяют получить больший доход от дополнительных продуктов и услуг (допоборудование, финансовые услуги, услуги сервиса, продажи автомобилей с пробегом). Таким образом, совокупная рентабельность бизнеса, построенного на продажах автомобилей премиальных марок, как правило, выше», — комментирует он.

Премиальные бренды, несмотря на стагнацию, остаются привлекательными для долгосрочного сотрудничества, а в наихудшей ситуации сейчас оказались дилеры тех брендов, которые не имеют локализованного производства в России, отмечает, в свою очередь, Владимир Мирошников. По его словам, смещение спроса в сторону бюджетного сегмента обеспечили господдержка и возвращение из премиального сегмента части клиентов, которые в 2014 году воспользовались большими скидками, сейчас не могут остаться в нем из-за повышения цен и чаще всего выбирают топовые модели

массовых производителей. Оба этих фактора позволили удержать рентабельность в бюджетном сегменте.

По оценкам участников отрасли, количество дилерских центров, необходимых для продажи и обслуживания автомобилей, на сегодняшний день является явно избыточным. Построенные в свое время более 4 тыс. автосалонов были рассчитаны на объемы продаж более 3,5 млн машин в год, притом что текущая емкость российского авторынка вдвое меньше. В связи с этим стоит ожидать дальнейшего сокращения дилерских сетей, которое будет продолжаться до тех пор, пока объемы рынка и мощности отрасли авторитейла не достигнут относительного равновесия.

Новые дилерские предприятия если и будут открываться, то, скорее, взамен обанкротившихся. При этом даже с учетом текущего количества автосалонов наша страна демонстрирует относительно невысокую степень охвата рынка дилерскими центрами. Согласно данным EY (Ernst & Young), в России на 1 млн жителей взрослого населения приходится около 30 дилеров, что в разы меньше по сравнению со странами Западной Европы, где данный показатель составляет 80–120 дилеров. Эта разница обусловлена, прежде всего, более низким уровнем автомобилизации в нашей стране, а также особенностями развития российского авторитейла.

«Большое количество дилеров в Европе обусловлено тем, что этот бизнес развивается уже более ста лет, и вы можете видеть как маленькие семейные предприятия с шоу-румом на 3–5 авто и сервисом на 1–2 подъемника, так и современные, площадью несколько тысяч квадратных метров. Автобизнес в нашей стране развивается всего 27 лет, и он строился по всем самым последним требованиям автопроизводителей как по зданиям, так и стандартам. Для многих автопроизводителей Россия была полигоном для отработки новых технологических решений и концепций. Также нельзя сбрасывать со счетов плотность населения и расстояния нашей страны. В связи с этим данный европейский показатель для нас не является целевым», — резюмирует Владимир Мирошников.

Источник: <https://www.zr.ru/content/articles/910708-pochemu-avtodilery-razoryayutsya-d/>

7.3.2 РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В Г. МОСКВЕ

Автосалоны представляют собой организации, предоставляющие комплекс услуг населению и/или организациям:

- продажа новых либо обмен подержанных автотранспортных средств;
- продажа запасных частей и аксессуаров;
- гарантийное и постгарантийное плановое техническое обслуживание;
- текущий и капитальный ремонт, с устранением неисправностей, либо с установкой дополнительного оборудования (тюнинг);
- автомоечные услуги;
- услуги кредитования и страхования при сотрудничестве банков и страховых компаний.

















































Перечень автосалонов и дилеров и их расположение на карте г. Москвы представлены далее.























































































Источник: <https://moscow.110km.ru/dilery-salony/>





































































Таблица 13 Автосалоны и дилеры в Москве





















































































<p>«Автомобили с пробегом» Москва, г. Москва, Локомотивный пр-д., д.4 777-АВТО Москва, ул. Тамбовская, строение 1 A Motors Москва, Можайское шоссе 4-Г A-Auction Москва, Каширское шоссе, 61 корпус 3 офис Ц5а AAA Auto Москва, Южная улца дом 22 Advant-Auto Москва, Варшавское шоссе, д.152А Agent Motors Москва, Канатчиковский проезд, дом 7 Al-Auto Москва, Каширское шоссе, д.61, корп.3А AlexMoto Официальный дилер CFMOTO Москва, МКАД 78 км. внутренняя сторона, д.14, стр.1, ТЦ "Декстер" All cars Москва, проезд Стратонавтов, дом 8 А Altera Москва, Ближние Пруды, в.1 Altera Changan Официальный дилер Changan Москва, 27 км. МКАД внеш. сторона Altera DFM Официальный дилер DongFeng Москва, 27 км. МКАД внеш. сторона, деревня Ближние пруды, стр.1, в.1 Ansher Москва, Ленинградское шоссе, д. 22 Atm and City Chevrolet Официальный дилер Chevrolet Москва, Гостиничная ул. 10В, стр.1 Atm and City Opel Официальный дилер Opel Москва, Гостиничная ул. 10В, стр.1 ATVmoto Официальный дилер CFMOTO Москва, Каширское шоссе д.61, строение 3А, ТЦ "Москва" 6 этаж Audi Sity Moscow Официальный дилер Audi Москва, г. Москва, Никольская 10 Auto Moscow Москва, ул. Большая Семёновская, д.16 Auto Premium Group Москва, Даниловская набережная, д.8 AutoBikeClub Москва, ул.Вавилова д.13 AutoClub Москва, МКАД, 33-й километр, в.6 Autocraft Москва, МКАД 50й км. п.Заречье ул.Торговая д.1 AutoGALAXY Москва, ул.Тимирязевская д.2/3 Autoking Москва, Хабаровская улца, 2 AutoLehmann Москва, Москва, ул. Пятницкая дом 71/5, стр.1, 1 этаж Automama Vegas Каширское шоссе Москва, МКАД, 24-й километр, 1 Automama Vegas Кунцево Москва, Хорошевский проезд, 14</p>	<p>AUTONIC Москва, Каширское шоссе, д.61, корп.3А АТЦ Autoplaneta Москва, ул. Наметкина, 16 AUTOSALE Москва, ул. Прищвина, 10А Autosoft Москва, ул. Звенигородское шоссе, 2-я Черноязская, д.6 метро "ул. 1905 года" Autostore Москва, Театральная аллея, д.3 стр.1, торговый центр Динамо AutoTrade Профсоюзная Москва, ул. Профсоюзная, д. 61 AutPrain Москва Avanscars Москва, ул. Ташкентская, д. 28, стр. 9 Avantime Renault на Дмитрия Ульянова Официальный дилер Renault Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 7Б Avilon Автомобили с пробегом 53 км МКАД Москва, МКАД, 53-й км Avilon Автомобили с пробегом Волгоградский Москва, Волгоградский пр-т, 41 Avilon Автомобил с пробегом ЗИЛ Москва, Автозаводская ул. 23 к.5 Avitva Москва, Каширское ш., 61 Строение 1 AVTERRA Москва, Каширское ш. 61, корп. 3А AVTO TOP Kia Официальный дилер KIA Москва, Волгоградский пр., д.42, к.29 AVTOPULL Москва, Каширское шоссе, дом 61, корпус 3-А Avtostar Москва, Варшавское шоссе д.132 А корп.1 Azbukka-auto Москва, Варшавское шоссе д.118 Автомир Mazda Финл Официальный дилер Mazda Москва, ул. Береговой проезд 4/6, стр.3 Bavaria Auto Москва, Братеевская, дом 21, корпус 4Б Bentley Москва Барвиха Официальный дилер Bentley Москва, Luxury Village, 8-й км Рублево-Успенского шоссе Bentley Москва Рублевка Официальный дилер Bentley Москва, Рублево-Успенское ш., владение 2 Bentley Москва Третьяковский Официальный дилер Bentley Москва, Третьяковский проезд, 1/4 Best Cars Москва, ул. Маршала Катукова, д.3 BLOCK Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, ул. Перовская, 4, корп. 1 BLOCK Renault Москва, ул. Перовская, д.1 BLOCK USED CARS Москва, ул. Перовская, д. 1 BP MOTORS LLC Москва, ул.Ходьинская, д.10а, стр.1</p>	<p>BudgetAuto Москва, Каширское шоссе 61 корпус 3а Bus Car Москва, ул. Федоскинская д.12 Car Star Москва Москва, ул. Поляны, 22 Car-Trading Москва, Каширское шоссе, д.61, корп.3А CASHAVTO Москва, Магистральный переулок, д.5 Б Chevrolet Шереметьевский Официальный дилер Chevrolet Москва, Огородный пр-д. 2А Chevrolet на Кутузовском Официальный дилер Chevrolet Москва, ул. Василисы Кожинной, 29 Chicago Motors Москва, ул. Ташкентская, 28 Citroen Отрядное Официальный дилер Citroen Москва, ул. Поморская, д.3 CITYCARS Москва, Ленинградское шоссе, вл. 16 DeCar Mitsubishi Сокольники Москва, ул. Краснотатарская, д.2, стр. 16 Datsun Центр Кунцево Официальный дилер Datsun Москва, ул. Горбунова, д.14 Depp AT Москва, ул. Иапмская, д. 7, корпус 3 DF-AUTO Москва, ул. Южнопортовая, д. 22 DK motors Москва, Кутузовский проспект, дом 88 Drive Motors Москва, Обручева 23 к 4 Ducati Moscow Официальный дилер Ducati Москва, Сколковское шоссе, 31 корп. 1 DW Auto Москва, улица Линии Октябрьской Железной Дороги д.1 стр.5 Dylen-Moto Официальный дилер Минск Москва, ул. Дербеневская 24, стр. 3 Empire Motors Москва, ул. Митроновская, д. 18 Europomotors Москва, 91 км МКАД EX-Motors Москва, ул. Большая Тульская, 13 EXCLUSIVE AUTO Москва, ул.Южнопортовая, д.22, стр.1 Expert Москва, 1-ая Дубровская, д. 13 А, стр. 1 FAVORIT MOTORS Cadillac Официальный дилер Cadillac Москва, Москва, ул. Коптевская, д. 69А FAVORIT MOTORS Renault Официальный дилер Renault Москва, ул. Коптевская д.69а FAW Центр Аванник Официальный дилер FAW Москва, Огородный проезд, дом 8, стр.3 Ferrari Москва Третьяковский Официальный дилер Ferrari Москва, Третьяковский проезд, 1/2</p>
--	--	--


























 Foton Империя Официальный дилер Foton Москва, МКАД, 74-й километр, 5 Fresh Auto Москва, МКАД, 63-й километр, ва1 Fresh Комтранс Москва, МКАД, 32 км, внутренняя сторона Fresh Auto Москва, Нововадьякинский пр д, 2, стр. 1 Future Motors Москва, ул. Лодочная, 3, строение 7  Genser Cadillac Официальный дилер Cadillac Москва, Новосеменовский пр., д. 6  Genser Chevrolet на Новорязанском Официальный дилер Chevrolet Москва, Новорязанское ш., 1  Genser Infiniti Официальный дилер Infiniti Москва, М.О., Одинцовский р-н, 63-км МКАД  Genser Infiniti Алтуфьево Официальный дилер Infiniti Москва, 85-й километр МКАД  Genser Nissan Бутырская Официальный дилер Nissan Москва, ул. Добролюбова, д. 25, стр.3  Genser Nissan Котельники Официальный дилер Nissan Москва, Новорязанское шоссе, д. 1  Genser Nissan проспект Вернадского Официальный дилер Nissan Москва, ул. Лобачевского, д. 114  Genser Opel на Новосеменовском Официальный дилер Opel Москва, Новосеменовский проспект, 6  Genser Opel Новосеменовский 8 Официальный дилер Opel Москва, Новосеменовский пр-т 8 Genser Saab Москва, Новосеменовский проспект, 6  Genser Volkswagen Волоколамское шоссе Официальный дилер Volkswagen Москва, Волоколамское шоссе, 95  Genser Volkswagen Новосеменовский Официальный дилер Volkswagen Москва, Новосеменовский проспект, 6 Genzes Москва, 2-й Вязовский проезд, 12с1 German Trucks Москва, ул. Бутовская, дом 10 German Auto Москва, Щелковское шоссе, д.61 GOLDEN GEM Москва, Волгоградский проспект, 177 Grand motors Москва, ул. Кировоградская 11Б Grand Starex Москва, 2-й Донской проезд, 10с3 Great Car Москва, шоссе Энтузиастов, ва.1А Greenline Москва, ул. Большая Тульская 19  Harley-Davidson Moscow Официальный дилер Harley-Davidson Москва, Ленинский проспект, дом 111  Hyundai Центр Кунцево Официальный дилер Hyundai Москва, ул. Горбунова, 14  Hyundai Центр Зеленоград Официальный дилер Hyundai Москва, 36,5 км Ленинградского шоссе	iAUTO Москва, 44 км МКАД (внешняя сторона), владение 1  Inchcare Genesis Официальный дилер Genesis Москва, ул. 2-я Магистральная, 18 стр. 22  Inchcare Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, ул. 2-я Магистральная, 18 стр. 22 INCHCARE Jaguar Land Rover Центр Официальный дилер Land Rover, Jaguar Москва, ул. 2-я Магистральная д. 18 INCHCARE Jaguar Land Rover Юг Официальный дилер Land Rover, Jaguar Москва, 29 км МКАД, внешняя сторона  Inchcare Volvo Юг Официальный дилер Volvo Москва, Варшавское шоссе, д. 122а  Infiniti Автоцентр Люблино Официальный дилер Infiniti Москва, ул. Ставропольская, д.41, стр.1  Infiniti Центр на Таганке Официальный дилер Infiniti Москва, ул. Марксистская, 34 к.7 Jeep Territory Официальный дилер Jeep Москва, 65-66 км МКАД, Стотус CITY JP Car Москва, Березовая аллея, владение 12 KomfortAuto Москва, Каширское шоссе, д. 61, стр. 3а Konig Club Москва, 3-й Спалкатный проезд, д. 4, корпус 1, строение 1 Kurix Москва, Канатчиковский пр. дом 7 стр.3  Kawasaki Центр Запад Официальный дилер Kawasaki Москва, Сколковское шоссе, дом 31, стр. 16  Kawasaki Центр Север Официальный дилер Kawasaki Москва, 78 км МКАД, дом 14, кор. 1  Kawasaki Центр Сити Официальный дилер Kawasaki Москва, ул. Антонова-Овсеенко, д. 6, стр. 3 L-AUTO Москва, Каширское шоссе 61, корп. 3А  Lamborghini Москва Запад Официальный дилер Lamborghini Москва, МКАД, 60-й километр, 4А  LegeArtis Chevrolet на Ленинградском Официальный дилер Chevrolet Новая Москва, 37 км. Ленинградского шоссе (17 км. от МКАД) Lexus Центр Кунцево Официальный дилер Lexus Москва, ул. Горбунова, 14, Москва Liberty-Auto Москва, Каширское шоссе, дом 65 LIFE MOTORS Москва, ул. Дубовой Роши, д.21, стр 2 LiveAuto Москва, 1-й Нагатинский проезд д.5  Major Chrysler Цветочный Официальный дилер Chrysler Москва, Цветочный проезд, 4  Major Citroen Дмитровка Официальный дилер Citroen Москва, ул. Псковская, д.13  Major Datsun Дмитровка Официальный дилер Datsun Москва, ул. Псковская, д.13  Major Dodge Цветочный Официальный дилер Dodge Москва, Цветочный проезд, д. 4 Major Expert Волоколамка Москва, Волоколамское ш., д.93а	Major Expert Дмитровка Москва, ул. Псковская, д.13 Major Expert Магистральная Москва, 1-я магистральная улица, д. 13 Major Expert МКАД 18 км Москва, МКАД, 18км Major Expert МКАД 47 км Москва, МКАД, 47км Major Expert МКАД 92 км Москва, МКАД, 92 км Major Expert Соколынки Москва, Соколынический виа, д. 1А Major Expert Строгино Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 13 Major Expert Цветочный Москва, Цветочный проезд д.17 Major Expert Шереметьево Москва, Ленинградское ш., 23  Major Fiat Цветочный Официальный дилер FIAT Москва, Цветочный пр-д, д.4а  Major Ford 47 км МКАД Официальный дилер Ford Москва, МКАД 47км  Major Geely Дмитровка Официальный дилер Geely Москва, ул. Псковская, д.13  Major Genesis Строгино Официальный дилер Genesis Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 13  Major Naval Новорижский Официальный дилер Naval Новая Москва, Новорижское ш., 9 км. от МКАД  Major Naval Цветочный Официальный дилер Naval Москва, Цветочный проезд, 6  Major Honda Moto Строгино Официальный дилер Honda Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 13  Major Honda Строгино Официальный дилер Honda Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 13  Major Honda Цветочный Официальный дилер Honda Москва, Цветочный пр-д, 4  Major Hyundai 18 км МКАД Официальный дилер Hyundai Москва, МКАД, 18 км (внешняя сторона)  Major Hyundai 47 км МКАД Официальный дилер Hyundai Москва, МКАД, 47км  Major Hyundai Строгино Официальный дилер Hyundai Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 13  Major Jaguar 18 км МКАД Официальный дилер Jaguar Москва, Москва, МКАД 18 км  Major Jaguar 47 км МКАД Официальный дилер Jaguar Москва, Москва, МКАД 47 км  Major Jeep Цветочный Официальный дилер Jeep Москва, Цветочный проезд, д. 4  Major Kawasaki Строгино Официальный дилер Kawasaki Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 13  Major Kia Дмитровка Официальный дилер KIA Москва, ул. Псковская, д.13  Major Kia МКАД 47 км Официальный дилер KIA Москва, МКАД 47 км  Major Land Rover 18 км МКАД Официальный дилер Land Rover Москва, МКАД 18км
---	---	---




















 Major Land Rover 47 км МКАД Официальный дилер Land Rover Москва, МКАД 47км  Major Mazda 18 км МКАД Официальный дилер Mazda Москва, МКАД 18 км  Major Mazda 47 км МКАД Официальный дилер Mazda Москва, МКАД 47 км  Major Mitsubishi Дмитровка Официальный дилер Mitsubishi Москва, ул. Псковская, д.13  Major Nissan Волоколамка Официальный дилер Nissan Москва, Волоколамское ш., 93А  Major Peugeot 47 км МКАД Официальный дилер Peugeot Москва, МКАД 47 км  Major Peugeot Дмитровка Официальный дилер Peugeot Москва, ул. Псковская, д.13  Major Renault Trucks Истра Официальный дилер Renault Новая Москва, с. Павловская слобода, ул. Ленина, вл.79, стр.1  Major Renault Цветочный Официальный дилер Renault Москва, Цветочный пр-д, 4  Major Skoda Цветочный Официальный дилер Skoda Москва, Цветочный пр-д, д.6  Major Subaru 47 МКАД Официальный дилер Subaru Москва, Москва, МКАД 47 км  Major Volkswagen 47 км МКАД Официальный дилер Volkswagen Москва, МКАД 47 км  Major Volvo 18 км МКАД Официальный дилер Volvo Москва, МКАД, 18 км  Major Volvo 47км МКАД Официальный дилер Volvo Москва, МКАД, 47 км  Major Volvo Trucks Истра Официальный дилер Volvo Новая Москва, с. Павловская Слобода, ул. Ленина, вл. 79  Major Volvo Строгино Официальный дилер Volvo Москва, Москва, Строгино, ул. Маршала Прошаикова, д. 13  Major ГАЗ Истра Официальный дилер ГАЗ Новая Москва, Павловская слобода, ул. Ленина, вл. 79, стр. 2  Makler Motors Москва, Каширское шоссе, 41  MANtrading Официальный дилер MAN Москва, 23 км МКАД  Master Car Москва, Каширское шоссе, д.61, корп. 3А  Maximum Москва, ул. Кантемировская, д. 59А  Mayocars Москва, Краснобогатерская улица 2с16  Mazda Центр Кунцево Официальный дилер Mazda Москва, ул. Горбунова, 14  Mega Motors на Ленинградском Москва, ул. Ленинградский проспект 31  Mega Motors на Новомосковской Москва, ул. Новомосковская, д. 1  Mercedes-Benz Центр Москва, Ленинградский пр-т, 39а  Mercury Maserati Барвиха Официальный дилер Maserati Москва, Luxury Village, 8-й км Рублево-Успенского шоссе  Mercury Maserati Третьяковский Официальный дилер Maserati Москва, Третьяковский проезд, 1/2	 Metro City Москва, Старопетровский проезд, 4  Mitsubishi на Коломенской Москва, пр-т Андропова, д. 22  MotorCar Москва, ул. Вавилова 13а  Mototika Официальный дилер Ducati, Kawasaki Москва, ул.Крылатская, д.14  Mr. Motors Москва, Каширское шоссе, д.61, стр. 3А  MultiMotors Москва, ул. Проспект Андропова, 8 ТЦ «Мегаполис»  MyMyCar Москва, Жулебинский бульвар, 17  N-Car Москва, 50 км. МКАД (внешняя сторона) Торговый комплекс "Ангар Авто" 1 Этаж  NATC Group Datsun Рязанка Официальный дилер Datsun Москва, 2-й Вязовский проезд, д.12  NATC Group Nissan Рязанка Официальный дилер Nissan Москва, 2-й Вязовский проезд, д.12  Nissan Центр Кунцево Официальный дилер Nissan Москва, ул. Горбунова, д. 14  Nissan Шереметьевская Москва, Огородный пр-д., д.2А  Otto motors Москва, 50-й км. МКАД, ул. Торговая, стр.1  Parking-Car Москва, Новоалужнецкий проезд д. 15  Pegas Москва, Варшавское шоссе, дом 170 Г, строение 3  Plaza Москва, ул. Ленинская Слобода, дом 28  Porter Bongo Москва, 1-ый км. Киевского шоссе  Premium Auto Москва, ул.Докукина д.10. стр.1  Premium Motors Москва, ул. Кантемировская 63  Plius20 Москва, ул. Вавилова, 4  Pliusmotors Москва, Проезд Энтузиастов 19  R Trade-Vladivostok Москва, Варшавское шоссе 170Г  RADISSON AUTO (Вавилова 13а) Москва, ул. Вавилова, 13А  Ready Motors Москва, Ленинградский проспект, дом 37, корпус 6  ReadyMotors Москва, Ленинградский пр-т, д.37 корп.6  ReMotors Москва, Варшавское шоссе, 87 Б  RenaMAX на МКАДе Renault Официальный дилер Renault Москва, 16-й км. МКАД, внешняя сторона  Ria Auto Changan Официальный дилер Changan Москва, Волоколамское шоссе, 120	 Rolls-Royce Motor Cars Москва Официальный дилер Rolls-Royce Москва, Кутузовский просп, д.2/1 стр.1  Royal Motors Москва, Кутузовский проспект, 2/1  RS 618 Москва, Осенняя д.17  RTService на МКАДе Рено Официальный дилер Renault Москва, 26-й км МКАД, внешняя сторона, АЭС  RTService на Обручева Рено Официальный дилер Renault Москва, ул. Обручева, 52 стр.69  RusMotors Москва, Варшавское шоссе, д.132  Samuray Авто Москва, Днепропетровский пр-д, 5  Shtorm Auto Москва, ул. Коштыянда д. 22  Simple Cars Москва, Турчанинов пер., д.6, стр.2  SKODA АВТОРУСЬ БУТОВО Официальный дилер Skoda Москва, Чечерский пр-д, д.1  Skoda Центр Кунцево Официальный дилер Skoda Москва, ул. Горбунова, д. 14  Sky-Motors Москва, ул. Профсоюзная, д. 56  SMARTRIUM Москва, Шарикоподшипниковская ул.13 Корп 14  Soilex Москва, ул. Чертановская, д. 48  Studio Motors Москва, г.Москва, 27-й км МКАД  SV-MOTORS Москва, Литовский б-р., д. 15 корп.1, стр 3  SVS Motors Москва, Каширское ш., д.61 (АТЦ "Москва")  Teash Motors Москва, ул. Обручева, 34/63 корп. 3  Tesla Club Официальный дилер Tesla Москва, Кутузовский пр-т 32, стр. 1  Texas Auto Москва, ул.Кржижановского, д.27  Tokyomotors Москва, Мпашенкова, 18  TOPSCARS Москва, ул. Каширское шоссе, дом 61, корпус 3А  Toyota Центр Кунцево Официальный дилер Toyota Москва, ул. Горбунова, 14  Trade-In Motors Москва, 1й Нагатинский проезд, д. 15  Trade-In24 Москва, Ходынский бульвар, дом 1  TradeCars Москва, ул.Покрышкина д. 4  Uniks-trade Москва, МКАД, 34 км. м. Аншино  US-AUTO Москва, Каширское ш. д.61, корп. 3А
---	---	--































































<p>Used-Cars Москва, 29км МКАД Ustrada Motors Москва, ул. Б.Тульская, 19 UVENTA Москва, Варшавское шоссе, д. 170/1 VIP Automobile Москва, ул. Новый Арбат, д. 36, стр. 3, ТЦ "Сфера" VIPVAN Москва, ул. Новый Арбат, д. 36, стр. 3 Vita-Auto Москва, Варшавское ш., 170/1 VOLVO CAR M1 Официальный дилер Volvo Москва, Березовая Алая, д. 1/1 Volvo Car Аалтуфьево Официальный дилер Volvo Москва, Москва, 85-й км МКАД (внешняя сторона) Volvo Car Коптево Официальный дилер Volvo Москва, Коптевская улица, д. 71 Volvo Car Тульская Официальный дилер Volvo Москва, Холодильный переулок, д. 6 Volvo Inchcare Центр Официальный дилер Volvo Москва, 2-я Магистральная ул., 18, стр. 22 X-AUTO Москва, ул. Фовнзипина, 17 YesAuto Москва, Каширское ш., д.61 Zig-Zag Москва, ул. Лобненская, д. 4 а А-Вавилон Москва, Алтуфьевское ш., 24, стр.1 А-МС Авто Москва, Огородный проезд 6 AA-Моторс Москва, Каширское шоссе, д. 61, стр. 3а Аарон Москва, Каширское шоссе, 41 ААрон Авто Citroen Официальный дилер Citroen Москва, ул. Рябиновая, 14 Абрера Мотор Официальный дилер Seat Москва, МКАД, 78 км, д.2, к.3 AB-Авто Москва, ул. Славянский бульвар, д. 7 корп. 2 Авангард Москва, Каширское ш., д. 61, корп. 3А Авангард Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet Москва, Каширское шоссе, д. 61, корп. 3А Авант-Авто Москва, Старокалужское шоссе, 62а Аванта Hyundai Очаково Официальный дилер Hyundai Москва, Амниевское ш., д. 1А Аванта Mitsubishi на Таганке Официальный дилер Mitsubishi Москва, ул. Марксистская, 34, корп.7 АВАНТАИМ ИТ Рено Официальный дилер Renault Москва, Волгоградский 42/5 Авелон Север Москва, улица Шереметьевская, 47А</p>	<p>Авиатор Москва, Ленинградский проспект 37 стр. 6 Авиалон Aston Martin Официальный дилер Aston Martin Москва, Волгоградский пр. 41 Авиалон Audi Официальный дилер Audi Москва, Волгоградский пр-т., д.41 с.1 Авиалон Bentley Официальный дилер Bentley Москва, Волгоградский проспект, 41 Авиалон BMW Официальный дилер BMW Москва, Волгоградский пр-т, д. 41, стр. 1 Авиалон BMW Motorrad Официальный дилер BMW Москва, Волгоградский пр-т, д. 41, стр. 1 Авиалон Cadillac Волгоградский Официальный дилер Cadillac Москва, Волгоградский пр, д. 41, к. 1 Авиалон Chevrolet Волгоградский Официальный дилер Chevrolet Москва, Волгоградский пр-т, д. 41, к. 1 Авиалон Ferrari Официальный дилер Ferrari Москва, Волгоградский проспект, 41 к.1 Авиалон Fiat Официальный дилер FIAT Москва, Волгоградский просп., 41 стр.1 Авиалон Ford Официальный дилер Ford Москва, Волгоградский проспект д. 43, строение 1 Авиалон Genesis Официальный дилер Genesis Москва, Волгоградский просп., 41 стр.1 Авиалон Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, Волгоградский просп., 41/2 Авиалон Jaguar Land Rover Официальный дилер Land Rover, Jaguar Москва, Волгоградский пр., д.41, к.1 Авиалон Jeep Официальный дилер Jeep Москва, Волгоградский просп., 41 стр.1 Авиалон Maserati Официальный дилер Maserati Москва, Волгоградский пр-т, д. 41, к. 1 Авиалон Mercedes Воздвиженка Официальный дилер Mercedes Москва, ул. Воздвиженка, д. 12 Авиалон Mercedes Волгоградский Официальный дилер Mercedes Москва, Волгоградский пр-т, дом 43, корп.2 Авиалон MINI Официальный дилер MINI Москва, Волгоградский пр-т, 41/1 Авиалон Rolls-Royce Официальный дилер Rolls-Royce Москва, Волгоградский проспект, д.41 Авиалон Volkswagen Официальный дилер Volkswagen Москва, Волгоградский просп., 41 к. 2 Авиалон Volvo Car Официальный дилер Volvo Москва, Волгоградский пр-т 43 стр 1 Авианьон Рено МКАД Официальный дилер Renault Москва, 78-ой км МКАД, д.2, корп.1 Авианьон Рено Шелековское шоссе Официальный дилер Renault Москва, МКАД-Восток, Шелековское шоссе, д. 100 АВКОМ Москва, ул.Дмитрия Ульянова д.39а АврораАвтоКом Москва, ул.Фриезевская, д4 АВТ Моторс Юг Официальный дилер Iveco Москва, ул. Котляковская д. 7 АВТОДОМ BMW на Зорге Официальный дилер BMW Москва, ул. Зорге, 17</p>	<p>АВТОДОМ MINI на Зорге Официальный дилер MINI Москва, ул. Зорге, 17 АВТОДОМ MINI на МКАДе Официальный дилер MINI Москва, 51 км МКАД Авто АЛЕА Lada Официальный дилер ВАЗ (Lada) Москва, Нововладыкинский проезд, д.2, стр.1 Авто АЛЕА VW Официальный дилер Volkswagen Москва, Нововладыкинский проезд, д.2, стр.1 Авто Аутлет Trade-in Москва, ул. Озерная 42 Авто из Кореи Москва, ул Смольная дом 24а Авто Кей на Воронежской Москва, ул. Воронежская 7, стр.1 Авто Кей на Дмитровском Официальный дилер Daewoo, TarA3, Great Wall Москва, Дмитровское ш., д.107 Авто Кросс Москва, Физкультурный проезд владение 6а Авто Мола Москва, Варшавское ш., 133-А Авто Престиж Москва, Каширское шоссе д.61 корп.3А АВТО РИТЕТ Москва, Кировоградская ул., д. 22 Авто САМИТ Jeep Официальный дилер Jeep Москва, Каширское шоссе д.41 Авто Север Москва, Дмитровское шоссе, д.118, корп.1 Авто Сити Skoda Официальный дилер Skoda Москва, Новорижское шоссе, 9км АВТО ТРИУМФ Север Москва, Волоколамское шоссе д.97 Авто Фаворит Москва, ул. Пришвина, 10А Авто-Мир Москва, Ленинградский пр. 37 Авто-Плюс Москва, пр. Серебрякова, д. 2, стр. 1 Авто-Престус VW Официальный дилер Volkswagen Москва, ул. Еломорская, 40 Авто-Резерв Москва, МКАД, 14км Авто-Старт Kia на МКАД Официальный дилер KIA Москва, МКАД (Внешняя сторона), 15 км. Авто-Старт на Волоколамке Москва, ул Габричевского д.2 АвтоАзияЦентр Москва, Ленинский проспект, 158 АвтоАлея Москва, Каширское шоссе, д.61, корп. 3/А АвтоАльвис Официальный дилер FAW Москва, ул. Маломосковская, д. 22, стр. 1 АВТОВАЛ-Моторс Официальный дилер Daewoo, FAW, ВАЗ Москва, Дмитровское Шоссе 157, стр 12 Автовай 71 Москва, 71 км МКАД д.16, стр.2</p>
--	---	--










































































	Автомир Renault Иркутская Официальный дилер Renault Москва, ул. Иркутская, д. 5/6, стр. 1 Автомир Renault на Береговой Москва, Береговой пр д, д. 4/6 стр. 3		Автопрага Северо-Запад Официальный дилер Skoda Москва, ул. Коптевская, д.71 Автопрага Юг Официальный дилер Skoda Москва, 1-й Дорожный проезд, д. 4		АвтоСпецЦентр Mazda Официальный дилер Mazda Москва, Каширское шоссе, д. 45
	Автомир Renault на Дмитровке Официальный дилер Renault Москва, Дмитровское шоссе, дом 98 стр.1		АвтоПремьер Naval Официальный дилер Naval Москва, Калужское ш., 2 км от МКАД, п.Колмунарка, Бачуринская ул. АПК АвтоПремьер Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, Калужское ш.,п.Газопровод,2 км от МКАД Бачуринская ул. АПК		АвтоСпецЦентр Nissan Внуково Официальный дилер Nissan Москва, Киевское шоссе ва. 15, 5 км от МКАД
	Автомир Renault на Озёрной Официальный дилер Renault Москва, ул. Озёрная, д. 44А		АВТОпробег Москва, ул. Зорге, 25		АвтоСпецЦентр Skoda Внуково Официальный дилер Skoda Москва, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
	Автомир SsangYong Щёлковская Официальный дилер SsangYong Москва, Иркутская ул., д. 5/6		Автореал Москва, Алтуфьевское шоссе 79Д		АвтоСпецЦентр Skoda Каширка Официальный дилер Skoda Москва, Каширское шоссе, д.45
	Автомир Suzuki на Дмитровском Официальный дилер Suzuki Москва, Дмитровское ш., д. 98		Авторесурс на Профсоюзной улице Москва, ул. Профсоюзная, 154а		Автоспеццентр Skoda Марьино Официальный дилер Skoda Москва, ул.Марьинский парк, д.1
	Автомир Suzuki на Иркутской Официальный дилер Suzuki Москва, ул. Иркутская д. 5/6 стр. 1		Авторесурс на Хамовническом Москва, Хамовнический вал вл.40		АвтоСпецЦентр Каширка Москва, Каширское шоссе, д. 45
	Автомир Volkswagen Филд Официальный дилер Volkswagen Москва, Береговой пр-д, дом 4/6, стр.3		Авторесурс на Хамовническом Москва, Хамовнический вал вл.40		АвтоСпецЦентр на Обручева Skoda Официальный дилер Skoda Москва, ул. Обручева, д. 23, стр. 1
	Автомир Богемия Дмитровка Официальный дилер Skoda Москва, Дмитровское ш., д.98, стр.1		Авторусь Kia Бутово Официальный дилер KIA Москва, Южное Бутово, Чечерский проезд, 1		АвтоСпецЦентр на Таганке Skoda Официальный дилер Skoda Москва, Спбирский проезд, д. 2 стр. 43
	Автомир Богемия Новорязанка Официальный дилер Skoda Москва, Новорязанское шоссе, 5В		Авторусь Бутово Москва, Чечерский пр-д, д. 1		Автотайм Москва, Каширское шоссе, дом 61, корпус 3/А
	Автомир Строгино Москва, Львовский проезд, д. 11, корп. 2.		АВТОРУСЬ Лосинный Остров Официальный дилер Hyundai Москва, 95 км МКАД, Ярославское шоссе, владение 2В, строение 3		АвтоТехИнвест LADA Официальный дилер ВАЗ (Lada) Москва, Вашутинское шоссе, 6
	Автомир УАЗ Официальный дилер УАЗ Москва, ул. Иркутская д.5/6 стр.1		Автосалон «Sinn Motors» Москва, ул. Профсоюзная, 63		АВТОТЕХКОМ Москва, ул. Стахановская, 24
	Авто МирПаюс Москва, проезд завода Серп и Молот, 5 строение 1		Автосалон Арктика Москва, Дмитровское шоссе, д.100, стр. 2, корп. 5		АвтоТраст Москва, Москва, ул. Припшвина, д. 10А
	Автомобили из Южной Кореи Москва, Ватоноремонтная вл.4		Автосалон в Крылатском Москва, Осенняя, д. 23		Автотрейд АГ Volkswagen Официальный дилер Volkswagen Москва, ул. Нагатинская, д. 16, кор 1 стр.5
	Автомобильная группа Formula-X Москва, Москва, МКАД, 27 км., внешняя сторона		Автосалон Еллада-авто Москва, Каширское шоссе, 24, стр. 13		Автофорум Mercedes Официальный дилер Mercedes Москва, Москва, МКАД 92 км
	Автомобильный Холдинг Москва, ул. Бориса Галушкина, 17		Автосалон на Волгоградке Москва, Волгоградский проспект, д.49, стр. 5		Автофургон Fiat Официальный дилер FIAT Москва, Пятницкое шоссе, 6 км, влад. 1
	Автомэджик Официальный дилер Infiniti Москва, Марксистская 34, корп 8		Автосалон на Обручева Москва, ул. Профсоюзная 63/34 (50 метров от метро)		Автофургон Isuzu Официальный дилер Isuzu Москва, Пятницкое шоссе, 6 км, ва.1
	Автономия Chery Официальный дилер Chery Москва, МКАД 78 км, д.2, корпус 2		Автосалон на проспекте Мира 222 Москва, Проспект Мира, 222		Автохит Москва, Каширское шоссе, д.61, корп. 3/А
	Автономия LADA Официальный дилер ВАЗ (Lada) Москва, МКАД, 78 км		Автосалон Первомайский Москва, ул.9-я Парковая, 33		Автоцентр "ГАЗ" Аундор Кунцево Официальный дилер ГАЗ Москва, ул. Горбунова 12, корп. 2, стр. 5
	Автономия VW Официальный дилер Volkswagen Москва, Щелковское шоссе, 100 корп.1		Автосалон Элекс Москва, ул. Обручева 21		Автоцентр 1-й Московский Москва, 1-й Котляковский переулок, д.1, стр.99
	АвтоПассаж Ford на Большой Тульской Официальный дилер Ford Москва, Большая Тульская, д. 43		Автосалон Элекс Москва, ул. Обручева 21		Автоцентр Автокей Москва, Озерная 46
	АвтоПассаж Ford на Варшавском Официальный дилер Ford Москва, Варшавское шоссе, д. 138А		Автосистема Москва, 15 км МКАД (внешняя сторона)		Автоцентр Атлант М VW Официальный дилер Volkswagen Москва, ул. Бажова, 17
	АвтоПассаж Ford на Дорожной Официальный дилер Ford Москва, ул. Дорожная, д.3, владение 13		АвтоСити Центр Москва, Ленинградский просп., д.37, стр. 6		Автоцентр Боровское Москва, ул.Скульптора Мухомой, д.18
	Автопассаж Премиум Jaguar Официальный дилер Jaguar Москва, Варшавское шоссе, 138А		АвтоСпецЦентр Datsun Официальный дилер Datsun Москва, Ленинградское шоссе, владение 16, стр.1, 1,5 км от МКАД		Автоцентр в Забанково Москва, г. Москва, Ореховый бульвар, д. 26
	Автопассаж Премиум Jaguar Land Rover Официальный дилер Land Rover Москва, Варшавское шоссе, 138А		АвтоСпецЦентр Hyundai Внуково Официальный дилер Hyundai Москва, Киевское шоссе, 5 км от МКАД		Автоцентр Восток Москва, Б. Семеновская, д. 16
	Автополос АГ JAC Официальный дилер JAC Москва, ул.Профсоюзная, д.78А, стр.1		АвтоСпецЦентр Infiniti Официальный дилер Infiniti Москва, Ленинский пр., д. 107		Автоцентр Город Москва, МКАД 33 км, пересечение с Варшавским шоссе, владение 170
	Автопорт BMW Митино Официальный дилер BMW Москва, Митино, Пятницкое шоссе 6 км., стр. 1		АвтоСпецЦентр Kia Марьино Официальный дилер KIA Москва, ул. Марьинский парк, д.1		АВТОЦЕНТР ЛЮБАИНО Nissan Официальный дилер Nissan Москва, ул. Ставропольская, дом 41
	Автопрага Восток Официальный дилер Skoda Москва, ул. Большая Семёновская дом 42/2 стр. 4.		АвтоСпецЦентр Kia Север Официальный дилер KIA Москва, ул. Клязьминская, д.5		АвтоЦентр Можайский Москва, 53-й километр МКАД, улица Беловежская, напротив дома 39 корп. 1
			АвтоСпецЦентр Kia Столица Официальный дилер KIA Москва, 2-я ул. Машиностроения, д.6		Автоцентр на Варшавке Москва, Варшавское шоссе, д. 87Б

	Автоцентр на Волгоградке Kia Официальный дилер KIA Москва, Волгоградский пр., д. 32, стр. 7		Ламас Официальный дилер Baltmotors Москва, Полимерная, 8		Ауди Центр Добролюбова Официальный дилер Audi Москва, ул. Добролюбова, д. 2Б
	Автоцентр на Таганке Nissan Официальный дилер Nissan Москва, ул. Марксистская, 34, стр.7		Альбатрос Официальный дилер Yamaha Москва, Сколковское шоссе, 31, стр.1, ТВК "Спорт-Хит"		Ауди Центр Москва Официальный дилер Audi Москва, г. Москва, Хорошевское шоссе, 70 корп.1
	Автоцентр на Тульской Москва, ул.Большая Тульская д.19 м.Тульская		Альбатрос Смоленская Официальный дилер Yamaha Москва, ул. Смоленская, д. 63Б, ТК Экстрим		Ауди Центр Север Официальный дилер Audi Москва, Ленинградское шоссе, 63 Б
	Автоцентр Немешкий Дом Спартаковская Официальный дилер Volkswagen Москва, Спартаковская пл., д. 1/7		Альпин Официальный дилер Yamaha Москва, ул. Крылатская, 8		Ауди Центр Север Bluefish Москва, Ленинградское шоссе, д.63Б
	Автоцентр Первомайский Москва, 9-я Парковая, дом 33		Альтайр Москва, Кулаков пер., д.6		Ауди Центр Сити Официальный дилер Audi Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 13
	Автоцентр Проспект Мира Москва, Ул. Касаткина, д. 11А		Альянс Авто Москва, 32 км МКАД на 15 оф.211		Ауди Центр Таганка Официальный дилер Audi Москва, Михайловский проезд, д. 3
	Автоцентр РОСКО Москва, Зеленый проспект, 62а., ТЦ Шанга		Альянс Центр Восток Москва, ул. Кетчерская, д. 13		Ауди Центр Юг Официальный дилер Audi Москва, МКАД 18 км
	Автоцентр Сити Chevrolet Официальный дилер Chevrolet Москва, ул. Антонова-Овсеенко, 15-1		Альянс Центр Север Официальный дилер ИЖ, ТагАЗ, BYD, ЗАЗ Москва, Огородный пр., д.9, стр. 18		АПЦ Белыев Audi Официальный дилер Audi Москва, Севастопольский проспект, 56 А
	Автоцентр Сити на Антонова-Овсеенко Cadillac Официальный дилер Cadillac Москва, ул. Антонова-Овсеенко, д.15, стр. 1		АРГО Официальный дилер MAN, MAZ Москва, Большая Академическая д.39		АПЦ Бренд FAW Официальный дилер FAW Москва, Дмитровское шоссе, д. 157, стр. 4
	Автоцентр Сити Юг Официальный дилер Hyundai Москва, Внешняя сторона МКАД, 22км		Армада Авто Москва, Дужовской переулок, 17 с8		АПЦ Добролюбова Официальный дилер Audi Москва, ул. Добролюбова д. 2Б
	Автоцентр Ховерно Официальный дилер ТагАЗ Москва, Белоомотская улица, д. 40		Арманд Kia Официальный дилер KIA Москва, Гостиничный пр., 10А, стр. 1		АПЦ Кунцево LADA Официальный дилер ВАЗ (Lada) Москва, ул.Московская, д.61
	АвтоЮНИВЕРС Москва, Малый Купавенский проезд, д. 6А		Арманд-Премиум на Б. Дмитровке Москва, Б. Дмитровка, 32, стр. 1		АПЦ на Щукинской Москва, ул. Авиационная д. 59
	Агагат Авто Kia Официальный дилер KIA Москва, Сущевский вал, д.5, стр.18		Арманд-Премиум на Гостиничной Москва, Гостиничный проезд, д. 10Ас1		АПЦ Авалякс Официальный дилер ГАЗ Москва, ул. Красная Сосна, д. 5, стр.1
	Агат-М Авто Москва, Волгоградский проспект 177		Артекс Jaguar Land Rover Официальный дилер Land Rover, Jaguar Москва, МКАД 51 км		АПЦ Давиан Официальный дилер ГАЗ Москва, 3-й Хорошевский пр., д. 5
	Аванс-Авто BMW Официальный дилер BMW Москва, Киевское шоссе, 5 км от МКАД		Артекс на МКАДе Москва, 51 км МКАД (внешняя сторона)		АПЦ Аундор МКАД 19 км Официальный дилер ГАЗ Москва, 19-й километр МКАД, ва. 12, стр. 1
	Азимут-СП Официальный дилер BMW Москва, Варшавское шоссе, 138		АСКО Москва, Каширское шоссе д. 61, корп. 3А		АПЦ Аундор МКАД 78 км Официальный дилер ГАЗ Москва, МКАД 78-й км, д.2, корп. 2
	Азия Моторс Москва, Велозаводская, 5		Аском Авто Каширское Официальный дилер FIAT Москва, Каширское шоссе, 41		АПЦ Аундор на Байкальской Официальный дилер ГАЗ Москва, ул. Байкальская, д. 5 стр. 1
	АЗР МОТОРС Renault Москва, ул. Твардовского, д. 8, корп. 5, стр.1		Аском Авто Рябиновая Официальный дилер FIAT Москва, Рябиновая, 14		АПЦ Полярная Официальный дилер ГАЗ Москва, ул. Полярная, д. 31В, стр. 1
	Ай Си Моторс Москва, ул. Новослободская, д.20, 4 этаж (м."Менделеевская", 50м от метро)		ATV-SPORTING Официальный дилер CFMOTO Москва, Сколковское шоссе, д. 31, ТВК "Спорт Хит"		АПЦ Южнопортовый Официальный дилер ГАЗ Москва, ул.Южнопортовая, 22
	Академ Авто Москва, ул. Прянишникова, д.19а,стр.2		Атлантис Москва, Волоколамское шоссе, д. 103		Аэро Моторс Москва, Ленинградский проспект, д.37, корп.6
	АКИТ Москва, Дербеневская ул.д 1 кор.6		Атлас Авто Москва, ул. Перекопская, д.36		Байк Ленд на Войковском Официальный дилер Kawasaki, KTM Москва, ул. Космонавта Волкова, 10
	АКОРД АВТО Москва, Коммерческий проезд, д.8 к.2		Атмосфера-Авто Москва, 71 км МКАД, ТЦ Автовэй		Байк Ленд Энтузиастов Официальный дилер Kawasaki, KTM Москва, Шоссе Энтузиастов 7а
	АКРОС Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, ул. Академика Королева, д. 13		АТИ Рус Официальный дилер Hino Motors Москва, Каширское шоссе, д. 39, корп. 1		БалтАвтоТрейд-М Официальный дилер BMW Москва, Рублевское шоссе 64, корп.2
	Акура Авторус Официальный дилер Acura Москва, 51-км МКАД, д.10		АТТ-КОМ Официальный дилер Iveco, Tata Москва, 1-й Милитинский пер., д. 25, 3-й этаж		Бест-Авто Москва, Каширское шоссе, д. 61, стр. 3А
	Акцент-Авто Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, ул. Поабина, д. 29, стр.1		АТЦ Cars-City Москва, Волгоградский пр-т, ул. Ташкентская, д. 28 (19 ТМЦ, 2-й этаж)		Бизнес Кар Каширский Москва, МКАД 26-й км, владение 5, строение №1-4
	Алан-Авто Lifan Официальный дилер Lifan Москва, пр. 60-летия Октября, д.11А стр 9		Ауди Центр Алтуфьево Официальный дилер Audi Москва, 85 км МКАД (внешняя сторона)		БитАвто Москва Москва, ул. Красная Сосна, д.2.
	АланАвто Официальный дилер FAW, Lifan, Zotye, Chery, VAZ (Lada) Москва, пр-т 60-летия Октября, 11-а, стр. 9, г.Пушкино, Ярославское ш., 2В и 2Вс4		Ауди Центр Бережковский Официальный дилер Audi Москва, Бережковская наб., д.38, стр.2		Блиц Авто Москва, ул. Рабочая, д. 84
	АланАвто на Каширском шоссе Москва, Каширское шоссе, 61, корпус 3 А, 5 этаж, сектор №11 АТЦ "Москва"		Ауди Центр Варшавка Официальный дилер Audi Москва, г. Москва, Варшавское ш., 91А		ЕМП Техэкстрим Официальный дилер Baltmotors, Yamaha Москва, МКАД 18 километр(внешняя сторона), ТЦ "Спорт Экстрим"

 <p>Борис-Хофф МКАД MINI Официальный дилер MINI Москва, 29 км МКАД (внешняя сторона)</p>  <p>БорисХофф на 29 км МКАД Официальный дилер BMW Москва, 29 км МКАД</p>  <p>БорисХофф на Ярославское Официальный дилер BMW Москва, Ярославское ш., 36 Буденов 51 Москва, пр-т Буденного, д.51 Ваш АвтоПартнер Москва, 53-й километр МКАД (улица Беляевская, напротив дома 39 корп. 1)  <p>Велход Официальный дилер Kawasaki Москва, ул. Смольная 63 б</p>  <p>Вентус Skoda Официальный дилер Skoda Москва, Мосфильмовская ул., 68 ВИСТ-МОТОРС ЦЕНТР Москва, г. Москва, Волгоградский проспект дом 32 корп. 7 Восток Москва, Б. Семеновская, 42 Восток KIA на Черкизовской Москва, Б. Черкизовская, д. 9/1 Гарант Групп Москва, Волоколамское шоссе, д. 97 Германика (Фили) Официальный дилер Volkswagen Москва, Береговой проезд, 4/6, стр. 3 ГлобалАвто Москва, ул. Дубининская, дом 80 Гранд Авто Москва, Алтуфьевское ш., 79-Д Граф Авто Москва, Варшавское ш., д. 39 Груманд Авто Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3  <p>Дакар Авто JAC Официальный дилер JAC Москва, Алтуфьевское шоссе 27А, стр. 2 Дельта-Форум Москва, ул. Южнопортовая д.22 ДомАвто Москва, Новоясеневский пр-т, д. 3А, 2-й этаж ДОРСТРОЙТЕХ Москва, Востряковский проезд дом 10 "Б" строение 2 офис 208 Дрим Авто Москва, Миклухо-Маклая, 10  <p>Дунфэн Отрадное Официальный дилер DongFeng Москва, ул.Поморская, д.3 ЕвроДилер Москва, Каширское шоссе, 61, корп.3а  <p>Евроком-Авто-Трейд Geely Официальный дилер Geely Москва, ул. Обручева, д. 23, стр.1  <p>Евроком-Авто-Трейд Lifan Официальный дилер Lifan Москва, ул. Обручева, д. 23, стр.1  <p>Звезда Востока Официальный дилер Daewoo Москва, Прянишниковая ул., 19 «А»  <p>Звезда Столицы Варшавка Официальный дилер Mercedes Москва, Варшавское шоссе, 127 Звезда Столицы Варшавка Bluefish Москва, Варшавское шоссе, д.127</p> </p></p></p></p></p></p></p>	 <p>Звезда Столицы Варшавка Smart Официальный дилер Smart Москва, Варшавское шоссе, д.127 Звезда Столицы Каширка Bluefish Москва, Ленинский район, п. Развигая, вл. 17 Зевс Авто Москва, Старопетровский проезд, д.4 Зевит Официальный дилер Stels, Patron Москва, Сокольническая пл. 9, стр 1, корпус 1 ЗИЛАвтоТехнология Официальный дилер ЗИЛ Москва, ул. Автозаводская, д. 23, К 15  <p>ИМЯ-Авто Ford Официальный дилер Ford Москва, ул. Автомоторная, д. 7 Инвест Авто Москва, Ореховый бульвар, д. 22а Инком-Авто проспект Мира Москва, м. ВДНХ проспект Мира 222 Инком-Авто ЮГ Москва, Обручева 21  <p>Интертранссервис Официальный дилер DAF Московский, город Московский Инфопром авто на Проектируемом проезде Москва, Проектируемый проезд №3610, строение 4а/1  <p>ИРБИС Chrysler Официальный дилер Chrysler Москва, 44 км МКАД, внешняя сторона Ирбис Citroen Официальный дилер Citroen Москва, 44 км МКАД, внешняя сторона Ирбис Kia Север Официальный дилер KIA Москва, Студенный пр-д, 7Б  <p>ИРБИС KIA Юго-Запад Официальный дилер KIA Москва, 44-км. МКАД, внешняя сторона Ирбис Ravon Официальный дилер Ravon Москва, МКАД 44 км / внешняя сторона Ирбис SsangYong Официальный дилер SsangYong Москва, 44 км МКАД, внешняя сторона Ирбис УАЗ Официальный дилер УАЗ Москва, 44-й (внешняя сторона) км МКАД, стр. 1  <p>ИРИТО Север Москва Официальный дилер Great Wall Москва, Дмитровское ш., д. 157, стр. 12  <p>ИРИТО-Центр Москва Официальный дилер Great Wall Москва, ул. Мытная, д. 66  <p>ИТС-Хино Официальный дилер Hino Motors Московский, 7км от МКАД по Киевскому шоссе ИФК МОТОВИЛАДЖ Официальный дилер Honda Москва, Варшавское шоссе, дом 9, строение 1Б Ка Моторс FAW Официальный дилер FAW Москва, 50-й км МКАД ТЦ Ангар Авто КАРС-АВТО Москва, Амурская, дом.5, строение 1 Карт Моторс Официальный дилер Honda Москва, ул. Гарибальди, д.31, стр.1 Каширка 39 с пробегом Официальный дилер KIA Москва, Каширское шоссе д.39 кор.1 КвадроПарк Официальный дилер CFMOTO Москва, Дмитровское шоссе, д. 85  <p>Китайские грузовики палос Официальный дилер FAW Москва, 31 км МКАД, Востряковский проезд ,10 Б, строение 1</p> </p></p></p></p></p></p></p></p>	 <p>Ключавто Hyundai Волоколамка Официальный дилер Hyundai Москва, Волоколамское шоссе, дом 95  <p>Ключавто Hyundai Альтерны Официальный дилер Hyundai Москва, Новорязанское шоссе, д.1Г  <p>Ключавто Mazda Волоколамка Официальный дилер Mazda Москва, Волоколамское шоссе, д. 95 Ключавто Select Волоколамка Москва, Волоколамское шоссе, д. 95 Ключавто Select Альтерны Москва, Новорязанское шоссе, д.1Г Ключавто фольксваген Волоколамка Официальный дилер Volkswagen Москва, Волоколамское шоссе, д. 95  <p>КомАвтоТорг Официальный дилер Isuzu Москва, ул. Озерная, д. 46/2 стр. 3 КомТранс Юг Isuzu Официальный дилер Isuzu Москва, ул. Дорожная, д. 3, корп. 20 КомТранс Юг JAC Официальный дилер JAC Москва, ул. Дорожная, д.3, корп. 20 Континенталто Москва, Каширское шоссе д. 61 стр 3 Кумото Официальный дилер Stels, Boltmotors Москва, Киевское шоссе, стр. 4, БИЗНЕС-ПАРК «РУМЯНШЕВО» (Корпус "Е", 1 этаж, пав. 118 «Е») <p> <p>Лексус Измайлово Официальный дилер Lexus Москва, Горьковское ш. 1-й км. от МКАД Лексус Каширский Официальный дилер Lexus Москва, 26-й км МКАД Лексус Коломенское Официальный дилер Lexus Москва, пр.Алдропова, д. 10а Лексус Ласвебернский Официальный дилер Lexus Москва, 78-й км МКАД Лексус Лосиный остров Официальный дилер Lexus Москва, 95-й км МКАД Лексус Рублевский Официальный дилер Lexus Москва, Рублевское шоссе д. 74 Лексус Сокольники Официальный дилер Lexus Москва, Сокольнический виа, д. 1а Лексус Ясенево Официальный дилер Lexus Москва, п. Газопровод, 39 км. МКАД (внешняя сторона), владение 7 Лексус-Сити Официальный дилер Lexus Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13 Лене Москва, Багратионовский пр-д, д.1А Лидер 24 Москва, ул. Южнопортовая, ТЦ "Автомобили", 5 этаж Лифан Моторс Рус Официальный дилер Lifan Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 30, стр. 1 Ломбард Автомобилей Москва, ул. Большая Тульская, 19 Лукарто Mercedes Официальный дилер Mercedes Москва, Новорязанское ш., 7 км от МКАД Лукар Москва, Октябрьской ж/д линии, владение 1 Лукар Остапкин Москва, ул.Дубовой рощи, д.25А М-Промсервис Апрелька Москва, Наро-Фоминский район, 45-й км Киевского шоссе</p> </p></p></p></p></p>
---	--	---

	Маршал Авто УАЗ Официальный дилер УАЗ Москва, Каширское шоссе, 41				
	МАС МОТОРС Changan Официальный дилер Changan Москва, Варшавское шоссе 132А корпус 1 Мас Моторс FAW Москва, Варшавское шоссе 132А корпус 1				
	МБ Измайлово Официальный дилер Mercedes Москва, Горьковское шоссе, 1 км от МКАД				
	МБ Измайлово Smart Официальный дилер Smart Москва, Горьковское шоссе, 1 км от МКАД				
	МБ-Беляево Официальный дилер Mercedes Москва, ул. Академика Волгина, 6А				
	Мега Актив Официальный дилер Baltmotos Москва, 6-ая Радиальная улица, д. 62 Мега Моторс ВАЗ Москва, ул. Новомосковская, д. 1				
	Мерседес-Бенц РУС Smart Официальный дилер Smart Москва, Ленинградский проспект, 39а				
	Мерседес-Бенц РУС Ленинградский проспект Официальный дилер Mercedes Москва, Ленинградский проспект, 39а				
	Мир Газелей Москва, ул. Перерва, д.17 Миравто Москва, Тюменский проезд д.5 МО-ТРЕЙД Москва, Каширское ш. д.61, корп. 3А, офис 2Р-26 Мосдизайнмаш Москва, ул. Озерная, д. 46 корп. 2				
	Мосрентсервис Москва Официальный дилер Renault Москва, ул. Краснобогатырская, 89, стр.1				
	МотоМолд Кавасаки Официальный дилер Kawasaki Москва, ул. Сельскохозяйственная, д.38 МоторсМСК Москва, ул. 1-ая Дубровская, д. 13 А, стр. 1				
	Моторш.ру Официальный дилер Kawasaki Москва, ул. Москворечье, д. 14Б, стр. 5				
	Мотосалон Скутер Сити Официальный дилер Baltmotos, Stels, Honda, Yamaha Москва, ул. Маршала Катукова, д. 1. ТЦ «Колесо»				
	Мотоцентр "FORMULA 7" Восток Официальный дилер CFMOTO Москва, шоссе Энтузиастов, владение 1А				
	Мотоцентр "Grizzly" Официальный дилер CFMOTO Москва, Причалный проезд д.8 стр.3				
	Мотоцентр "Нахимовский 32" Официальный дилер CFMOTO, Kawasaki Москва, Нахимовский проспект, дом 32				
	Мотоцентр Гриван Официальный дилер Kawasaki, Yamaha, CFMOTO Москва, Причалный проезд д.8 стр 3				
	Мотоцентр Экстрим Официальный дилер Baltmotos, Yamaha Москва, МКАД, 78 км, д. 14, корп. 1 ТЦ "DEXTER"				
	Народ Авто МКАД Москва, МКАД, 54 км. д.6 Натс Авто Москва, Ореховый бульвар, д. 22				
	Независимость Ford на Энтузиастов Официальный дилер Ford Москва, шоссе Энтузиастов, дом № 27А				
	Независимость Peugeot Официальный дилер Peugeot Москва, ул. Максимова д.5				
	НоваМоторс на Ленинском Москва, ул. Ленинский проспект, д. 115 НОРД МОТОРС Москва, Коровинское ш., 35А Нью Моторс Москва, ул. Тюменский проезд, д. 5 Обухов Geely Официальный дилер Geely Москва, Киевское ш., Картмазово 5 км от МКАД Обухов Измайлово Volvo Официальный дилер Volvo Москва, Измайловский пр д.,8А Обухов Миттшо Volvo Официальный дилер Volvo Москва, 1-й Миттинский пер., д.12 к.1 Овод-рго Москва, 26 км МКАД (внешняя сторона), ва. 13 ОстВестМото Официальный дилер Baltmotos Москва, Сколковское шоссе, д. 31 Панавто Ко Официальный дилер Yamaha Москва, ул. Суздальский вал, 49 ПарадАвто Москва, ул. Воронежская, 13/2 Пеликан-Авто с пробегом Москва, Москва, 85 км МКАД, внешняя сторона, пересечение с Алтуфьевским шоссе Петровский Автоцентр (Рено Белая Дача) Официальный дилер Renault Москва, 16-км МКАД (внешняя сторона) Петровский Автоцентр (Рено на Варшавке) Официальный дилер Renault Москва, Варшавское ш., 56 Пикап-Центр Москва, Сколковское шоссе, д. 31, стр 1 (1-й этаж, левое крыло ТК "Спорт-Хит") Пилот Авто Москва, ул. Перерва, д. 19, стр. 3 Пламен Официальный дилер Jawa Москва, Измайловское шоссе, 71 Плюс Моторс Москва, г. Москва, ул. Ангинова-Овсеевко, д. 15, стр. 15 Подium Авто Москва, КАШИРСКОЕ ШОССЕ Д. 61 СТР.3А Порше на Кутузовском Официальный дилер Porsche Москва, Кутузовский пр, д. 7/4, корп. 1 Порше Центр Москва на Ленинградском шоссе Официальный дилер Porsche Москва, Ленинградское шоссе, д. 71А, стр. 10 Порше Центр Таганка Официальный дилер Porsche Москва, Михайловский проезд, д. 3 стр.25 Прайм Авто Групп Официальный дилер Daewoo Москва, Новорязанское ш., 6 Превюкс Ravon Официальный дилер Ravon Москва, ул. Кетчерская д. 9 Превюкс SsangYong Официальный дилер SsangYong Москва, ул. Кетчерская, д. 9 Премьер Авто Москва, Кутузовский пр-т, 88 Престиж Авто Москва, ул.Варшавское шоссе д.132 А корп.1 Престиж Авто Бехтерева Москва, улица Бехтерева, д.3 к.1 Привалов Моторс Москва, Ленинградский пр-т, д.37, к.6				
	Приятная дорога Москва, Б.Очаковская, 47а ПЯТОЕ КОЛЕСО Москва, Варшавское ш., д.170Г Пять Звезд Москва, Старошестеровский проезд, 4 Ралин Моторс Москва, ул. Русаковская, дом 1 Ралин-Сервис Fiat Официальный дилер FIAT Москва, Митино, 1-й Миттинский пер., дом 25 Ральф Москва, ул.Озерная дом 42 Ральф Авто Москва, 1-й Нагатинский пр-д, д.15, 18ТМП Рашид Авто - Каширка Москва, Каширское шоссе, д.45 Реза-Моторс Москва, ул. Киевская, д.27 Реутов Моторс Официальный дилер Opel, Chevrolet Москва, Носовихинское шоссе, 5 Ривьера Официальный дилер Seat Москва, ул.Нагатинская, 16, к.1, стр.5. Рихосс Авто Москва, Ленинградское шоссе 25 РИЯ Авто Москва, Василия Петункова д. 3 корпус 3 - 3 этаж Рия-Авто Москва, ул.Василия Петушкова д3 к3 с 3 Розовый Слон Москва, Каширское ш., д.41, стр.2 Рольф Алтуфьево Alfa Romeo Официальный дилер Alfa Romeo Москва, Алтуфьевское шоссе, д.31,корп.1 Рольф Алтуфьево Bluefish Москва, Алтуфьевское шоссе, д.31,корп.1 Рольф Алтуфьево Chrysler Официальный дилер Chrysler Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 31, стр. 1 Рольф Алтуфьево Genesis Официальный дилер Genesis Москва, Алтуфьевское шоссе, д.31,корп.1 Рольф Алтуфьево Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 31, корп. 1 Рольф Алтуфьево Jeep Официальный дилер Jeep Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 31, стр. 1 Рольф Вешки Bluefish Москва, 85-й километр МКАД, дом 2а корпус 1 Рольф Вешки Nissan Официальный дилер Nissan Москва, Алтуфьевское шоссе, 85 км. МКАД Рольф Вешки Skoda Официальный дилер Skoda Москва, 85 км МКАД, внешняя сторона, пересечение с Алтуфьевским шоссе Рольф Волгоградский Lexus Официальный дилер Lexus Москва, Остаповский проезд ва. 4 Рольф Волгоградский Toyota Официальный дилер Toyota Москва, Остаповский проезд ва. 4 Рольф Восток Bluefish Москва, Рязанский проспект, д.24, к3 Рольф Восток Mazda Официальный дилер Mazda Москва, Рязанский пр., д.24, кор.3				

	Рольф Восток Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, Рязанский пр. д.24, к.3		РПР-Авто Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, Новорижское шоссе, 5-й км от МКАД		СпецЦентрАвто Москва, пр. Андропова д.22	
	Рольф Дамант Dodge Официальный дилер Dodge Москва, Алуфьевское шоссе, д. 31, стр.1		РусКрАЗ Официальный дилер КрАЗ Москва, Коштояца, д. 20, корп. 4			Стандарт Трак Сервис Официальный дилер Iveco Москва, ул. Большая Очяковская, 15 А
	Рольф Дамант Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, Алуфьевское шоссе, д. 31, стр. 1		РУСС Авто Москва, Вавилова 4			Столичный Москва, Волоколамское шоссе, д. 103
	Рольф Дмитровка Bluefish Москва, Дмитровское ш., д. 107-Д		Рустрак Москва, Каширское шоссе 84 строение 2			СТП-Моторс Официальный дилер JMC, ТагАЗ Москва, Магистральный переулок, 1
	Рольф Дмитровка Пеликан Nissan Официальный дилер Nissan Москва, Дмитровское шоссе, дом 107 Д		Русь Моторс Chevrolet на Четерском проезде Официальный дилер Chevrolet Москва, Четерский проезд, д.1			Субару Центр Автозаводская Официальный дилер Subaru Москва, ул. Автозаводская, 21
	Рольф Премиум BMW Официальный дилер BMW Москва, Алуфьевское ш., пересечение с МКАД, внешняя сторона		Русь Моторс Opel Официальный дилер Opel Москва, Южное Бутово, Четерский проезд, 1			Субару Центр Башиловская Официальный дилер Subaru Москва, ул. Башиловская, 2
	Рольф Сити Bluefish Москва, Ярославское шоссе, д.31		Crashcarz Москва, ул. Бажова, вл. 17			Субару Центр Крылатское Официальный дилер Subaru Москва, ул. Осенняя, 17
	Рольф Сити Ford Официальный дилер Ford Москва, Ярославское шоссе, д.31		САК Официальный дилер Урал Москва, Бизнес-парк "Гумянцево", корпус "А", подъезд 9, офис 515а			ТАЦ-Запчасть Москва, Шосейная, 100, стр.1
	Рольф Сити Genesis Официальный дилер Genesis Москва, Ярославское шоссе, д.31		Север Сити автоцентр Москва, Дмитровское ш.100, стр.2			ТД Авто Официальный дилер FAW Москва, МКАД 32 км., внешняя сторона, территория автошпермаркета ТРАКТ
	Рольф Сити Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, Ярославское шоссе, д.31		Север-Скан Официальный дилер Scania Москва, Принишникова д.5а			Темп Авто - Дмитровка ГАЗ Официальный дилер ГАЗ Москва, Дмитровское ш., д 64 к 6
	Рольф Сити Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, Ярославское шоссе, д. 31		Северный дом Москва, Дмитровское шоссе, д.100, стр.2 корп.5			Темп Авто Измайлово Москва, ш. Энтузиастов, вл. 1А, 500 метров от МКАД по Горьковскому шоссе
	Рольф Химки Митсубиси Официальный дилер Mitsubishi Москва, Ленинградское шоссе, вл. 21		Серпуховской Москва, Большая Серпуховская д.30, стр.3			Техникон - Строгино LADA Официальный дилер ВАЗ (Lada) Москва, ул. Кулакова, вл. 24, корп.3
	Рольф Центр Bluefish Москва, Москва, 2-й Магистральный тупик, 5А		Спайлер Авто Москва Москва, Большая Семеновская д. 16			Техникон Lada Шелковское Официальный дилер ВАЗ (Lada) Москва, ШЕлковское ш., д. 100, корп. 1 (105 км МКАД)
	Рольф Центр Ford Официальный дилер Ford Москва, 2-й Магистральный тупик, 5А		СИМ Hyundai на Варшавке Официальный дилер Hyundai Москва, Варшавское шоссе д 26 стр.11			Техникон Строгино УАЗ Официальный дилер УАЗ Москва, ул. Кулакова, влад. 24, корп. 3
	Рольф Центр Jeep Официальный дилер Jeep Москва, 2-ой Магистральный тупик, 5А		СИМ Kia на Калужской Официальный дилер KIA Москва, ул. Введенского, 4а			Технический Центр Кунцево Москва, ул. Горбунова, 14
	Рольф Центр Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, 2-й Магистральный тупик, 5А		СИМ Mazda Официальный дилер Mazda Москва, ул. Введенского, д.4а			ТехноСнабАвто Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 13, строение 42
	Рольф Центр Renault Официальный дилер Renault Москва, 2-ой Магистральный тупик, 5А		СИМ Suzuki Варшавское ш. Официальный дилер Suzuki Москва, Варшавское шоссе, 26, стр. 32			Тойота Центр Ентца Официальный дилер Toyota Москва, Балажлавский пр-т, 26
	Рольф Центр Skoda Официальный дилер Skoda Москва, 2-й Магистральный тупик, 5А		СИМ Suzuki Ленинградский пр. Официальный дилер Suzuki Москва, Ленинградский пр-т, 64, вход с Шибашевского пер.			Тойота Центр Измайлово Официальный дилер Toyota Москва, Западная коммунальная зона, Шоссе Энтузиастов, д. 2
	Рольф Юг Bluefish Москва, ул. Обручева, д. 27		СИМ Suzuki ул. Введенского Официальный дилер Suzuki Москва, Введенского ул., 4А			Тойота Центр Коломенское Официальный дилер Toyota Москва, пр. Андропова, д. 10а
	Рольф Юг Genesis Официальный дилер Genesis Москва, ул. Обручева, д. 27		СИМ Автомакет Введенского Москва, ул. Введенского, д. 4а			Тойота Центр Лосиний Остров Официальный дилер Toyota Москва, 95-й км МКАД, пересечение МКАД и Ярославского шоссе
	Рольф Юг Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, ул. Обручева, д. 27, корп. 1		Сити Моторс Москва, Каширское шоссе, 67			Тойота Центр Новорижский Официальный дилер Toyota Москва, Новорижское ш. 9 км от МКАД
	Рольф Юг Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, ул. Обручева, д. 27, корп. 1		Ситроен Центр Москва Официальный дилер Citroen Москва, ул. Осенняя, д. 17			Тойота Центр Отрадное Официальный дилер Toyota Москва, ул. Римского-Корсакова, 3
	Рольф Юг Volkswagen Официальный дилер Volkswagen Москва, ул. Обручева, д.27к1		СКМ-Авто Москва, г. Москва, Профсоюзная улица, 93			Тойота Центр Рублевский Официальный дилер Toyota Москва, Рублевское шоссе, д. 74
	Рольф Ясенево Bluefish Москва, 39-й км МКАД (внешняя сторона)		Смартриум Официальный дилер Smart Москва, ул.Шарикоподшипниковская, 13, стр 14			Тойота Центр Серебряный Бор Официальный дилер Toyota Москва, пр. Маршала Жукова, 49, корп. 1
	Рольф Ясенево Land Rover Jaguar Официальный дилер Land Rover, Jaguar Москва, 40-й км МКАД (внешняя сторона), вл. 1, стр. 2		СовИнтерАвтоСервис Fiat Официальный дилер FIAT Москва, Симферопольское шоссе, д.3			Тойота Центр Сити Официальный дилер Toyota Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13 стр.2
	Рольф-Премиум BMW Официальный дилер BMW Москва, 85-й километр МКАД, дом 2а корпус 1		СовИнтерАвтоСервис Isuzи Официальный дилер Isuzи Москва, Симферопольское шоссе 3			Тойота Центр Сокольники Официальный дилер Toyota Москва, Сокольнический вал, д. 1 а (бывший д. 37 а)
	Рольф-Премиум BMW Motorrad Официальный дилер BMW Москва, 85-й километр МКАД, дом 2а корпус 1		Сокол-Авто Официальный дилер Opel Москва, Ленинградский пр., 72, стр. 4			ТоргМаш Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet Москва, МКАД 88й км. внешняя сторона
	Рольф-Премиум BMW Якиманка Официальный дилер BMW Москва, ул. Б. Якиманка 26		СолидАвто Москва, Василья Петушкова, д.3			ТоргМаш Naima Официальный дилер Naima Москва, ул. Иловайская 2Б, стр. 1

	ТоргМаш Ravon Марьино Официальный дилер Ravon Москва, ул. Иловайская 2Б, стр. 1		Фаворит Москва, Большая Новодмитровская ул., д.12, стр. 15		Фольксваген Центр Север Официальный дилер Volkswagen Москва, 85 км МКАД, владение 3 стр.2
	ТоргМаш Юг УАЗ Официальный дилер УАЗ Москва, ул. Иловайская 2Б Траксервис Москва, ул. Василия Петушкова, 3		Фаворит Citroen на Коптевской Официальный дилер Citroen Москва, ул. Коптевская, д. 71		Форд Центр Измайлово Официальный дилер Ford Москва, ш.Энтузиастов, д.2
	Траксервис Isuzu Официальный дилер Isuzu Москва, Василия Петушкова д.3		Фаворит Kia Восток Официальный дилер KIA Москва, ул. Большая Семеновская, д. 42, стр. 4		Форд Центр Кунцево Официальный дилер Ford Москва, ул. Горбунова, 14
	Транспортный центр JAC Официальный дилер JAC Москва, ул. Кетчерская, д.13, территория Автокомбината 40		Фаворит Kia Коптево Официальный дилер KIA Москва, ул. Коптевская, д. 69А, стр. 2		Форд Центр Кутузовский Официальный дилер Ford Москва, ул. Рыбиновая д.14
	Трейд Авто Москва, Варшавское ш., владение 166, строение 1		Фаворит Kia Юг Официальный дилер KIA Москва, 1-й Дорожный проезд д.4, стр. 1		Формула 91 Москва, 91 км МКАД, внешняя сторона. Пересечение Осташковского ш. и МКАД
	Тринити Моторс Запад 47 км МКАД Официальный дилер Chevrolet, Opel Москва, 47 км МКАД		Фаворит Kia Юго-Запад Официальный дилер KIA Москва, Ленинский проспект, д. 146		Формула Авто Москва, Коптевский бульвар д.4
	Тринити Спорт на 33 МКАД Официальный дилер Yamaha Москва, 33 км МКАД, внутренняя сторона		Фаворит Авто Москва, Ул. Кировоградская, д.22, соор. 1		Хендэ КомТранс Официальный дилер Hyundai Москва, Сокольнический вал, д. 1А
	Тринити Спорт на Донском Официальный дилер Yamaha Москва, 5-й Донской пр-д, 23, стр.1		Фаворит Моторс Ford на Клари Цеткин Официальный дилер Ford Москва, Клари Цеткин, д.24		Хендэ КомТранс Север Официальный дилер Hyundai Москва, 78 км МКАД (внешняя сторона)
	ТТК Рижский Москва, ул. Суцковский вал д.75		Фаворит Моторс Hyundai Официальный дилер Hyundai Москва, ул. Клари Цеткин, д.24		Хино-Сервис Официальный дилер Hino Motors Москва, ул. Озерная, д. 46, корп. 2, стр. 3
	ТПЦ Волатина Авто Москва, ул. Академика Волатина, д. 6		Фаворит Моторс Peugeot Варшавское ш. Официальный дилер Peugeot Москва, Варшавское ш., 1-й Дорожный пр-д, д.4, стр.1		Холдинг Авто Москва, Прост. Андропова, 22
	Турбодилер Москва, Кожевническая улица, д.1		Фаворит Моторс Peugeot на Коптевской Официальный дилер Peugeot Москва, Коптевская ул., д. 69 А, стр. 5		Хонда Евровское Официальный дилер Honda Москва, МКАД 48 км. (внешняя сторона), ул. Домостроительная, 4
	Тушино-Авто Москва, Волоколамское шоссе, 87		Фаворит Моторс Восток Официальный дилер Chevrolet Москва, Большая Семёновская 42/2, стр. 4		Хонда Буютово Официальный дилер Honda Москва, Южное Буютово, Чечерский проезд, 1
	ТПЦ Кунцево Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Москва, ул. Горбунова, д.14		Фаворит Моторс на Коптевской Официальный дилер Chevrolet Москва, Коптевская улица, д. 69А		Хонда Воаградский Официальный дилер Honda Москва, Воаградский пр., 18
	ТПЦ Кунцево Volkswagen Официальный дилер Volkswagen Москва, ул. Горбунова д.29		Фаворит Моторс на Семеновской Официальный дилер Opel Москва, Б. Семеновская ул. 42		Хонда Марьино Официальный дилер Honda Москва, Котельники, Коммерческий проезд, д. 8, стр. 1 (МКАД 14 км, внешнее кольцо)
	У Сервис Opel Официальный дилер Opel Москва, ул.Люблинская, д.60, стр.1		Фаворит Мотор Север SsangYong Официальный дилер SsangYong Москва, ул. Коптевская д. 69 А, стр. 5		Хонда на Шелковском Официальный дилер Honda Москва, Пересечение Шелковского ш. и МКАД 104 км (внешняя сторона)
	У Сервис плюс Москва, ул. Автозаводская, 23		Фаворит Хофф Volkswagen Официальный дилер Volkswagen Москва, 1-й Дорожный проезд, д. 4, стр. 1		Хонда Отрадное Официальный дилер Honda Москва, Нововладыкинский проезд 2
	У Сервис плюс Infiniti Официальный дилер Infiniti Москва, Ярославское шоссе 11 корп.1		Феникс Москва, Тюменский проезд д.5		Хонда Севастопольский Официальный дилер Honda Москва, Севастопольский проспект 56А
	У Сервис плюс Kia на Волоколамском шоссе Официальный дилер Kia Москва, ул.Василия Петушкова, д.3, к.2		Фиат М5 Официальный дилер FIAT Москва, ул. Привольная, д. 70, стр. 1		Центр Энерготехники Официальный дилер Минск Москва, Сколковское шоссе, дом 31
	У Сервис плюс Nissan Войковская Официальный дилер Nissan Москва, Новопетровский проезд, д. 33		ФК МОТОРС Naval Официальный дилер Naval Москва, 78-й км МКАД, д.2Б		Центр Карс Москва, ул. Профсоюзная, д. 61, "А"
	У Сервис плюс Nissan на Башлаковской Официальный дилер Nissan Москва, ул. Башлаковская, 2		Флагман Авто DFM Официальный дилер DongFeng Москва, ул.Дубинская, д.83, стр.5		Центр карсКаширское шоссе Москва, Каширское ш., д.61
	У Сервис плюс Nissan на Коломенской Официальный дилер Nissan Москва, ул. Коломенская, д. 16		ФЛАЙТ АВТО Москва, ул.Паеханова, д.5, стр.1		Центральный Changan Официальный дилер Changan Москва, Дмитровское ш., д. 157, стр. 4
	У Сервис плюс Nissan Симферопольское Официальный дилер Nissan Москва, Симферопольское ш., 9 км от МКАД, ва.1, стр.1		Флайт Авто (Хонда Марьино) Официальный дилер Honda Москва, Москва, МКАД, 19-й км, внутреннее кольцо		Чери Центр Каширский Официальный дилер Chery Москва, Каширское шоссе, 41
	У Сервис плюс Suzuki Официальный дилер Suzuki Москва, Каширское шоссе, 61 строение 3А		Флайт Авто Suzuki Официальный дилер Suzuki Москва, Коммерческий проезд, д.8, стр.1		Чери Центр Кутузовский Официальный дилер Chery Москва, ул.Рыбиновая, д.14
	У Сервис плюс на Люблинской улице Официальный дилер Suzuki Москва, Люблинская, 60		Фольксваген Центр Авторусь Официальный дилер Volkswagen Москва, ул.Орджоникидзе, д.11, стр.32		Чери Центр Лесфортово Официальный дилер Chery Москва, шоссе Энтузиастов, ва. 12А
	УздЭУ Москва на Каширском шоссе Официальный дилер Daewoo Москва, Каширское шоссе, д. 61, АТП "МОСКВА", Метро: Домодедовская		Фольксваген Центр Буютово Официальный дилер Volkswagen Москва, Четёрский проезд, д. 1		Чери Центр Тимирязевский Официальный дилер Chery Москва, Огородный проезд, д.9, стр.18
	УздЭУ Москва на проспекте Андропова Официальный дилер Daewoo Москва, Андропова, 22(м. Коломенская)		Фольксваген Центр Руо-Лан Ленинский проспект Официальный дилер Volkswagen Москва, Ленинский проспект 123А		Чинмас Lifan Официальный дилер Lifan Москва, пр. 60 летия Октября, 11а
	УздЭу Моторс Ravon Официальный дилер Ravon Москва, ул. Молодотвардейская д.61, стр 4		Фольксваген Центр Руо-Лан на Саморы Машела Москва, Саморы Машела, д.8, корп.3		Шэнаи Hawtai Официальный дилер Hawtai Москва, ш. Энтузиастов, 12А

	Шэняй Моторс FAW Официальный дилер FAW Москва, шоссе Энтузиастов, д. 12-А ЭверестТрансСитиГрупп Москва, ул. Амурская, д. 5, стр. 1
	Эврика Москва, Жуков проезд д. 19 Экзотик Авто Москва, Варшавское шоссе, д. 132 а Энви Моторс Peugeot Официальный дилер Peugeot Москва, ул. Привольная, д.70, корп.1
	Эр Си Сервис Jeep Официальный дилер Jeep Москва, Варшавское шоссе, д. 125Ж, строение 2
	Ю.С. Импекс Ford Официальный дилер Ford Москва, ул. Дубнинская, 83 Юник-Моторс Москва, ул. Автозаводская, 23, корпус 15

Источник: <https://moscow.110km.ru/dilery-salony/>

Ценовой обзор рынка автосалонов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на цену продажи/ставку арендной платы объектов недвижимости.

Объект оценки представляет собой многофункциональные помещения, которые используются в качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик приводит диапазоны средних значений корректировок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Основными ценообразующими факторами при продаже автосалонов являются:

- Местоположение, удобные подъездные пути: диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,48-2,08 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Общее состояние зданий (год постройки, конструктивные особенности): диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние объекта» составляет 0,58-1,72 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Перечень объектов недвижимости в зависимости от количества предоставляемых услуг;
- Общая площадь помещений: диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,59-1,70 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Площадь земельного участка и вид разрешенного использования;
- Наличие парковочной зоны: диапазон значений корректировки по фактору «тип парковки» составляет 0,82-1,22 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Обеспеченность инженерными коммуникациями (наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, системы вентиляции и кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, видеонаблюдения): анализ рынка показал, что представленные на продажу/в аренду объекты, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций;
- Состояние внутренней отделки: диапазон значений корректировки по фактору «состояние отделки» составляет 0,64-1,56 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Наличие собственной базы клиентов;
- Основные направления деятельности предприятия, виды оказываемых услуг;
- Срок существования бизнеса;
- Наличие лицензий, разрешений, патентов, сертификатов;
- Финансовая информация (ежемесячная прибыль/среднемесячные обороты или срок окупаемости бизнеса, размер кредиторской/дебиторской задолженности, ежемесячная сумма затрат);

- Имидж.

К специфическим ценообразующим факторам, влияющим на цену продажи автосалонов можно отнести:

- Характеристики шоу-рума/выставочного зала (в зависимости от общей площади может включать несколько зон: демонстрационная зона, зона передачи новых автомобилей, отдел запасных частей, дополнительного оборудования и аксессуаров, клиентская зона, кафе);
- Наличие боксов для автосервиса и их основные характеристики (общая площадь, количество, оснащенность необходимым оборудованием).

В зависимости от основных ценообразующих факторов диапазон цен продажи автосалонов в г. Москве составляет от 29 тыс.руб./кв.м. до 214 тыс.руб./кв.м.

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2017 Г.

Для исследования уровня цен на земельные участки коммерческого назначения города Москвы специалистами Агентства оценки «Аргумент» были проанализированы предложения о продаже недвижимости на декабрь 2017 года на открытом конкурентном рынке города Москвы (интернет-сайты бесплатных объявлений: Zdanie.info, Циан, Ай Кью Эстейт).

В результате выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку – 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку – 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

Структура предложения о продаже земельных участков г. Москвы



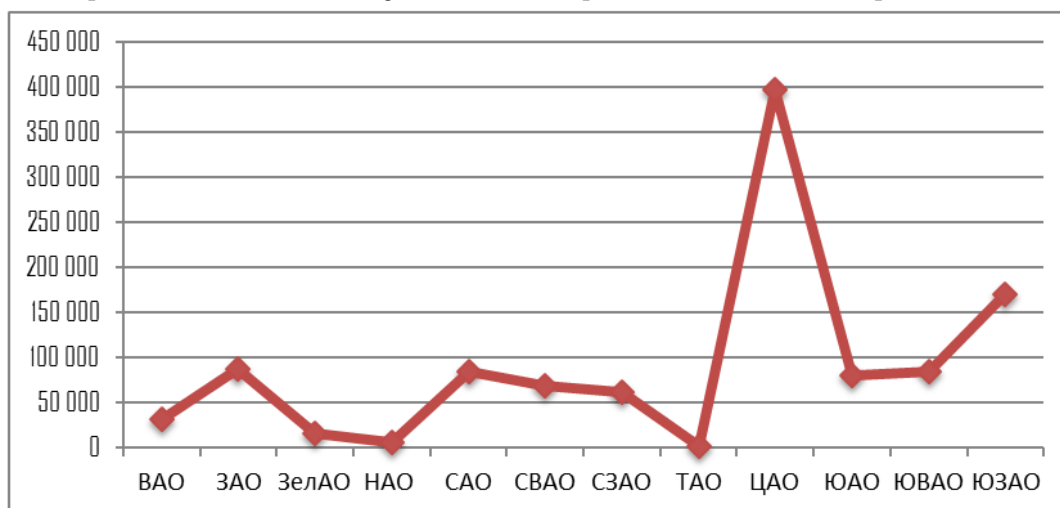
В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на Троицкий административный округ.

Далее представлены значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения в зависимости от округа г. Москвы.

Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Округ	Средняя стоимость, руб. за кв. м
ВАО	32 517
ЗАО	87 306
ЗелАО	16 038
НАО	5 543
САО	84 822
СВАО	68 539
СЗАО	61 884
ТАО	1 402
ЦАО	396 537
ЮАО	80 885
ЮВАО	85 127
ЮЗАО	169 982

Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы



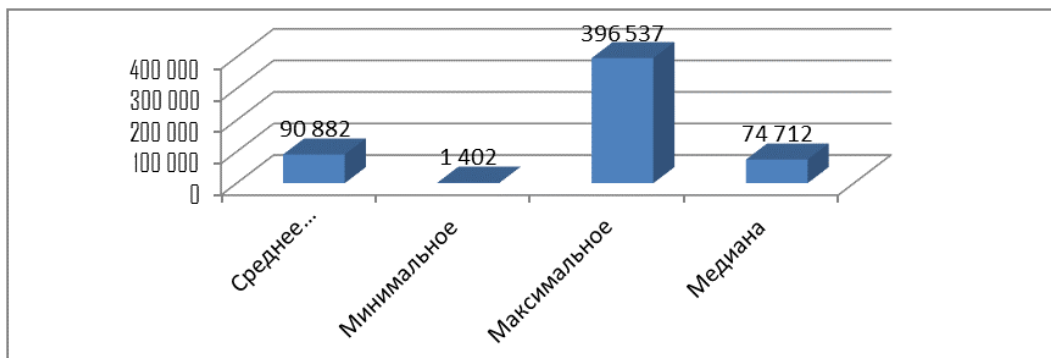
Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб.

Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб.

Обобщающие показатели значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по г. Москве, руб./сот.

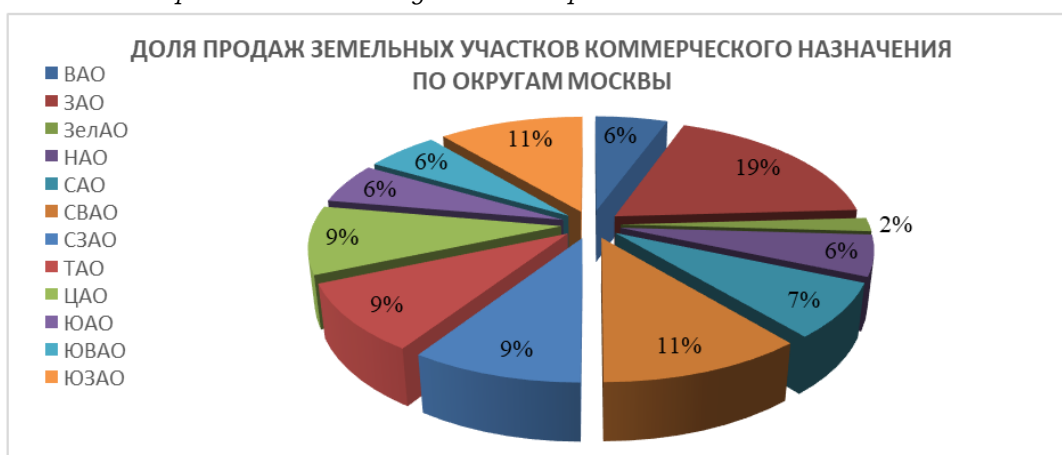
Среднее значение	90 882
Минимальное	1 402
Максимальное	396 537
Медиана	74 712

Показатели цены 1 сотки земельных участков в г. Москве



Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

Доля предложений о продаже земельных участков по районам г. Москвы.

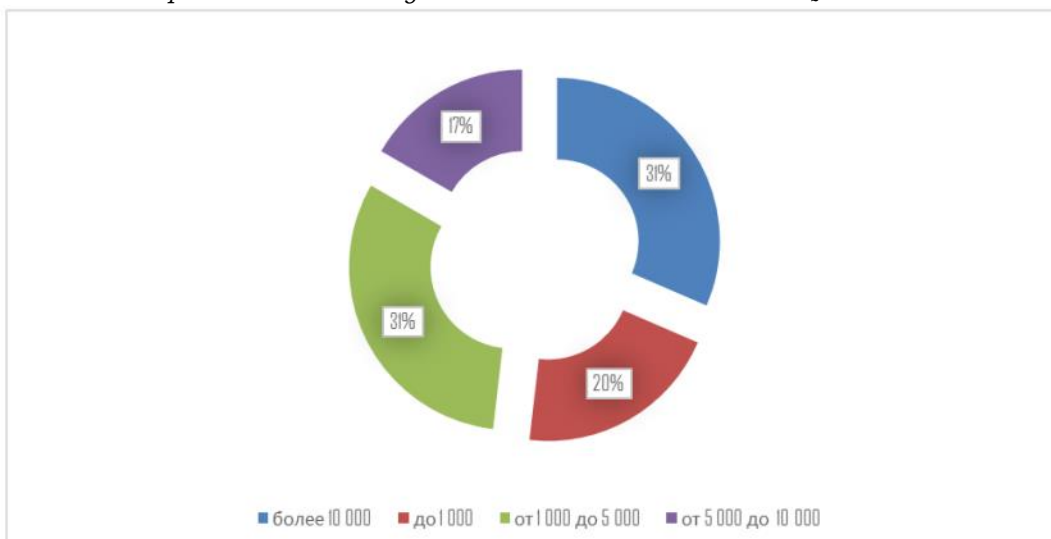


Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%.

Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;
- более 10 000 кв. м – 31%.

Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади



Согласно данным Росреестра в результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 30.11.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.11.2017 приблизительно на 53 %:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 171 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 541 млрд. руб.

Источник: <http://biznes-faktor.ru/gynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Ценообразующие факторы

Основными факторами, влияющими на цену земельных участков промышленного назначения на рынке, являются:

- **Передаваемые имущественные права:** собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда. Разница в стоимости земельных участков в собственности и в аренде обусловлена необходимостью дополнительных затрат для выкупа участка в собственность. Диапазон значений корректировки по фактору «передаваемые имущественные права» составляет 0,74-1,35 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Местоположение:** удаленность от города или населенного пункта, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земельных участков промышленного назначения. Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,51-1,96 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Физические характеристики:** рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок или разбит на части). Диапазон значений корректировки по фактору инженерно-геологические условия» составляет 0,79-1,27 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Наличие коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями. Диапазон значений корректировки по фактору «наличие коммуникаций» составляет 0,64-1,56 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Фактор масштаба или площадь.** Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,79-1,27 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Разрешенное использование.** Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий. На основании проведенного анализа выбранных предложений установлено, что разница в стоимости земельных участков, расположенных в г. Москве, в зависимости от конкретного вида разрешенного использования в рамках промышленного назначения отсутствует либо незначительна. Для проведения анализа в земли под индустриальную застройку включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» с видами разрешенного использования:
 - для размещения гаражей и автостоянок;
 - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
 - для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
 - для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Наличие железнодорожной ветки на земельном участке.** Анализ выявил наличие зависимости цены от обеспеченности железнодорожным подъездом. Диапазон значений корректировки по фактору «наличие железнодорожной ветки» составляет 0,87–1,15 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Ограничения (обременения) права** – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранная зона инженерных коммуникаций, охранная зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле. На основании консультаций с риэлтерскими агентствами выявлено, что в зависимости от степени обременения скидки на такие участки могут достигать 50%.
- **Уровень благоустройства.** Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки получается, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие сведения

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей (причем неизменно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

Таблица 14 Критерии наиболее эффективного использования

критерий	описание
Юридически правомочное использование	анализ частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий, экологического законодательства, возможных ограничений, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов
Физическая осуществимость	анализ физически реальных в данной местности способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий и прочее
Финансовая целесообразность	анализ того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу, то есть доход от эксплуатации, превышающий объем эксплуатационных затрат, расходов на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении
Максимальная доходность	анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход

Наиболее эффективное использование объекта оценки, в настоящем отчете, определяется с учетом вида объекта оценки. Далее приведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки. Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении необходимо переходить к анализу наиболее эффективного использования застроенного участка.

Анализ земельного участка как свободного

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Оцениваемое имущество представляет собой многофункциональные помещения общей площадью 2473,6 кв.м., которые используются в качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями и расположены на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0013002:2. Категория земельного участка - «земли населенных пунктов», единственно допустимый вариант целевого назначения земельного участка – эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест. Поэтому нет основания для проведения анализа участка как незастроенного, так как в этом случае на участке следует возвести объекты, аналогичные имеющимся на земельном участке объектам недвижимости. Дальнейший расчет наиболее эффективного использования основан на анализе застроенного участка.

Анализ земельного участка с улучшениями

Ниже в табличном виде проведен анализ критериев наиболее эффективного использования.

Таблица 15 Анализ критериев наиболее эффективного использования

критерий	описание
Юридически правомочное использование	Разрешенное использование улучшений обусловлено целевым назначением земельного участка и действующим законодательством. Целевое назначение земельного участка – эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест – является единственным законодательно разрешенным вариантом.
Физическая осуществимость	Физические характеристики участка позволяют строить любой объект из тех, которые разрешены законодательно. Учитывая то, что существует единственный законодательно разрешенный вариант использования, можно сделать вывод, что наиболее вероятная физическая осуществимость использования земельного участка может быть: эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест. Это позволит максимально использовать сделанные ранее вложения в строительство.
Финансовая целесообразность	Юридически правомочные и физически осуществимые способы использования объектов оценки анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую затраты на содержание и эксплуатацию объектов. Наибольшую отдачу будет приносить эксплуатация имущества по назначению, что будет соответствовать ранее сделанным финансовым вложениям и позволит избежать расходов на перепрофилирование объектов оценки.
Максимальная доходность	Максимальной эффективности можно достигнуть при эксплуатации объекта оценки в качестве многофункциональных помещений (автосалона). В этом случае все вышеуказанные условия соответствуют состоянию рынка на дату оценки и являются наиболее эффективными, а также будут соответствовать: • Юридически правомочному использованию; • Физической осуществимости; • Финансовой целесообразности. Это позволит использовать объект оценки с максимальной эффективностью.

Выводы

В результате проведенного анализа определено наиболее эффективное использование объекта оценки. Наиболее эффективное использование объекта оценки: **эксплуатация объекта оценки в качестве многофункциональных помещений (автосалона).**

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости оцениваемого имущества были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта были выбраны сравнительный и доходный подходы.

Методы оценки

В затратном подходе стоимость недвижимого имущества определяется с применением справочников укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест с последующим пересчетом полученной в базовом периоде стоимости в текущую стоимость на дату оценки. После чего из определенных затрат на воспроизводство/замещение вычитается накопленный износ и устаревания, имеющиеся на объекте оценки. Разница между затратами на воспроизводство/замещение и стоимостью накопленного износа и устареваний объекта оценки представляет собой остаточную стоимость объекта оценки. Остаточная стоимость представляет собой текущую обоснованную рыночную стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта из аналогичных материалов за минусом имеющегося у объекта оценки износа и устареваний. Полученный результат стоимости улучшений с учетом стоимости права аренды земельного участка (стоимость права аренды участка определяется сравнительным подходом), находящегося под объектом недвижимости, представляет собой итоговую стоимость имущества затратным подходом.

При определении затрат на воспроизводство/замещение встроенно-пристроенных нежилых помещений осуществляется расчет затрат на воспроизводство/замещение здания в целом, исходя из его объемно-планировочных характеристик. Корректировки и поправки в данном случае должны быть

рассчитаны в соответствии с рекомендациями по использованию справочников КО-ИНВЕСТ. Затраты на воспроизводство/замещение встроенно-пристроенного помещения целесообразнее определять, исходя из доли оцениваемых встроенно-пристроенных помещений в здании.

Затратный подход, основанный, прежде всего, на учете издержек на строительство здания недостаточно отражает динамику изменений и конъюнктуру рынка недвижимости. Таким образом, в практике оценочной деятельности исторически сложилось так, что при оценке встроенно-пристроенных нежилых помещений наиболее адекватно отражающими рыночную стоимость являются сравнительный и доходный подходы, а затратный подход в силу существенных погрешностей и нерациональности не применяется.

Все вышеизложенное обуславливает отказ от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, который представляет собой встроенно-пристроенные помещения, расположенные частично в 8-ми этажном здании гаража-стоянки и частично в 3-х этажной пристройке (см. план расположения помещений на этаже в разделе «Описание объекта оценки»). Учитывая изложенное, строительство оцениваемых помещений как самостоятельного объекта не представляется возможным.

В сравнительном подходе стоимость объекта оценки определена на основании сравнения предложений на продажу схожих объектов-аналогов. В качестве аналогов сравнения были выбраны объекты, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичного объекта. Произведение полученной стоимости 1 кв.м. общей площади аналога на общую площадь объекта оценки позволило рассчитать текущую рыночную стоимость объекта оценки сравнительным подходом. Применение сравнительного подхода обусловлено наличием на рынке на дату проведения оценки предложений по продаже автосалонов.

В доходном подходе стоимость объекта оценки определена на основании капитализации дохода от сдачи помещений в аренду. Стоимость доходным подходом представляет собой текущую стоимость потока дохода от использования имущества. Полученное значение стоимости представляет собой наиболее вероятное, с точки зрения рисков, получение дохода от эксплуатации оцениваемого имущества. Применение доходного подхода обусловлено наличием на рынке на дату проведения оценки предложений по аренде автосалонов.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества подходами к оценке, содержат налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Рыночная стоимость имущества также содержит НДС в размере 20%. Размер налога не отражается на итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС. При этом данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Как известно, на российском рынке недвижимости достаточно распространена ситуация переуступки прав аренды на земельные участки или другими словами – «продажа прав аренды». Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, следовательно, реализация прав аренды земельных участков облагается НДС в общеустановленном порядке.

9.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Условия сравнения объектов

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

Для объектов недвижимости могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за кв.м. общей площади здания или сооружения;
- цена за куб.м. здания или сооружения;

- цена за единицу, приносящую доход.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов, как наиболее распространенная единица сравнения.

Сравнение объектов по стоимости 1 кв.м. применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе.

9.1.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по основным характеристикам. Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 кв.м., полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта. Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Аналоги

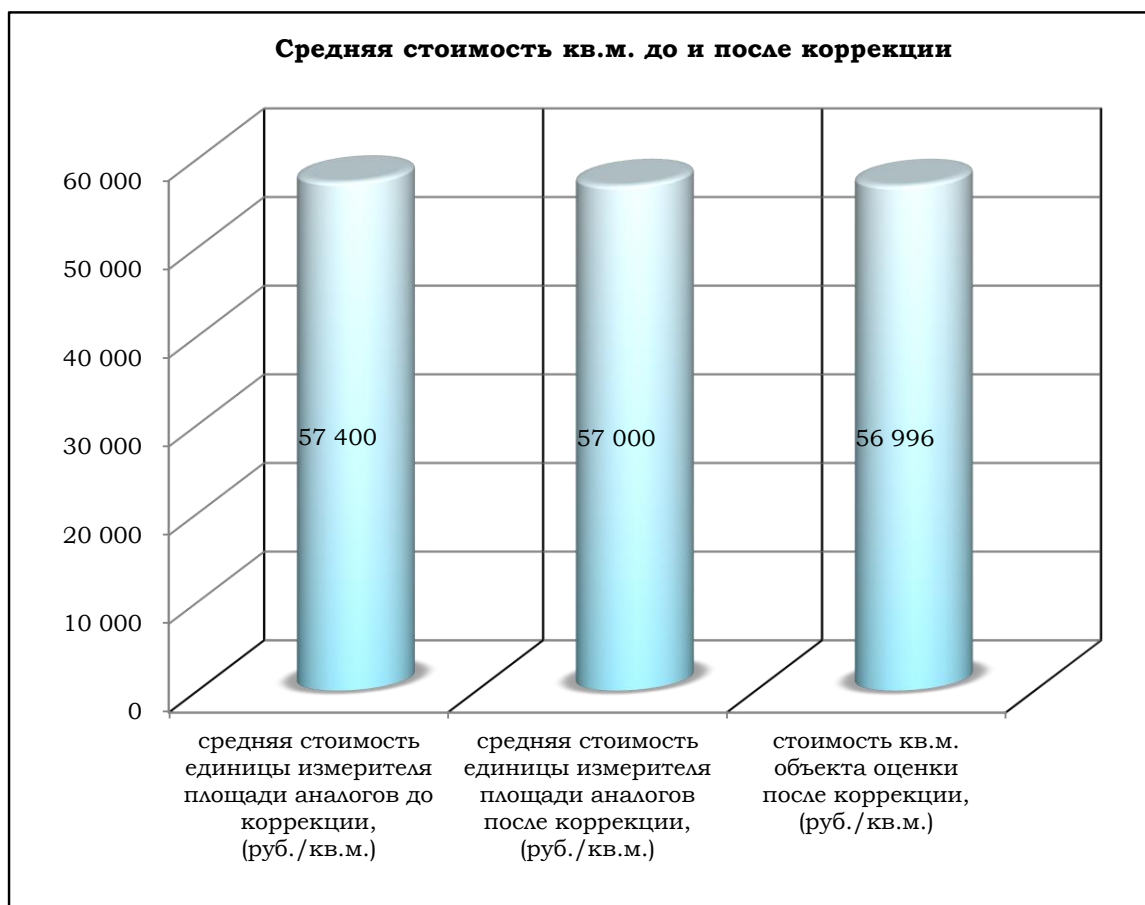
Выбор аналогов для проведения расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 16 Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена продажи объекта	руб.		280 000 000	708 000 000	410 000 000
Общая площадь	кв.м.	2 473,6	5 022,2	10 877,0	7 965,0
Корректировки					
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		55 752	65 091	51 475
Передаваемые права на недвижимость		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		55 752,0	65 091,0	51 475,0
Условия финансирования		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		55 752,0	65 091,0	51 475,0
Условия продажи		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		-8,10	-8,10	-8,10
Скорректированная цена	руб./кв.м.		51 236,0	59 819,0	47 306,0
Условия рынка		<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		51 236,0	59 819,0	47 306,0
Местоположение		<i>г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1</i>	<i>САО-СВАО Москвы, ст. метро Окружная, Владыкино, на первой линии ул. Станционная</i>	<i>г. Москва, Ленинградское шоссе, 71</i>	<i>г. Москва, Дмитровское шоссе, 116А</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		51 236,0	59 819,0	47 306,0
Физические характеристики:					
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		51 236,0	59 819,0	47 306,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		51 236,0	59 819,0	47 306,0
Отделка		<i>типичная</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>	<i>требует косметического ремонта</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	16,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		51 236,0	59 819,0	54 875,0
Масштаб объекта		<i>2 473,6</i>	<i>5 022,2</i>	<i>10 877,0</i>	<i>7 965,0</i>
Корректировка	%		3,00	3,00	3,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		52 773,0	61 614,0	56 521,0
Использование		<i>многофункциональные помещения (используются в качестве автосалона/автотехцен</i>	<i>автосалон</i>	<i>автосалон (многофункциональное здание)</i>	<i>административно-производственное здание</i>

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
		<i>тра с офисными помещениями)</i>			
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		52 773,0	61 614,0	56 521,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		52 773,0	61 614,0	56 521,0
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		2 979,0	3 477,0	5 046,0
то же в % от цены продажи	%		5,3	5,3	9,8
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		6 053,0	7 067,0	13 384,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		10,9	10,9	26,0
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	2	35,3%	35,3%	29,3%
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	2,52		0,891	0,891	0,740
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		35,33%	35,33%	29,34%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	56 996,19			
Стоимость объекта оценки	руб.	140 985 800			

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



Комментарии к расчету

Объект оценки представляет собой многофункциональные помещения, которые используются в качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (за исключением скидки на торг), оценщик применяет значения корректирующих коэффициентов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Определение стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом проводится без учета различий между земельными участками, расположенными под объектом оценки и объектами-аналогами, по критериям «передаваемые права на недвижимость» и «масштаб», так как на основании консультаций с продавцами нежилых зданий/помещений коммерческого назначения было установлено, что в составе единого объекта недвижимости (здания/помещения, расположенного на земельном участке) вид права на участок, а также его масштаб не оказывают значительного влияния на цену объекта.

Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые права (права собственности). Корректировка принимается равной 0%.

Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая назначение/использование объекта оценки, в качестве скидки на торг применяется минимальное значение скидки на цены предложений недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, на активном рынке в размере 8,1%. Применение минимального значения скидки обусловлено выгодным расположением объекта оценки, что обеспечивает повышенный спрос на объект.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества.

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичном дате оценки периоде – марте 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Местоположение объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо по развитости инфраструктуры, транспортной доступности и привлекательности. Корректировка принимается равной 0%.

Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние.
- Инженерные коммуникации.
- Отделка.
- Масштаб.

Общее состояние

Корректировка по критерию «общее состояние» отражает разницу в сроке эксплуатации и качестве основных строительных конструкций объекта оценки и объектов-аналогов.

Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние (хорошее). Корректировка принимается равной 0%.

Инженерные коммуникации

Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования основными системами инженерных коммуникаций. Корректировка принимается равной 0%.

Отделка

Корректировка по критерию «отделка» отражает разницу в наличии/качестве отделки объекта оценки и объектов-аналогов и определяется на основании справочника оценщика недвижимости.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Объект оценки имеет типичную отделку.

Объекты-аналоги №1 и №2, также как и объект оценки, имеют типичную отделку, корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №3 требует косметического ремонта, корректировка составит:

$(1,16 - 1) \times 100\% = 16,0\%$.

Масштаб

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки.

Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Объект оценки попадает в диапазон площадей 1500-3000 кв.м.

Объекты-аналоги попадают в диапазон площадей >3000 кв.м., корректировка составит:

$(1,03 - 1) \times 100\% = 3,0\%$.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объекта. Использование объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка принимается равной 0%.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Выводы по сравнительному подходу

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

Стоимость оцениваемого имущества (с учетом долей в праве аренды земельного участка) сравнительным подходом составляет: 140 985 800 руб.

9.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Доходный подход основан на принципе, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость ее собственнику. Мотив инвестора, приобретающего приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, основан на праве получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации и от последующей продажи объекта недвижимости.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, генерируемые объектом недвижимости, делятся на два типа:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности в результате коммерческих операций с объектом недвижимости;
- доходы от реверсии.

Доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности объекта недвижимости прогнозируются путем составления реконструированного (гипотетического) отчета о доходах.

Доход от реверсии прогнозируется:

- непосредственным назначением абсолютной величины реверсии;
- назначением относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;
- с применением терминального коэффициента капитализации.

Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость может выполняться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по норме отдачи.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости является основным ценообразующим фактором.

Прогнозирование достоверности результатов, полученных доходным подходом, учитывает применение в данном расчете гипотетических данных и экспертных коэффициентов. То есть результат расчета доходным подходом в меньшей степени основан на нормативном определении стоимости, как в затратном подходе, но в большей мере аналогичен данным сравнительного подхода.

В доходном и сравнительном подходах данные для расчета основаны на анализе рынка и полученных в результате такого анализа средних рыночных данных, необходимых для определения стоимости имущества.

Методы оценки доходным подходом

Из группы методов оценки приносящей доход недвижимости для рассматриваемого имущества наиболее подходящим по своему назначению является метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость недвижимости путем деления текущего годового дохода на соответствующую норму дохода, или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- Величина дохода постоянна;
- Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи оценки и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитать капитализированную стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, эффективный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный или заемный капитал, доход от земли или от зданий. Соответственно при этом используют общий коэффициент капитализации, коэффициенты капитализации собственного и заемного капитала, коэффициенты капитализации для земли и для зданий. Из коэффициентов дохода используют коэффициент потенциального валового дохода, коэффициент действительного валового дохода и коэффициент валовой ренты (валовой рентный мультипликатор).

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = \frac{I}{R}$$

где:

V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

9.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Оценка потенциального валового дохода (ПВД) проведено через расчет будущих доходов от сдачи помещений в аренду.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости, а также анализа количественных и качественных параметров объекта оценки установлено, что оцениваемое имущество пригодно для эксплуатации с целью извлечения дохода в виде арендной платы.

При проведении расчета стоимости объекта оценки доходным подходом принималось допущение о том, что состояние оцениваемого имущества, а также спрос на него будут поддерживаться на уровне, необходимом для извлечения дохода.

Определение ставки арендной платы за помещения объекта оценки

Для определения ставки арендной платы за помещения объекта оценки был выбран сравнительный подход. В сравнительном подходе ставка арендной платы определена на основании сравнения предложений по аренде объектов-аналогов, схожих с объектом оценки. В качестве аналогов сравнения были выбраны объекты, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки.

Следует отметить, что анализ рынка аренды аналогичной недвижимости показал, что рынок достаточно развит и имеется достаточное количество объектов, сдающихся в аренду.

После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналогичного помещения в месяц. Произведение полученной ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналога на арендопригодную площадь объекта оценки и на количество месяцев в одном платежном периоде (12) позволило рассчитать потенциальный валовой доход (PGI) в первый год.

Расчет ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом приведен далее в таблице. Последовательность расчета и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.1 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 40.

Аналоги

Выбор аналогов для определения ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 17 Определение ставки арендной платы за помещения объекта оценки

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Арендная плата за объект	руб.		4 500 000	1 700 000	1 086 800
Арендопригодная площадь	кв.м.	2 473,6	5 000,0	1 700,0	988,0
Корректировки					
Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади	руб./кв.м.		900	1 000	1 100
Передаваемые права на недвижимость		<i>аренда</i>	<i>аренда</i>	<i>аренда</i>	<i>аренда</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		900,0	1 000,0	1 100,0
Условия финансирования		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		900,0	1 000,0	1 100,0
Условия продажи*		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		-6,70	-6,70	-6,70
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		840,0	933,0	1 026,0
Условия рынка		<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		840,0	933,0	1 026,0
Местоположение		<i>г. Москва, ул. Лобачевского, д. 110, корп. 1</i>	<i>г. Москва, метро Сокольническая линия, Тропарёво</i>	<i>г. Москва, Каширское шоссе, д. 41</i>	<i>г. Москва, Ярославское шоссе, д. 27</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		840,0	933,0	1 026,0
Физические характеристики:					
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		840,0	933,0	1 026,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		840,0	933,0	1 026,0
Отделка		<i>типичная</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		840,0	933,0	1 026,0
Масштаб объекта**		<i>2 473,6</i>	<i>5 000,0</i>	<i>1 700,0</i>	<i>988,0</i>
Корректировка	%		3,00	0,00	-11,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		865,0	933,0	913,0
Использование		<i>многофункциональные помещения (используются в</i>	<i>помещение под автосалон, автосервис, шоурум, детейлинг</i>	<i>помещение свободного назначения (автосалон - шоурум с техзоной)</i>	<i>помещение свободного назначения (автосервис,</i>

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
		качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями)			автозапчасти, автосалон, сто)
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		865,0	933,0	913,0
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		865,0	933,0	913,0
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		35,0	67,0	187,0
то же в % от ставки арендной платы	%		3,9	6,7	17,0
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		85,0	67,0	187,0
Общая валовая коррекция в % от ставки арендной платы	%		9,4	6,7	17,0
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	34,0%	35,0%	31,1%
Коэффициенты по общей валовой коррекции	2,67		0,906	0,933	0,830
по общей валовой коррекции (расчет)	100,00%		33,95%	34,96%	31,10%
Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади	руб./кв.м.	903,79			
Арендная плата за объект оценки, руб. в мес.	руб.	2 235 615			

Примечания к таблице:

Последовательность расчета ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.1 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 40.

***Условия продажи**

Учитывая назначение/использование объекта оценки, в качестве скидки на торг применяется минимальное значение скидки на арендные ставки недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, на активном рынке в размере 6,7%. Применение минимального значения скидки обусловлено выгодным расположением объекта оценки, что обеспечивает повышенный спрос на объект.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

****Масштаб**

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 100

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Объект оценки попадает в диапазон площадей 1500-3000 кв.м.

Объект-аналог №2 также попадает в диапазон площадей 1500-3000 кв.м., корректировка принимается равной 0%.

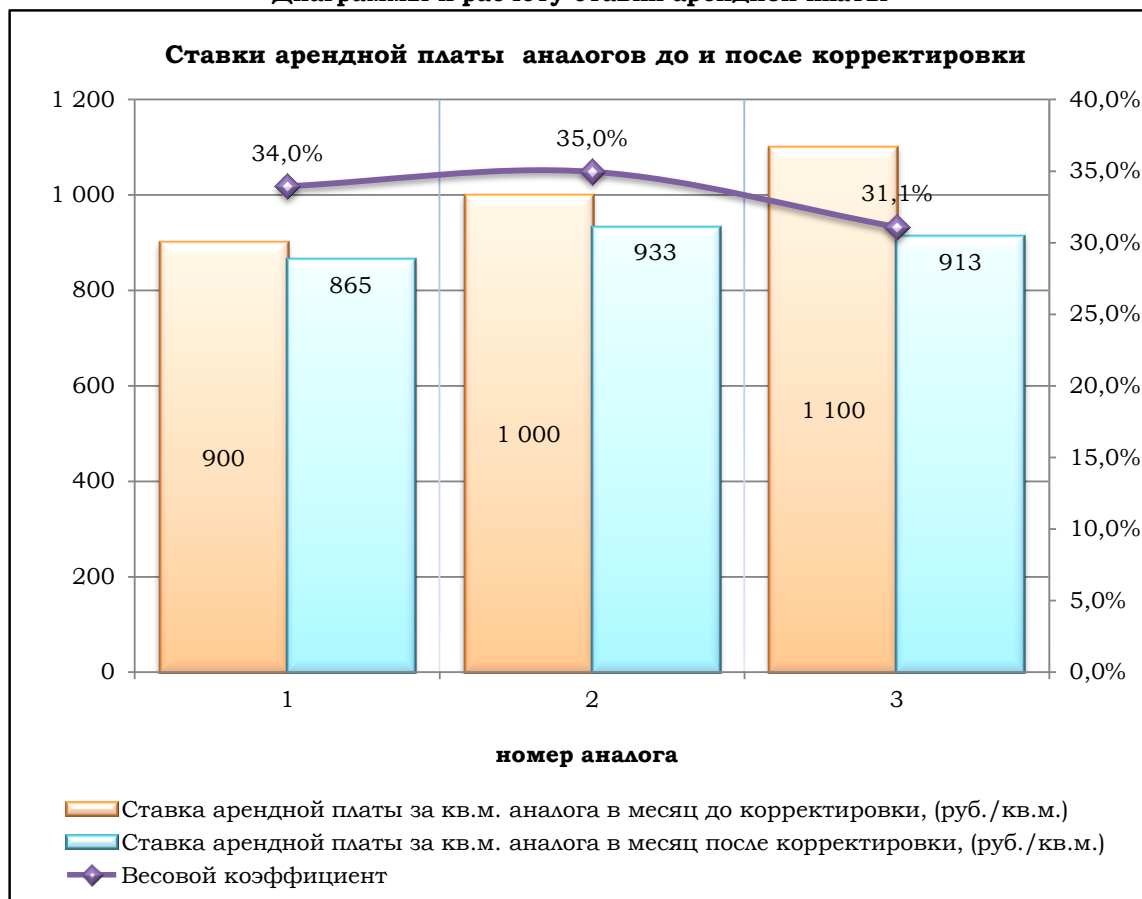
Объект-аналог №1 попадает в диапазон площадей >3000 кв.м., корректировка составит:

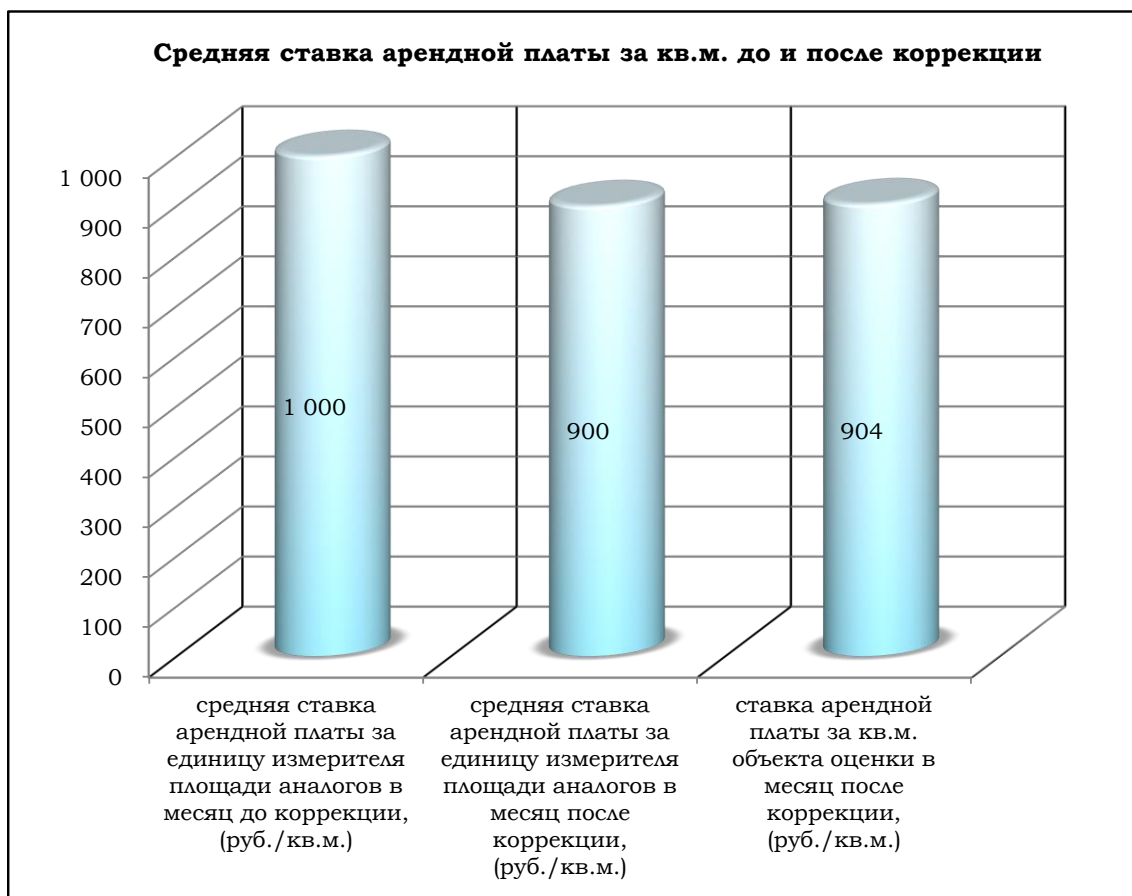
$$(1,03 - 1) \times 100\% = 3,0\%$$

Объект-аналог №3 попадает в диапазон площадей 500-1000 кв.м., корректировка составит:

$$(0,89 - 1) \times 100\% = -11,0\%$$

Диаграммы к расчету ставки арендной платы





В качестве арендопригодной площади принимается общая площадь помещений объекта оценки. Данное обстоятельство обусловлено практикой сдачи аналогичных объектов в аренду.

Таблица 18 Определение потока доходов от сдачи в аренду помещений объекта оценки

№	наименование объекта	площадь помещений, кв.м.	ставка кв.м./мес., руб.	доход в год, руб.
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359	2 473,6	903,79	26 827 379
Итого доходы от арендной платы		2 473,6		26 827 379

Объект оценки представляет собой многофункциональные помещения, которые используются в качестве автосалона/автотехцентра с офисными помещениями. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике текущих и прогнозных характеристик рынка для доходного подхода для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик применяет характеристики рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход объекта оценки определяется внесением поправок на загрузку объекта оценки. Расчет приведен далее в таблице.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет 12,1%.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

Прочие потери приняты в размере 0%, так как арендные платежи вносятся авансом.

Таблица 19 Простои и неплатежи при эксплуатации объекта оценки

№	наименование	в процентах	сумма в год
1	потери от недозагрузки, %	12,1%	3 246 113
2	прочие потери, %	0,0%	0
Итого потери, руб.:			3 246 113
Итого действительный валовой доход (EGI), руб.:			23 581 266

Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущества, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 20 Расчет операционных расходов

наименование	значение
Потенциальный валовой доход, руб.	26 827 379
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб.	4 802 101

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Далее определяется чистый операционный доход (величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода).

Таблица 21 Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

№	наименование	значение	примечание
1	Потенциальный валовой доход в год, руб.	26 827 379	см. расчет выше по тексту
2	Потери от недозагрузки, руб.	3 246 113	см. расчет выше по тексту
3	Действительный валовой доход в год, руб.	23 581 266	стр.1-стр.2
4	Операционные расходы, руб.	4 802 101	см. расчет выше по тексту
5	Чистый операционный доход, руб.	18 779 165	стр.3-стр.4

Определение коэффициента капитализации

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, могут быть использованы значения ожидаемой текущей доходности недвижимости для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Среднее значение ожидаемой текущей доходности офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет 11,5%.

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Пересчет чистого операционного дохода в стоимость объекта оценки осуществляется методом прямой капитализации.

Стоимость доходным подходом представляет собой капитализированную стоимость потока дохода от использования имущества.

Таблица 22 Определение стоимости доходным подходом

№	наименование	значение	примечание
1	Потенциальный валовой доход в год, руб.	26 827 379	см. расчет выше по тексту
2	Потери от недозагрузки, руб.	3 246 113	см. расчет выше по тексту
3	Действительный валовой доход в год, руб.	23 581 266	стр.1-стр.2
4	Операционные расходы, руб.	4 802 101	см. расчет выше по тексту
5	Чистый операционный доход, руб.	18 779 165	стр.3-стр.4
6	Коэффициент капитализации, %	11,50%	см. расчет выше по тексту
7	Стоимость доходным подходом, руб.	163 297 100	стр.5/стр.6

Стоимость оцениваемого имущества (с учетом доли в праве аренды земельного участка) доходным подходом составляет: 163 297 100 руб.

В ходе проведения оценки для определения рыночной стоимости объекта недвижимости были использованы следующие подходы: сравнительный и доходный.

Расчет сравнительным подходом базировался на применении метода сравнения продаж. Данный метод предполагает использование в качестве аналогов объекты, предлагаемые к продаже на рынке на дату проведения оценки. Все предложения объектов недвижимости, используемые для расчета сравнительным подходом, в стоимости продажи объектов содержат стоимость земельных участков под объектами (пятна застройки).

При расчете стоимости объекта недвижимости доходным подходом в арендную плату за пользование объектом входит арендная плата за земельный участок, на котором расположено оцениваемое помещение (пятно застройки).

Исходя из вышесказанного, полученная в результате согласования рыночная стоимость объекта недвижимости также содержит стоимость доли в праве аренды земельного участка, на котором помещение расположено. Поэтому для определения итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости из полученной после согласования стоимости необходимо вычесть стоимость доли в праве аренды земельного участка. Данное обстоятельство обуславливает проведение расчета стоимости права аренды земельного участка, находящегося под оцениваемым помещением.

9.3 ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости земельного участка были рассмотрены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта был выбран сравнительный подход.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы затратного подхода в теории оценки не выделены. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Проанализируем возможность применения вышеуказанных методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка в рамках доходного подхода и методе выделения в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышесказанное, затратный подход для определения стоимости объекта оценки не применяется.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы,

основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В общем виде метод предполагает следующую последовательность:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Анализ возможности применения: Практика рынка показывает, что продаже подлежат либо незастроенные участки, либо единые объекты (земельный участок и улучшения). На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество объявлений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Таким образом, метод сравнения продаж к оценке объекта оценки применим.

Метод выделения

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На практике метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами, а также определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и проведение корректировки каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод выделения к оценке объекта оценки неприменим.

Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и может применяться в следующих случаях:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод распределения к оценке объекта оценки неприменим.

Из рассмотренных методов сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества выбран метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Анализ возможности применения: Основой применения метода является наличие информации о рентных доходах от использования земельных участков. На дату проведения оценки достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому, отсутствуют. Таким образом, метод капитализации земельной ренты к оценке объекта оценки неприменим.

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Анализ возможности применения: Исходной предпосылкой применения метода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. Анализ предложения показывает, что среди предложений об аренде в подавляющем большинстве сдаются встроенные помещения, а не единые объекты. Стоит отметить, что использование в такой ситуации информации по предложениям помещений выглядит некорректным, поскольку в данном случае предложение не учитывает вклад земли в формирование стоимости единого объекта. Таким образом, метод остатка к оценке объекта оценки неприменим.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Анализ возможности применения: Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, мы сталкиваемся с проблемами, схожими, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычленения из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящему объекту оценки метод предполагаемого использования можно представить как усложненный вариант метода остатка. Таким образом, метод предполагаемого использования к оценке объекта оценки неприменим.

Методы доходного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества не применялись.

Итоговый расчет

После проведения расчетов было проведено согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость права аренды земельного участка.

В связи с использованием одного подхода к оценке, итоговая рыночная стоимость оцениваемого права аренды участка определяется по данным сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Условия сравнения объектов

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Для земельных участков без улучшений могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади участка: кв.м., сотка, га;
- цена за фронтальную единицу длины;
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки площади объектов-аналогов, как наиболее распространенная единица сравнения земельных участков.

Сравнение объектов по стоимости 1 сотки земельных участков применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости земельных участков в регионе.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж и описание корректировок

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам.

Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 сотки, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Аналоги

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Последовательность расчетов

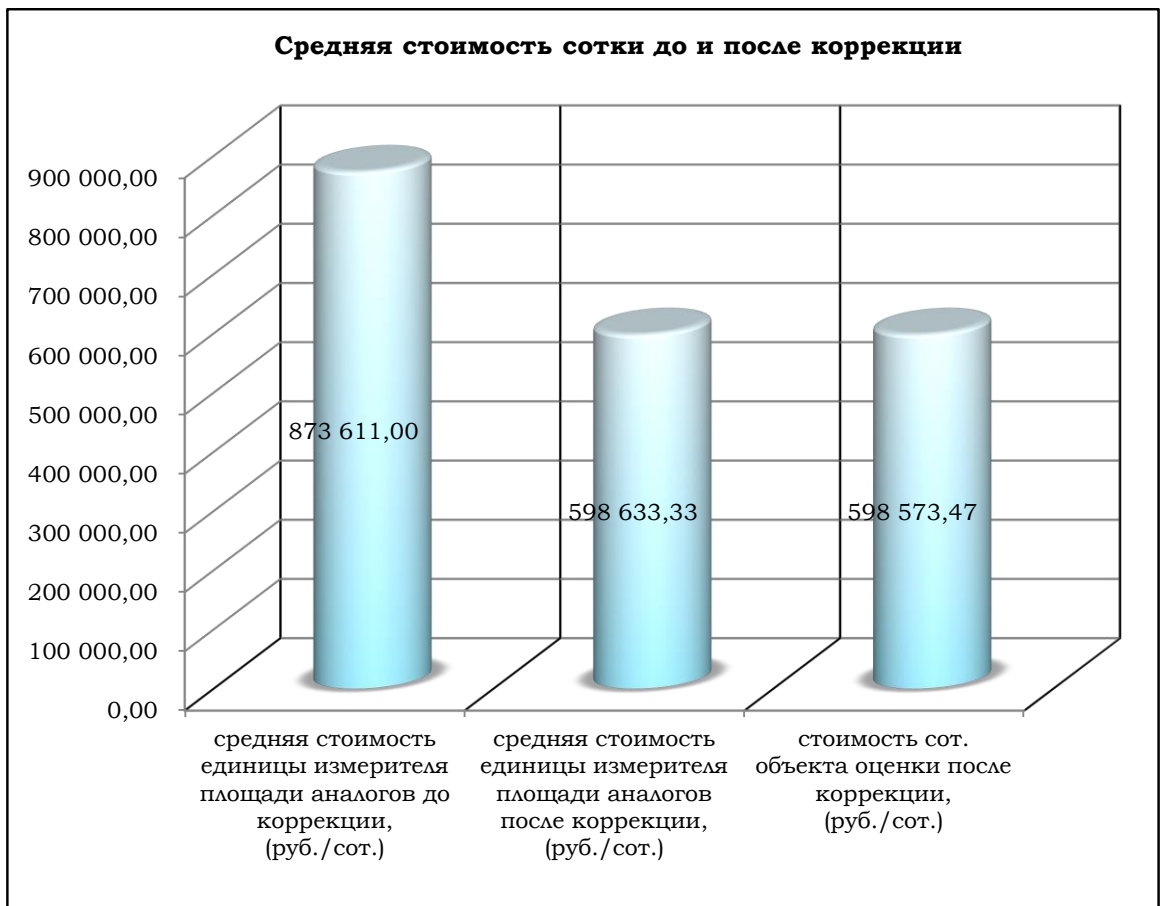
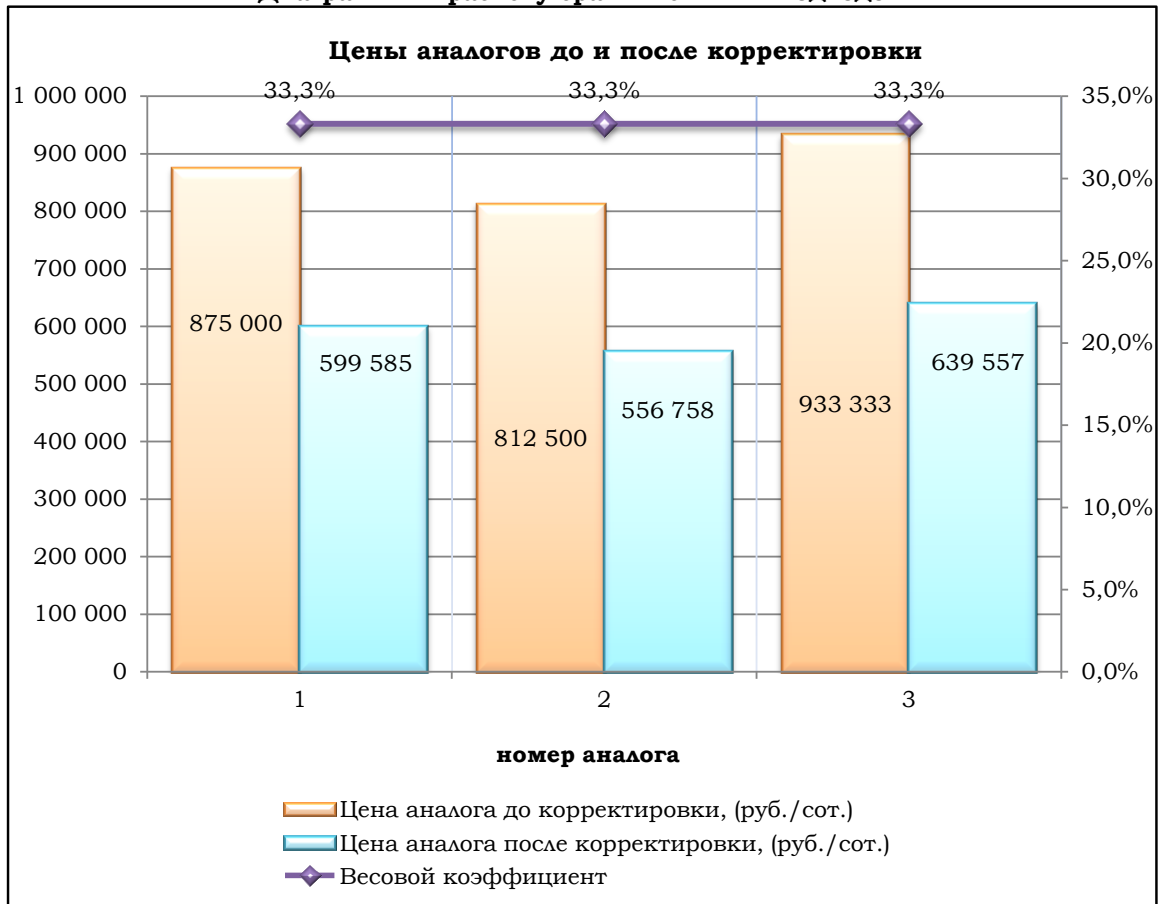
Объект оценки представляет собой долю площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2. Сначала проводится расчет стоимости сравнительным подходом права аренды всего земельного участка, из которой затем выделяется стоимость оцениваемой доли.

Таблица 23 Расчет стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена продажи объекта	руб.		35 000 000	65 000 000	70 000 000
Общая площадь	сот.	56,93	40,00	80,00	75,00
Корректировки					
Цена за единицу общей площади	руб./сот.		875 000	812 500	933 333
Передаваемые права		<i>аренда (до 16 февраля 2020 года)</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		-26,00	-26,00	-26,00
Скорректированная цена	руб./сот.		647 500,0	601 250,0	690 666,4
Условия финансирования		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		647 500,0	601 250,0	690 666,0
Условия продажи		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		-7,40	-7,40	-7,40
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Условия рынка		<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Местоположение		<i>г. Москва, ул. Лобачевского, вл. 110, корп. 1</i>	<i>г. Москва, Рябиновая улица, 38, метро: Озёрная (1.9 км) Говорово (2.8 км) Мичуринский проспект (3.4 км)</i>	<i>г. Москва, Красногвардейская, метро: Зябликово (200 м) Красногвардейская (100 м) Шипиловская (800 м)</i>	<i>г. Москва, ВАО, Измайлово, метро: Измайловская (700 м) Партизанская (1.6 км) Измайлово (1.9 км)</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Физические характеристики:					
Общее состояние		<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Инженерные коммуникации		<i>учтены в стоимости объекта недвижимости</i>	<i>проходят рядом</i>	<i>проходят рядом</i>	<i>проходят рядом</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Масштаб объекта		56,93	40,00	80,00	75,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Использование		<i>эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус</i>	<i>промышленного назначения (для строительства производственных и административных</i>	<i>промназначения (под коммерческое строительство)</i>	<i>промназначения (под строительство здания нежилого назначения, магазина, автомойки и т.п.)</i>

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
		<i>многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест</i>	<i>зданий)</i>		
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования		<i>часть участка расположена в водоохранной зоне</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		599 585,0	556 758,0	639 557,0
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./сот.		275 415,0	255 742,0	293 776,0
то же в % от цены продажи	%		31,5	31,5	31,5
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./сот.		275 415,0	255 742,0	293 776,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		31,5	31,5	31,5
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	2	33,3%	33,3%	33,3%
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	2,06		0,685	0,685	0,685
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		33,33%	33,33%	33,33%
Цена за единицу общей площади	руб./сот.	598 573,47			
Стоимость объекта оценки	руб.	34 076 800			

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



Комментарии к расчету

Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объекты, принятые для сравнения, имеют различные права на земельные участки. Корректировка отражает величину изменения стоимости объекта сравнения, связанную с правом выкупа земельного участка. Указанное обстоятельство имеет большое влияние на срок последующей продажи объекта, т.е. его ликвидность, так как требует соблюдения определенной процедуры передачи прав, описанной в нормативных документах. Необходимо ввести соответствующую корректировку к ценам объектов-аналогов, находящихся в собственности, для сопоставления их с объектом оценки, находящимся в аренде.

Корректировка по критерию «передаваемые права на недвижимость» определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Таблица 101

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Объект оценки представляет собой земельный участок в краткосрочной аренде (до 16 февраля 2020 года).

Объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка составит: $(0,74 - 1) \times 100\% = -26,0\%$.

Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая разрешенное использование объекта оценки, в качестве скидки на торг применяется минимальное значение скидки на цены предложений земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке в размере 7,4%. Применение минимального значения скидки обусловлено выгодным расположением объекта оценки, что обеспечивает повышенный спрос на объект.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичном периоде – марте 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащенность района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Местоположение объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо по развитости инфраструктуры, транспортной доступности и привлекательности. Корректировка принимается равной 0%.

Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- **Общее состояние.** Корректировка отражает разницу в стоимости единых земельных участков с ровным рельефом, удобной формой и земельных участков, разбитых на части, имеющих уклон, неровный рельеф и т.д. Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние. Корректировка принимается равной 0%.
- **Инженерные коммуникации.** Корректировка отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами-аналогами.
К оцениваемому земельному участку подведены инженерные коммуникации, однако, наличие коммуникаций на участке обусловлено наличием на нем улучшений. Так как стоимость инженерных коммуникаций учтена в расчете стоимости объекта недвижимости, то стоимость оцениваемого земельного участка определялась как условно-свободного без улучшений, то есть при допущении отсутствия коммуникаций на нем.
К объектам-аналогам инженерные коммуникации не подведены (проходят рядом), корректировка принимается равной 0%.
- **Масштаб объекта.** Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами-аналогами в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба).
Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.
Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки. Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании средних значений масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку:

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2017.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Площадь объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов попадает в диапазон <1 га (<100 соток), корректировка принимается равной 0%.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Использование объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка принимается равной 0%.

Существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования

Корректировка учитывает ограничения в использовании земельных участков в виде наличия на них зон с особым режимом использования.

На оцениваемом земельном участке зарегистрировано наличие следующих зон с особым режимом использования: часть участка расположена в водоохранной зоне.

Исходя из описания подобранных объектов-аналогов, сведения о наличии зон с особым режимом использования на них отсутствуют.

Корректировка по критерию «существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования» принимается равной 0%, так как отсутствуют основания для ее введения.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Выводы

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

**Стоимость права аренды земельного участка сравнительным подходом составляет:
34 076 800 руб.**

Из полученной сравнительным подходом стоимости права аренды земельного участка выделяется стоимость оцениваемой доли пропорционально ее площади.

Таблица 24 Стоимость оцениваемой доли в праве аренды земельного участка сравнительным подходом

№	наименование	площадь, сот.	стоимость 1 сотки сравнительным подходом, руб.	стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2	56,93	598 573,47	34 076 800
1.1	Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2	7,40	598 573,47	4 429 400

9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.
- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

Анализ полученных результатов оценки

Затратный подход

Затратный подход для определения стоимости оцениваемого имущества не применялся.

Сравнительный подход

При отсутствии достаточного количества данных по продажам сходных объектов недвижимости при расчетах применялись данные по предложениям на продажу наиболее сопоставимых объектов. Стоит отметить, что применение данных по оффертам снижает надежность результатов, полученных методом сравнения продаж.

В тоже время, нельзя не учитывать тот факт, что существующие предложения на продажу объектов, безусловно, оказывают воздействие на формирование цен на рынке недвижимости.

В большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Полученный результат сравнительным подходом является наиболее соответствующим предполагаемому использованию результатов оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке и основан на текущих предложениях на рынке.

Доходный подход

Подход по доходам позволяет учесть текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности.

Преимущество этого подхода состоит в том, он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Выводы

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов,

присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$PC = ЗП \times k1 + СП \times k2 + ДП \times k3, \text{ где}$$

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.

k1, k2, k3 – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Определение весов с помощью метода анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратнo симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов: **A** и **B** в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n	
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2) \cdot \dots \cdot (W_1/W_n))^{1/n}$
A_2	W_2/W_1	1	...	...
...	...	...	1	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \cdot \dots \cdot (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$
					$\rightarrow \text{BEC}(A_1) = X_1 / \sum X_i$
					$\rightarrow \text{BEC}(A_n) = X_n / \sum X_i$

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие вышеперечисленные параметры:

A. возможность отразить действительные намерения продавца;

B. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

B. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Критерии	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Б	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
В	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Г	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Сумма					4,00	1,00

Сравниваем результаты, полученные доходным (Д) и сравнительным (С) подходами для каждого критерия согласования:

Критерий А: возможность отразить действительные намерения продавца:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию А				
Сравнительный подход	1,00	1,25	1,12	0,56
Доходный подход	0,80	1,00	0,89	0,44
Сумма			2,01	1,00

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию Б				
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию В				
Сравнительный подход	1,00	1,25	1,12	0,56
Доходный подход	0,80	1,00	0,89	0,44
Сумма			2,01	1,00

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию Г				
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Определяем итоговое значение весов каждого подхода:

Матрица согласования результатов						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
Вес критерия	0,25	0,25	0,25	0,25		
Сравнительный подход	0,56	0,50	0,56	0,50	0,5278	52,78%
Доходный подход	0,44	0,50	0,44	0,50	0,4722	47,22%
Сумма					1,0000	100,00%

Согласование стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

Таблица 25 Согласование стоимости оцениваемого имущества

№	подходы к оценке	стоимость, руб.	веса
1	затратный	Не применялся	0,00%
2	сравнительный	140 985 800	52,78%
3	доходный	163 297 100	47,22%
4	Рыночная стоимость с НДС (20%)	151 521 200	100,00%
4.1.	в том числе доля в праве аренды земельного участка	4 429 400	
4.2.	в том числе объект недвижимости	147 091 800	

Примечание к таблице: Из полученной рыночной стоимости оцениваемого имущества выделяется стоимость доля в праве аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости (равная стоимости, полученной методом сравнения продаж).

10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 25.03.2019 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

Таблица 26 Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, кадастровый номер: 77:07:0013002:3359	147 091 800	24 515 300,00	122 576 500,00
2	Доля площадью 740 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения; эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест) площадью 5693 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013002:2	4 429 400	738 233,33	3 691 166,67
	Итого:	151 521 200	25 253 533,33	126 267 666,67

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

_____ / Сергиенко Г.А. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»

_____ / Стойко Т.В. /
М.п.

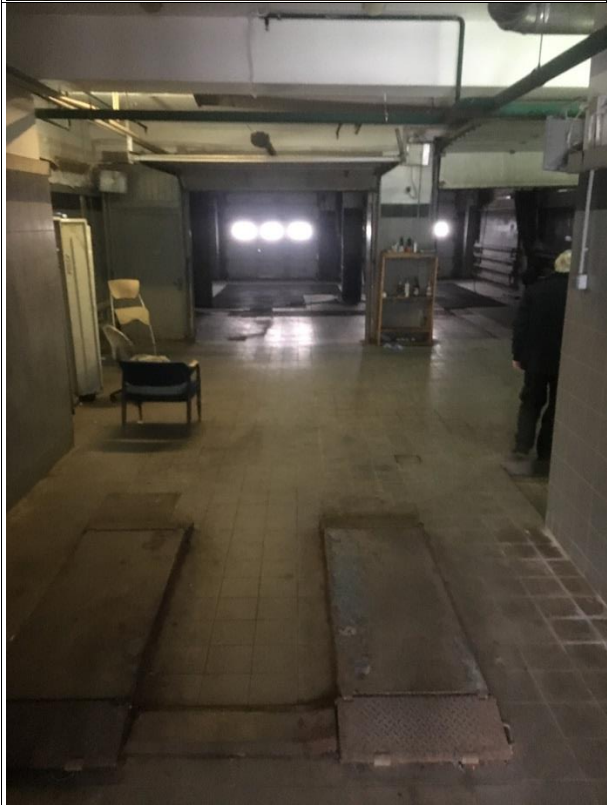
11 ПРИЛОЖЕНИЯ

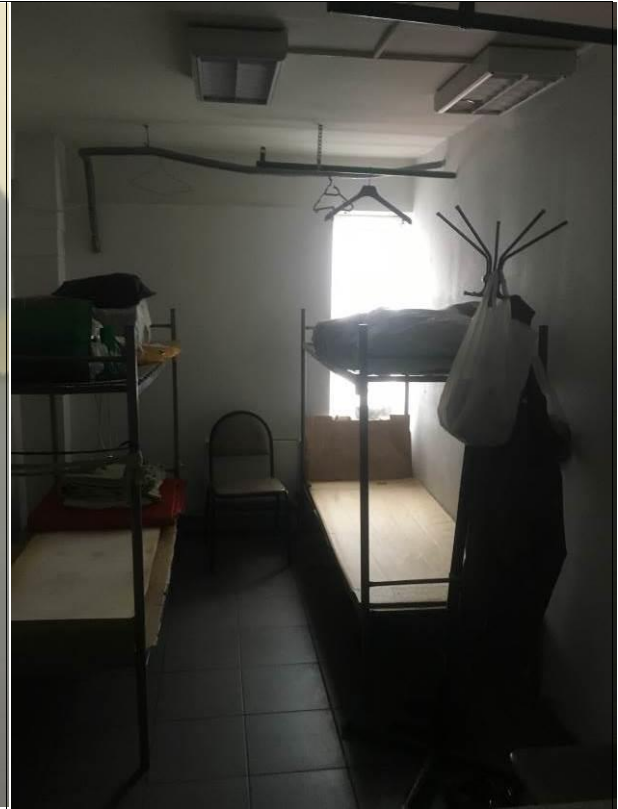
11.1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА





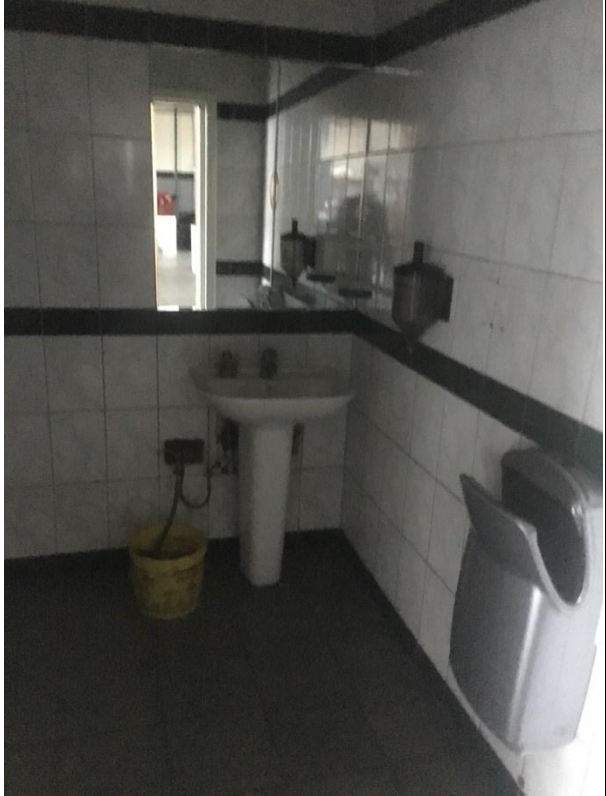


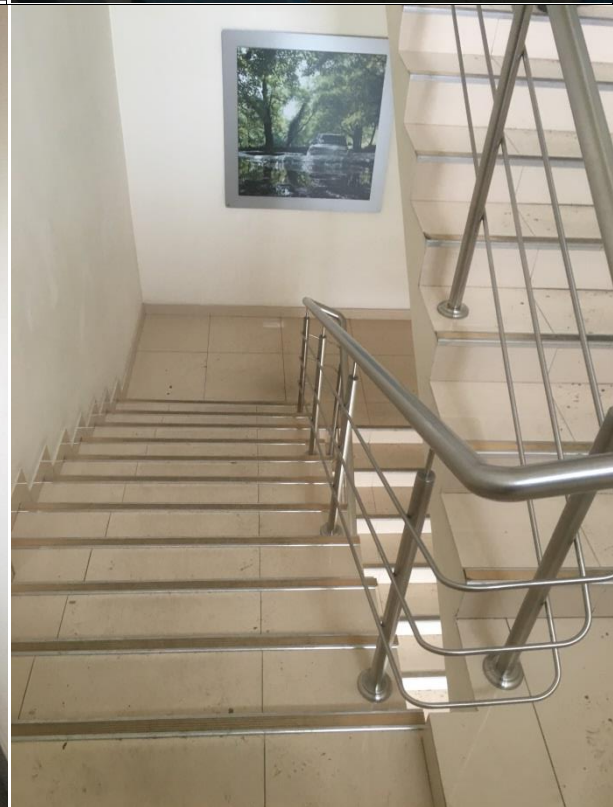




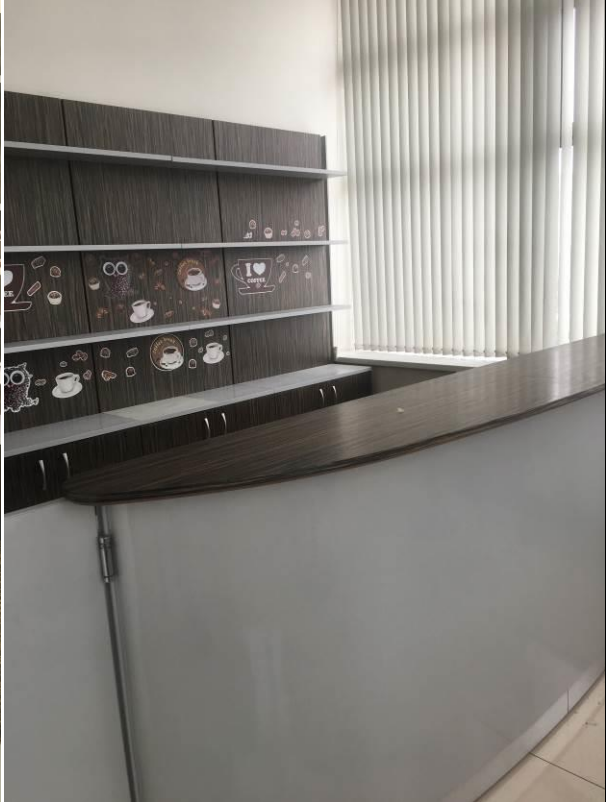
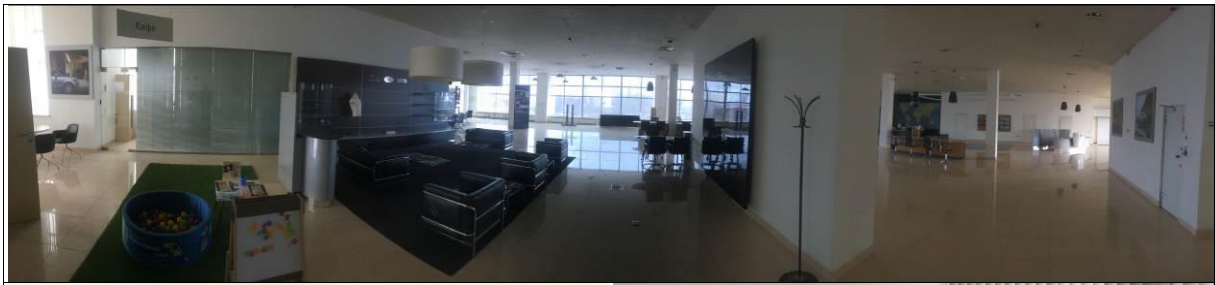


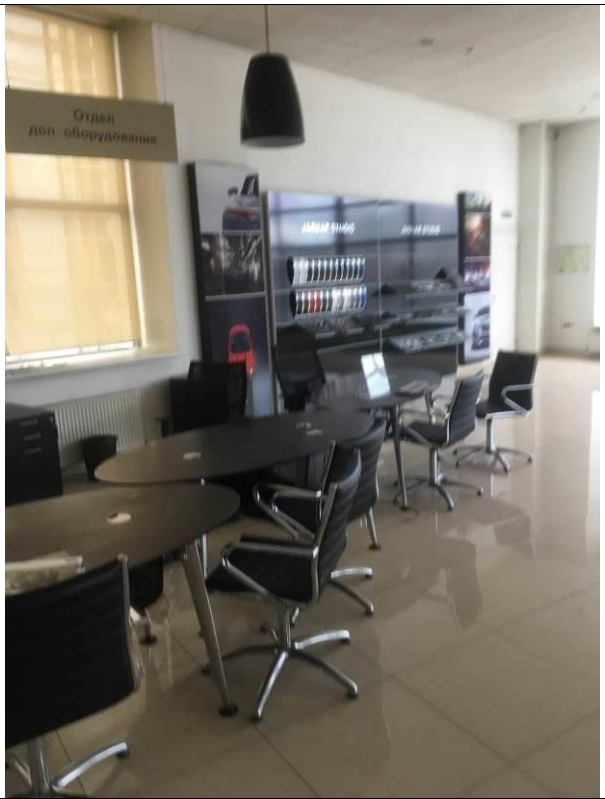


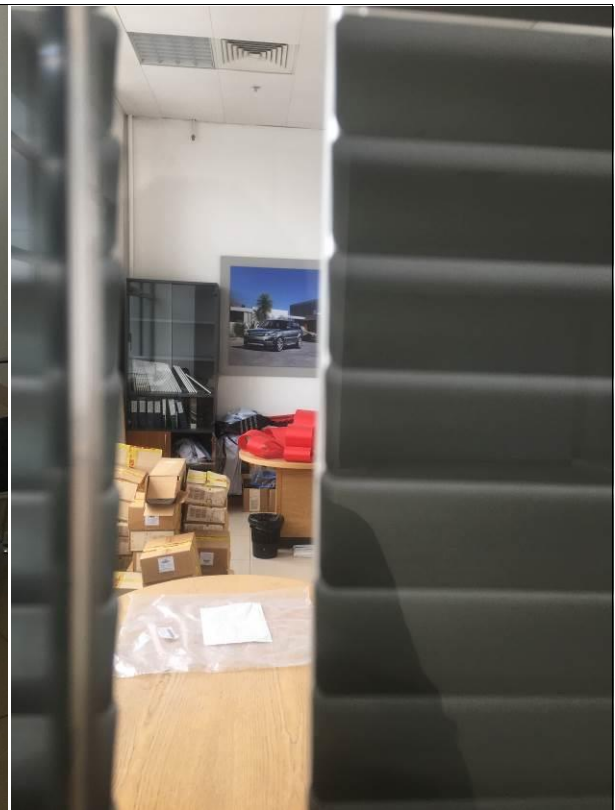












11.2 АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 27 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для объекта недвижимости


№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
1	автосалон	собственность	САО-СВАО Москвы, ст. метро Окружная, Владыкино, на первой линии ул. Станционная	280 000 000	5022,2	55 752	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	Продажа здания под автосалон и СТО САО-СВАО Москвы, ст. метро Окружная, Владыкино Общая площадь: 5'022.2 кв.м. Оставьте Заявку! Площадь ЗУ: 8'648 кв.м Стоимость: 280'000'000 рублей. Звоните! Возможна аренда, 2'500'000р/месяц Комплекс помещений с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запасных частей и аксессуаров, а также офисные помещения Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш. Все помещения в отличном техническом состоянии, выполнен ремонт Общая площадь автосалона: 5'022.2 кв.м Высота потолков от 2.85 до 4.3 метров Все коммуникации центральные В площадь автосалона входит: Торговые залы площадью 726.1 (1 этаж) + 618.6 (2 этаж) кв.м Офисная часть - 560 (1 этаж) + 668.3 (2 этаж) кв.м Сервисная зона - 1624.2 (1 этаж) + 448.3 (2 этаж) кв.м Щитовая и ВЗУ - 61.4 кв.м Венткамеры - 205.4 кв.м Офисно-складская зона - 110.8 (антресоль) кв.м	https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-kupite-y-metro-Okruzhnaya-Vladykino-prodazha-OSZ-avtomobilnoy-tematiki	мар.19
2	автосалон (многофункциональное здание)	собственность	г. Москва, Ленинградское шоссе, 71	708 000 000	10877,0	65 091	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон (многофункциональное здание)	Лот 30321 Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Речной вокзал. На продажу предлагается бывший автосалон Volvo, Land Rover, Jaguar. Многофункциональное здание включающее помещения шоу-румы, офисные помещения, 10 автомоек, подсобные помещения. Электрическая мощность 750 кВт. Земельный участок 11141 м2 до 2051 г. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10877_m_1418696897	мар.19
3	административно-производственное здание	собственность	г. Москва, Дмитровское шоссе, 116А	410 000 000	7965,0	51 475	хорошее	все коммуникации	требуется косметический ремонт	административно-производственное здание	Продается административно-производственное здание площадью 7965 м2 в 10 мин. транспортом от м.Алтуфьево, район Лианозово. Идеально подходит для размещения автотранспортного предприятия, автосалона, технического центра. Наличие офисных помещений. Хорошее состояние всех инженерных систем. Практически полностью сдано в аренду.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7965_m_1258213194	мар.19

Таблица 28 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-kupite-y-metro-Okruzhnaya-Vladykino-prodazha-OSZ-avtomobilnoy-tematiki
Поиск

Автосалоны. м. Окружная, продажа ОСЗ автомобильной тематики

Размещено 25 февраля 2019 в 13:05 - Объект №369



Задать вопрос об объекте:

Телефон *

E-mail *

Здравствуйте, хочу подробнее узнать об объекте №369 «Автосалоны. м. Окружная, продажа ОСЗ автомобильной тематики»

LMCjB

Какой код

на Введите символы, картинке? которые показаны на картинке.

[Версия для печати](#)

Тип сделки: Продажа	м.Окружная	Шоссе: Дмитровское шоссе	Площадь: 5022 м²
Цена 820 у.е. за 1 кв.м	Цена 55755 руб. за 1 кв.м		

Продажа здания под автосалон и СТО

САО-СВАО Москвы, ст. метро Окружная, Владыкино

Общая площадь: 5'022.2 кв.м. Оставьте Заявку!

Площадь ЗУ: 8'648 кв.м

Стоимость: 280'000'000 рублей. Звоните!

Возможна аренда, 2'500'000р/месяц

https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-kupite-y-metro-Okruzhnaya-Vladykino-prodazha-OSZ-avtomobilnoy-tematiki
Поиск

Комплекс помещений с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запасных частей и аксессуаров, а также офисные помещения

Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш.

Все помещения в отличном техническом состоянии, выполнен ремонт

Общая площадь автосалона: 5'022.2 кв.м

Высота потолков от 2.85 до 4.3 метров

Все коммуникации центральные

В площадь автосалона входит:

- Торговые залы площадью 726.1 (1 этаж) + 618.6 (2 этаж) кв.м
- Офисная часть - 560 (1 этаж) + 668.3 (2 этаж) кв.м
- Сервисная зона - 1624.2 (1 этаж) + 448.3 (2 этаж) кв.м
- Щитовая и ВЗУ - 61.4 кв.м
- Венткамеры - 205.4 кв.м
- Офисно-складская зона - 110.8 (антресоль) кв.м

Все расчёты по договорам производятся сторонами безналичным способом и в российских рублях

Настоящая информация является предварительной и может быть изменена без уведомления

Окончательные условия приобретения прав (площадь, цена, другие условия сделки) согласовываются Продавцом и Покупателем, и письменно закрепляются в Договоре

За дополнительной и самой актуальной информацией обращайтесь:

Эл. почта: info@apkn.msk.ru

Телефоны: +7925-036-9630, +7916-086-6575, или 8(495)196-0865

Не хватает ресурсов на поиск здания под автосалон на продажу, всё читать и изучать? Просто оставьте заявку!

Купите готовый автосалон - здание 5022 кв.м на севере Москвы, ст. метро Окружная, Владыкино; продажа автосалона рядом с Алтуфьевским и Дмитровским шоссе


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhizmost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10877_m_1418696897

Поиск

Продам помещение свободного назначения, 10877 м²

№ 1418696897, размещено сегодня в 09:18 38 (+38)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)



8 495 220-16-71


Написать сообщение

Агентство недвижимости Рентавик
Агентство

Контактное лицо
Мария

Адрес
Ленинградское шоссе 71

Агентство недвижимости Рентавик
Офисы в бизнес-центрах класса А и класса В. Отдельно стоящие здания, банковские помещения. Престижные офисы и VIP блоки.



Площадь: 10877 м²

Адрес: Ленинградское шоссе 71 [Посмотреть карту](#)

973 объявления агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhizmost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10877_m_1418696897

Поиск

[Продам помещение свободного назначе...](#)
708 000 000 ₺
Мария
8 495 220-16-71
[Написать сообщение](#)

Лот 30321 Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Речной вокзал. На продажу предлагается бывший автосалон Volvo, Land Rover, Jaguar. Многофункциональное здание включающее помещения шоу-румы, офисные помещения, 10 автомоек, подсобные помещения. Электрическая мощность 750 кВт. Земельный участок 11141 м2 до 2051 г. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк.

Производственное помещение, 7965 м²

410 000 000 ₽

№ 1258213194, размещено 20 марта в 13:53 109 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 926 521-55-88

Написать сообщение

Андрей

Агентство

На Авито с ноября 2011

Завершено 5 объявлений



2 объявления пользователя

Контактное лицо

Андрей

Адрес

Москва, Дмитровское шоссе, 116А



Площадь: 7965 м²

Адрес: Москва, Дмитровское шоссе, 116А

М Алтуфьево (2.6 км) М Бибирево (4.3 км) М Селигерская (4.6 км)

Посмотреть карту

Продается административно-производственное здание площадью 7965 м2 в 10 мин. транспортом от м.Алтуфьево, район Лианозово.

Идеально подходит для размещения автотранспортного предприятия, автосалона, технического центра. Наличие офисных помещений. Хорошее состояние всех инженерных систем.

Практически полностью сдано в аренду.

Таблица 29 Данные по ставкам арендной платы для помещений объекта оценки

№	объект	права	местонахождение	арендная плата в месяц, руб.	площадь, кв.м.	ставка арендной платы за кв.м. в месяц, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
1	автосалон	аренда	г. Москва, метро Сокольническая линия, Тропарёво	4 500 000	5000,0	900	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	В районе метро Тропарёво сдаётся в аренду помещение под автосалон, автосервис, шоурум, детский центр в новом здании с панорамным остеклением площадью от 500 м2 до 5000 м2, на первой линии. Трафик в этом месте 200000 автомобилей в сутки. Прямой договор с собственником. 3 автомобильных лифта г/п 7 тонн. Нагрузка позволяет устанавливать подъемники и другое оборудование для ремонта автомобилей. Мойка, столовая с кухней, кассы с бронированными дверьми и окнами, туалеты и офисы. Потолки от 3,6 м до 4,5 м, въезды в помещение с двух сторон. Отличный ремонт: пол в плитке, освещение, система сигнализации, оповещения и пожаротушения, видеонаблюдение. Площадка 2 тыс. метров, электрические мощности 400 кВт. Идеально подходит под авто бизнес, торговый центр или производство. Помещение и земля в собственности, не в залоге, обременений нет. Стоимость 900 рублей за 1 м2 в месяц. Возможен торг.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_avtosalon_avtoservis_shouрум_deteyling_50_0_1070431798	мар.19
2	автосалон	аренда	г. Москва, Каширское шоссе, д. 41	1 700 000	1700,0	1 000	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	На первой линии домов сдаётся действующий автосалон 1000 кв.м. - шоурум и 700 кв.м. - техзона. Арендовать можно под что угодно (ПСН). Помещение находится на первом и втором этажах. На поэтажном плане выделено зеленым цветом. Прямая аренда. Долгосрочный договор обсуждается.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1700_m_1178678299	мар.19
3	автосалон	аренда	г. Москва, Ярославское шоссе, 27	1 086 800	988,0	1 100	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	Сдаётся помещение свободного назначения. Площадь от 236 до 988 кв.м. Назначение: автосервис, цех, медицинский центр, автозапчасти, автосалон, гипермаркет, сто, торговый центр, торговый комплекс Общая площадь объектов - 16 463,3 кв.м, включая: - Торговые площади - 1 897,20 кв.м; - Сервисные площади - 3 134,20 кв.м; - Складские площади - 972,20 кв.м; - Паркинг - 6 998,60 кв.м; - Офисные площади - 948,80 кв.м; - Прочее - 2 512,3 кв.м. Электроснабжение 600 кВт; Высота потолков 7 м; Системы пожарной безопасности; Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Объект находится в Ярославском районе Северо-Восточного административного округа Москвы. Объект удобно расположен с точки зрения доступности как личным, так и общественным транспортом: 13 мин. пешком от станции м. Бабушкинская; 5 мин. транспортом от МКАД, 10 мин. От ТТК, прямой выезд на Ярославское шоссе.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_467_m_1680549865	мар.19

Таблица 30 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

🔒 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_avtosalon_avtoservis_shourum_deteyling_500_1070431798 🔍 Поиск


Под автосалон, автосервис, шоурум, детскийлинг 500+





№ 1070431798, размещено 14 марта в 08:38 👁 1414 (+8)

📌 Добавить в избранное
📌 Добавить заметку

900 ₽ в месяц за м²

Без залога



Площадь: 5000 м²

Адрес: метро , Сокольническая линия, Москва, Тропарёво
📍 Тропарево (100 м) 📍 Юго-Западная (2 км) 📍 Румянцево (2.4 км)
🗺 Посмотреть карту

8 965 278-75-52

Написать сообщение




Коммерц Бюро
Агентство
На Авито с октября 2016 🌐

Контактное лицо
-

Адрес
метро , Сокольническая линия, Москва, Тропарёво

Коммерц Бюро

Все виды сделок с недвижимостью

95 объявлений агентства

🔒 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_avtosalon_avtoservis_shourum_deteyling_500_1070431798 🔍 Поиск

📌 Под автосалон, автосервис, шоурум, дет... 900 ₽ в месяц за м²
8 965 278-75-52
Написать сообщение

В районе метро Тропарёво сдается в аренду помещение под автосалон, автосервис, шоурум, детскийлинг в новом здании с панорамным остеклением площадью от 500 м2 до 5000 м2, на первой линии.

Трафик в этом месте 200000 автомобилей в сутки. Прямой договор с собственником. 3 автомобильных лифта г/п 7 тонн. Нагрузка позволяет устанавливать подъемники и другое оборудование для ремонта автомобилей. Мойка, столовая с кухней, кассы с бронированными дверьми и окнами, туалеты и офисы. Потолки от 3,6 м до 4,5 м, въезды в помещение с двух сторон. Отличный ремонт: пол в плитке, освещение, система сигнализации, оповещения и пожаротушения, видеонаблюдение. Площадка 2 тыс. метров, электрические мощности 400 кВт. Идеально подходит под авто бизнес, торговый центр или производство.

Помещение и земля в собственности, не в залоге, обременений нет. Стоимость 900 рублей за 1 м2 в месяц. Возможен торг.

Помещение свободного назначения, 1700 м²

12 000 ₽ в год за м²
Залог 12 000 ₽

№ 1178678299, размещено 4 марта в 09:28 4974 (+10)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 985 182-45-05

Написать сообщение

Мальнов Евгений Викторович
Арендодатель
На Авито с октября 2014
Завершено 15 объявлений

3 объявления пользователя

Адрес
Каширское шоссе, д.41



Площадь: 1700 м²

Адрес: Каширское шоссе, д.41

[М Кантемировская \(1.5 км\)](#) [М М Каширская \(1.8 км\)](#) [М Царицыно \(2.8 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

На первой линии домов сдается действующий автосалон 1000 кв.м. - шоурум и 700 кв.м. - техзона. Арендовать можно под что угодно (ПСН). Помещение находится на первом и втором этажах. На поэтажном плане выделено зеленым цветом.

Прямая аренда. Долгосрочный договор обсуждается.


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_467_m_1680549865

Помещение свободного назначения, 467 м²

13 200 Р в год за м² Без залога

№ 1680549865, размещено 1 марта в 11:06 788 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 495 134-71-66


[Написать сообщение](#)

Управляющая компания «Альта Плюс»
Агентство

Контактное лицо
Канаев Андрей

Адрес
Москва, Ярославское шоссе, 27

Управляющая компания «Альта Плюс»
Компания предлагает в аренду без комиссии офисные, торговые и складские помещения в принадлежащих нам объектах Москвы и регионах.



Площадь: 467 м²

Адрес: Москва, Ярославское шоссе, 27

[М Бабушкинская \(1.7 км\)](#) [М Свиблово \(2.1 км\)](#) [М Ростокино \(2.6 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

22 объявления агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_467_m_1680549865

[Помещение свободного назначения, 467 м²](#) 13 200 Р в год за м² Канаев Андрей 8 495 134-71-66 [Написать сообщение](#)

Сдается помещение свободного назначения.
Площадь от 236 до 988 кв. м.

Назначение: автосервис, цех, медицинский центр, автозапчасти, автосалон, гипермаркет, сто, торговый центр, торговый комплекс

Общая площадь объектов - 16 463,3 кв. м, включая:

- Торговые площади - 1 897,20 кв. м;
- Сервисные площади - 3 134,20 кв. м;
- Складские площади - 972,20 кв. м;
- Паркинг - 6 998,60 кв. м;
- Офисные площади - 948,80 кв. м;
- Прочее - 2 512,3 кв. м.

Электроснабжение 600 кВт;
Высота потолков 7 м;
Системы пожарной безопасности;
Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования.

Объект находится в Ярославском районе Северо-Восточного административного округа Москвы. Объект удобно расположен с точки зрения доступности как личным, так и общественным транспортом:
13 мин. пешком от станции м. Бабушкинская;
5 мин. транспортом от МКАД, 10 мин. От ТТК, прямой выезд на Ярославское шоссе.

Таблица 31 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для земельного участка

№	объект	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	описание	источник	дата
1	земельный участок	собственность	г. Москва, Рябиновая улица, 38, метро: Озёрная (1.9 км) Говорово (2.8 км) Мичуринский проспект (3.4 км)	промышленного назначения (для строительства производственных и административных зданий)	35 000 000	40,0	875 000	типичное	проходят рядом	Продаем участок промышленного назначения в ЗАО г.Москвы. 40 соток для строительства производственных и административных зданий. Участок ровный прямоугольный, коммуникации – по периметру. Заезд с Проектируемого проезда.	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1405276155	мар.19
2	земельный участок	собственность	г. Москва, Красногвардейская, метро: Зябликово (200 м) Красногвардейская (100 м) Шипиловская (800 м)	промназначения (под коммерческое строительство)	65 000 000	80,0	812 500	типичное	проходят рядом	Участок в Москве под коммерческое строительство. Участок имеет площадь 0.8га	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_883301182	мар.19
3	земельный участок	собственность	г. Москва, ВАО, Измайлово, метро: Измайловская (700 м) Партизанская (1.6 км) Измайлово (1.9 км)	промназначения (под строительство здания нежилого назначения, магазина, автомойки и т.п.)	70 000 000	75,00	1 000 000	типичное	проходят рядом	Участок 75 соток под строительство здания нежилого назначения, магазина, автомойки и т.п.	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_863977087	мар.19


Таблица 32 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1405276155 90% Поиск

Участок 40 сот. (промназначения) 35 000 000 ₽

№ 1405276155, размещено 14 марта в 13:45 1917 (+14)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 495 801-61-03


[Написать сообщение](#)
В сети

ДИОС-недвижимость
Агентство

Контактное лицо
Алевтина

Адрес
Москва, Рябиновая улица, 38

ДИОС-недвижимость
Все операции на рынке недвижимости. Погашение коммунальных платежей при продаже недвижимости. Срочный выкуп квартир. Доверительное управление.



Площадь: 40 сот.

Адрес: Москва, Рябиновая улица, 38

[М Озёрная \(1.9 км\)](#) [М Говорово \(2.8 км\)](#) [М Мичуринский проспект \(3.4 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

Продаем участок промышленного назначения в ЗАО г.Москвы. 40 соток для строительства производственных и административных зданий. Участок ровный прямоугольный, коммуникации – по периметру. Заезд с Проектируемого проезда.

82 объявления агентства

Участок 80 сот. (промназначения)

65 000 000 ₽

№ 883301182, размещено сегодня в 13:54 5385 (+32)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 929 946-24-57

Написать сообщение

Константин

Частное лицо

На Авито с февраля 2015

Завершено 2 объявления



2 объявления пользователя

Адрес

метро , Москва, Красногвардейская

Площадь: 80 сот.

Адрес: метро , Москва, Красногвардейская

Зябликово (200 м) Красногвардейская (100 м)

Шипиловская (800 м) [Посмотреть карту](#)

Участок в Москве под коммерческое строительство. Участок имеет площадь 0.8га

Участок 75 сот. (промназначения)

70 000 000 ₽

№ 863977087, размещено 27 февраля в 18:08 6396 (+13)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 929 565-28-00

Написать сообщение

Владислав

Частное лицо

На Авито с февраля 2015

Завершено 3 объявления



2 объявления пользователя

Адрес

район , Восточный административный округ, Москва, Измайлово

Площадь: 75 сот.

Адрес: район , Восточный административный округ, Москва, Измайлово

Измайловская (700 м) Партизанская (1.6 км) Измайлово (1.9 км)

Посмотреть карту

Участок 75 соток под строительство здания нежилого назначения, магазина, автомойки и т.п.



11.3 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб.: Издательство «МКС», 2003.
- [2] Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
- [3] Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
- [4] Конституция Российской Федерации (с последними поправками).
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [7] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).
- [8] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
- [9] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
- [10] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
- [11] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- [12] Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- [13] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
- [14] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

Статистические данные и сведения из СМИ

- [СМИ.1] Портал услуг Публичная кадастровая карта: <http://pkk5.rosreestr.ru>.
- [СМИ.2] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).
- [СМИ.3] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).
- [СМИ.4] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).
- [СМИ.5] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/mines/main>.
- [СМИ.6] Официальный сайт Страховой компании «Росгосстрах»: <http://www.rgs.ru>.
- [СМИ.7] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).
- [СМИ.8] Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости:
- Сайт объявлений «Авито»: <https://www.avito.ru>;
 - База данных о недвижимости «ЦИАН»: <https://www.cian.ru>;
 - Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ»: <https://rosrealt.ru>;
 - Сайт газеты «Из рук в руки»: <http://irg.ru>.

11.4 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ

		
СТРАХОВОЙ ПОЛИС	№ 19670B4000029	INSURANCE POLICY
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»		
Адрес местонахождения на основании устава: 236000, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 18.		
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Франшиза <i>(в % от страховой суммы)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
100 000 000 (Сто миллионов) рублей	Не устанавливается	38000 (Тридцать восемь тысяч) рублей
Лимит ответственности по одному страховому случаю		Не устанавливается
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,038%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>В рассрочку, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере 19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2019 г., второй страховой взнос в размере 19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2019 г.</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с « 18 » марта 2019 г.	по « 17 » марта 2020 г.
<p>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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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).</p>		
СТРАХОВЩИК:		
<p>Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. Калининградский филиал: г. Калининград, проспект Мира, 144 От имени Страховщика:  М.П. / Е.Х. Кузьмич / Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград Дата выдачи: « 05 » марта 2019 г.</p>		
<p>ИНН 7710028574 · ОГРН 10977860001 · САО «ВСК» · р/с 40701810600020001241 · к/с 30101810400000000225 · БИК 044525225 · ПАО СБЕРБАНК г. Москва 4, Ostravnaya Str., Moscow, 121552, Russia · tel. +7 (495) 786-27-39 · fax: +7 (495) 624-34-34 · www.vsk.ru · Лицензия ФССН №082177 · 121552, Москва, ул. Островная, 4 · тел. (495) 786-27-39 · факс: (495) 624-34-34</p>		

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 748



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 413687

Настоящий диплом выдан Сергиенко
Георгию Анатольевичу
в том, что он(а) с 07 октября 2002 по 17 мая 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
"Тамбовградская высшая
школа управления"
по программе "Профессиональная оценка
и экспертиза объектов и прав собствен-
ности. Специализация "Оценка стоимо-
сти предприятий (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергиенко
Георгия Анатольевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональ-
ная оценка и экспертиза объектов и прав
собственности. Специализация "Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)"
М. П. Сергиенко
Ростов (директор)

Ростов Тамбовград 2003

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013189-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сергиенко Георгию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 21 г.

АО «Спринт», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 267. Тел.: (495) 726-47-42, www.sprint.ru



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

24.01.2014 г.

№ 1230

**Сергиенко
Георгий Анатольевич**

Паспорт 27 03 830911, выдан ОВД Ленинградского района г. Калининграда.
Дата выдачи 20.10.2003 г. Код подразделения 392-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за № 1230

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.01.2014 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001230

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



в интересах оценщика!

Ассоциация
«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 № 27681
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

ООО "НЦ "БАЛТЭКСПЕРТИЗА"

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

о том, что

Сергиенко Георгий Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.01.2014 года за
регистрационным номером № 1230**

(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 14.01.2019 г.

Дата составления выписки 14.01.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

11.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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: 13 АЕК 2012

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества № 0609-Н/КП от «09» сентября 2010 года

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис С2", ИНН: 7715356583, ОГРН: 1027715018264, дата гос.регистрации: 12.11.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Северо-Восточному административному округу г.Москвы, КПП: 774901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, просп.Новоясеневский, д.8, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2-473,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 22; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 23, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лобачевского, д.110, корп.1

Кадастровый (или условный) номер: 143514

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-07/075/2010-938

Регистратор Халимметова А. С.

М.П. (подпись)

77-АН 673242 

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Кварт. № 2530

Инв. № 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 110 к1

по ул. Лобачевского 210 к1

Западного административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « 11 » сентября 2002 г.

I. Владение строениями в домовладении:

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
11.09		ГСК "Газаринский" - влад		Распоряжение префекта ЗАО от 26 июля 1994 № 812-РП/1716-р МКЗ Акт резервир зем участка от 13.08.92 № 33/520-А Акт Госуд призн комиссии от 20 марта 1992г. Распоряж зам префекта ЗАО № 332-р от 24 марта 1992г. одобрен решением акти Госкомиссии Сб-во о госуд. регистр права от 05.06.2001г.	
25.04.02	S=171 S=172 S=121 S=153 S=156	ООО "Буксво" собств. гараж - 455 кв.м " - 454 " - " - 453 " - " - 439 " - " - 436 " -	№ 96519 96517 96518 96521 96527		
9.09.02		ООО "Флаксон"	S.2250.3.4	Сб-во о гос. регистр от 23.11.02 (см. выше) с № 77-01/30-185/2001-13201	

Учет запрещений и арестов по фонду Л. С.

Наложено	Снято

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		Застроенная м ²	В том числе:			Незастроенная м ²	В том				
		По документам	Фактическая		под арками				Тротуары, дорожки, отмостки				
					Всего м ²	Из них заасфальт.	Открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.		Всего м ²	в том числе:			
										Асфальт. м ²	Прочие покр. м ²	Дет. плитка	Грунт-м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
11.09	ул. Лобачевского 110 к. 1	6500	6500	2946	-	-	7.5	3534	292.4	84.1	102.2	30	78.1

Пандус, А.

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м. (улиц, проспектов, переулков и т. д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади:									2-х метровая полоса
			Тротуары	В том числе:			Проезжая часть	В том числе:				
				Асфальт. покр.	Прочие покр.	Зеленые насажд.		Асфальт. покр.	Прочие покр.	Грунт	Зеленые насажд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении:

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружному обмеру	Объем	Стоимость					
						Общая		В том числе:			
						Восстан.	Действит.	Осн. стр.		Служ. стр. и сооруж.	
								Восстан.	Действит.	Восстан.	Действит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Тараж	8	кирп	2026	49274	1324485					
	А пристр.	3	кирп	830	13573	346385					
	Всего:										

числе:																		
В том числе:																		
Всего м ²	Проезжая часть			Площадки оборудов.		Зеленые насаждения									Пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхности м ²	Грунт м ²	Прочие территории м ²	Подпись вносящего текущие изменения
	В том числе:			Детские м ²	Спортивные м ²	Всего м ²	В том числе:											
	Асфальт м ²	Проч. покрытия м ²	Грунт м ²				Плод. дер. м ²	Огор. м ²	Декоративные деревья и кусты м ²	Газон с декорат. деревьями и кустами м ²	Чистый газон м ²	Цветники м ²						
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			
2521.8	2521.8	-	-	-	-	739.8												

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№/стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценит. объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.
						Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Отделочные работы	Электроосвещение	Прочие работы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполнил
инж. Георгий
 (подпись)
 « 11. » 09 2002 г.
 Проверил бригадир Алекс
 « 11. » 09 2002 г.
 Начальник Бюро _____
 (подпись)
 « » Г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

« » Г.	« » Г.	« » Г.	« » Г.	« » Г.

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте:

№№ п/п	Наименование	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:			
					Всего	В т. ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
						Ре- монт	Сме- на	Ре- монт	Сме- на				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	замошениа	Проезды асфальтир.	кв. м.										
2		Тротуары асфальтир.	кв. м.										
3		Прочие покрытия	кв. м.										
4		Без покрытия	кв. м.										
5	ограждения	Кирпичные	п/м										
6		Бетонные	п/м										
7		Деревянные	п/м										
8		Металлические	п/м										
9		Прочие	п/м										



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 29 августа 2012 г.

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:268:004:000022700:0001

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1 эт., 2 эт., 3 эт.
- 1.3. Общая площадь помещения 2473,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Раменки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Лобачевского
Номер дома	110	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1эт.,пом.1,ком.1-22;2эт.,пом.1,ком.1-13;3эт.,пом.1,ком.1-23.

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

- 1.10. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 29.08.2012г.
Дополнительные характеристики помещения - количество комнат- 58
Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения -
Иная информация-

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории

1.11. города Москвы от 21.10.2007 № 000410)
(наименование органа или организации)

Начальник производственного управления
(полное наименование должности)



В.М. Слободчиков
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

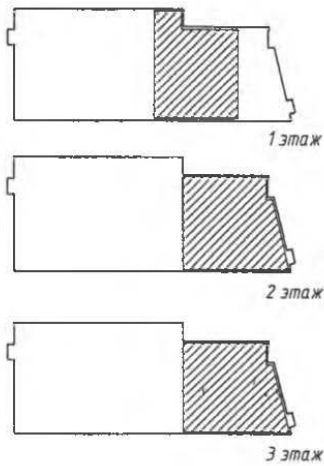
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:268:004:000022700:0001

План расположения помещения на этаже:



Масштаб 1:2000

Начальник Производственного
управления

(полное наименование должности)



В.М. Слободчиков
(инициалы, фамилия)

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц
на стороне арендатора**

№ М - 07 - 022711

(Номер договора)

31 12 2002

(Число)(Месяц) (Год)

770713002002

(Кадастровый №)

70302020

(Условный №)

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01/05
Произведена государственная регистрация
« 18 » ФЕВ 2003 года
№ регистрации 77-01/ 05-48/2003-549
Регистратор БЕЛЯШКИНА Т. А.
Подпись  № 20

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **“Арендодатель”**, в лице руководителя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Правительства г.Москвы, гаражно-строительный кооператив **“Гагаринский”**, именуемый в дальнейшем **“Арендатор А”**, в лице председателя правления Ильина Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, общество с ограниченной ответственностью **“Флаксон”**, именуемое в дальнейшем **“Арендатор Б”**, в лице генерального директора Туманова Эрнеста Константиновича, действующего на основании Устава, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа г.Москвы от 11 декабря 2002 года №2971-РП (МКЗ 16.12.2002 Рег. №РД4-7477/2) «Об установлении обществу с ограниченной ответственностью **“Флаксон”**, гаражно-строительному кооперативу **“Гагаринский”** права пользования земельным участком на условиях аренды с множественностью лиц на стороне арендатора по адресу: улица Лобачевского, владение 110, корп. 1», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1.Предметом Договора является земельный участок общей площадью 5693 (пять тысяч шестьсот девяносто три) кв.м., именуемый в дальнейшем

“Участок”, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, улица Лобачевского, вл. 110, корп. 1, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

- гаражно-строительному кооперативу "Гагаринский" для эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки на 437 машиномест;
- обществу с ограниченной ответственностью "Флаксон" для эксплуатации нежилых помещений в здании гаража-стоянки - 2-я очередь - пристроенный корпус многофункционального назначения.

1.2. Установленное п.1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении №1, №1а, №1-1, №1-1а к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и в праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3. Границы Участка общей аренды установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного участка (приложение 2) и План земельного участка (приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке общей аренды расположено 8-ми этажное нежилое здание и 3-х этажная пристройка.

Часть Участка расположена в водоохранной зоне.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 16 февраля 2020 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникающим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе, и вносится Арендатором поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится не позднее ближайшей даты платежа, следующей за датой присвоения учетного номера.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложениях № 1 и №1а, №1-1, №1-1а к настоящему Договору. Приложения № 1 и №1а, №1-1, №1-1а являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного

изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации/множителей инфляции) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученного в установленном порядке.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. Прочие условия.

4.3.1. Арендатору А в течение одного года представить в Москомзем документы, подтверждающие права землепользователя на имущественный комплекс для внесения необходимых изменений в Договор.

4.3.2. Содержать в надлежащем порядке территорию прилегающую к помещениям с учетом условий эксплуатации в водоохранной зоне.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением условий настоящего Договора, и заключать в этих случаях соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней .

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендаторам помещений в здании в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г.Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день

просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды с учетом доли в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "Особые условия Договора" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1, 1а, №1-1, №1-1а - Расчет арендных платежей.

№ 2 - План границ земельного участка.

№ 3 - План земельного участка

№ 4 - Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР А	АРЕНДАТОР Б
Московский земельный комитет	Гаражно-строительный кооператив "Гагаринский"	Общество с ограниченной ответственностью "Флаксон"
Юридический адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 119361, г. Москва, улица Лобачевского, дом 110, корп.1	Юридический адрес: 121471, г. Москва, Можайское шоссе, дом 37
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 119361, Российская Федерация, г. Москва, улица Лобачевского, дом 110, корп.1	Почтовый адрес: 121471, Российская Федерация, г. Москва, Можайское шоссе, дом 37
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7729273658, ОКПО 17848776 ОКОНХ 51600	ИНН 7731176394, ОКПО 56629046 ОКОНХ 83000 71100 71200 80200 72200 71300 18113 18114 22300 18300 18211
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40703810700000101953 в КБ "ГАГАРИНСКИЙ"	Расчетный счет № 40702810107000006111 в БАНКЕ КРЕДИТОВАНИЯ МАЛОГО БИЗНЕСА
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000429	корреспондентский счет № 301018100800000000922
БИК 044552730	БИК 044525429	БИК 044525922
Телефон 440-76-10	Телефон 437-55-00	Телефон 415-10-92

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Руководитель Московского
земельного комитетаПредседатель правления
гаражно-строительного
кооператива "Гагаринский"Генеральный директор общества
с ограниченной
ответственностью "Флаксон"


В.Н. Дамурчиев

М.П.



С. А. Ильин

М.П.



Э. К. Туманов

М.П.

Приложение 1 к Договору
аренды № М-07- 022711
от "31" декабря 2002 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА по 31.12.2002 г.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Количество машиномест		437
1.2. Площадь участка общего долевого пользования	кв.м.	5693
1.3. Доля в праве собственности на здание		87/100
1.4. Расчетная площадь земельной доли	кв.м.	4953
1.5. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	руб.	18000
1.6. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		17
1.7. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.8. Коэффициент индексации базовой ставки.		1.2
<i>Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ)</i>		
1.9. Коэффициент индексации базовой ставки.(Закон РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ)		2
2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		
2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации	руб.	9717.79
2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом коэффициентов индексации	руб.	23322.69

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции №40 по г. Москве), Расчетный счет №40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001

Платежное поручение должно быть оформлено только на настоящий Договор с указанием в платежном поручении кода бюджетной классификации 2010202, оплачиваемого периода, даты и учетного номера Договора.

Примечание:

- Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ прил. 1 разд. III, V и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п.12 в редакции распоряжения Мэра Москвы от 11.02.2000 №163-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ и от 02.04.99 №285-РМ
- Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Руководитель Московского
земельного комитета

М.П.



В.И. Дамурчиев

От Арендатора:

Председатель правления гаражно-строительного
кооператива "Гагаринский"

М.П.



С. А. Ильин

Приложение 1а к Договору
аренды № М-07- 022711
от "31" декабря 2002 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА с 01.01.2003 г.

Гаражно-строительный кооператив "Гагаринский"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Количество машиномест		437
1.1. Площадь участка общего долевого пользования	кв.м.	5693
1.2. Доля в праве собственности на здание		87/100
1.3. Расчетная площадь земельной доли	кв.м.	4953
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	руб.	18000
1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		17
1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.7. Коэффициент индексации базовой ставки.		4.32

Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации руб. 9717.79

**2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом
коэффициентов индексации руб. 41980.84**

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции №40 по г. Москве), Расчетный счет №40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001

Платежное поручение должно быть оформлено только на настоящий Договор с указанием в платежном поручении кода бюджетной классификации 2010202, оплачиваемого периода, даты и учетного номера Договора.

Примечание:

- Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ прил. 1 разд. III, V и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п.12 в редакции распоряжения Мэра Москвы от 11.02.2000 №163-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ и от 02.04.99 №285-РМ ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ
- Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Руководитель Московского
земельного комитета


М.П.  В.Н. Дамурчиев

От Арендатора:

Председатель правления гаражно-строительного
кооператива "Гагаринский"


М.П.  С. А. Ильин

Приложение 1-1 к Договору
аренды № М-07-022711
от "31" декабря 2002 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА по 31.12.2002 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Флаксон"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка общего долевого пользования	кв.м.	5693
1.2. Доля в праве собственности на здание		13/100
1.3. Расчетная площадь земельной доли	кв.м.	740
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	руб.	270000
1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		17
1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.7. Коэффициент индексации базовой ставки. (Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ)		1.2
1.8. Коэффициент индексации базовой ставки.(Закон РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ)		2

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации	руб.	21778.20
2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом коэффициентов индексации	руб.	52267.68

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции №40 по г. Москве), Расчетный счет №40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001

Платежное поручение должно быть оформлено только на настоящий Договор с указанием в платежном поручении кода бюджетной классификации 2010202, оплачиваемого периода, даты и учетного номера Договора.

Примечание:

- Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п.21 в редакции распоряжений Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
- Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Руководитель Московского
земельного комитета



В.Н. Дамурчиев

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор общества
с ограниченной ответственностью
"Флаксон"



Э. К. Туманов

Приложение 1-1а к Договору
аренды № М-07- 022411
от "31" декабря 2002 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА с 01.01.2003 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Флаксон"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка общего долевого пользования	кв.м.	5693
1.2. Доля в праве собственности на здание		13/100
1.3. Расчетная площадь земельной доли	кв.м.	740
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	руб.	270000
1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		17
1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.7. Коэффициент индексации базовой ставки.		4.32

Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ
от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Размер арендной платы без учета коэффициента индексации руб. 21778.20

**2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом
коэффициентов индексации руб. 94081.82**

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции №40 по г. Москве), Расчетный счет №40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001

Платежное поручение должно быть оформлено только на настоящий Договор с указанием в платежном поручении кода бюджетной классификации 2010202, оплачиваемого периода, даты и учетного номера Договора.

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п.21 в редакции распоряжений Мэра Москвы от 26.12.2001 №1159-РМ, от 28.06.2002 №382-РМ, Закона РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ, Законов РФ от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Руководитель Московского
земельного комитета


В.И. Дамурчиса
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор общества
с ограниченной ответственностью
"Флаксон"


Э. К. Туманов
М.П.

Приложение N 2 к договору

N М-04-022711

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Кадастровый № 7707130020.02

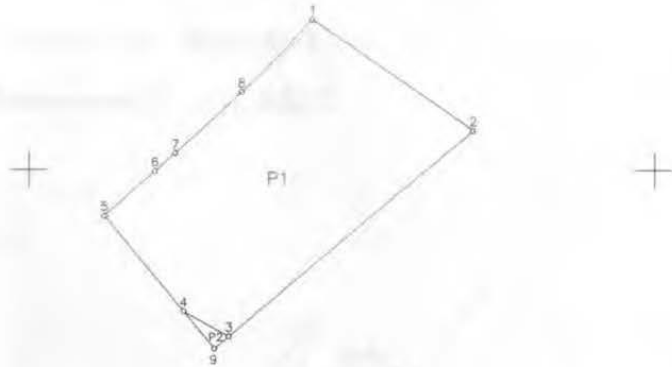
ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ГСК "ГАГАРИНСКИЙ", ООО "ФЛАКСОН"

По адресу : ул. Лобачевского, вл. 110, к. 1

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 55 34.9	62.795	
2-3	ЮЗ 49 58.3	102.099	
3-4	СЗ 61 21.2	16.441	
4-5	СЗ 39 56.6	39.645	
5-6	СВ 48 23.9	21.588	
6-7	СВ 48 36.4	8.632	
7-8	СВ 47 13.9	28.865	600,002
8-1	СВ 44 0.6	32.315	500,297

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 5647.3 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
3-9	ОЗ 49 58.5	6.002	
9-4	СЗ 39 56.6	15.315	
4-3	ЮВ 61 21.2	16.441	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 46.0 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 5693,3 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЗАО

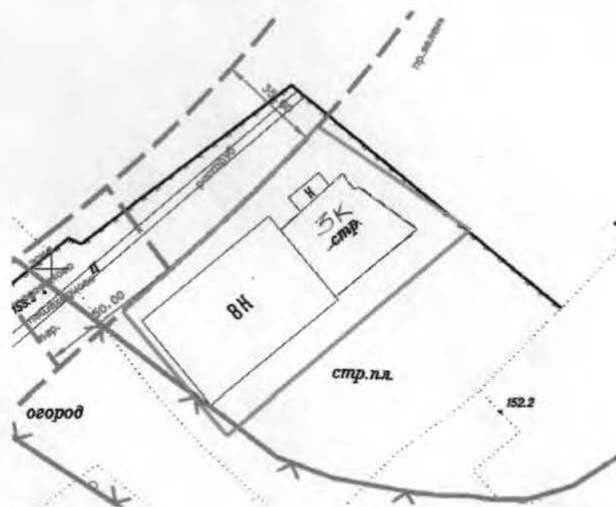

/Анохин Н.Н./
М.П.

Московский земельный комитет

ПЛАН
земельного участка гаражно-строительного кооператива "Гагаринский", общества с
ограниченной ответственностью "Флаксон"

по адресу улица Лобачевского, вл. 110 к. 1

Кадастровый № 770713002002



Масштаб 1:2000

Начальник ГОРЗ ЗАО


М.П. / Н. Н. Анохин /

Приложение № 4 к Договору
от 31 декабря 2002г.
№ 07-022811

Московский земельный комитет

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды


земельного участка по адресу: улица Лобачевского, вл. 110 к. 1

1. **Арендатор А** - Гаражно-строительный кооператив "Гагаринский".
2. **Арендатор Б** - Общество с ограниченной ответственностью "Флаксон"

Начальник ТОРЗ ЗАО



/ Н. Н. Анохин /

Учреждено юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в территории города Москвы	
Регистрационный округ № С1/05	
Произведена государственная регистрация сделки	
« 31 ДЕКА 2003 » года	
№ регистрации 77-01/05-1013/2003-326	
Регистратор БЕДЯШКИНА Т. А.	№ 121
Подпись 	

Учетный номер дополнительного соглашения № М-07-022711 / 01 от « 25 » ~~ноября~~ ~~2003~~ 2003

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 31.12.2002 года №М-07-022711

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Западном административном округе г.Москвы Анохина Николая Николаевича, действующего на основании Положения и доверенности от 04.08.2003 №33-И-1/3.(137), с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Флаксон", именуемое в дальнейшем "Прежний Арендатор Б", в лице генерального директора Омарова Насрулы Гасангусейновича, действующего на основании Устава, с другой Стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис С2", именуемое в дальнейшем "Новый Арендатор Б", в лице генерального директора Халикова Насрулы Магомедовича, действующего на основании Устава, с третьей Стороны, на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание по адресу г.Москва, ул.Лобячевского, дом 110, корп.1 зарегистрированное учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.09.2003г. №77-01/06-739/2003-304, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

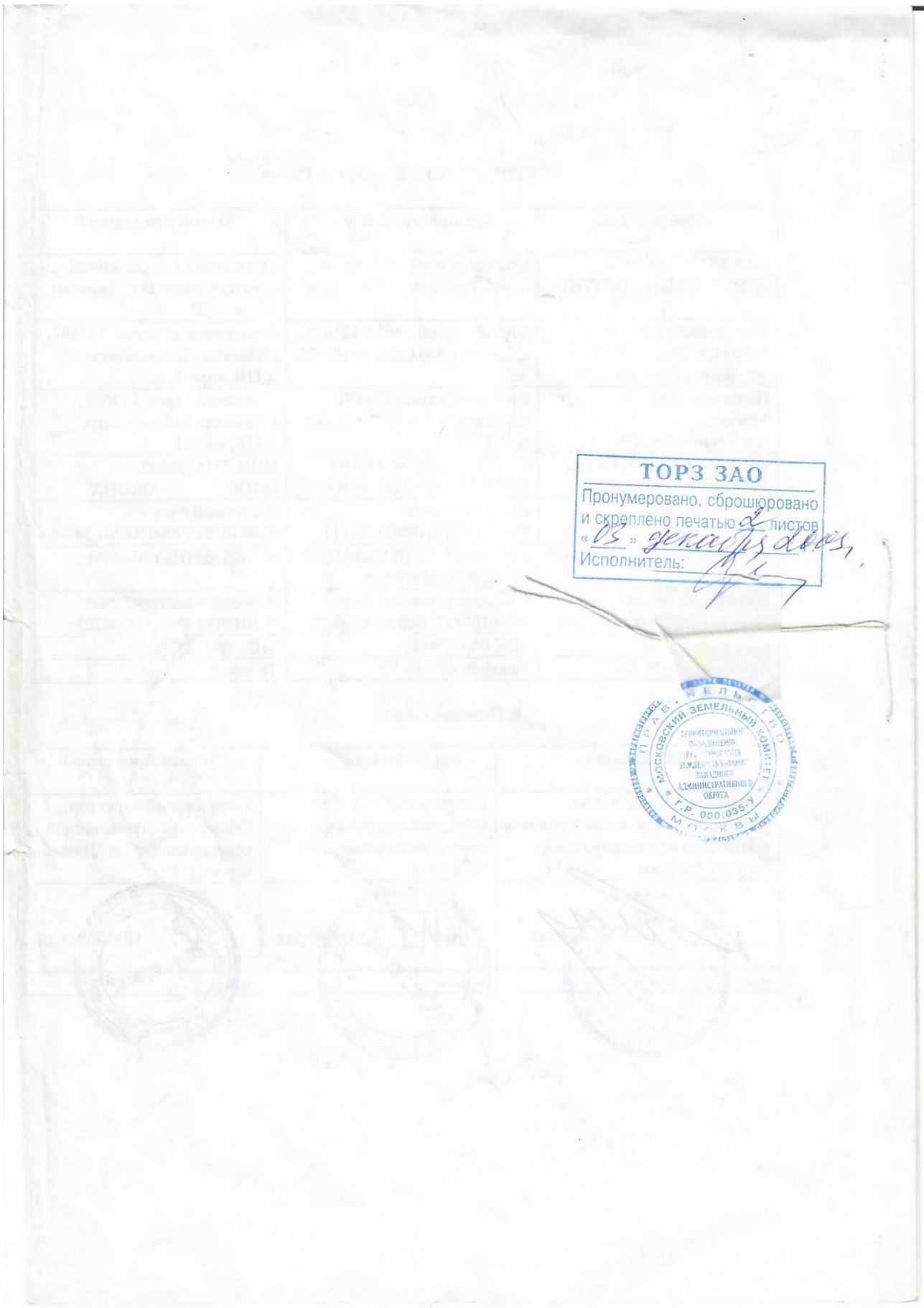
1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 31.12.2002 № М-07-022711 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью "Флаксон" (Прежний Арендатор Б) к Обществу с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис С2" (Новый Арендатор Б) с 18.09.2003 года.
2. В преамбуле и далее по тексту Договора наименование Арендатора Б Общество с ограниченной ответственностью "Флаксон" заменить на новое наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис С2".
3. Срок действия договора аренды от 31.12.2002 № М-07-022711 остается неизменным.
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора от 31.12.2002 №М-07-022711.
5. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) экземпляров, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Арендодатель	Прожный Арендатор Б	Новый Арендатор Б
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Флаксон"	Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис С2"
Юридический адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121471, г. Москва, Можайское шоссе, дом 37	Юридический адрес: 119607, г. Москва, Лобачевского, д.110, корп.1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121471, г. Москва, Можайское шоссе, дом 37	Почтовый адрес: 119607, г. Москва, Лобачевского, д.110, корп.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 9741(	ИНН 7731176394, ОКПО 56629046, ОКОНХ 83000	ИНН 7715356583, ОКПО ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810107000006111	Расчетный счет № 40702810900020014654
в АКБ "Русский земельный банк"	в БАНКЕ КРЕДИТОВАНИЯ МАЛОГО БИЗНЕСА	в АКБ «БИН» г.Москва
корреспондентский счет № 3010181070000000073)	корреспондентский счет № 301018100800000000922	корреспондентский счет № 30101810200000000205
БИК 044552730	БИК 044525922	БИК 044525205
Телефон 440-76-10	Телефон 415-10-92	Телефон

8. Подписи сторон

Арендодатель	Прежний Арендатор Б	Новый Арендатор Б
Начальник Объединения регулирования землепользования в Западном административном округе г.Москвы	Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Флаксон"	Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис С2"
		



ТОРЗ ЗАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью *2* листов
«*05*» *декабря 2005* г.
Исполнитель: *[Signature]*

